

# Der Streit ums neue Bauvertragsrecht – Ist ein Happy End in Sicht?

Dr. Britta Schubel

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Reform des BGB-Werkvertragsrechts durch

## **„Gesetz zur Reform des Bauvertragsrecht und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“**

erstmals vorgelegt: 28.09.2015,

1. Lesung: 10.06.16,

derzeit in den Ausschüssen,

2. und 3. Lesung sollten im November stattfinden

Inkrafttreten?

„noch in dieser Legislaturperiode“, evtl. Mitte 2017

d.h. drei große Reformen sind geplant:

- 1. Änderungen im Kaufrecht hinsichtlich Aus- und Einbaukosten\***
- 2. Verbraucherschutz bei Bauverträgen\***
- 3. Aufnahme des Bauvertrages in das BGB**

\*im Koalitionsvertrag zugesagte Änderungen – deshalb drängt die Zeit besonders

Zentralverband Deutsches Baugewerbe fordert seit Anfang Nov.:  
Reform 1 und 2 abzutrennen, um deren Verabschiedung noch in dieser Legislaturperiode sicherzustellen

## 1. Änderungen im Kaufrecht

**verschuldensunabhängiger Ersatz der Aus- und Einbaukosten, wenn mangelhaftes Material geliefert und verbaut wurde**

Käufer (somit auch Bauhandwerker) soll künftig von seinem Lieferanten neben dem neuen Material **auch** die Aus- und Einbaukosten verlangen können;

Anpassung an Rechtsprechung des EuGH bzgl. des Verbraucherrechts

- ➔ positiv für Bauhandwerker und
- ➔ Haftungsverschärfung für Zulieferer und Hersteller

## **Beispiel zur Verdeutlichung:**

- Gebäudekomplex wird mit WDVS gedämmt und anschließend mit Putzauftrag und Anstrich versehen
- nach 3 Jahren zeigen sich großflächige Risse auf der gesamten Oberfläche der Gebäude
- Materialuntersuchung stellt fest: Dämmplatten des WDVS sind geschrumpft aufgrund Materialfehler

## **Folge:**

gesamte Werkleistung des Unternehmens, das das WDVS eingebaut hat, ist mangelhaft,  
d.h. WDVS muss aus- und neu eingebaut werden

Wer trägt die Kosten für diese Arbeiten?

---

## Ansprüche heute: sog. „Regressfalle“ für Bauunternehmer (ohne Haftungsvereinbarungen mit Herstellerverbänden):

- Bauunternehmer kann über die Lieferkette – wenn Ansprüche noch nicht verjährt sind – allenfalls erreichen, dass der Verkäufer (Händler oder Hersteller) neue Dämmplatten liefert
- Folgekosten wie:
  - Kosten für Putzmaterial,
  - Fassadenfarbe und
  - die gesamten Kosten für den Aus- und Wiedereinbau bekommt er vom Hersteller nicht ersetzt.
- Bauunternehmer ist aber verpflichtet, die **alle** zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen (insb. Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten) zu tragen (§ 635 Abs. 2 BGB)

## Änderung: Verlagerung der Aus- und Einbaukosten auf Verkäufer durch neuen Absatz 3 in § 439 BGB

*„Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache **eingebaut**, ist **der Verkäufer** im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, nach seiner Wahl entweder selbst den erforderlichen Ausbau der mangelhaften und den Einbau der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache vorzunehmen oder dem Käufer die hierfür erforderlichen Aufwendungen zu ersetzen. ...“*

unklar ist noch:

- Was ist, wenn eine Kaufsache eingefüllt, aufgetragen oder mit anderen Sachen verbunden bzw. installiert werden?
- Kann dies unter Unternehmen durch AGB abbedungen werden? wohl nein, Bundesrat will „AGB-feste“ gesetzliche Regelung

## Ansprüche nach Inkrafttreten des § 439 Abs. 3 BGB-E

Bauunternehmer kann von seinem Lieferanten verlangen, dass dieser nach seiner Wahl entweder

1. den Ausbau der mangelhaften und den Einbau der Dämmplatten selbst vornimmt

oder

2. die für den Aus- und Neueinbau erforderlichen gesamten Aufwendungen ersetzt.

Aber Probleme:

- bei Selbstvornahme des Lieferanten immer Eingriff in das Gewerk eines anderen Unternehmers und
- Bauherr kennt Fähigkeiten des Lieferanten nicht  
Ist noch nicht abschließend geklärt!



## Ebenfalls neu: Rückgriffsmöglichkeit des Verkäufers

### § 445 a BGB-E

Verkäufer (z.B. ein Großhändler) kann dann seinerseits von seinem Lieferanten (z.B. dem Hersteller) den gesamten Aufwendungsersatz verlangen

= Rückabwicklung in der Lieferkette als sog. selbständiger Regressanspruch

### Aber:

- nur bei neu hergestellten Sachen
- Verjährung dieser Ansprüche: **2 Jahre** ab Ablieferung der Sache d.h. **erheblicher Unterschied** zur Verjährung der Ansprüche des Bauunternehmers gegen seinen Verkäufer = 5 Jahre

## 2. Verbraucherschutz bei Bauverträgen

mehr Schutz für Verbraucherinnen und Verbraucher im  
**Werkvertragsrecht** (§§ 650h - 650m BGB-E)  
deshalb: neues Kapitel zum Verbraucherbaupertrag

### § 650h BGB-E

*„Verbraucherbauperträge sind Verträge, durch die der  
Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau **eines neuen  
Gebäudes** oder zu **erheblichen Umbaumaßnahmen an einem  
bestehenden Gebäude** verpflichtet wird“*

## Regelungen zum Verbraucherbauprojekt im Überblick

- Unternehmer muss Verbraucher vor Vertragsschluss Baubeschreibung zur Verfügung stellen
- Verbindliche Festlegung Bauzeit
- Widerrufsrecht innerhalb 14 Tagen nach Vertragsschluss – außer bei notariell beurkundeten Verträgen  
**Achtung:** ausdrückliche Widerrufsbelehrung notwendig!
- Obergrenzen für Zahlung von Abschlägen durch Verbraucher
- Pflicht des Unternehmers, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen und an den Verbraucher herauszugeben

## Völlig neue Gesetzesstruktur der werkvertraglichen Regelungen

### BGB

#### Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1 – Werkvertragsrecht

Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften §§ 631 - 650

Kapitel 2 – Bauvertrag §§ 650a - 650g

Kapitel 3 – Verbraucherbaupvertrag §§ 650h - 650m

Kapitel 4 – Unabdingbarkeit § 650n

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag §§ 650o - 650s

Untertitel 3 – Bauträgervertrag §§ 650t - 650u

Untertitel 4 – Reisevertrag

### 3. Bauvertragsrecht

Definition Bauvertrag in § 650a BGB-E

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die **Herstellung**, die **Wiederherstellung**, die **Beseitigung** oder den **Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage** oder **eines Teils davon**. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.
- (2) Ein Vertrag über die **Instandhaltung eines Bauwerks** ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist

Also: Sonderrecht für Bauverträge in Abgrenzung zu sonstigen Werkverträgen

**Drei ausgewählte wichtige Neuerungen sind:**

### **3.1 Abnahmeregung:**

Jetzige Regelung: § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB

*„... Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.“*

Dieser Absatz soll durch **neue Abnahmefiktion** ersetzt werden.

## Neue Abnahmefiktion gem. § 640 Abs. 2 BGB-E:

Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn

- der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und
- der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von Mängeln verweigert

Bei Verbrauchern vorherige Belehrung notwendig!

Also:

- Bauherr ist **zu aktivem Tun** verpflichtet!
- Bauherr muss nach einer angemessenen Frist konkrete Mängel benennen, wegen derer er die Abnahme verweigert

## 3.2 Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme

### § 650f BGB-E

*„Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er **auf Verlangen des Unternehmers** an einer **gemeinsamen Feststellung des Zustands** des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.“*

Anspruch auf **gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes**:  
Zustand des Werks zum Zeitpunkt des Abnahmeverlangens soll dokumentiert werden, um später Sachaufklärung zu erleichtern.

Zustandsfeststellung ersetzt nicht die Abnahme!



## Kern der derzeitigen Auseinandersetzungen:

### 3.3 Einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers § 650b BGB-E

Bauherr sollte weitgehendes einseitiges Recht bekommen,  
Änderungen der Leistung anzuordnen

jetzt wohl in der Diskussion:

1. Zusätzlich erforderliche Leistungen – freies Anordnungsrecht
2. Abänderung von Leistungen
  - Ausführung muss für AN **zumutbar** sein
  - AG muss Zumutbarkeit nachweisen
  - außer es liegen betriebsinterne Gründe beim AN vor

Parteien können vereinbaren, zum Anordnungsrecht, zur Vergütung von Nachträgen und zu den Abschlagszahlungen die Regelungen der VOB zu vereinbaren (dann: keine AGB-Kontrolle)

## 4. Architekten- und Ingenieurvertrag §§ 650 o-650s BGB-E

### **§ 650 o BGB-E**

vertragstypische Pflichten des Architekten und Ingenieurs:  
Konkretisierung der Leistung auf bestimmten Bauverfolg

### **§ 650 q BGB-E**

Sonderkündigungsrecht des Bestellers zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen; nach Kündigung: Vergütungsanspruch

### **§ 650r BGB-E**

Recht auf Teilabnahme, wenn geplantes Bauwerk abgenommen ist

### **§ 650s BGB-E**

Vorrang der Nacherfüllung durch bauausführenden Unternehmer:  
Frist zur Nacherfüllung muss erfolglos abgelaufen sein  
(überproportionale Beanspruchung der Architekten im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung soll abgemildert werden)

## Es fehlen auch bei dieser Reform:

im Bauvertragsrecht allgemein:

- Regelung zu Mängelrechten vor der Abnahme
- Regelung zur Bedenkenhinweispflicht

bei Architekten- und Ingenieurvertrag:

- eigene Anspruchsgrundlage für Preisanpassungen insbesondere hinsichtlich einer Mehrvergütung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

