

### Bundesregierung beschließt neues Bauvertragsrecht – Inkrafttreten noch in dieser Legislaturperiode?

#### Einführung

Im September 2015 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den Referentenentwurf für ein „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ veröffentlicht.

Der Gesetzesentwurf führt mehrere Vertragstypen, die bisher als Werkverträge qualifiziert wurden, erstmals in das BGB ein und gibt für diese teils vertraglich abdingbare, teils zwingende Regelungen vor. Bei den betroffenen Vertragstypen handelt es sich um den Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag, den Architekten- und Ingenieurvertrag sowie den Bauträgervertrag. Daneben enthält der Entwurf auch Änderungen allgemeiner Bestimmungen des Werkvertrags- und des Kaufrechts, mit einem deutlichen Schwerpunkt auf der Stärkung des Verbraucherschutzes.

Deutlich schneller als erwartet hat die Bundesregierung den vorgelegten Entwurf des Gesetzes am 2. März 2016 beschlossen. Es bleibt abzuwarten, ob dieser Gesetzesentwurf inhaltlich unverändert und zeitlich noch in dieser Legislaturperiode den Bundestag passiert und als Gesetz in Kraft tritt.

#### Erstmals eigene Regelungen zu Bau-, Architekten- und Ingenieurverträgen im BGB

Bisher sind weder der Bauvertrag noch der Architekten- oder Ingenieurvertrag im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) als eigenständiger Vertrag geregelt. Die Regelungen zum allgemeinen Werkvertragsrecht gemäß §§ 631 ff. BGB waren für diese komplexen Vertragstypen seit jeher als unbefriedigend angesehen worden.

Der jetzige Gesetzesentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung sieht zahlreiche neue Regelungen zum Bauvertragsrecht, zum Architekten- und Ingenieurvertrag, zum

Verbraucherschutzrecht, Bauträgervertragsrecht und Baustoffhandel vor, die jedoch in der politischen Diskussion teilweise noch stark umstritten sind.

#### Neues Bauvertragsrecht in Stichworten:

– Einführung eines begrenzten Anordnungsrechtes des Bestellers für geänderte oder zusätzliche Leistungen. Ein solches wird durch die Bauindustrieverbände noch stark kritisiert.

– Die Schaffung bzw. Erleichterung der Möglichkeit des Erlasses einer Einstweiligen Verfügung im Zusammenhang mit einem streitigen Anordnungsrecht des Bestellers, was ebenfalls viel Kritik durch die Bauindustrieverbände erfährt. Geplant ist, dem Unternehmer in diesem Zusammenhang einen Vergütungsanpassungsanspruch nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit Zuschlägen für Allgemeinkosten sowie Wagnis und Gewinn auf der Grundlage der Urkalkulation zu gewähren.

– Gesetzliche Normierung der Kündigung aus wichtigem Grund für alle Werkverträge.

– Die Schaffung einer gesetzlichen Regelung des Leistungsverweigerungsrechts bei streitigen Nachträgen.

– Die Einführung des Schriftformerfordernisses für die Kündigung von Bauverträgen.

– Die Begrenzung der Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB bei Vereinbarung von Abschlagszahlungen auf höchstens 20 % der vereinbarten Vergütung.

– Die Einführung eines Anspruchs des Unternehmers auf Zustandsfeststellung bezüglich des Bauwerks bei verweigerter Abnahme durch den Besteller sowie für sämtliche Werkverträge die Erleichterung der Abnahmewirkungen, wenn der Besteller einem Abnahmeverlangen nicht unter Angabe von Mängeln binnen der gesetzten Frist zur Abnahme widerspricht.

## Neue Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag in Stichworten

– Einen eigenen Abschnitt im Gesetz soll erstmals der Architekten- und Ingenieurvertrag erhalten. Der Gesetzesentwurf sieht ein „Zwei-Phasen-Modell“ vor. In der ersten Phase, der so genannten Zielfindungsphase, soll der Planer lediglich Planungs- und Beratungsleistungen schulden, die zur Ermittlung der endgültigen Planungs- und Überwachungsziele notwendig sind.

– An die Zielfindungsphase schließt sich ein zeitlich befristetes Sonderkündigungsrecht des Bauherren an.

– Kritisch wird im politischen Umfeld eine sehr detaillierte Regelung zur erschwerten Inanspruchnahme der Planer im Fall von Mängeln des Bauwerkes gesehen. Die gesamtschuldnerische Haftung von Planer und dem bauausführenden Betrieb soll erst dann zulässig sein, wenn der Bauherr zunächst den bauausführenden Betrieb fruchtlos zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat.

## Verschärfungen des Verbraucherschutzes, Bau-trägervertragsrecht und Mängelhaftung für Baustoffe

Dazu führt der Bundesminister Heiko Maas wie folgt aus: „Bauen hat im gesamtwirtschaftlichen Zusammenhang eine immense Bedeutung, betrifft aber insbesondere das Leben vieler Bürgerinnen und Bürger in existentieller Weise. Mit unserem Gesetzesentwurf stärken wir die Rechte der Bauherren. Das betrifft den Vertragsabschluss und seine Vorbereitung, aber auch den Verlauf der Vertragserfüllung. Denn ein Hausbau ist nicht immer im Detail planbar. Er erstreckt sich oft über längere Zeit, in der sich Wünsche und Bedürfnisse ändern können. Unser Gesetzesentwurf ermöglicht es Bauherren und Unternehmen, hier zu einvernehmlichen Lösungen zu finden.“

Zu Gunsten der Verbraucher sieht der Gesetzesentwurf bei Bauverträgen die Einführung einer Pflicht des (Bau-)Unternehmers zur Lieferung einer Baubeschreibung mit definierten Mindestinhalten vor. Diese Baubeschreibung muss alle wesentlichen Eigenschaften des Bauwerkes in klarer und verständlicher Weise enthalten, verbleibende 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.

Hinzukommen soll eine Obergrenze für die Summe der Abschlagszahlungen von 90 % sowie eine Absicherung des Verbrauchers durch Sicherheit in Höhe von mindestens 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung. Wie aus anderen Rechtsgebieten bereits bekannt, sollen erleichterte Widerrufsmöglichkeiten und Sonderkündigungsrechte den Verbraucherschutz zusätzlich stärken.

Im Bereich der neuen Regelungen zum Bau-trägervertragsrecht soll hinsichtlich der Bauleistungen das Werkvertragsrecht Anwendung finden und hinsichtlich des Grunderwerbs hingegen das Kaufvertragsrecht. Dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung, die insoweit vom Gesetzgeber nachgezeichnet wird. Die oben bereits genannte Baubeschreibung muss der Bau-träger frühzeitig, nämlich gleich zu Beginn der Vertragsverhandlungen, dem Kunden übergeben.

Das Recht der kaufrechtlichen Mängelhaftung soll nach dem Inhalt des Gesetzesentwurfes an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes angepasst werden. Danach soll dem Bauunternehmen, welches mangelhaftes Baumaterial gekauft und dieses in Unkenntnis bei seinem Kunden verbaut hat, künftig der Regress bei seinem Baustofflieferanten auch für die Aus- und Einbaukosten zustehen.

## Ausblick

Schneller als in Fachkreisen erwartet, wurde aus dem noch in der politischen Diskussion befindlichen Referentenentwurf ein Gesetzesentwurf der Bundesregierung. Es bleibt nun abzuwarten, ob die teilweise erhebliche Kritik aus der Bauwirtschaft zu inhaltlichen Änderungen des Entwurfs führt oder das Gesetzgebungsverfahren verzögert. Anderenfalls wird es immer wahrscheinlicher, dass der hier vorgestellte Entwurf noch in dieser Legislaturperiode Gesetzeskraft erlangt.

Den gesamten Text des Gesetzesentwurfes finden Sie unter [http://www.bmfv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE\\_Bauvertragsrecht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.bmfv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE_Bauvertragsrecht.pdf?__blob=publicationFile&v=1).

Hans-Jürgen Rieckhof

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Jürgen Rieckhof unter +49 40 500360-100 oder hriECKhof@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen  
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

### FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90