

**Fachleute
antworten
Fachleuten**



BB-Lehrgeld-Sparstrumpf

Bitte informieren Sie uns unter dem Kennwort BB-Lehrgeldsparstrumpf über technische Probleme, die Sie mit unserer Hilfe lösen wollen.

Bauvertragsrecht 2017 – Ein Ausblick

Die gesetzlichen Rechtsgrundlagen für den Bauvertrag finden sich insbesondere bei den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zum Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB). Da die Regularien des Werkvertragsrechts den Anforderungen der Baupraxis oftmals nicht genügen, soll das BGB nunmehr ertüchtigt werden.

Ende September 2015 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz den „Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ vorgelegt. Nachdem die Bundesregierung den entsprechenden Gesetzesentwurf Anfang März 2016 beschlossen hat, werden aktuell die Beratungen zum Entwurf (Lesungen) durchgeführt. Derzeit spricht vieles dafür, dass ein ergänztes BGB und damit ein ertüchtigtes Werkvertragsrecht in der zweiten Jahreshälfte 2017 in Kraft treten wird.

Im Hinblick auf den aktuell vorliegenden Gesetzesentwurf sollen nachstehend die wesentlichsten zu erwartenden Neuerungen vorgestellt werden.

Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650 b BGB-E)

Die aktuell geltenden werkvertraglichen Regelungen im BGB kennen ein Anord-

nungsrecht des Bestellers/Bauftraggebers nicht. Auch deswegen wird das aktuelle Werkvertragsrecht den Anforderungen an die Durchführung eines komplexen Bauvorhabens oftmals nicht gerecht. Ähnlich wie die Regelungen unter § 1 Abs. 3 und Abs. 4 der VOB/B soll das ergänzte Werkvertragsrecht dem Bauauftraggeber die Möglichkeit geben, gegenüber dem Auftragnehmer verbindliche Leistungsänderungen anordnen zu dürfen. Der Auftragnehmer soll verpflichtet sein, der Anordnung des Bestellers nachzukommen. Ergänzend wird vorgesehen, dass die Vertragsparteien ein Einvernehmen über die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung anzustreben haben.

Verbraucherbauvertrag – Grundsätzliches (§ 650 h BGB-E)

Im Rahmen der Reform des Bauvertragsrechts soll die neue Rechtsfigur eines „Verbraucherbauvertrages“ in das BGB aufgenommen werden. Dies, um einem vom Gesetzgeber erkannten besonderen Schutzbedürfnis der Verbraucher („Häuslebauer“) beim Abschluss

größerer Bauverträge Rechnung zu tragen. Verbraucherbauverträge sollen nach der gesetzlichen Definition Verträge sein, durch die der Bauunternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Verbraucherbauvertrag – Baubeschreibung (§ 650 i BGB-E)

Mit dieser Vorschrift sollen die Informationspflichten des Bauunternehmers beim Verbraucherbauvertrag geregelt werden, die bereits vor Abschluss des Vertrages bestimmt werden. Danach soll der Bauunternehmer verpflichtet werden, dem Verbraucher „rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung“ eine recht detaillierte Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen; es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben. In der Baubeschreibung sollen die wesentlichsten Eigenschaften des angebotenen Werkes in „klarer Weise“ dargestellt werden. Die vorvertraglich zur Verfügung zu stellende Baubeschreibung soll mindestens Informationen über das herzustellende Gebäude (allgemeine Beschreibung) oder den vorzunehmenden Umbau, über Art und Umfang der angebotenen Leistungen, Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie

Ansichten, Grundrisse und Schnitte, Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke sowie Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss, enthalten.

Sollte die Baubeschreibung unvollständig oder unklar sein, sollen Zweifel bei der Auslegung des Vertrages betreffend die vom Bauunternehmer geschuldete Leistung zu dessen Lasten gehen (§ 650 j BGB-E).

Verbraucherbauvertrag – Widerrufsrecht (§ 650 k BGB-E)

Der Verbraucher soll das Recht erhalten, einen Bauvertrag innerhalb von vierzehn Tagen ab Vertragsschluss widerrufen zu können. Insofern soll den Verbrauchern die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre regelmäßig mit hohen persönlichen und finanziellen Belastungen einhergehende Entscheidung beispielsweise zum Bau oder Umbau eines Hauses noch einmal zu bedenken. Ausgenommen hiervon sollen lediglich Bauverträge sein, die notariell beurkundet wurden.

Verbraucherbauvertrag – Unabdingbarkeit (§ 650 n BGB-E)

Schließlich ist die angedachte „Schutzklausel“ des § 650 n BGB-E zu nennen, die anordnet, dass es sich bei den wesentlichsten Regelungen zum Verbraucherbauvertrag um zwingende Vorschriften handelt, von den nicht zu Lasten der Verbraucher abgewichen werden darf.

Anmerkungen zur Gesetzesreform

Im Rahmen der Reform des Bauvertragsrechts sollen u. a. Regularien in das gesetzliche Werkvertragsrecht übernommen werden, die die Baubeteiligten in ähnlicher Form bereits aus der VOB/B kennen.

Die angedachten Neuerungen im Hinblick auf den Verbraucherbauvertrag, insbesondere die angesprochenen Neuerungen zur vorvertraglich vorzulegenden Baubeschreibung sowie zum Widerrufsrecht des Verbrauchers, werden die Bauunternehmen vor u. U. erhebliche Herausforderungen stellen; immer vorausgesetzt, die Regularien des Gesetzesentwurfs werden in unveränderter Fassung in Kraft gesetzt.

Dementsprechend ist gerade den Unternehmen, die ihr Hauptgeschäft mit Verbrauchern bzw. „Häuslebauern“ abwickeln, dringend anzuraten, die gesetzlichen Entwicklungen genau zu verfolgen und sich beim Inkrafttreten des „neuen“ Werkvertragsrechts kurzfristig über die Neuerungen zu informieren, damit auch künftige Bauverträge mit Verbrauchern geordnet und möglichst risikofrei abgewickelt werden können.

RA Jörg Teller
www.smg.de