

Seit dem 1. Januar 2018 gilt das neue Bauvertragsrecht (BGBl. 2017 I S. 969). Dessen Geltung erstreckt sich somit auf sämtliche Bauverträge, die seit dem 1. Januar 2018 abgeschlossen wurden bzw. werden. Im Folgenden informieren wir – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – über die wesentlichen Neuregelungen und Änderungen im Hinblick auf Bauverträge im Sinne des § 650a Abs. 1 BGB.

I. Bauvertrag (§ 650a BGB)

Bisher war lediglich der Werkvertrag explizit gesetzlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Mit dem neuen Bauvertragsrecht wurden nun der Bauvertrag (§ 650a BGB), der Architekten- und Ingenieurvertrag (§ 650p BGB), der Bauträgervertrag (§ 650u BGB) sowie der Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB) in das BGB aufgenommen.

Gemäß § 650a Abs. 1 BGB ist ein Bauvertrag ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

II. Sicherheiten des Bauunternehmers

Die Sicherheiten des Unternehmers im BGB – die Bauhandwerkersicherung (§ 650f BGB) sowie die Sicherungshypothek (§ 650e BGB) – waren im „alten“ Werkvertragsrecht nur für bestimmte Werkunternehmer verfügbar. Der Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung beschränkte sich auf „*Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon*“. Das Verlan-

gen einer Sicherungshypothek konnte nach „altem“ Werkvertragsrecht nur der „*Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks*“ stellen.

Nach dem Wortlaut der „neuen“ gesetzlichen Regelungen kann nun „*Der Unternehmer*“ – und somit jeder (Bau)Unternehmer – die beschriebenen Sicherheiten grundsätzlich verlangen. Dies gilt beispielsweise für Abbruchunternehmer, die nach der „alten“ Regelung keine Bauhandwerkersicherung fordern konnten.

Es ist jedoch zu beachten, dass ein Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nicht besteht, wenn der Unternehmer bereits eine Bauhandwerkersicherung erlangt hat (§ 650f BGB).

III. Anordnungsrecht (§ 650b BGB)

Das Recht des Bestellers, Änderungen des Werkes bei Bauverträgen anzuordnen, wurde umfangreich geändert. Dies ist eine der wesentlichen Neuerungen. Danach kann der Besteller nun jederzeit eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (§ 650b Abs. 1 Nr. 2 BGB), begehren.

Begehrt der Besteller eine solche Änderung, ist der Unternehmer verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- und Mindervergütung zu erstellen. Bei der ersten Variante ist er jedoch nur dann dazu verpflichtet, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.

Im Anschluss daran können die Vertragsparteien 30 Tage über das Angebot verhandeln, um eine Einigung zu erzielen. Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen keine Einigung, kann der Besteller die Änderungen in Textform anordnen.

Das Anordnungsrecht findet nicht nur auf den Bauvertrag, sondern grundsätzlich auch auf den Verbraucherbauvertrag sowie den Architekten- und Ingenieurvertrag Anwendung.

Zur einfacheren Durchsetzung des Anordnungsrechts wurde das Rechtsinstitut der Einstweiligen Anordnung dahingehend erleichtert, dass es nicht erforderlich ist, den Verfügungsgrund (also die Eilbedürftigkeit) glaubhaft zu machen (§ 650d BGB).

IV. Vergütungsanpassung bei Anforderungen durch den Besteller (§ 650c BGB)

Bei Anordnungen durch den Besteller hat der Unternehmer ein Wahlrecht, wie er die Kosten für sein Angebot ermittelt.

- a) Er kann die tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn ansetzen (§ 650c Abs. 1 BGB) oder
- b) er kann das Angebot gemäß der Urkalkulation fortschreiben (§ 650c Abs. 2 BGB).

Letzteres ist an die Regelung des § 14 VOB/B angelehnt („Guter Preis ist guter Preis, schlechter Preis ist schlechter Preis“). Entscheidet sich der Unternehmer für eine Fortschreibung gemäß der Urkalkulation, muss diese offenbart und ver-

einbarungsgemäß hinterlegt worden sein. Außerdem muss die Urkalkulation hinreichend aufgeschlüsselt und nachvollziehbar sein. Erfüllt die Urkalkulation nicht alle diese Anforderungen, kann sie nicht zur Vergütungsanpassung herangezogen werden. Eine nachträgliche Erstellung der Kalkulation ist ausgeschlossen. In diesem Fall muss die Vergütungsanpassung nach der ersten Variante erfolgen (erforderliche Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn). Hier liegt ein beträchtliches Risiko für den Unternehmer. Will dieser die Preise gemäß seiner Urkalkulation „fortschreiben“ muss er dafür sorgen, dass die Urkalkulation allen Anforderungen entspricht.

Bei Streit über die Vergütung kann der Unternehmer 80 % der angebotenen Mehrvergütung ansetzen und diese über Abschlagszahlungen geltend machen. Die restlichen 20 % werden erst nach Fertigstellung des Werks fällig.

Die Regelungen der Vergütungsanpassung finden auf den Bauvertrag und grundsätzlich auch auf den Verbraucherbauvertrag Anwendung.

V. Abnahme (§ 640 BGB) und Zustandsfeststellung (§ 650g BGB)

Die bekannte Abnahmefiktion – wonach es der Abnahme gleich stand, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abgenommen hatte, obwohl er dazu verpflichtet war – wurde durch eine neue Abnahmefiktion ersetzt. Die neue Abnahmefiktion

(§ 640 Abs. 2 BGB) greift weiterhin, wenn der Besteller die Abnahme nach angemessener Fristsetzung verweigert, ohne seine Weigerung auf einen konkreten Mangel zu stützen. Der Besteller ist jedoch nicht mehr darauf beschränkt, die Abnahme aufgrund wesentlicher Mängel zu verweigern; er kann vielmehr die Abnahme unter Angabe mindestens eines (irgendeines) Mangels verweigern.

Wird die Abnahme unter Angabe von Mängeln verweigert, erfolgt eine sogenannte Zustandsfeststellung (§ 650g BGB). Diese ist grundsätzlich durch beide Parteien vorzunehmen. Bleibt der Besteller jedoch dem Termin zur Zustandsfeststellung fern, kann eine einseitige Zustandsfeststellung (durch den Unternehmer) erfolgen.

Die Zustandsfeststellung führt dann zu einer Beweislastumkehr hinsichtlich offenkundiger Mängel (§ 650g Abs. 3 BGB). Das bedeutet, dass hinsichtlich eines offenkundigen Mangels, der bei der Zustandsfeststellung nicht angegeben ist, die Vermutung gilt, dass dieser Mangel erst nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist.

Die Regelungen zur Zustandsfeststellung finden sowohl auf den Bauvertrag, als auch grundsätzlich auf den Verbraucherbau-, Architekten-, Ingenieur- und Baugervertrag Anwendung.

VI. Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB)

Zusätzlich zur (bekannten) Kündigung bei unterlassener Mitwirkungshandlung

(§ 643 BGB) und zum (bekannten) Kündigungsrecht des Bestellers (§ 649 BGB a. F.; § 648 n. F. BGB) wurde nun die Kündigung aus wichtigem Grund im BGB kodifiziert (§ 648a BGB). Diese war bisher nur aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung allgemein anerkannt. Nach der gesetzlichen Neuregelung können beide Vertragsparteien das Vertragsverhältnis jederzeit und ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der kündigenden Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann (§ 648a Abs. 1 BGB).

Darüber hinaus kann das Vertragsverhältnis bei Vertragsverletzungen nach Fristsetzung gekündigt werden (§ 648a Abs. 3 BGB i. V. mit §§ 314 Abs. 2 und Abs. 3 BGB).

Teilkündigungen bleiben weiterhin bei abgrenzbaren Teilen des geschuldeten Werkes möglich (§ 648a Abs. 2 BGB). Die Kündigung kann aber nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntniserlangung des Kündigungsgrundes erfolgen (§ 648a Abs. 3 BGB i. V. mit §§ 314 Abs. 2 und 3 BGB).

Im Falle einer Kündigung nach § 648a BGB kann jede Vertragspartei eine gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes verlangen (§ 648a Abs. 4 BGB). Diesbezüglich greift der gleiche Mechanismus wie bei der Zustandsfeststellung aufgrund ver-

weigerter Abnahme (§ 650g BGB; siehe oben).

Die Regelungen zur Kündigung aus wichtigem Grund finden sowohl auf den Bauvertrag, als auch grundsätzlich auf den Verbraucherbau-, Architekten- und Ingenieurvertrag Anwendung.

VII. Abschlagszahlungen (§ 632a BGB)

Bisher wurden die Abschlagszahlungen nach dem Wertzuwachs beim Besteller bemessen. Gemeint war damit ein objektiv ermittelter Wert, z. B. eine Werterhöhung durch Bebauung des Grundstücks. Nun werden die Abschlagszahlungen am Wert der vom Unternehmer erbrachten Leistungen bemessen, also der anteilige nach dem Vertrag bemessene Wert der erbrachten Leistungen. Damit wurde die Regelung inhaltlich an § 16 Abs. 1 VOB/B angepasst.

Die Regelungen zu den Abschlagszahlungen finden sowohl auf den Bauvertrag, als auch grundsätzlich auf den Verbraucher-

Zu diesen und allen weiteren Fragen rund um das Immobilienrecht steht Ihnen unser Frankfurter Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Anja Disput
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 0
E-Mail: adisput@curtis.com



Dr. Oliver M. Hübner, LL.M. (Edinburgh)
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 0
E-Mail: ohuebner@curtis.com

bau-, Architekten- und Ingenieurvertrag Anwendung.

VIII. Schlussrechnung (§ 650g Abs. 4 BGB)

In Anlehnung an §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B ist – neben der Abnahme – als weitere Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung der Vergütung die Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung erforderlich. Diese bedarf einer übersichtlichen Aufstellung der erbrachten Leistungen. Einwendungen gegen die Prüffähigkeit sind nur binnen 30 Tagen zulässig.

Die Regelungen zur Schlussrechnung finden sowohl auf den Bauvertrag, als auch grundsätzlich auf den Verbraucherbau-, Architekten-, Ingenieur- und Bauträgervertrag Anwendung.
