

Neues Bauvertragsrecht ab 01.01.2018

Spezielle Regelungen für den Bauvertrag,
den Bauträgervertrag und den Verbraucherbauvertrag

Der Bundestag hat am 10.03.2017 eine umfassende Reform des Bauvertragsrechts beschlossen. Das neue Bauvertragsrecht wurde am 04.05.2017 im Bundesgesetzblatt (Teil I 2017 Nr. 23 S. 969) verkündet. Es handelt sich um die erste grundlegende Reform dieses Rechtsgebiets seit 117 Jahren. Anlass für diese umfassende Gesetzesänderung war in erster

Linie, dass das Werkvertragsrecht der §§ 631 ff. BGB den Besonderheiten der Bauwelt nicht gerecht wird. Die Gesetzesänderungen berücksichtigen zahlreiche, zum Baurecht ergangene gerichtliche Entscheidungen der letzten Jahrzehnte und enthalten zudem eine ganze Reihe von gesetzlichen Neuerungen.

Neues Anordnungsrecht des Bestellers

Kernstück der Gesetzesreform sind die Sonderregelungen zum Bauvertragsrecht (§§ 650a – 650h BGB). Eine wesentliche Neuerung ist beispielsweise das dem BGB bislang unbekanntes Anordnungsrecht des Bestellers, wodurch der Auftragnehmer verpflichtet werden kann, geänderte oder zusätzliche Arbeiten auszuführen. Dies korrespondiert mit gänzlich neuen Regelungen zur Preisanpassung für derartige Leistungen. Daneben wurden insbesondere die Regelung zu Abschlagszahlungen (§ 632a BGB) und zur Abnahmefiktion (§ 640 BGB) grundlegend reformiert. Weiterhin sieht das Gesetz für jeden Werkvertrag künftig ausdrücklich die bisher in der Rechtsprechung anerkannte Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB) vor. Daneben enthält das BGB zukünftig erstmals Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge (§§ 650p – 650t BGB) und Bauträgerverträge (§§ 650u – 650v BGB).

Einführung eines Verbraucherbauvertragsrechts

Durch die Einführung eines Verbraucherbauvertragsrechts (§§ 650i – 650n BGB) soll zudem die Rechtsstellung von Verbrauchern gestärkt werden, was für künftige Baumaßnahmen der WEG besonders relevant sein wird, da WEGs in rechtlicher Hinsicht als Verbraucher angesehen werden (BGH, 24.03.2015, VIII ZR 243/13). Künftig kann die WEG grundsätzlich einen Verbraucherbauvertrag durch Widerruf (§ 650i BGB) bis 14 Tage nach Vertragsschluss ohne Angabe von Gründen beenden. Zudem wurden beim Verbraucherbauvertrag eine Baubeschreibungspflicht des Unternehmers sowie die verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit eingeführt.

Auswirkungen auf Bauvorhaben der WEG

Die Gesetzesänderungen treten bereits ab dem 01.01.2018 in Kraft und gelten für alle ab diesem Tag geschlossenen Verträge. Auf sämtliche vor diesem Datum geschlossene Verträge findet weiterhin das bisherige Recht Anwendung. Die Neuregelungen werden naturgemäß völlig neue Fragestellungen auch bei der Betreuung von Bauvorhaben der WEG aufwerfen. So etwa, ob bestimmte vertragliche Regelungen (oder diejenigen der VOB/B) aufgrund etwaiger Abweichungen vom neuen gesetzlichen Leitbild zukünftig als unwirksam betrachtet werden müssen (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder wie bestimmte Neuregelungen auszulegen sind. In den kommenden Ausgaben des BVI-Magazins informieren wir über ausgewählte Themen und geben Ihnen wertvolle Tipps, wie mit den Neuregelungen in der Praxis umzugehen ist.



RA INGO KOLMS
www.wir-wanderer.de