



**Karolina Eickenjäger**

Rechtsanwältin

## Reform des Bauvertragsrechts

Was viele nicht für möglich gehalten haben, wird nunmehr Realität. Das neue Bauvertragsrecht trat am 01.01.2018 in Kraft und gilt für alle Werkverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden.

Diese Mandanteninformation soll Ihnen als Einstieg dienen und einen ersten Überblick über die neuen Regelungen verschaffen. In den nächsten Wochen folgt eine Serie von uns verfasster Beiträge.

Der Bauvertrag ist gesetzlich bisher ausschließlich im Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches geregelt. Die bisherigen gesetzlichen Normen ließen viele Fragen offen und enthielten kaum praxistaugliche Regelungen für einen der wichtigsten Wirtschaftsbereiche Deutschlands. Im Hinblick auf die Komplexität der Auseinandersetzungen zwischen den Bauvertragsparteien blieben diverse Streitfragen ungeklärt, die zu Rechtsunsicherheiten führten. Auch bei Verträgen, in denen die Geltung der VOB/B vereinbart war, ergaben sich Unklarheiten. Mit dem neuen Gesetz sollen u. a. kostenintensive Konflikte und Liquiditätsverluste der Bauunternehmen vermieden werden. Vorrangig dient das Gesetz jedoch der Umsetzung der europäischen Verbraucher-

schutzrichtlinien. Die Reform passt auch das Recht an die technische Weiterentwicklung der Bautechnik an und die über Jahre entwickelte Rechtsprechung wird ebenfalls berücksichtigt.

Das neue Baurecht im Bürgerlichen Gesetzbuch enthält unter dem Untertitel „Werkvertrag“ allgemeine Vorschriften, die Definition des Bauvertrages und spezielle Regelungen für den Architekten- und Ingenieurvertrag, den Verbraucherbauvertrag sowie für den Bauträgervertrag.

Schließlich erfährt auch die kaufvertragliche Haftung der Baustoffhändler eine wesentliche Änderung.

Zu den bedeutendsten Neuerungen zählen:

- geänderte Voraussetzungen für Abschlagszahlungen und eine wirksame fiktive Abnahme,
- Neuregelungen zu Nachträgen und deren Durchsetzbarkeit,
- ein Anordnungsrecht des Bestellers und die Regelung zu dem damit korrespondierenden Vergütungsanspruch des Unternehmers, sowie die Möglichkeit der Herbeiführung einer Eilentscheidung,
- erhöhte Anforderungen bei Verbraucherbeteiligung,

- neue Regelungen für den Architekten- und Ingenieurvertrag (Zielfindungsphase, Abnahme, Gesamtschuld),
- Sonderregelungen des Bauträgervertrages

In den kommenden Jahren wird sich zeigen, ob mit dem neuen gesetzlichen Werkvertragsrecht die Ziele des Gesetzgebers erreicht werden können.

In dem ersten Beitrag beschäftigen wir uns mit dem Thema:

Abschlagszahlungen und eine wirksame fiktive Abnahme

1. Der Unternehmer hat bereits nach dem geltenden Recht einen gesetzlichen Anspruch auf Abschlagszahlungen.

Bisher konnten Abschlagszahlungen jedoch nur unter der Voraussetzung verlangt werden, dass ein Wertzuwachs im Vermögen des Bestellers vorliegt. Wesentliche Mängel führten

>>

---

CASTRINGIUS  
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7  
28195 Bremen  
Telefon (0421) 368 000  
Telefax (0421) 368 0033  
info@castringius.de  
www.castringius.de

---

# Reform des Bauvertragsrechts

zum völligen Ausschluss eines Anspruchs auf Abschlagszahlungen.

Die Reform verbessert die Situation des Unternehmers. § 632a BGB enthält zwei erhebliche Änderungen des Anspruchs auf Abschlagszahlungen:

- Ein Wertzuwachs ist nicht mehr erforderlich. Nunmehr wird ein Anspruch auf Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der erbrachten und geschuldeten Leistung vorgesehen. Auf den Verkehrswertzuwachs wird nicht abgestellt.
- Diese Regelung entspricht § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B. Die Abschlagszahlungen werden auf der Grundlage der vereinbarten Vergütung berechnet.
- Die zweite Änderung betrifft den Einbehalt bei Mängeln. Ein wesentlicher Mangel führt nicht mehr zum Ausschluss einer Abschlagszahlung insgesamt, sondern berechtigt den Auftraggeber nur noch zu einer dem Aufwand angemessenen Zurückbehaltung.

**2.** Eine weitere Veränderung betrifft die sog. fiktive Abnahme.

Die Abnahme ist insbesondere für den Unternehmer von erheblicher Bedeutung. Das Erfüllungsstadium

des Vertrages wird beendet, die Vergütung wird fällig, die Leistungs- und Vergütungsgefahr gehen vom Auftragnehmer auf den Auftraggeber über, die Beweislast für die Mängelfreiheit dreht sich um und die Verjährung beginnt zu laufen.

Gleichwohl erfolgt die Abnahme in der Praxis häufig nicht. Der Gesetzgeber besserte bereits im Jahre 2000 nach und ermöglichte die sog. fiktive Abnahme auch im BGB-Werkvertrag.

Allerdings wies die damalige Regelung einen schwerwiegenden Fehler auf: auch wenn zunächst die Voraussetzungen einer fiktiven Abnahme vorlagen, konnte der Unternehmer hierauf nicht vertrauen, soweit nämlich später wesentliche Mängel auftraten, konnte die Fiktion nachträglich zerstört werden.

Dieser Fehler ist nunmehr behoben worden.

Die Neufassung des Gesetzes sieht in § 640 Abs. 1 S. 3 BGB vor, dass ein Werk als abgenommen gilt, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Daraus folgt, dass eine Untätigkeit

des Auftraggebers die Wirkung der Abnahme unberührt lässt, ohne dass es darauf ankommt, ob später ein wesentlicher Mangel in Erscheinung tritt.

Allerdings dürfte auf der Hand liegen, dass der Besteller immer in der Lage sein wird, zumindest einen Mangel zu benennen und somit die fiktive Abnahme zu verhindern. Aus diesem Grund wird der Regelung keine große Bedeutung beigemessen.

Der Gesetzgeber hat auch nicht den Vorteil des Bestellers verhindert, dass im Prozess, in dem die Abnahmeverweigerung eine Rolle spielt, erst später aufgetretene Mängel nachgeschoben werden können.

Hinzu kommt, dass, soweit der Besteller ein Verbraucher ist, dieser durch den Unternehmer zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angaben von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen werden muss. Dieser Hinweis muss in Textform erfolgen. Wird der Verbraucher nicht entsprechend informiert, tritt die Fiktion nicht ein.

Das neue Gesetz greift insoweit nur ein, wenn der Besteller die Abnahme ohne Angabe von Mängeln verweigert oder sich trotz Mängeln gar nicht rührt.




---

CASTRINGIUS  
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7  
28195 Bremen  
Telefon (0421) 368 000  
Telefax (0421) 368 0033  
info@castringius.de  
www.castringius.de

---