

A) Änderungen der die Allgemeinen Vorschriften §§ 631 – 650 BGB

1) § 632 a (Abschlagszahlungen)

Die Höhe der Abschlagszahlung bemisst sich nach der neuen Regelung nicht mehr nach dem Wertzuwachs auf Seiten des Bestellers, sondern auf der Grundlage der vereinbarten Vergütung.

Die Regelung ist weitgehend identisch mit § 16 Abs. 1 Nummer 1 VOB/B.

Beim Einheitspreisvertrag wird der Abschlag nach Aufmaß, bei Pauschalverträgen nach einer am Vertragspreis orientierten Bewertung der erbrachten Leistungen ermittelt.

Ferner wird die viel kritisierte geltende Regelung geändert, nach der bei wesentlichen Mängeln Abschlagszahlungen generell verweigert werden konnten.

Nach der Neuregelung muss der Besteller in Höhe der trotz Mängel erbrachten Leistungen einen Abschlag zahlen. Er kann das Doppelte der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten zurückhalten.

Die ausdrückliche Beweislastregel stellt nur klar, dass der Unternehmer vor der Abnahme die Beweislast für die Mangelfreiheit seiner Leistungen hat.

2) § 640 (Abnahme)

Mit der Neuregelung in § 640 BGB sollte die fiktive Abnahme genauer geregelt werden.

Aktuell kann eine bloße Abnahmeverweigerung die Fiktion verhindern.

Der Gesetzgeber meinte mit der Neuregelung die fiktive Abnahme effektiver zu gestalten, da nun geregelt ist, dass der Besteller bei der Abnahmeverweigerung mindestens einen Mangel (bzw. eine Mangelercheinung nach der Symptomtheorie) angeben muss.

Da nach der Gesetzesbegründung aber alleine der Umstand einer Abnahmeverweigerung unter Angabe von Mängeln die Abnahmefiktion verhindert, wird diese eher erleichtert, da nach bisheriger Regelung die Abnahmeverweigerung nur wirkte, wenn diese berechtigt war, also Abnahmereife nicht vorlag. Dies musste ggf. in einem langen Gerichtsverfahren geklärt werden, in dem der Besteller auch Mängel nachschieben kann.

Ansonsten wird die Neuregelung kaum Wirkung entfalten, da Fälle einer Abnahmeverweigerung ohne Angabe mindestens eines Mangels eher die Ausnahme sind.

3) § 648a Kündigung aus wichtigem Grund

Von der Rechtsprechung wird für den – im Gegensatz zum einfachen Werkvertrag – in der Regel auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag vielfach bisher schon ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund anerkannt und dabei das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund bei Dauerschuldverhältnissen (§ 314) als Vorbild herangezogen.

Dies wird nun in § 648 a BGB ausdrücklich normiert.

Von einer Normierung einzelner Kündigungstatbestände wie in § 8 VOB/B wurde abgesehen, da auf diese Weise nicht alle denkbaren Konstellationen erfasst werden könnten.

Das Gesetz sieht auch keinen speziellen Kündigungstatbestand für den Fall der Insolvenz des Unternehmers vor, obwohl dies in der Praxis häufig einen wichtigen Grund zur Beendigung des Werkvertrags darstellen wird. Der Gesetzentwurf hat jedoch davon abgesehen, dem Besteller für diesen Fall ein generelles Kündigungsrecht einzuräumen, da ein solcher Ansatz nicht der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse Rechnung tragen würde.

B) §§ 650a bis 650 h BGB neue Vorschriften zum Bauvertrag

1) § 650a Bauvertrag

In § 650 a wird der Bauvertrag nunmehr gesetzlich definiert, als Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

Nachdem sich der Gesetzgeber an den Begrifflichkeiten des § 2 HOAI orientiert, wäre es wünschenswert, dass er auch die anderen Begrifflichkeiten Erweiterungsbauten, Modernisierung und Instandsetzung mit umfasst hätte. Diese sollten jedenfalls auch mit umfasst sein.

2) § 650b Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

Das nach der bisherigen Regelung geltende Konsensualprinzip (es gelten die getroffenen Vereinbarungen hinsichtlich der Bauausführung) wird durch ein allgemeines Anordnungsrecht des Bestellers, unabhängig davon, ob eine Leistungsänderung oder eine zusätzliche Leistung vorliegt, ersetzt.

Es wird zwischen zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendigen (Abs. 1 Nr. 2) und nicht notwendigen Änderungen (Abs. 1 Nr. 1) unterschieden. Letztere können am Kriterium der Unzumutbarkeit scheitern. Nach der Gesetzesbegründung kann sich diese sowohl auf technische Möglichkeiten, die Ausstattung und Qualifikation des Bauunternehmers und auch betriebsinterne Vorgänge beziehen.

Die Textform gem. § 126 b BGB ist auch durch eine E-Mail erfüllt. Die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Form führt nach § 125 BGB zur Nichtigkeit der Anordnung. Auf diese soll sich der Besteller nach der Gesetzesbegründung auch nach Erbringung der Leistung berufen können.

Streitigkeiten darüber, ob eine Änderungsanordnung berechtigt ist, können im Verfahren der einstweiligen Verfügung gemäß § 650 d BGB ausgetragen werden.

3) § 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

Als Rechtsfolge des Anordnungsrechts für Änderungen des Vertrages nach § 650b Absatz 2 statuiert § 650 c ein Recht des Unternehmers auf Vergütungsanpassung.

Auch wenn die Vorschrift nicht als Anspruchsgrundlage formuliert ist, ist sie als solche gemeint. Es soll ein gesetzlicher Vergütungsanspruch bestehen.

Die Berechnung kann entweder nach einer hinterlegten, aussagekräftigen Urkalkulation (Abs. 2) oder nach den tatsächlich erforderlichen Kosten (Abs. 1) erfolgen.

Abs. 3 eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, Abschlagsforderungen auf der Grundlage der Vergütung in Höhe von 80 % eines nach § 650 b erstellten Nachtragsangebots zu fordern.

Abs. 1 und 2 betreffen also die Höhe der dem Unternehmer zustehenden Vergütung.

Abs. 3 die Höhe von Abschlagszahlungen, wenn keine Einigung darüber zu Stande kommt.

4) § 650d Einstweilige Verfügung

Die Durchsetzung baurechtlicher Ansprüche im einstweiligen Rechtsschutz scheiterte bis dato am Verfügungsgrund (Eilbedürftigkeit). Dieser muss nach der Neuregelung nicht glaubhaft gemacht werden.

Dies erfolgt, um eine Behinderung des Bauvorhabens bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht möglichst zu vermeiden.

Die Streitigkeit soll primär die Frage der Zumutbarkeit, kann aber auch andere Fragen wie etwa die Formvorschriften oder Fragen der Vertretungsmacht betreffen.

Ob das Verfahren nur für die 80 %ige Abschlagsforderung des § 650 c Abs. 3 oder auch für eine nach § 650 c Abs. 1 oder 2. berechnete Abschlagsforderung gilt, ist nach dem Wortlaut offen.

Die Verfahren sollen vor den spezialisierten Kammern an den Landgerichten für Bausachen stattfinden (§ 72 a GVG.)

Wie sich die Anzahl dieser Verfahren entwickelt, bleibt abzuwarten.

5) § 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

Kommt es nicht zu einer Abnahme des Bauwerks oder der Außenanlage, weil die Vertragspartner über die Abnahmereife des Werks streiten, besteht in der Praxis das Bedürfnis, den Zustand des Werks zum Zeitpunkt des Abnahmeverlangens zu dokumentieren, um in einem späteren Prozess die Sachaufklärung zu erleichtern. Insbesondere wenn der Besteller das Werk ohne vorherige Abnahme in Benutzung genommen hat, entstehen bei einer späteren Abnahme häufig Unsicherheiten darüber, ob dann festgestellte Mängel aus dem Verantwortungsbereich des Bestellers oder dem des Unternehmers stammen. Ein entsprechendes Bedürfnis zur Dokumentation des Zustands kann auch bestehen, wenn die Vertragspartner einig sind, dass das Werk nicht abnahmereif ist.

Künftig kann der Unternehmer in diesen Fällen vom Besteller verlangen, an einer Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken

Diese Zustandsfeststellung ersetzt nicht die Abnahme und hat auch keine sonstigen Ausschlusswirkungen, sie dient – entsprechend ihrer Bezeichnung – lediglich der Dokumentation des Zustands des Werks, um späterem Streit vorzubeugen.

Sie bewirkt aber eine Beweislastumkehr gem. § 650g Abs. 3.

Auf Anregung des Bundesrates wurde in Absatz 4 eine Regelung eingefügt, die allgemein die Fälligkeit der Vergütung von der Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung abhängig macht.

Damit wird auch beim BGB-Vertrag zukünftig eine Zweiteilung in die Prüfung der Prüfbarkeit der Schlussrechnung und die Prüfung der materiellen Begründetheit der Rechnung geben.

Angesichts der vielen Urteile alleine zur Prüfbarkeit einer Abrechnung wird dies sicher zu einer Ausweitung der entsprechenden Streitigkeiten führen.

6) § 650h Schriftform der Kündigung

Nach dem neuen §650 h bedarf die Kündigung des Bauvertrags der schriftlichen Form.

Schriftform bedeutet gemäß § 126 BGB die Unterzeichnung durch eigenhändige Namensunterschrift. Eine E-Mail gemäß § 126 a BGB reicht nicht aus.

c) §§ 650 i bis 650 neue Regelungen zum Verbraucherbauvertrag

1) § 650i Verbraucherbauvertrag

In § 650i werden Verbraucherbauverträge gesetzlich definiert als Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Der Verbrauchervertrag bedarf nach der neuen Regelung der Textform.

2) 650j Baubeschreibung

Die erste der insgesamt vier für den Verbrauchervertrag eingeführten grundlegenden Neuerungen besteht darin, dass dem Verbraucher zwingend eine Baubeschreibung aushändigen ist. hat.

Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Die Baubeschreibung muss sich deshalb zukünftig in Aufbau und Inhalt an dieser Vorschrift orientieren.

3) 650k Inhalt des Vertrags

Nach 650 k Abs. 1 werden die Angaben der Baubeschreibung Inhalt des Vertrags.

In Abs. 2 ist geregelt, dass soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, zum einen der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen ist.

Ferner gehen Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.

Als zweite der grundlegenden Neuerungen zum Verbraucherbauvertrag regelt 650 k Abs. 3, dass der Bauvertrag verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.

4) 650l Widerrufsrecht

Nummer drei der grundlegenden Rechte im Verbrauchervertrag ist, dass nach § 650 I dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu steht.

Es existiert ein gesetzliches Muster für die Widerrufsbelehrung bei Verbraucherverträgen das im Hinblick auf die Rechtsprechung zu fehlerhaften Widerrufsbelehrungen bei Verbraucherverträgen unbedingt wörtlich übernommen werden sollte.

5) § 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

Als viertes der Grundlegenden neuen Rechte im Verbrauchervertrag regelt § 650n einen Anspruch des Bestellers auf die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen durch den Unternehmer.

Nach dessen Absatz 1 müssen diejenigen Planungsunterlagen erstellt und herausgegeben werden die der Verbraucher insbesondere für die Baubehörden benötigt.

Nach dem Absatz 2 hat der Verbraucher ferner nach Fertigstellung des Werks einen Anspruch auf Unterlagen, die er benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.

D) 650 o Abweichende Vereinbarungen

650 o stellt klar, dass insbesondere hinsichtlich der vier eingeführten Grundrechte beim Verbrauchervertrag aus den §§ 650i bis 650l und § 650n

Baubeschreibung,

Widerrufsrecht,

Fristangabe und

Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden.

Das gilt auch für Umgehungen durch anderweitige Gestaltungen.

E) §§ 650 p bis t der Architekten- und Ingenieurvertrag

1) § 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

Mit der Formulierung in Abs. 1 der Vorschrift ist klargestellt, dass der Architekt nicht nur einen Erfolg, sondern auch die einzelnen Leistungen (Grundleistungen aus den Leistungsphasen der HOAI) schuldet. Auch diese Frage war in der Rechtsprechung über Jahre hinweg diskutiert worden.

Welche Leistungen erforderlich sind, wird sicher reichlich diskutiert werden.

Abs. 2 legt fest, dass soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen hat. Er soll dazu dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorlegen.

Welche Gestaltung die Planungsunterlage nach Abs. 2 hat, wird vom Einzelfall abhängen. Der Besteller hat einen Anspruch auf diese Leistungen.

2) § 650r Sonderkündigungsrecht

Anknüpfend an die Pflichten des Architekten nach § 650 p zur Erstellung einer Planungsgrundlage und einer Kostenschätzung wird in § 650 r ein Sonderkündigungsrecht des Bestellers bei deren Vorlage eingeführt.

Nach der Vorstellung des Gesetzgebers sollen die Regelungen der §§ 650 p Abs. 2 und 650 r BGB die in der Rechtsprechung und Praxis zu Lasten des Architekten gehende Ausdehnung der Akquisitionsleistungen einengen.

Dadurch, dass nach § 650 p Abs. 2 die Planungsgrundlagen und die Kosteneinschätzung zur vertraglichen Pflicht des Architekten wird, soll klargestellt sein, dass bereits ein Vertrag geschlossen wurde. Durch das Lösungsrecht des Kunden nach Vorlage der Unterlagen soll die Erbringung weiterer Leistungen und der Streit über deren Vergütung verhindert werden.

Inwieweit das in der Praxis gelingt, bleibt abzuwarten.

Ob bestimmte Planungen nach den Umständen des Einzelfalles akquisitorisch waren oder nicht, dürfte auch weiterhin streit bleiben, da § 650 p den entgeltlichen Vertragsschluss voraussetzt.

3) 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

In § 650t wird die nach der Rechtsprechung bestehende gesamtschuldnerische Haftung des Architekten mit dem Bauunternehmer insoweit abgemildert, als der Architekt darauf verweisen kann, dass zunächst auch der Bauunternehmer in Anspruch genommen werden muss.

F) §§ 650 u bis 650 v Bauträgervertrag

1) 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

In § 650u wird zunächst der Bauträgervertrag legal definiert, als Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen.

Auf diesen Vertrag finden keine Anwendung die §§ 648, 648a, 650b bis 650e (kein Anordnungsrecht des Bestellers für Änderungen), § 650k Absatz 1 sowie die §§ 650l (kein Widerrufsrecht) und 650m Absatz 1.

Diese Privilegierung des Bauträgers beruht im Wesentlichen auch darauf, dass der Vertrag mit diesem notariell zu beurkunden ist.

2) 650v Abschlagszahlungen

In § 650v wird klargestellt, dass der Bauträger von dem Besteller Abschlagszahlungen nur nach den Regelungen der Makler- und Bauträger Verordnung entgegennehmen darf.

G) Handlungsbedarf

Die grundlegenden Änderungen des Reformgesetzes zum Bauvertragsrecht lassen großen Bedarf an Information über die neue Rechtslage,

Vertragsanpassung und

Anpassung der Geschäftsabläufe entstehen.

Wegen des Inkrafttretens zum 01.01.2018 besteht für jeden betroffenen Unternehmer aus der Bauwirtschaft bereits jetzt unmittelbarer Handlungsbedarf.

Kunden von Bauleistungen sollten abwägen, ob sie einen Vertrag noch nach dem alten oder ab dem 01.01.2018 nach dem neuen Recht abschließen sollten.