

# Rechtsanwalt Martin Liebert

Eisenacher Straße 2, 10777 Berlin

Dozent der Fachhochschule für Verwaltung und Recht Berlin,  
BBA Berlin, IAPH Berlin, MCI Innsbruck

# Baurechtsreform

## erste Erfahrungen

### BBA 22.11.2018

# Überblick

Grund für die Reform

Änderungen kaufrechtlichen Mängelhaftung

Architekten- & Bauträgervertrag

Verbraucherbauvertrag & Bauvertrag

Verhältnis - Bauvertrag VOB/B



# Grund für die Reform

- Anlass der Reform war zum einen, endlich den **Bauvertrag gesetzlich regeln zu wollen**
- **Den Verbraucherschutz** im Bereich des Bauens zu stärken
- Hinzu kamen **Entscheidungen des EuGH**, die Änderungen im deutschen Kaufrecht zum **Schutz des ausführenden Gewerbes** notwendig machten

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- Eine Divergenz zwischen der Rechtsprechung des BGH (**Parkettstäbefall**) und dem EuGH (**Bodenfliesenfall**) war einer der wesentlichen Gründe für das gesamte Reformvorhaben

## Problem war bisher Folgendes:

- Seit der „**Dachziegelentscheidung**“ des BGH aus dem Jahre 1983 galt, dass der Käufer vom Verkäufer nach einem wirksam erklärten Rücktritt die Kosten für den Abbau beziehungsweise Ausbau eines mangelhaften Kaufgegenstandes und den Einbau eines mangelfreien Äquivalents verlangen kann. Im Dachziegelfall war betroffen der Abbau der verlegten mangelhaften Dachziegel und der Einbau neuer, mangelfreier Dachziegel
- Im Jahre 2008 änderte der BGH allerdings mit der „**Parkettstäbeentscheidung**“ die Rechtsprechung dahingehend, dass der Käufer im Zuge der Nacherfüllung nur noch den Ersatz der Kosten für die Lieferung des mangelhaften Produkts verlangen kann

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- Zum Ersatz darüber hinausgehender Kosten, insbesondere die den Ein- und Ausbaukosten, sollte der Verkäufer nur noch verpflichtet sein, wenn die Voraussetzungen eines **Schadensersatzanspruches** nach §§ 437 Nr. 3, 4, 280 ff. BGB vorliegen
- Im Ergebnis ist hierfür immer ein **Verschulden des Verkäufers** erforderlich (Vorsatz, Fahrlässigkeit)

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- Der EuGH widersprach in seiner „**Bodenfliesenentscheidung**“ aus 2011 dem BGH und entschied, dass die Regelung des § 439 BGB bei Verbrauchergeschäften im Lichte der **Verbrauchsgüterkaufrichtlinie** ausgelegt werden muss
- Nach dem EuGH hat der Verkäufer demnach die **Ein- und Ausbaukosten** zu tragen
- Der BGH ist dieser Entscheidung des EuGH gefolgt, allerdings nur soweit es sich um **Verbrauchsgüterkaufverträge** handelt
- Für Kaufverträge zwischen Unternehmern entschied der BGH aber, dass der Verkäufer weiterhin nur bei Vorliegen der Voraussetzungen eines (**verschuldensabhängigen**) Schadensersatzanspruches entstandene Ein- und Ausbaukosten bei dem Käufer einzustehen hat

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

## Handlungsbedarf nach Ansicht des deutschen Gesetzgebers:

Diese **unterschiedliche Handhabung** zwischen Verträgen bei den auf beiden Seiten Unternehmer stehen und andererseits der Verträge bei denen ein Verbraucher als Käufer auftritt, wurde als problematisch angesehen:

- Der **Zwischenhändler**, der an **Verbraucher** verkauft, ist zum Ersatz der Ein- und Ausbaukosten verpflichtet, kann sich diese aber nicht von seinem Verkäufer innerhalb einer **Lieferkette** wiederholen
- Ganz besonders problematisch ist die Regelung für Werkunternehmer (**Bauunternehmer, Handwerker**), die mangelhaftes Baumaterial bei ihrem Lieferanten einkaufen und dieses bei Dritten verbauen. Nach dem Werkvertragsrecht ist der Werkunternehmer zum Ausbau des mangelhaften und zum Einbau eines mangelfreien Baumaterials verpflichtet. Von seinem Verkäufer kann der Werkunternehmer **nur die Neulieferung** verlangen

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

## § 439 III BGB (n.F.):

- *Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut oder an eine andere Sache angebracht, ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache zu ersetzen....*

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

## § 445 a BGB (n.F.):

- (1) *Der Verkäufer kann beim Verkauf einer neu hergestellten Sache von dem Verkäufer, der ihm die Sache verkauft hatte (Lieferant), Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er im Verhältnis zum Käufer nach § 439 Absatz 2 und 3 sowie § 475 Absatz 4 und 6 zu tragen hatte, wenn der vom Käufer geltend gemachte Mangel bereits beim Übergang der Gefahr auf den Verkäufer vorhanden war.*
- (2) *Für die in § 437 bezeichneten Rechte des Verkäufers gegen seinen Lieferanten bedarf es wegen des vom Käufer geltend gemachten Mangels der sonst erforderlichen Fristsetzung nicht, wenn der Verkäufer die verkaufte neu hergestellte Sache als Folge ihrer Mangelhaftigkeit zurücknehmen musste oder der Käufer den Kaufpreis gemindert hat.*

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

## § 445 a BGB (n.F.):

- (3) *Die Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.*
- (4) *§ 377 des Handelsgesetzbuchs bleibt unberührt.*

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

## § 445 b BGB (n.F.):

- (1) *Die in § 445a Absatz 1 bestimmten Aufwendungsersatzansprüche verjähren in zwei Jahren ab Ablieferung der Sache.*
- (2) *Die Verjährung der in den §§ 437 und 445a Absatz 1 bestimmten Ansprüche des Verkäufers gegen seinen Lieferanten wegen des Mangels einer verkauften neu hergestellten Sache tritt frühestens zwei Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Verkäufer die Ansprüche des Käufers erfüllt hat. Diese Ablaufhemmung endet spätestens fünf Jahre nach dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant die Sache dem Verkäufer abgeliefert hat.*
- (3) *Die Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.*

# Änderungen in der kaufrechtlichen Mängelhaftung

## § 309 Nr. 8 lit. b) cc):

*Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam:*

*cc) die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 und 3 oder § 635 Absatz 2 zu tragen oder zu ersetzen.*

# Der Bauträgervertrag

## Definition Bauträgervertrag in § 650 p BGB:

*(1) Ein Bauträgervertrag ist ein 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 oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen....hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.*

# Der Bauträgervertrag

- Der Bauträgervertrag ist somit definiert als **gemischter Vertrag**. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung, die auch bisher **Kaufrecht** und **Werkvertragsrecht** bei Bauträgerverträgen nebeneinander angewendet hat
- Das Problem der **Abnahme bei Gemeinschaftseigentum** (Eigentumswohnungen) hat man nicht aufgegriffen
- § 650 p BGB ist erklärtermaßen ein „Platzhalter“ für die spätere Regelung des Bauträgerrechts

# Architekten- und Ingenieurvertrag

## Definition Architektenvertrag in § 650 p BGB:

- (1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.*
- (2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.*

# Architekten- und Ingenieurvertrag

## Wichtigste Neuerungen sind:

- Mit der Vorlage der **Planungsgrundlage** ist ein **Sonderkündigungsrecht** verbunden. Der Besteller kann innerhalb von zwei Wochen den Vertrag kündigen, § 650 r BGB
- Der Planer kann ab der Abnahme der letzten Leistung der bauausführenden Unternehmer eine **Teilabnahme** der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen, § 650 s BGB
- Der Planer kann seine Inanspruchnahme aus einer **gesamtschuldnerischen Haftung** mit dem Bauunternehmer wegen Überwachungsfehler verweigern, solange der Auftraggeber den Unternehmer noch nicht erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat, § 650 t BGB

# Der Verbraucherbaupvertrag

## Definition des Verbraucherbaupvertrags in § 650 i BGB:

*(1) Verbraucherbaupverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.*

*(1) Der Verbraucherbaupvertrag bedarf der Textform.*

# Der Verbraucherbauprojektvertrag

- **Baubeschreibung**, § 650 j BGB
- **Gesetzliche Vorgaben zum Vertragsinhalt**, § 650 k BGB
- **Widerrufsrecht** des Verbrauchers, § 650 l BGB
- **Beschränkung von Abschlagszahlungen**, Sicherung des Vergütungsanspruchs, § 650 m BGB
- **Erstellung und Herausgabe von Unterlagen**, § 650 n BGB
- **Unabdingbarkeit** verbraucherschutzrechtlicher Bestimmungen, § 650 o BGB

# Der Bauvertrag

## § 650 a BGB definiert den Bauvertrag wie folgt:

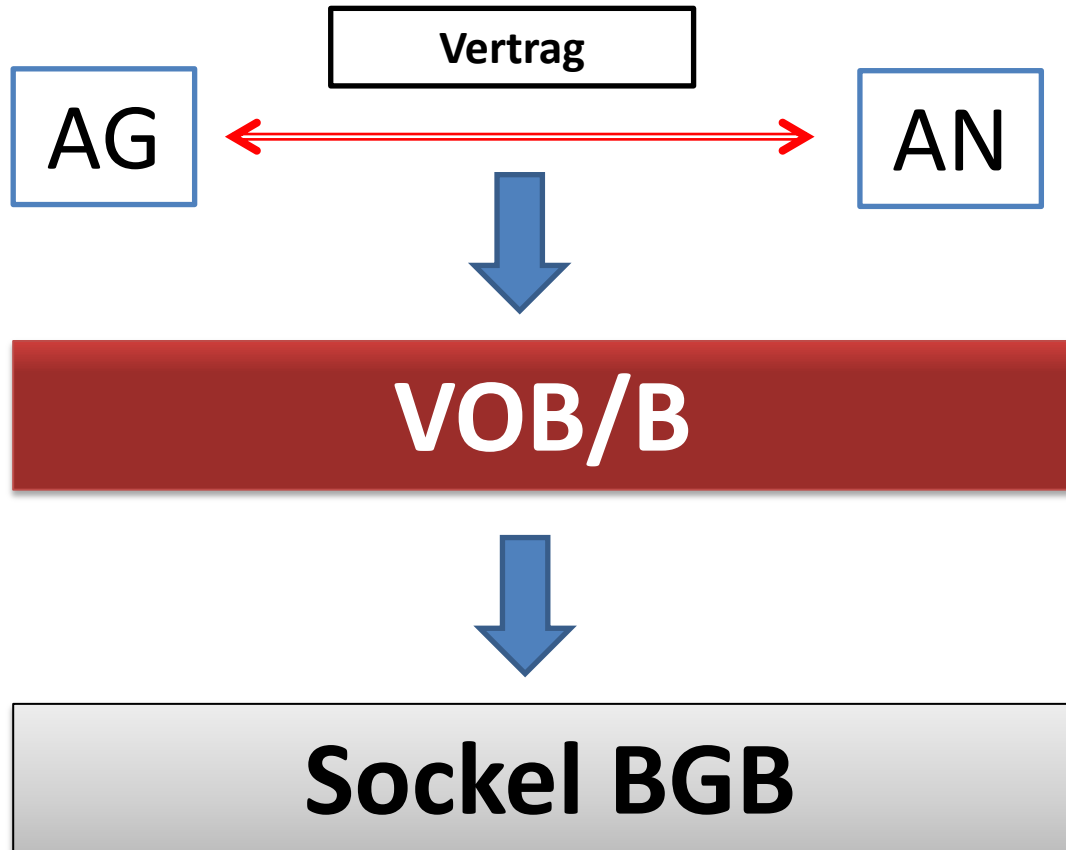
- *Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.*
- Liegt ein Bauvertrag vor, so gelten in Zukunft neben den Regelungen zum Werkvertrag ergänzend die **§§ 650 b – 650 h BGB**

# Der Bauvertrag

## Wichtigste Neuerungen sind:

- Das **Anordnungsrecht des Bestellers** hinsichtlich Vertragsänderungen, **§ 650 b BGB**
- Das **Recht auf Vergütungsanpassung** des Unternehmers bei Vertragsänderungen, **§ 650 c BGB**
- **Vereinfachtes gerichtliches Eilverfahren** im Zusammenhang mit Änderungsanordnungen, **§ 650 d BGB**
- Der Anspruch des Unternehmers auf **Zustandsfeststellung** bei Verweigerung der Abnahme seitens des Bestellers, **§ 650 g BGB**
- **Prüffähige Schlussrechnung** als Fälligkeitsvoraussetzung für den Werklohn, **§ 650 g IV BGB**
- **Schriftformerfordernis für die Kündigung** des Bauvertrages, **§ 650 h BGB**

# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag



# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag

## Rechtsnatur VOB/B

- Stammt aus dem Vergaberecht, verpflichtend für die öffentlichen Auftraggeber seit den 1920er Jahren
- Trias VOB/A, VOB/B, VOB/C
- Kein Gesetz im formellen oder materiell-rechtlichen Sinne
- Die VOB wurde vom **Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA)** geschaffen
- Vorrangig besteht der DVA aus Vertretern aller wichtigen öffentlichen Auftraggeber, kommunaler Spitzenverbände sowie Organisationen der Wirtschaft und Technik.

# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag

## Konsequenzen

- Fehlende Regelungen im BGB zum Baurecht führen zur flächendeckenden Übernahme der VOB/B auch im privaten Bereich
- Lange Zeit Privilegierung der VOB/B in der Rechtsprechung, keine Inhaltskontrolle durch das AGB – Recht
- Aufweichung gegenüber Verbrauchern, zunehmende Änderung der Rechtsprechung
- 2004 hat der BGH entschieden, dass jede vertragliche Abweichung von der VOB/B dazu führt, dass die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart ist (BGH NJW 2004, 1597)
- 2008 hat der BGH entschieden, dass bei der Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern jede einzelne Klausel der AGB-Kontrolle nach §§ 307 ff. BGB unterliege (BGHZ 178, 1)

# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag

## Konsequenzen

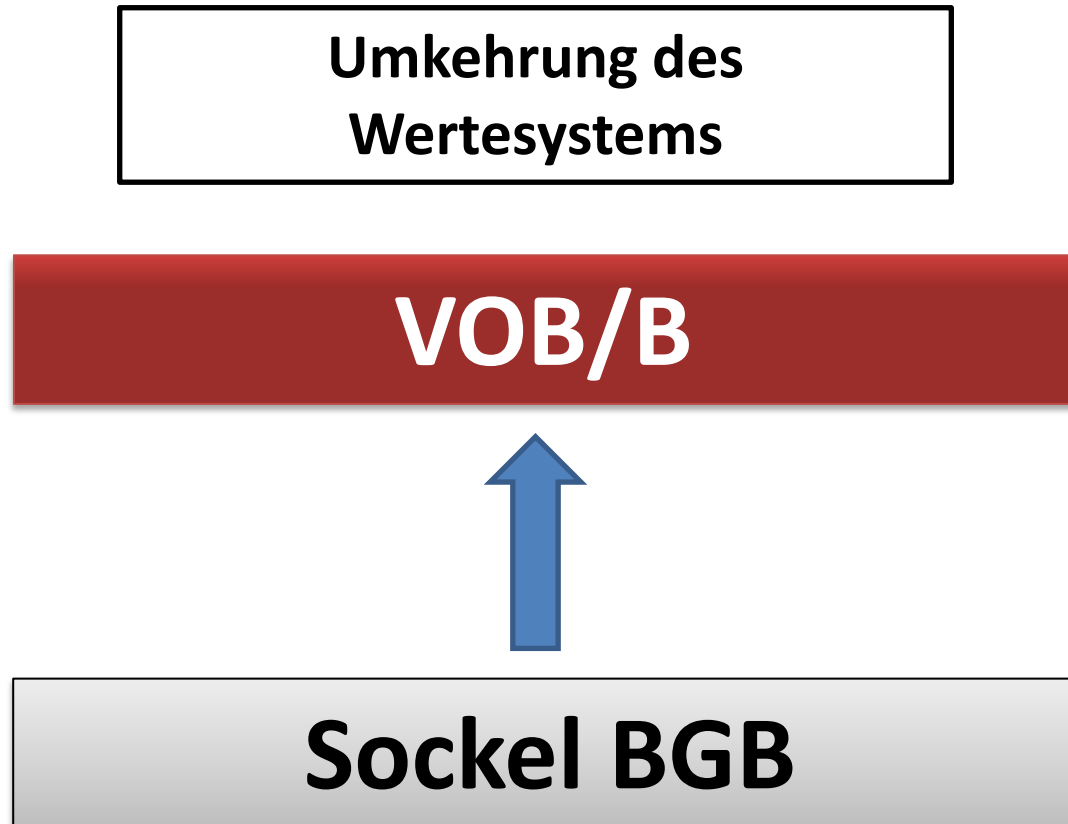
- § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB sieht mittlerweile vor, dass § 307 BGB in Bezug auf eine Inhaltskontrolle einzelner Bestimmungen der VOB/B keine Anwendung findet, wenn die VOB/B gegenüber einem Unternehmer oder juristischen Person des öffentlichen Rechts verwendet und in den Vertrag ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt einbezogen wird
- Privilegierung im professionellen Bereich wurde durch den Gesetzgeber erhalten
- **Aber:** In der Praxis ist es fast unmöglich, die VOB/B als Ganzes in den Vertrag mit aufzunehmen

# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag

## Konsequenzen

- Die VOB/B wird zunehmend als AGB verstanden, die sogenannte „Privilegierung der AGB“ schwindet zunehmend
- § 307 BGB:
  - (1) *Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.*
  - (2) *Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung*
    - 1. *mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist .....*

# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag



# Verhältnis Bauvertrag – VOB/B Vertrag

## Modernisierung - Anpassung der VOB/B?

- Ursprünglich hatte der DVA eine Überarbeitung der VOB/B zur Einführung der Baurechtsreform angekündigt
- Das zuständige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat jedoch am 18.01.2018 folgenden Beschluss veröffentlicht:

*Der HAA fasst mehrheitlich den Beschluss, die VOB/B zunächst unverändert zu lassen.*

*Dem Beschluss liegen folgende Erwägungen zugrunde:*

- *Der HAA präferiert eine Weiterentwicklung der VOB/B, hält es jedoch für erforderlich, zunächst die aktuelle Diskussion zum BGB-Bauvertrag in der Fachwelt und die Rechtsprechung zu beobachten. Neuregelungen in der VOB/B wären zum aktuellen Zeitpunkt verfrüht: Die Praxis müsste sich zeitgleich zum Inkrafttreten des gesetzlichen Bauvertragsrechts im BGB auch auf eine veränderte VOB/B einstellen, die erforderliche Rechtssicherheit neuer VOB/B-Regelungen wäre mangels gesicherter Auslegung des BGB-Bauvertrags jedoch nicht gewährleistet.*
- *Der HAA wird die Entwicklung der Rechtsprechung zum neuen gesetzlichen Bauvertragsrecht, insbesondere unter AGB-rechtlichen Aspekten, verfolgen und daraus ggf. Veränderungsbedarf in der VOB/B ableiten.“*

## Vielen Dank fürs Zuhören!

### Noch Fragen?

Weitere Informationen zur Baurechtsreform finden Sie bei uns auf der Website unter:

[www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/124-neues-baurecht-2018](http://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/124-neues-baurecht-2018)