

# Die Reform des Bauvertragsrechts und die Bedeutung für Lieferanten von Baumaterialien

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

# Überblick

Grund für die Reform

Änderungen im Werkvertragsrecht

Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag

Architekten- und Bauträgervertrag

Änderungen kaufrechtlicher Mängelhaftung

Zusammenfassung



# Grund für die Reform

- Anlass der Reform war zum einen, endlich den **Bauvertrag gesetzlich regeln zu wollen** und den **Verbraucherschutz** in diesem Bereich zu stärken
- Hinzu kamen **Entscheidungen des EuGH**, die Änderungen im deutschen Kaufrecht notwendig machten
- Der EuGH hatte entschieden, dass die Verkäufer einer beweglichen Sache im Rahmen einer Nacherfüllung gegenüber dem Verbraucher verpflichtet sein können, die bereits in eine andere Sache eingebaute, mangelhafte Kaufsache auszubauen, die Ersatzsache wieder einzubauen und hierfür sämtliche Kosten zu tragen
- Das galt nach deutschem Recht zwar für die Verträge zwischen Unternehmen und Verbrauchern, nicht jedoch für Verträge zwischen Unternehmen
- Neue Regelungen gelten für **alle neuen Verträge ab dem 1.1.2018!**

# Änderungen im Werkvertragsrecht

## § 632 a BGB – Abschlagszahlungen

- In Zukunft ist für die **Höhe der Abschlagszahlungen** „*der Wert der vom Unternehmer erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung*“ entscheidend
- Damit kommt es nicht mehr auf den Wertzuwachs beim Besteller an, sondern **auf die vertragliche Vereinbarung und den Wert der bereits erbrachten Leistungen**, basierend auf dem Angebot
- Statt der gesamten Abschlagszahlung soll in Zukunft bei wesentlichen Mängeln nur noch ein „**angemessener Einbehalt**“ möglich sein. In der Regel kann das Doppelte der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten einbehalten
- Die Abschlagsregelung des § 632 a BGB gilt auch in Zukunft **nicht für Architekten- und Ingenieurhonorare**, die der HOAI unterfallen. Hier ist die **Spezialregelung in § 15 II HOAI** vorrangig

# Änderungen im Werkvertragsrecht

## § 640 BGB – Abnahme

- Die bisher in § 640 I BGB aufgeführte **fiktive Abnahme** wird gestrichen und in den § 640 II BGB überführt. Die bisherige Abnahmefiktion war für die Unternehmer keine Hilfe, weil die **Abnahmereife** gegeben sein musste, um die Fiktion herbeizuführen
- Diese Problematik hat der Gesetzgeber nun mit der Verwendung des Begriffs „**Fertigstellung des Werks**“ zu lösen versucht. Dieser neu eingeführte Begriff soll dann vorliegen, **wenn die geschuldete Leistung abgearbeitet ist**. Unabhängig davon, ob noch Mängel am Werk bestehen
- Weitere Voraussetzung für eine Abnahmefiktion ist im Übrigen, dass eine „**angemessene Frist**“ (**2 Wochen?**) zur Abnahme gesetzt wurde und abgelaufen ist
- Der Besteller kann den Eintritt der Fiktion in Zukunft nur dann vermeiden, wenn er innerhalb der gesetzten Abnahmefrist „**unter Angabe von Mängeln die Abnahme verweigert**“. Die klassische Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln wird damit aufgegeben. Die Fiktion tritt demnach dann nicht ein, wenn ein Mangel gerügt und die Abnahme deshalb verweigert wurde
- **Sonderregelung für Verbraucher:** Die Abnahmefiktion für einen Verbraucher nur eintreten, wenn diese vom Unternehmer „**zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme**“ auch auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Gründen verweigerten Abnahme hingewiesen wurde

# Änderungen im Werkvertragsrecht

## § 648 a BGB – Kündigung aus wichtigem Grund

- Das bisher in § 649 BGB angesiedelte Kündigungsrecht des Bestellers rutscht durch die Neuregelung in § 648 BGB
- Der neue § 648 a BGB bestätigt zunächst, dass ein beiderseitiges Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht
- Der Gesetzgeber hat sich an den von der Rechtsprechung entwickelten Leitlinien orientiert. Erwähnenswert ist aber, dass das Kündigungsrecht vom Besteller und Unternehmer in Zukunft gleichlaufend ist

# Änderungen im Werkvertragsrecht

## Weitere Informationen:

- [www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/110-das-neue-werk-und-bauvertragsrecht](http://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/110-das-neue-werk-und-bauvertragsrecht)
- [www.kapellmann.de/fileadmin/user\\_upload/downloads/Broschueren/Konsolidierte Fassung BGB Bauvertragsrecht web.pdf](http://www.kapellmann.de/fileadmin/user_upload/downloads/Broschueren/Konsolidierte_Fassung_BGB_Bauvertragsrecht_web.pdf)
- <https://www.cmshs-bloggt.de/wp-content/uploads/2017/05/Synopse-BGB-VOB-03-2017.pdf>

# 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**

# Der Verbraucherbauprovertrag

## Definition des Verbraucherbauprovertrags in § 650 i BGB:

*(1) Verbraucherbauproverträge 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 Verbraucherbauprovertrag 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
- **Weitere Informationen:**  
[www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/111-das-neue-werk-und-bauprojektvertragsrecht-teil-2](http://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/111-das-neue-werk-und-bauprojektvertragsrecht-teil-2)

# 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 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
- **Weitere Informationen:**  
[www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/117-das-neue-werk-und-bauvertragsrecht-teil-3](http://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/117-das-neue-werk-und-bauvertragsrecht-teil-3)

# 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 Ausbaurkosten, 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.*

# Zusammenfassung

- Die gesamte Baurechtsreform gilt für Verträge, **die ab dem 01.01.2018** geschlossen werden
- Unsicherheiten dürfte es geben bei **Rahmenverträgen**, sei es bei der Lieferung von Materialien, z. B. aber auch bei Architekten
- Hier dürfte es sinnvoll sein, wenn die Vertragsparteien **ausdrücklich vereinbaren**, welches Recht gelten soll
- **Weitere Informationen:**  
[www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/123-neue-baurechtsreform-teil-4](http://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/baurecht/123-neue-baurechtsreform-teil-4)

## 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)