

KURZINFORMATION

Reform des Bauvertragsrechts und Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

"Auch das Baurecht ist – teilweise parallel dazu – zu einer komplexen Spezialmaterie geworden, zu der eine umfangreiche Rechtsprechung ergangen ist. Diese ist für den Rechtsanwender kaum noch zu überblicken."

(aus der Gesetzesbegründung)

Der Bundestag hat in seiner Sitzung vom 9. März 2017 mit breiter Mehrheit für den Regierungsentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts in geänderter Fassung gestimmt. Der Bundesrat hat das Gesetz in seiner Sitzung vom 31. März 2017 gebilligt.

Die Vorschriften treten am 1. Januar 2018 in Kraft.

Die Änderungen auf einen Blick:

- ★ Einführung des Bauvertrages
- ★ Schaffung eines Anordnungsrechts des Bestellers
- ★ Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen
- ★ Änderungen und Ergänzungen zur Abnahmeregelung
- ★ Normierung der Kündigung aus wichtigem Grund
- ★ Einführung spezieller Regelungen zum Verbraucherbauvertrag
- ★ Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers in Verbraucherverträgen
- ★ verbindliche Vereinbarung zur Bauzeit
- ★ Widerrufsrechte des Verbrauchers
- ★ Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen
- ★ Änderungen des Mängelhaftungsrechts
- ★ Einführungen des Architekten- und Ingenieurvertrags
- ★ Normierung des Bauträgerrechts

Mit dem Gesetz werden die Regelungen des Werkvertragsrechts im BGB

- um spezifische Regelungen zum Bauvertrag (§§ 650a-650h BGB-E) ergänzt
- die Einführung eines Verbraucherbauvertrages (§§ 650i-650n BGB-E) vorgenommen
- sowie spezielle Regelungen für Architekten- und Ingenieurverträge (§§ 650p-650t BGB-E) eingeführt.

In Zukunft wird es neben dem Bauvertrag einen Verbraucherbauvertrag geben, aus dem sich für die Auftragnehmer in diesen Vertragsverhältnissen weitreichende und neue Verpflichtungen ergeben (§§ 650i-650n BGB-E). Ob sich für SHK-Unternehmer nach derzeitiger Lesart zusätzliche Belastungen aus Verbraucherbauverträgen geben wird, kann noch nicht eingeschätzt werden, da sich Verbraucherbauverträge auf den Bau

eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude beziehen.

Für Bauunternehmer von erheblicher Bedeutung sind überdies die Neuregelungen der kaufrechtlichen Mängelhaftung.

Nach § 439 Abs. 3 BGB-E soll der Bauunternehmer als Käufer von Baumaterialien eine Rückgriffmöglichkeit gegen seinen Lieferanten wegen der Aufwendungen für den Ausbau der mangelhaften und den Einbau mangelfreier Materialien erhalten.

Allerdings werden auch nach der Neuregelung im BGB zur kaufrechtlichen Mängelhaftung die

Haftungsübernahmevereinbarungen des ZVSHK (HÜV) zugunsten seiner Mitglieder eine attraktive Verbandsdienstleistung zur Lösung von Gewährleistungsproblemen bleiben, weil

- ★ der Inhalt der HÜV über die gesetzliche Neuregelung hinausgeht
- ★ nicht abschließend sichergestellt ist, dass die Rückgriffsmöglichkeiten im Geschäftsverkehr nicht durch AGB ausgeschlossen werden können

Erster Ausblick:

Die BGB-Reform ist der Auftakt zur Kodifizierung eines gesetzlichen Bauvertragsrechts in Deutschland. Der Regelungsinhalt bezieht sich nicht auf das gesamte Baurecht, sondern nur auf einige wichtige Vorschriften. Deshalb werden auch im Bereich der gewerblichen Rechtsbeziehungen die Regelungen der VOB/B ihre Bedeutung nicht verlieren. Die gesetzlichen Neuregelungen enthalten für SHK-Unternehmen sowohl positive wie auch negative Änderungen.



Rechtsanwalt Dr. jur. Hans-Michael Dimanski Tel.: (0391) 53 55 96-16 E-Mail: dimanski@ra-dp.de