



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, BI7, 11055 Berlin

- nur per E-Mail -

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bauverwaltungen der Länder

gemäß Verteiler "Erlasse"

Monika Thomas
- Ministerialdirektorin -
Leiterin der Abteilung B
Bauwesen,
Bauwirtschaft und
Bundesbauten

TEL +49 3018 305-7000

FAX +49 3018 305-7099

monika.thomas@bmub.bund.de

www.bmub.bund.de

Reform des Bauvertragsrechts im BGB; Anwendung der VOB/B

Aktenzeichen: BI7 - 81063.7/0

Berlin, 18.05.2017

I.

Am 04.05.2017 ist das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren verkündet worden (BGBl. I Nr. 23, S. 969).

Kerninhalt dieses Gesetzes ist eine Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die – neben einem kaufrechtlichen Teil - mit den §§ 650a-v BGB einen Bauvertrag und den Verbraucherbauvertrag als neue Kapitel in das Werkvertragsrecht des BGB einführt, sowie einen Architekten- und Ingenieurvertrag und einen Bauträgervertrag als neue werkvertragsähnliche Verträge. Das Gesetz tritt zum 1. Januar 2018 in Kraft. Eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte ist in der Anlage beigefügt.

II.

Ich weise darauf hin, dass im Bundeshochbau weiterhin die VOB/B als vertragliche Grundlage zu vereinbaren ist. Die Rechtslage ist insofern unverändert, als dass die VOB/B, falls sie ohne inhaltliche Änderungen insgesamt vereinbart wird, auch weiterhin nicht am BGB gemessen wird. Auch bei Abweichen der VOB/B von den gesetzlichen Vorgaben des BGB blei-



Seite 2

ben die VOB/B-Regelungen wirksam (vgl. § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB). Der Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages hat diese AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B in seiner Beschlussempfehlung bestätigt (BT-Drs. 18/11437, S. 48).

Lediglich in dem Fall, in dem zwar die VOB/B Grundlage des Vertrags ist, ergänzend jedoch Einzelbestimmungen in den Vertrag aufgenommen werden, die von der VOB/B abweichen, schützt § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB den Vertrag nicht vor der AGB-rechtlichen Überprüfung einzelner Klauseln, wenn ein Auftragnehmer diese geltend macht. Dies ist bereits jetzt geltendes Recht, die neuen gesetzlichen Regelungen verändern insoweit nichts.

III.

Um die Rechtssicherheit der im Bundeshochbau geschlossenen Verträge zu erhöhen, wird derzeit das Vergabe- und Vertragshandbuch für die Baumaßnahmen des Bundes (VHB), insbesondere die Zusätzlichen Vertragsbedingungen, auf seine VOB/B-Konformität überprüft. Etwaige Änderungen des VHB werden rechtzeitig vor Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelung durch gesonderten Erlass eingeführt.

Im Auftrag

gez.
Monika Thomas

Anlage:

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte der Reform
des gesetzlichen Bauvertragsrechts

**Wesentliche Inhalte der Reform des gesetzlichen Bauvertragsrechts
und des Gerichtsverfassungsgesetzes durch das**

*Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung,
zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch-
und Schiffsregisterverfahren:*

Der erste Teil des Gesetzes modifiziert in den §§ 440 ff BGB die kaufrechtliche Mängelhaftung, wodurch vornehmlich die jüngere Rechtsprechung des EuGH zur Haftung des Verkäufers für Aus- und Einbaukosten bei Mängeln einer vom Käufer anderweitig eingebauten oder angebrachten Sache gesetzlich geregelt wird.

Der zweite Teil des Gesetzes führt mit den §§ 650a-v BGB einen Bauvertrag und den Verbraucherbauvertrag als neue Kapitel im Werkvertragsrecht in das BGB ein, sowie einen Architekten- und Ingenieurvertrag und einen Bauträgervertrag als neue werkvertragsähnliche Verträge. Wo erforderlich erfahren die allgemeinen Regelungen zum Werkvertrag eine Anpassung.

Im Rahmen eines Bauvertrags, der ab dem 01.01.2018 geschlossen wird und der *kein* VOB- und kein Verbraucherbauvertrag ist, wird der Besteller (Auftraggeber)

- Abschlagszahlungen wegen Mängeln der Bauleistung nicht mehr in voller Höhe verweigern, sondern nur noch einen angemessenen Einbehalt vornehmen dürfen,
- die Mangelhaftigkeit der Bauleistung explizit geltend machen müssen, um die fiktive Abnahme zu verhindern, selbst bei Vorliegen wesentlicher Mängel,
- den Vertrag außerordentlich kündigen können (dieses Recht steht beiden Vertragsparteien zu),
- Änderungen des Werkerfolgs und notwendige Leistungen in verhältnismäßigem Rahmen und gegen Kostenausgleich anordnen können, sofern zuvor eine Einigung der Parteien nicht gelungen ist,
- Mehrkosten des Unternehmers aufgrund einer solchen Anordnung in Höhe der tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn vergüten müssen, wenn der Unternehmer sie nicht nach seiner Urkalkulation berechnet,
- im Anschluss an eine solche Anordnung und einen gescheiterten Einigungsversuch einen Abschlag von 80% auf den Mehrkostennachtrag des Unternehmers leisten müssen,
- auf Verlangen des Unternehmers an einer Zustandsfeststellung teilnehmen müssen, wenn er die Abnahme verweigert; offenkundige Mängel, die erst nach der Zustandsfeststellung und dem Besitzübergang auf den Auftraggeber gerügt werden, sind dann in der Regel nicht mehr vom Unternehmer zu vertreten und können die Abnahme nicht hindern.

Für den Verbraucherbauvertrag gilt, dass

- der Unternehmer künftig dem Besteller vor Vertragsabschluss eine detaillierte Baubeschreibung zur Verfügung stellen und verbindliche Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt bzw. zur Dauer der Baumaßnahme geben muss; beides wird Inhalt des Vertrages.
- dem Verbraucher/Besteller künftig binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss ein Widerrufsrecht zu steht, um sich vom Vertrag wieder lösen zu können, sofern dieser nicht notariell geschlossen wurde,
- der Verbraucher/Besteller künftig Anspruch auf eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % des Werklohns hat, die er bei Fälligkeit der 1. Abschlagszahlung verlangen darf. Die Abschlagszahlungen selbst dürfen zudem 90% des Gesamtwerklohns nicht übersteigen.

Die §§ 650p-t BGB regeln den Architekten-/Ingenieurvertrag:

- In den Fällen, in denen die Planungs- & Überwachungsziele des Bauherrn noch völlig unklar sind, schuldet der Planer zunächst nur eine Planungsgrundlage nebst erster Kosteneinschätzung. Beiden Seiten steht hiernach ein Sonderkündigungsrecht zu.
- Auch gegenüber dem Planer hat der Besteller künftig das Recht, Änderungen anzuordnen.
- Der Planer kann im Rahmen seiner gesamtschuldnerischen Haftung mit dem Bauunternehmer im Fall von Überwachungsfehlern künftig den Schadensersatz verweigern, solange der Auftraggeber nicht zunächst den Bauunternehmer zur Mangelbeseitigung aufgefordert hat.
- Gleichzeitig mit der Abnahme der Bauleistung soll auch eine Teilabnahme des Architektenwerks erfolgen.

Der Bauträgervertrag wurde formal aus § 632a BGB herausgelöst und erhält in §§ 650u und v BGB einen eigenständigen Standort im Gesetz. Inhaltlich werden keine grundlegenden Änderungen oder Neuerungen normiert, sondern lediglich Klarstellungen und Anpassungen an die neue Struktur des Bauvertragsrechts.

Um einen schnelleren Rechtsschutz zu ermöglichen, sieht das neue Bauvertragsrecht eine erleichterte einstweilige Verfügung für Streitigkeiten über Anordnungen und daraus folgenden Mehrvergütungsansprüchen vor. Zudem werden an Land- und Oberlandesgerichten Spezialkammern auch für Streitigkeiten aus Planung und Ausführung von Bauvorhaben eingerichtet und das Landgericht wird 1. Instanz-Gericht für Streitigkeiten über Anordnungen des Bestellers.