

## **Rundschreiben 08/2017**

### **Thema: Bauvertragsreform 2018 – Gründe, Inkrafttreten – Teil I /Baurecht**

#### **1. Einleitung**

Das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“<sup>1</sup> im Folgenden kurz „Baurechtsreform“ bezeichnet, führt zu grundlegenden Änderungen, insbesondere des Deutschen Werkvertragsrechts im BGB. Das Gesetz wurde am 04.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und wird am 01.01.2018 in Kraft treten. Es bleiben nur noch 3 Monate Zeit für Baubranche und Handel, um sich auf die Neuregelung einzustellen.

Mit dieser Baurechtsreform werden erstmals spezifische Regelungen zum Bau- und Verbraucherbauvertrag, zum Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zum Bauträgervertrag in das BGB selbst aufgenommen. Die Auswirkungen dieser Reform werden grundlegend sein. Das Werkvertragsrecht, soweit es im BGB geregelt ist, wird teilweise neu justiert. Die Auswirkungen auf die VOB/B sind noch nicht absehbar. Es ist damit zu rechnen, dass auch die VOB/B kurzfristig überarbeitet werden wird.

Fakt ist, dass sich die am Bau Beteiligten auf eine neue Situation einstellen müssen. Bisher bekannte „Spielregeln“ des Werkvertragsrechts werden sich ändern. Sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer müssen sich auf die neue Situation einstellen.

#### **1.1. Gründe der Neuregelung**

Das bisherige gesetzliche Werkvertragsrecht der §§ 631 ff. BGB wurde den spezifischen Anforderungen am Bau nicht gerecht. Ziel des Gesetzgebers war es, das BGB durch Aufnahme eines eigenständig geregelten Bauvertrages zu ergänzen. Die gesetzlichen Werkvertragsregelungen waren unpassend oder lückenhaft. Dies erklärt auch die erhebliche Bedeutung der VOB/B, die als „Allgemeine Geschäftsbedingung“ schon seit Jahrzehnten versucht, diese Defizite des Gesetzes auszugleichen. Es gab zwar in der Vergangenheit auch partielle Änderungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts, nicht aber eine grundlegende Reform der werkvertraglichen Regelungen<sup>2</sup>.

Nachfolgende Tabelle soll lediglich als Beispiel dazu dienen, welche Unterschiede zwischen dem gesetzlichen Werkvertrag des BGB (a.F.)<sup>3</sup> im Verhältnis zur VOB/B bestanden.

<sup>1</sup> BGBl. 2017, Teil I, 969 ff.

<sup>2</sup> Vgl. beispielsweise die Einführung und Modifizierung des § 648a BGB, vgl. auch die Ausführungen bei Kniffka/Kniffka, Bauvertragsrecht, 2. Auflage 2016, Einführung vor § 631, Rn. 3 ff.

<sup>3</sup> = alte Fassung

<b>Der BGB-Bauvertrag und der VOB/B-Bauvertrag</b>		
<b>Bereiche (Beispiele)</b>	<b>BGB</b>	<b>VOB/B</b>
<b>Vergütung (Nachträge)</b>	-	- Massenabweichungen - Anordnungen des AG - Bauzeitverzögerung
<b>Abnahme</b>	- Teilabnahme bei gesonderter Vereinbarung - Abnahmefiktion nur bei Fristsetzung	- Teilabnahme bei in sich abgeschlossenen Teilen - Abnahmefiktion bei Fertigstellungsmitteilung/ Inbenutzungnahme
<b>Abschlagsrechnung</b>	nachgewiesener Wertzuwachs	nachgewiesene vertragsgemäße Leistung
<b>Fälligkeit der Zahlung</b>	mit Abnahme	- Nach 21 Tagen bei Abschlagsrechnungen - Nach 30 Tagen (im Ausnahmefall 60 Tage) bei Schlussrechnungen
<b>Verjährung</b>	5 Jahre	4 Jahre 5 Jahre Verbraucher

Die kleine Darstellung zeigt auf, dass das gesetzliche Werkvertragsrecht eine Reihe von wichtigen Regelungen nicht ansprach oder unzureichend geregelt hat.

Nach langer Diskussion und teils starker Kritik wurde die „Baurechtsreform“ am 04.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet<sup>4</sup>.

## 1.2. Systematik der Neuregelung

Das Werkvertragsrecht des BGB gliederte sich bislang im Titel 9 des BGB „Werkvertrag und ähnliche Verträge“ von §§ 631 – 651m BGB a.F. lediglich in zwei Untertitel.

<b>Werkvertrag und ähnliche Verträge</b>	
1. Werkvertragsrecht	§§ 631 – 651 BGB
2. Reisevertrag	§§ 651a – 651m BGB

Das neue BGB sieht vor, dass es statt zwei Untertitel nun vier Untertitel gibt. Dabei wird der Untertitel 1 Werkvertragsrecht nochmals untergliedert in 4 Kapitel, nämlich: 1. Allgemeine Vorschriften, 2. Bauvertrag, 3. Verbraucherbauvertrag, 4. Unabdingbarkeit. Neben dem Reisevertrag wurde der Architektenvertrag und Ingenieurvertrag sowie der Bauträgervertrag eigenständig geregelt.

<sup>4</sup> Vgl. BGBl. 2017, Teil I, Nr. 23, 969 ff.

<b>Werkvertrag und ähnliche Verträge</b>	
1. Werkvertragsrecht - Allgemeine Vorschriften - Bauvertrag - Verbraucherbaupvertrag - Unabdingbarkeit	§§ 631 – 650o BGB §§ 631 – 650 BGB §§ 650a – 650h BGB §§ 650i – 650n BGB § 650o BGB
2. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	§§ 650p – 650t BGB
3. Bauträgervertrag	§§ 650u – 650v BGB
4. Reisevertrag	§§ 651a – 651 m BGB

Die Systematik des Gesetzes lässt erkennen, dass entsprechend der gesetzgeberischen Zielsetzung das Werkvertragsrecht wesentlich tiefer untergliedert ist als bisher. Folge hiervon ist eine Vielzahl neuer Vorschriften.

Die neue Systematik führt aber dazu, dass traditionelle Standorte wichtiger Vorschriften wie beispielsweise § 648 BGB a.F. bzw. § 648a BGB a.F. verloren gegangen sind und sich nun an anderer Stelle befinden, selbst wenn sich diese inhaltlich nicht oder nur unmaßgeblich geändert haben.

Dies ist nur eine Frage der Gewohnheit, hat aber auch praktische Auswirkungen, da selbst Regelungsbereiche, die an sich identisch geblieben sind, was die Muster der Baubeteiligten betrifft, nun anzupassen sind.

### **1.3. Inkrafttreten der Neuregelung**

Die maßgebliche Bestimmung für das Inkrafttreten des neuen gesetzlichen Werkvertragsrechts ist Artikel. 229 § 39 EGBGB:

*Artikel 229, § 39 EGBGB*

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

*Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 1. Januar 2018 entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.*

Gemäß der Übergangsvorschrift findet das neue Recht Anwendung, wenn der Bauvertrag ab dem 01.01.2018 geschlossen wurde. Dies bedeutet, dass Angebot und/oder Annahme nach dem 31.12.2017 liegen. Sofern das Angebot vor dem 01.01.2018 dem Vertragspartner zugegangen ist, die Annahme aber erst ab 01.01.2018 oder später erfolgt, ist der Vertrag insgesamt erst in 2018 geschlossen worden. Dies bedeutet, das Schuldverhältnis ist nicht vor dem 1. Januar 2018 entstanden, so dass für den gesamten Vertrag die neuen werkvertraglichen Regelungen gelten.

Liegt sowohl das Angebot als auch die Annahme vor dem 1. Januar 2018, dann findet auf diesen Vertrag noch das alte Werkvertragsrecht des BGB Anwendung.

Nachfolgende Beispiele sollen dies näher erläutern:

**Beispiel 1:** Angebot + Annahme vor 01.01.2018



**= Es gilt altes Werkvertragsrecht/Kaufvertragsrecht**

**Beispiel 2:** Angebot vor 01.01.2018; Annahme nach 01.01.2018



**= Es gilt neues Werkvertragsrecht/Kaufvertragsrecht**

**Beispiel 3:** Angebot + Annahme nach 01.01.2018



**= Es gilt neues Werkvertragsrecht/Kaufvertragsrecht**

Folge für die am Bau Beteiligten wird es sein, dass eine zeitlang eine Zweigleisigkeit besteht. Ältere Verträge vor dem 01.01.2018 müssen noch nach dem alten Recht behandelt werden, die neuen Verträge ab 01.01.2018 nach dem neuen Recht. Die am Bau Beteiligten müssen darauf achten, die richtigen Verhaltensmuster und Regeln auf das entsprechende Vertragsverhältnis anzuwenden.

Diese Übergangsphase wird sich kaum vermeiden lassen.

**Tipp:**

Die Kenntnis der Neuregelung eröffnet die Möglichkeit, über das Datum des Vertragsabschlusses die Geltung der Neuregelung zu „steuern“.

Es mag beispielsweise vorteilhaft sein, im Einkauf als Käufer die Bestellung von Material in den Januar 2018 zu verschieben, um in den Genuss der besseren Mängelrechte des Käufers (z. B. Ein- und Ausbaukostenersatz) zu kommen!

**Tipp:**

Parteien, die vor dem 31.12.2017 ein Angebot abgeben und die Geltung des neuen Rechtes für diesen Vertrag vermeiden wollen, ist dringend anzuraten, eine ausdrückliche Annahmefrist zu setzen, die vor dem 31.12.2017 endet. Damit ist gewährleistet, dass eine verspätete Annahme nicht dazu führt, dass dieser Vertrag unbewußt bereits unter die Neuregelung des BGB fällt.

**2. Zusammenfassung**

Bereits die Einführung zum Thema Bauvertragsrechtsreform 2018 zeigt auf, dass es sich nicht um eine kleine Regelung handelt, sondern um eine „Neujustierung des Deutschen Werkvertragsrechts“. Dies hat naturgemäß Auswirkungen, insbesondere die neuen Vertragstypen, die eingeführt werden. Abgrenzungsschwierigkeiten zeichnen sich bereits jetzt ab.

Der Stichtag muss im Auge behalten werden und dementsprechend ist die Zeit zu nutzen, um ab 01.01.2018 Risiken zu vermeiden.

Der nächste Teil II wird sich mit den neuen Begriffen Werkvertrag, Bauvertrag und Verbrauchervertrag im BGB beschäftigen.