

Neue Regelungen sollen nur Verträge betreffen, die ab 1. Januar 2018 geschlossen werden

Bauvertragsrecht soll reformiert werden

Am 9. März 2017 hat der Bundestag den von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung beschlossen, und zwar in der vom Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz vorgeschlagenen Fassung. Als Drucksache 199/17 liegt er dem Bundesrat in konsolidierter Fassung vor.

Der erste Unterschied zum Regierungsentwurf findet sich bereits im Titel, dieser berücksichtigt zusätzlich die Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und das maschinelle Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren und macht so transparenter, welche Regelungen enthalten sind. Kern des Gesetzesentwurfs ist die in Art. 1 enthaltene Änderung des BGB, für die baurechtliche Praxis werden außerdem die Änderungen des EGBGB in Art. 2 und des GVG in Art. 5 von Bedeutung sein.

Für die Auftragsvergaben im Bereich des Vergaberechts nicht relevant, aber für viele Unternehmen gerade des Handwerksbereiches nicht zu vernachlässigen, sind die Regelungen zum Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen. Es ist in § 356e BGB geregelt, die Rechtsfolgen eines Widerrufs sind in § 357d BGB zu finden. Die Änderungen im EGBGB sehen für Verbraucherverträge in Art. 249 EGBGB in § 1 eine Informationspflicht vor; § 2 legt die erforderlichen Inhalte einer Baubeschreibung fest und § 3 enthält die Vorgaben für die Widerrufsbelehrung. Die weiteren Sonderregelungen für Verbraucherverträge (§§ 650i-650n BGB) sowie zum Bauvertragsvertrag (§§ 650u-650v BGB) werden an dieser Stelle ebenfalls nicht näher betrachtet.

Kaufvertragsrecht

Ganz neu eingefügt werden im Kaufvertragsrecht die §§ 445a, 445b BGB. Mit diesen Regelungen soll der Werkunternehmer bei Mängeln eines eingebauten Stoffes oder Gegenstandes eine verbesserte Rückgriffsmöglichkeit bei seinem Lieferanten erhalten.

Hintergrund ist, dass nach der Rechtsprechung des EuGH (Urteil vom 16. Juni 2011, C-65/09 und C-87/09) der Verkäufer einer beweglichen Sache im Rahmen einer Nacherfüllung gegenüber dem Verbraucher verpflichtet sein kann, die bereits in eine andere Sache eingebaute mangelhafte Kaufsache auszubauen und die Ersatzsache einzubauen oder die Kosten für beides zu tragen. Für Kaufverträge zwischen Unternehmen gilt dies aber nach geltendem Recht nicht (vgl. zum Beispiel Bundesgerichtshof, Urteil

vom 17. Oktober 2012, VIII ZR 226/11).

Dies führt dazu, dass ein Unternehmer die Kosten für Aus- und Einbau einer mangelhaften Sache – von den Fällen eines schuldhaften Verhaltens des Verkäufers abgesehen – nicht an seinen Lieferanten weitergeben kann. Genau diese Weitergabe ist in §§ 445a Abs. 1 BGB vorgesehen. In § 445a Abs. 3 BGB wird diese Weitergabe auf die gesamte Lieferkette erweitert.

In § 445b Abs. 1 BGB ist eine besondere Verjährungsfrist für diese Ansprüche vorgesehen, und zwar verjähren diese Anwendungssatzansprüche innerhalb von zwei Jahren ab Ablieferung der Sache. Eine besondere Hemmung für den Fall, dass der Verkäufer vom Käufer in Anspruch genommen wird, sieht § 445b Abs. 2 BGB vor. Auch diese Regelungen gelten nach § 445b Abs. 3 BGB in der gesamten Lieferkette.

Werkvertragsrecht

Umfangreiche Änderungen und Ergänzungen wurden im Werkvertragsrecht vorgenommen. Die allgemein für Werkverträge geltenden Regeln werden einem neuen Kapitel 1 (§§ 631-650 BGB) zugewiesen. Ein ganz neues Kapitel 2 enthält Regelungen speziell für den (neu definierten) Bauvertrag (§§ 650a-650h) und ein ebenfalls neues Kapitel 3 (§§ 650i-650n BGB) regelt den Verbrauchervertrag. Sonderregelungen für Architektenvertrag und Ingenieurvertrag sind in einem eigenen Untertitel in den §§ 650p-650t BGB vorgesehen.

§ 632a BGB zu Abschlagszahlungen wird dahingehend geändert, dass der Besteller bei mangelhaften Leistungen die Abschlagszahlung nur in Höhe eines angemessenen Teiles zurückhalten kann, also nicht in voller Höhe. Die bisher in § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB geregelte fiktive Vergabe wird in § 640 Abs. 2 BGB etwas umfassender geregelt. Danach soll die Abnahmefiktion nicht eintreten, wenn der Auftraggeber die Abnahme innerhalb der vom Auftragnehmer gesetzten Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

In § 648a BGB wird die bisher im BGB nicht angesprochene Kündigung aus wichtigem Grund



Für den Abschluss von Bauverträgen gelten demnächst einige Neuerungen.

FOTO DPA

geregelt, und zwar in Abs. 1 für den Fall, dass „dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann“. In Abs. 2 wird die Möglichkeit einer Teilkündigung eröffnet. In Abs. 4 findet sich eine Beweislastregel, die eingreift, wenn ein Vertragspartner nicht an einer nach der Kündigung stattfindenden, vereinbarten oder einer innerhalb angemessener Frist festgesetzten Leistungsfeststellung teilnimmt. Diesen Vertragspartner trifft dann die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Bei einer solchen Kündigung erhält der Auftragnehmer eine Vergütung nur für die bereits ausgeführten Leistungen, so § 648a Abs. 5 BGB. Schadensersatzansprüche bleiben nach § 648a Abs. 6 BGB unberührt. Die Vorschrift des § 649 BGB zur ordentlichen Kündigung wird – inhaltlich unverändert – zu § 648 BGB.

In den §§ 650a-650g BGB sind erstmals spezielle Regelungen zu Bauverträgen zu finden. Auf die Definition in § 650a BGB, wann ein Bauvertrag vorliegt, folgen Regelungen zur Änderung des Vertrages während der Durchführung. In § 650b BGB geht es um die Änderung dem Grunde nach und in § 650c BGB um die Vergütungsanpassung.

Nach § 650b Abs. 1 Satz 1 BGB sollen die Vertragspartner vorrangig eine einvernehmliche Regelung anstreben. Der Auftragneh-

mer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- und Mindervergütung zu machen. Bei den Kosten für die Erstellung des Angebotes ist zum einen danach zu differenzieren, welcher Vertragspartner die Verantwortung für die Planung trägt. Ist dies der Auftraggeber (im BGB Besteller genannt), muss er auch die Kosten für die Angebotserstellung übernehmen. Wenn aber der Auftragnehmer hierfür verantwortlich ist und es sich um eine Änderung handelt, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist, bekommt er diese Kosten nicht erstattet (§§ 650a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 650b Abs. 1 Satz 5 BGB).

Angebot ermittelten Mehrvergütung abrechnen, wenn sich die Vertragspartner nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Diese so berechnete Abschlagszahlung wird aber erst nach der Abnahme fällig. Über einen berechtigten Anspruch des Auftragnehmers hinausgehende Zahlungen sind von ihm zurückzuführen und zu verzinsen.

Der Entwurf der Bundesregierung sah in diesem Zusammenhang eine Privilegierung der VOB/B auch bei nur teilweise unveränderter Vereinbarung vor, dies wurde nicht in die Endfassung übernommen. § 650d BGB

mers eines Architekten- und Ingenieurvertrages zusammengefasst. Erfasst werden Verträge, bei denen ein bestimmtes Planungs- oder Überwachungsziel vereinbart ist. Aus § 650q Abs. 2 BGB ergibt sich außerdem eine Bezugnahme auf die Anwendung der HOAI.

Sind solche Planungs- oder Überwachungsziele noch nicht vereinbart, sieht § 650p Abs. 2 BGB vor, dass der Auftragnehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele erstellt und sie dem Auftraggeber zusammen mit einer Kostenschätzung zur Zustimmung vorlegt.

Nach § 650q BGB sind einige für den Bauvertrag geltende Re-

ANZEIGE

Durchführung von Vergabeverfahren nach VgV 2016

- rechtssicher
- kompetent
- schnell
- kostengünstig



Rechtsanwälte Prof. Dr. Rauch & Partner mbB
Hoppestraße 7, 93049 Regensburg
www.prof-rauch-baurecht.de

Erzielen die Vertragspartner innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsverlangens beim Auftragnehmer keine Einigung, kann der Auftraggeber die Änderung einseitig anordnen. Der Auftragnehmer kann die Ausführung nur ablehnen, wenn es sich nicht um eine Leistung handelt, die für die Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist und sie ihm nicht zumutbar ist, § 650b Abs. 2 BGB.

§ 650c Abs. 1 BGB sieht vor, dass die Anpassung der Vergütung nach den tatsächlichen Kosten erfolgt, unter Berücksichtigung angemessener Zuschläge. Eine Entkopplung von der Kalkulation wird in der Gesetzesbegründung ausdrücklich bestätigt. Nach § 650c Abs. 2 BGB kann der Auftragnehmer aber auch auf eine vereinbarungsgemäß hinterlegte Kalkulation zurückgreifen, um die Vergütung fortzuschreiben. Nach § 650c Abs. 2 Satz 2 BGB wird vermutet, dass die so ermittelte Vergütung den tatsächlichen Mehr- und Minderkosten i.S.d. § 650c Abs. 1 BGB entspricht. Nach der Begründung ist dies ein Anreiz für den Unternehmer, seine Kalkulation nachvollziehbar zu gestalten.

Für Abschlagszahlungen für geänderte Leistungen enthält § 650c Abs. 3 BGB eine eigene Regelung. Danach kann der Auftragnehmer 80 Prozent der von ihm in seinem

spricht Streitigkeiten des einstweiligen Rechtsschutzes an und sieht vor, dass für Streitigkeiten über das Anordnungsrecht nach § 650b BGB oder den Vergütungsanspruch nach § 650c BGB kein Verfügungsgrund glaubhaft zu machen ist. Gesetzesbegründung und Ausschussempfehlung gehen ausdrücklich darauf ein, dass auch ein Vergütungsanspruch auf diese Weise geltend gemacht werden können soll.

In § 650d BGB geht es in den ersten drei Absätzen um die Durchführung einer Zustandsfeststellung im Zusammenhang mit einer (durchgeführten oder wegen Mängeln verweigerten) Abnahme. In Abs. 3 ist insbesondere vorgesehen, dass vermutet wird, dass ein im Protokoll der Zustandsfeststellung nicht enthaltener, offenkundiger Mangel vom Auftraggeber zu vertreten ist.

Außerdem werden in § 650g Abs. 4 BGB Voraussetzungen für die Fälligkeit der Werklohnforderung aufgestellt. Neben der Abnahme (oder der Abnahmefiktion) muss auch eine prüffähige Schlussrechnung vorliegen. Dies war im BGB bisher so nicht vorgesehen. Der Auftraggeber muss die Rüge der fehlenden Prüffähigkeit innerhalb von 30 Tagen nach Zugang erheben.

In § 650p BGB sind die wesentlichen Pflichten des Auftragneh-

geln entsprechend anwendbar, u.a. § 650b BGB betreffend die Änderung von Verträgen. Anstelle der für Bauverträge geltenden Vergütungsanpassung in § 650c BGB verweist § 650q BGB auf die Regeln der HOAI.

§ 650r Abs. 1 BGB sieht ein Kündigungsrecht des Auftraggebers vor, das er bis zu zwei Wochen nach Erhalt der zur Zielermittlung dienenden Unterlagen i.S.d. § 650q Abs. 2 BGB ausüben kann. Der Auftragnehmer kann eine Teilabnahme seiner bisher erbrachten Leistungen verlangen, wenn die letzten Leistungen der bauausführenden Unternehmen abgenommen wurden, § 650s BGB.

Die gesamtschuldnerische Haftung bei einem Überwachungsfehler ist in § 650t BGB näher geregelt. Der Auftragnehmer darf die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Unternehmer für den Mangel haftet und der Auftraggeber dem bauausführenden Unternehmen noch keine Frist zur Beseitigung gesetzt hat.

Die dargestellten Regelungen des BGB sind nach Art. 229 EGBGB nur auf Verträge anwendbar, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen werden. Das Gesetz sieht außerdem in Art. 5 vor, dass an allen Landgerichten und Oberlandesgerichten Kammern für Bausachen eingerichtet werden. > **FV**

Ausschreibungen in Bayern

Das eVergabe-Portal

DER eSERVICE FÜR AUSSCHREIBER UND BEWERBER

Für Ausschreiber

- Editier- und speicherbare Formulare
- Schnittstellen zu allen relevanten Plattformen und der Bayerischen Staatszeitung
- Zertifiziert und vergaberechtskonform
- Komplette Vergabe-Abwicklung online
- für öffentlich, freihändig oder beschränkt

Für Bewerber

- Gezielte Suche nach Aufträgen
- Öffentliche und private Ausschreibungen
- Größtes Angebot in Bayern
- Download von Vergabeunterlagen
- Upload Ihrer Angebotsabgabe



Staatsanzeiger
eServices

EIN UNTERNEHMEN DER BAYERISCHEN STAATSZEITUNG

www.staatsanzeiger-eservices.de

Staatsanzeiger ONLINE LOGISTIK GmbH, Arnulfstraße 122, 80636 München
Telefon: (+49) 89/290142-30, E-Mail: vertrieb@staatsanzeiger-eservices.de