



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat zwischenzeitlich den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung vorgelegt. Die Baubranche ist eine der größten und wichtigsten Wirtschaftszweige der Bundesrepublik Deutschland. Gleichwohl kennt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) bis heute keine selbständige gesetzliche Regelung des Bauvertragsrechts, des Architekten- und Ingenieurvertragsrechts oder etwa des Bauträgervertragsrechts. Genau dies soll sich künftig ändern. Über die Hintergründe und zentralen Neuerungen – die mit Sicherheit für viel Diskussionsstoff sorgen werden – möchten wir Sie im Rahmen der vorliegenden Mandanteninformationen in einem kurzen Überblick unterrichten.

Für alle weitergehenden Fragen steht Ihnen Ihr Ansprechpartner bei Kapellmann gerne zur Verfügung.

Ihr Kapellmann-Team

[kapellmann.de](http://kapellmann.de)

---

## Praxisinfo

### BMJV legt Referentenentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts vor

**Das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) hat nach längeren Vorarbeiten nunmehr den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung (Stand 24.09.2015) vorgelegt. Der Referentenentwurf ist abrufbar auf [www.bmjv.de](http://www.bmjv.de) unter der Rubrik „Gesetze und Vorhaben“. Die Hintergründe und wesentlichen Neuerungen stellen wir Ihnen nachfolgend dar:**

#### 1 Zum Hintergrund

Weder der Bauvertrag noch etwa der Architekten- bzw. Ingenieurvertrag ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) als eigenständiger Vertrag geregelt. Das allgemeine gesetzliche Werkvertragsrecht der §§ 631 ff. BGB gilt ebenso für einen Vertrag über den Hufbeschlag von Pferden wie für den Bau einer

ICE-Trasse. Es liegt auf der Hand, dass gerade für die auf eine längere Erfüllungszeit angelegten komplexen Planer- und Bauverträge die Regelung des Werkvertragsrecht häufig nicht detailliert genug sind. Die Praxis behilft sich bei Bauausführungsverträgen mit der Vereinbarung der VOB/B, die gleichsam als „Musterbauvertragsregelung“ gerade dafür entwickelt wurde, um diese gesetzliche Lücke für die Praxis abzumildern. Vor allem diesem Defizit der aktuellen Gesetzeslage nach BGB will der vorgelegte Referentenentwurf des BMJV – mit dem gleichzeitigen Ziel des Schutzes der Verbraucher, die für ihr Eigenheim einen erheblichen Teil ihres Vermögens investieren müssen – Abhilfe schaffen. Der Referentenentwurf sieht im Überblick folgende wesentliche strukturelle Neuregelungen vor:

## 2 Regelung eines Bauvertragsrechts

Das Bauvertragsrecht soll künftig einen **eigenen Abschnitt mit bauvertragspezifischen Vorschriften** erhalten. Schlaglichter der Neuregelung sind hierbei insbesondere:

- Einführung eines ausdrücklichen, allerdings begrenzten **Anordnungsrechtes des Bestellers** für geänderte oder zusätzliche Leistungen (§ 650b BGB-E)
- Schaffung bzw. Erleichterung der Möglichkeit des Erlasses einer **Einstweiligen Verfügung** für Streitigkeiten im Zusammenhang mit einem streitigen Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650b Abs. 4 BGB-E).
- Korrespondierender **Vergütungsanpassungsanspruch** des Unternehmers, und zwar nach den **tatsächlich erforderlichen Kosten mit Zuschlägen** für AGK sowie Wagnis und Gewinn. Der Urkalkulation des Unternehmers soll hierfür gleichsam eine Richtigkeitsvermutung zukommen (§ 650c BGB-E).
- Gesetzliche Regelung des **Leistungsverweigerungsrechts bei streitigen Nachträgen** (§ 650b Abs. 3 BGB-E)
- Für alle Werkverträge: Normierung der **Kündigung aus wichtigem Grund** (§ 648 a BGB-E); Schriftformerfordernis für die Kündigung von Bauverträgen (§ 650g BGB-E).
- Die **Bauhandwerkersicherung** nach § 648a BGB soll in Zukunft bei Vereinbarung von Abschlagszahlungen **auf höchstens 20 %** der vereinbarten Vergütung begrenzt werden (§ 650e Abs. 4-E).
- Einführung eines Anspruchs des Unternehmers auf „**Zustandsfeststellung**“ bezüglich des Bauwerks bei verweigerter Abnahme durch den Besteller (§ 650f BGB-E). Für alle Werkverträge: **Erleichterter Eintritt der Abnahmewirkungen** im unternehmerischen Verkehr, wenn der Besteller einem Abnahmeverlangen nicht unter Angabe von Mängeln binnen der gesetzten Frist zur Abnahme widerspricht (§ 640 Abs. 2 BGB-E).
- Unverändert keine spezielle Regelung soll das Thema „Behinderungen“ erfahren.

## 3 Regelung eines Architekten- und Ingenieurvertragsrechts

Einen eigenen Abschnitt, und zwar ebenfalls bewusst im gesetzlichen **Werkvertragsrecht**, soll erstmals auch das Architekten- und Ingenieurvertragsrecht erhalten. Hat der Bauherr zu Beginn der Beauftragung des Planers bloß vage Vorstellungen von seinem zu planenden Bauvorhaben, so sieht der Referentenentwurf hierfür ein „**Zwei-Phasen-Modell**“ vor:

- In der ersten sog. **Zielfindungsphase** soll der Planer lediglich diejenigen Planungs- und Beratungsleistungen schulden, die überhaupt zur Klärung und Vereinbarung der endgültigen Planungs- und Überwachungsziele notwendig sind (§ 650o BGB-E).
- Im Anschluss an diese erste Zielfindungsphase soll dem Bauherrn zudem ein zeitlich befristetes **Sonderkündigungsrecht** zustehen (§ 650q BGB-E).
- **Erschwert** werden soll **die Inanspruchnahme des Planers (bzw. seiner Haftpflicht) im Falle von Mängeln des Bauwerkes**: Im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung soll dies erst dann zulässig sein, wenn der Bauherr zunächst den bauausführenden Unternehmer fruchtlos zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat (§ 650s BGB-E).

## 4 Verbraucherschutzrecht

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Referentenentwurfes liegt in der Schaffung besonderer Verbraucherschutzvorschriften im Zusammenhang mit Bauverträgen, wie es sie längst in anderen für Verbraucher wichtigen Rechtsbereichen (z.B. Kaufrecht) gibt. Zu nennen sind insbesondere:

- Einführung einer **Pflicht des Unternehmers zur Baubeschreibung mit definierten Mindestinhalten**. Diese Baubeschreibung muss alle wesentlichen Eigenschaften des Bauwerkes in klarer und verständlicher Weise darstellen. Unklarheiten und Lücken sollen im Zweifel zu Lasten des Bauunternehmers ausgelegt werden. Die Baubeschreibung soll grundsätzlich automatisch Vertragsbestandteil werden und auch verbindliche Angaben zur Bauzeit enthalten (§§ 650i,j BGB-E).
- **Obergrenze** für die Summe der **Abschlagszahlungen** von 90% sowie **Absicherung** des Verbrauchers durch Sicherheit in Höhe von mindestens 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung (§ 650l BGB-E).
- **Erleichterte Widerrufsmöglichkeiten** und Sonderkündigungsrechte für Verbraucher (z.B. § 650k, § 650q Abs. 2 BGB-E).

## 5 Regelung des Bauträgervertragsrechts

In § 650t BGB-E wird der Bauträgervertrag geregelt, wobei – entsprechend der aktuell gültigen Rechtsprechung – hinsichtlich der Bauleistungen Werkvertragsrecht Anwendung finden soll, hinsichtlich des Grunderwerbs hingegen Kaufvertragsrechts. Die vorstehend erwähnte Baubeschreibung müssen die Bauträger frühzeitig, nämlich gleich zu Beginn der Vertragsverhandlungen, dem Kunden übergeben.

## 6 Baustofflieferanten: Verschärfung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Der Referentenentwurf passt das Recht der kaufrechtlichen Mängelhaftung an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes an. In diesem Zuge soll Bauunternehmen, die mangelhaftes Baumaterial gekauft haben und dieses in Unkenntnis bei ihren Kunden verbaut haben, künftig der **Regress bei ihrem Baustofflieferanten** auch im Hinblick auf die anfallenden Aus- und Einbaukosten im Zuge des Einbaus mangelfreien neuen Baumaterials **erleichtert** werden (§§ 439, 478 BGB-E).

## 7 Ausblick

Mit dem vorliegenden Referentenentwurf soll nunmehr die gesetzliche Reform des Bauvertragsrechts auf den Weg gebracht werden. Der Regelungsinhalt wird auf einige wichtige Vorschriften des Bau- sowie Architekten- und Ingenieurrechts beschränkt. Für die Marktbeteiligten enthält der Referentenentwurf eine Reihe von gesetzlichen Neuregelungen, die sowohl positive wie auch negative Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage beinhalten. So erhält der Auftraggeber ein gesetzliches Anordnungsrecht, sein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund wird normiert und prinzipiell insolvenzfest ausgestaltet. Die Bauhandwerkersicherung des Auftragnehmers wird bei den typischerweise vorliegenden Abschlagszahlungsvereinbarungen auf

20 % begrenzt. Der Auftragnehmer erhält einen gesetzlichen Vergütungsanspruch bei geänderten und zusätzlichen Leistungen mit einer Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Bemessungsgrundlage sowie Ansprüche auf Zustandsfeststellung und erleichterten Abnahmevoraussetzungen. Bei den Architekten und Ingenieuren wird die Möglichkeit des sogenannten Vorprellens durch Definition einer Zielfindungsphase eingeschränkt. Dafür wird die gesamtschuldnerische Haftung eingegrenzt. Verbraucher partizipieren durchgängig durch die Aufnahme zusätzlicher Schutzvorschriften. Baustofflieferanten müssen zur Entlastung der Bauunternehmen nunmehr auch die Ein- oder Ausbaukosten übernehmen, wenn ein mangelhaftes Produkt geliefert wird.

Derzeit läuft eine erste Anhörung betroffener Verbände und Institutionen. Bereits der vorstehende schlaglichtartige Überblick zeigt, dass dieser Referentenentwurf ganz sicherlich für erheblichen Diskussionsstoff sorgen wird. Es bleibt abzuwarten, ob und ggfs. in welcher endgültigen Fassung diese Reformvorschläge Einzug in das BGB halten – und welche Rück- und ggfs. sogar Vorwirkungen dies z.B. auf die VOB/B bzw. die Vertragspraxis haben wird. Für Rückfragen stehen Ihnen Ihre **Ansprechpartner aus unserem Hause** gerne zur Seite. Wir halten Sie über den weiteren Ablauf des Verfahrens selbstverständlich fortlaufend informiert.

---

### Impressum

Alle Texte dieser Information sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Obgleich diese Information sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Sie soll einen ersten Überblick der angesprochenen Themen geben und stellt keinen anwaltlichen Rechtsrat dar. Sie ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung.

Wenn Sie unsere Praxisinfo nicht mehr erhalten möchten, können Sie diese unter [newsletter@kapellmann.de](mailto:newsletter@kapellmann.de) abbestellen.

© Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, Oktober 2015

Berlin · Brüssel · Düsseldorf · Frankfurt/Main · Hamburg · Mönchengladbach · München