



Master-Studiengang Pflichtmodul BI-P06 „Baubetrieb und Management“

Übung Bauwirtschaft und Bauverträge

Ausgewählte Einzelthemen

Das neue BGB-Bauvertragsrecht Baurechtsreform 2018

WS 2024/2025

Lehrstuhl für Tunnelbau, Leitungsbau und Baubetrieb
Prof. Dr.-Ing. Markus Thewes



1. BGB-Bauvertragsreform

- Ausgangslage
- Chronologie des Gesetzgebungsverfahrens
- Begründungsansätze der Reform
- Inkrafttreten und Übergangsvorschriften
- Strukturvergleich altes/neues Werkvertragsrecht
 - Inhaltsübersicht BGB 2018
 - Inhaltsübersicht verbundener Gesetze

2. BGB-Bauvertrag in der rechtlichen Umsetzung

- Strukturelle Änderungen
- Ausgewählte Einzelregelungen

3. Resümee

Lehrstuhl für Tunnelbau Leitungsbau und Baubetrieb
© Dipl. Ök. Hans Adden

V06 WS2024/25

2



- Ausgangslage

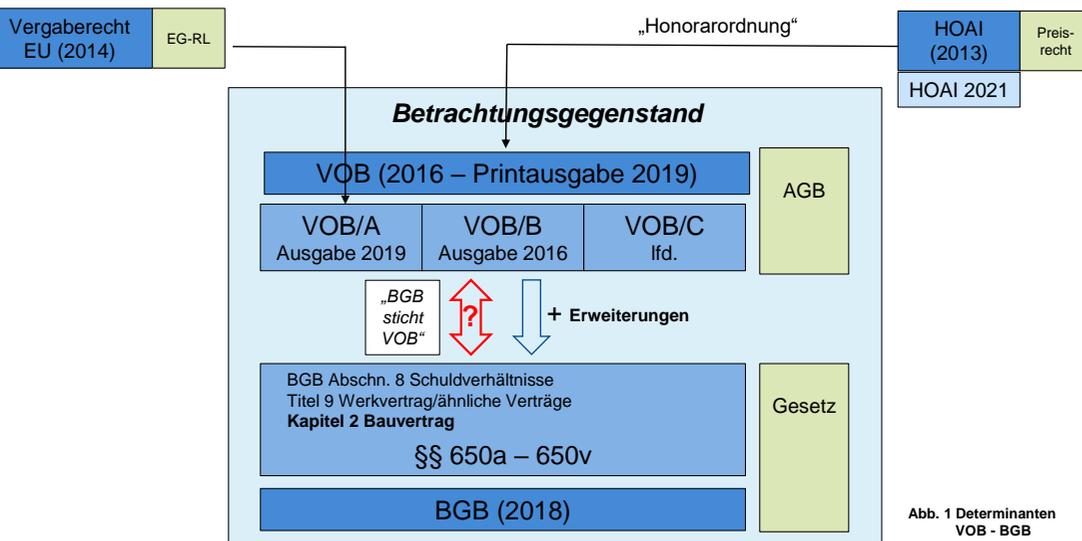


Abb. 1 Determinanten
VOB - BGB

- Chronologie des Gesetzgebungsverfahrens (1)

- **Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des Zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren**
 - Bundestag: Verabschiedung am 9. März 2017
BT-Drucksache 18/8486 in der Fassung der BT-Drucksache 18/11437
 - Bundesrat: Zustimmung am 31. März 2017
BR-Drucksachen 199/17 und 199/1/17
 - Bekanntgabe des Gesetzes am 4.5.2017
BGBl. I 2017, 969 ff.

– Chronologie des Gesetzgebungsverfahrens (2)



– Begründungsansätze der Reform (1)

- Einführung eines **gesetzlichen** Bauvertragsrechts
- Entspricht der **volkswirtschaftlichen Bedeutung** des Bausektors
- Neugefasste Regelungen: verlässliche und **praktikable Regelungen** für die Baupraxis
- Aktuelle Gesetzeslage entsprach in vielen Punkten nicht mehr den in den letzten Jahrzehnten eingetretenen Veränderungen in der Bautechnik, die sich zu einer komplexen Spezialmaterie entwickelt habe. Dies führte dazu, dass sich für wesentliche Fragen des Bauvertragsrechts im Gesetz keine wirklich angemessene Regelung findet.
- Insbesondere für **Verbraucher**, die für Baumaßnahmen häufig einen großen Teil ihres Vermögens aufwenden, stellte dies ein erhebliches Risiko dar.
- Das bisherige gesetzliche Werkvertragsrecht ist, von einigen Sondervorschriften abgesehen, nicht auf die Anforderungen der Baupraxis zugeschnitten.

– Begründungsansätze der Reform (2)

- Die in der Praxis verbreitete VOB Teil B erwies sich über Jahrzehnte als Erfolgsmodell.
- Aufgrund der gestiegenen Bedeutung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und des Verbraucherschutzes gibt sie den Vertragspartnern jedoch nicht (mehr) die nötige Rechtssicherheit. Für Verbraucherverträge wird seit Jahren ihre Anwendung sogar explizit **nicht** empfohlen.
- Das Bauvertragsrecht wurde zur **richterrechtlich geprägten Materie** und ist nur noch für Experten durchschaubar. Die Einführung einer Fachanwaltschaft für Bau- und Architektenrecht war eine Folge dieser Entwicklung.
- Auch das Tempo der sich durch die Jahre **schleppenden Bauprozesse** soll, u.a. durch Baukammern, beschleunigt werden.

– Begründungsansätze der Reform (3)

- Allgemein gilt: Werkvertragsrecht gilt nicht nur für Bauverträge, sondern in gleichem Maße für Verträge mit Kfz-Werkstätten, Gutachtern oder IT-Fachleuten (Computerprogramme).
- Beispiel (1):** Das bisherige Werkvertragsrecht stellt als Regelbeispiel für „Werkverträge“ auf
- das Besohlen von Schuhen oder
 - das Anfertigen eines Portraits ab.
- Wodurch zeichnen sich solche Verträge aus?
- Eindeutig definiertes Leistungssoll schon zu Vertragsbeginn
 - Zügige Vertragsabwicklung
 - Kaum Klärungs-/Gesprächsbedarf im Rahmen der Vertragsabwicklung
- Beispiel (2):** Wodurch zeichnen sich Bauverträge und Planerverträge aus?
- Rahmencharakter
 - Langzeitcharakter
 - Kooperationscharakter
- Wie ist die Bauwirtschaft mit diesen Unterschieden der dem gesetzlichen Leitbild zugrunde liegenden Verträge im Verhältnis zu Bauverträgen umgegangen:

Erarbeitung des Regelungssystems „VOB/B“, das neben dem Gesetz bzw. als Ergänzung des Gesetzes als Vertragsgrundlage vereinbart wurde!

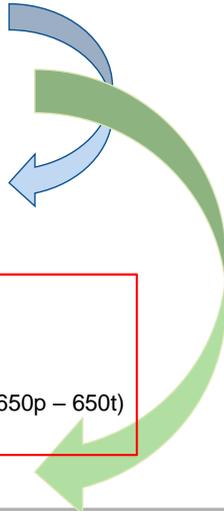
– Strukturvergleich altes/neues Werkvertragsrecht

– Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) a.F.

- Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651m)
 - Untertitel 1: Werkvertrag (§§ 631 – 651)
 - Untertitel 2: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

– Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) n.F.

- Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651y)
 - Untertitel 1: Werkvertragsrecht (§§ 631 – 650v)
 - Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 631 – 650)
 - Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650h)
 - Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag (§§ 650i – 650n)
 - Kapitel 4: Unabdingbarkeit (§ 650o)
 - Untertitel 2: Architektenvertrag und Ingenieurvertrag (§§ 650p – 650t)
 - Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u – 650v)
 - Untertitel 4: Reisevertrag (§§ 651a – 651y)



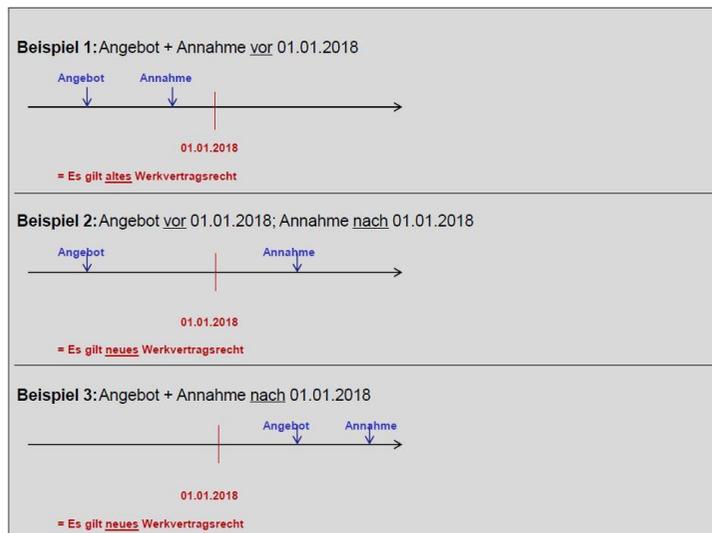
– Inkrafttreten und Übergangsvorschriften

- Die Neuregelungen zum Bauvertragsrecht und zur kaufrechtlichen Mängelgewährleistung sind zum **1.1.2018** in Kraft getreten.
- Sie gelten für alle Verträge, die ab diesem Zeitpunkt abgeschlossen werden. Für Verträge, die vorher geschlossen worden sind, gilt die bisherige Rechtslage (Einführungsgesetz zum BGB)

Art. 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 Schiffsregister

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.

– Inkrafttreten und Übergangsvorschriften



– Inhaltsübersicht BGB 2018

- § 218 Unwirksamkeit des Rücktritts
- § 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit
- § 312 Anwendungsbereich
- § 356e Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen
- § 357d Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen
- § 439 Nacherfüllung
- § 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz
- § 445a Rückgriff des Verkäufers
- § 445b Verjährung von Rückgriffsansprüchen
- § 474 Begriff des Verbrauchsgüterkaufs; anwendbare Vorschriften
- § 475 Anwendbare Vorschriften
- § 478 Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers
- § 479 Sonderbestimmungen für Garantien [entspricht § 477 a.F.]

In §§ Hierarchie eingeordnet

– Inhaltsübersicht BGB 2018

- § 632a Abschlagszahlungen
- § 640 Abnahme
- § 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft [vgl. § 648 Abs. 2 a.F.]
- § 648a Kündigung aus wichtigem Grund
- § 650a Bauvertrag**
- § 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers
- § 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2
- § 650d Einstweilige Verfügung
- § 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers [entspricht § 648 a.F.]
- § 650f Bauhandwerkersicherung [entspricht § 648a a.F.]
- § 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung
- § 650h Schriftform der Kündigung

– Inhaltsübersicht BGB 2018

- § 650i **Verbraucherbauvertrag**
- § 650j Baubeschreibung
- § 650k Inhalt des Vertrages
- § 650l Widerrufsrecht
- § 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs
- § 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen
- § 650o Abweichende Vereinbarungen
- § 650p **Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen**
- § 650q Anwendbare Vorschriften
- § 650r Sonderkündigungsrecht
- § 650s Teilabnahme
- § 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer
- § 650u **Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften**
- § 650v Abschlagszahlungen

– Inhaltsübersicht BGB 2018

- **Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)**
 - Art 229 Weitere Überleitungsvorschriften
 - Art 244 Abschlagszahlungen beim Hausbau
 - Art. 249 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen
- **Änderungen des Gerichtsverfassungsgesetzes (GVG)**
 - § 71
 - § 72
 - § 72a
 - § 119a

 Die jetzige BGB-Gesetzesnovelle ist die umfangreichste und weitreichendste Gesetzesnovelle im Schuldrecht seit der Schuldrechtsmodernisierung 2001!

– Übersicht der wesentlichen Änderungen (1)

- Ergänzung des Werkvertragsrechts um spezielle **Vertragsarten**:
 - Bauverträge (§ 650a BGB)
 - Verbraucher-Bauverträge (§ 650i BGB)
 - Architekten- und Ingenieurverträge (§650p BGB)
 - Bauträgervertrag (§ 650u BGB)
- Regelungen zu **nachträgliche Änderungen am Auftragsumfang**
- Einführung eines **Anordnungsrecht des Bestellers**, wenn die Vertragsparteien nicht innerhalb von 30 Tagen Einvernehmen über die Änderungen erzielt haben.
- Änderung und Ergänzung der Regelungen zur **Abnahme**
- **Besonderheiten beim Verbraucherbauvertrag**:
 - Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmer
 - Verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit
 - Zweiwöchiges Widerrufsrecht für den Besteller

– Übersicht der wesentlichen Änderungen (2)

- **Prozessrecht:** Einführung spezieller **Baukammern** zur Beschleunigung der Bauprozesse
- Neuregelungen der **kaufrechtlichen Mängelhaftung** (§ 439 Abs. 3 BGB)

Bauunternehmer erhalten als Käufer von Baumaterialien eine *Rückgriffmöglichkeit gegen ihre Lieferanten bzgl. der Aufwendungen für den Ausbau der mangelhaften und den Einbau mangelfreier Materialien*. Bisher blieb der Bauunternehmer auf diesen Kosten i.d.R. sitzen, wenn der Lieferant mangels Verschuldens nur auf Nacherfüllung haftet.

– Ergänzung des Werkvertragsrechts um spezielle **Vertragsarten****§ 650a Bauvertrag**

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die **Herstellung**, die **Wiederherstellung**, die **Beseitigung** oder den **Umbau** eines **Bauwerks**, einer **Außenanlage** oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.
- (2) Ein Vertrag über die **Instandhaltung** eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

§ 650i Verbrauchervertrag

- (1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum **Bau eines neuen Gebäudes** oder zu **erheblichen Umbaumaßnahmen** an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.
- (2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.
- (3) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

= „Kapitel 3 Verbrauchervertrag“

– Ergänzung des Werkvertragsrechts um spezielle **Vertragsarten****§ 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen**

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten **Planungs- und Überwachungsziele** zu erreichen.

(2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

(1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die **Errichtung oder den Umbau eines Hauses** oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der **zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen** oder ein **Erbbaurecht** zu bestellen oder zu übertragen. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.

(2) Keine Anwendung finden die §§ 648, 648a, 650b bis 650e, 650k Absatz 1 sowie die §§ 650i, 650m Abs.1.

- Widerrufsrecht (privater Bauherren)
- Abrechnung erbrachter Leistungen bei Widerruf
- Eindeutige(re) Baubeschreibungen
- Bauzeit und Schadensersatz
- Planungsunterlagen
- Kündigungsform
- Anordnungsrecht des Bestellers
- Abrechnung von Nachträgen
- Abschlagszahlungen
- Zahlungssicherheiten
- Haftung bei Mängeln
- Bauüberwachung
- Abnahme
- Baukammern, Spezialkammern und -senate
- Sonderregelungen beim Bauträgervertrag

– Widerrufsrecht

- **Private Bauherren** haben erstmals ein Widerrufsrecht von **14 Tagen nach dem Vertragsschluss**.
- Der Vertrag muss einen entsprechenden **Hinweis** enthalten; fehlt dieser, verlängert sich die Widerrufsfrist um ein Jahr auf ein **Jahr und 14 Tage**.
- Ein Muster einer Widerrufsbelehrung ist dem Gesetz als Anlage 10 beigefügt.

– Abrechnung erbrachter Leistungen bei Widerruf

§ 357d Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherverträgen

Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen. Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistung zu berechnen.

- Der § 357d BGB ist eine eigene Vorschrift, welche die **Folgen eines Widerrufs speziell bei Verbraucherverträgen**, die zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher abgeschlossen werden, regelt.
- Verbraucher müssen dem Unternehmer den **Wert der bis zum Widerruf erbrachten Leistungen erstatten**, wenn die Rückgabe / Rückerstattung (z. B. bei verbauten Materialien) nicht möglich ist.

– Eindeutige(re) Baubeschreibungen

Bauunternehmen haben künftig die Pflicht, eine Baubeschreibung anzufertigen. Darin muss eindeutig dargestellt werden, was wie gebaut werden soll.

Zu den **Minimalangaben** gehören dabei u. a. die Art und der Umfang der angebotenen Leistungen, die genauen Gebäudedaten, Grundrisse, Ansichten und Pläne, aus denen Flächen- und Raumangaben hervorgehen sowie Angaben, mit denen die Baukonstruktion der wesentlichen Gewerke beschrieben wird.

Diese Festlegung auf bestimmte Daten erleichtert es Bauherren, verschiedene Angebote miteinander zu vergleichen.

Verbraucher erhalten zudem künftig genaue Aussagen über die Schallschutz- und Energiestandards ihres Hauses.

– Bauzeit und Schadenersatz

In Zukunft müssen **alle am Hausbau beteiligten Firmen** eine **verbindliche Aussage** hinsichtlich der **Bauzeit** treffen. Fehlt diese Angabe im Bauvertrag, werden die entsprechenden Angaben in der vor dem Vertragsschluss erstellten Baubeschreibung zum Vertragsbestandteil.

Sofern die vereinbarte Bauzeit überschritten wird, müssen die Baufirmen **Schadenersatz** zahlen.

– Planungsunterlagen

Bereits vor dem Vertragsabschluss sind Bauunternehmen ab 2018 verpflichtet, das Bauvorhaben mit den Planungsunterlagen zu dokumentieren, die vom **Bauherrn für die Beantragung von Förderungen oder eines Kredits oder aber zum Nachweis** dafür benötigt werden, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten werden.

Diese Unterlagen müssen den **Kunden ausgehändigt werden**.

– Kündigungsform

Architekten- und Ingenieurverträge müssen ab 2018 **immer schriftlich** gekündigt werden.

– Anordnungsrecht des Bestellers

• Bisherige Rechtslage

- **BGB-Verträge:** Kein gesetzlich geregeltes Anordnungsrecht für Änderungen (siehe im Gegenteil § 311 Abs. 1 BGB); damit keine Regelung für Nachträge.
- **VOB/B-Verträge:** Anordnungsrecht für zusätzliche bzw. geänderte Leistungen in § 1 Abs. 3, 4 VOB/B; Regelung für Nachtragsvergütung in § 2 Abs. 5, 6 VOB/B

Loyales, vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Vertragspartner nehmen auf berechnete Interessen des anderen Rücksicht. Im Konfliktfall hat ein Richter die Interessenwertung vorzunehmen.

▪ Neue Rechtslage

- Übernahme des Anordnungsrechts aus der VOB/B ins BGB: Bauherren erhalten das Recht, *einseitig* auf Änderungen des Leistungsumfanges zu bestehen (**Anordnungsrecht**).
- Bisher waren Änderungsanordnungen, die nicht im Bauvertrag enthalten waren, nur ausnahmsweise und auf der Basis des Grundsatzes von Treu und Glauben möglich.*
- Für die Durchsetzbarkeit der Anordnung des Auftraggebers ist es nicht nötig, dass es hierzu eine irgendwie geartete rechtliche Verpflichtung (z. B. eine Anordnung des Bauamts) gibt; es genügt der Wille des Bauherrn, sofern sein Wunsch für die Baufirma zumutbar ist.

§ 650b BGB Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers:

(1) ¹Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des **vereinbarten Werkerfolgs** (§ 631 Absatz 2) oder
2. eine Änderung, die zur **Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs** notwendig ist, streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.

²Der Unternehmer ist **verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung** zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.

³Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die **Unzumutbarkeit** einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.

⁴Trägt der **Besteller die Verantwortung** für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat.

⁵Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

(2) ¹Erzielen die **Parteien binnen 30 Tagen** nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer **keine Einigung** nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen.

²Der **Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers** nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist.³Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

• Abrechnung von Nachträgen

§ 650c Abs. 3 BGB :

(3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werks fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. § 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

- Für **Bauänderungen** aufgrund des Anordnungsrechts des Bauherrn hat der Auftragnehmer ein Nachtragsangebot zu erstellen.
- Erzielen die Vertragspartner keine Einigung über die Abschlagszahlungen für die Änderungen, kann der **Bauunternehmer 80 % der im Nachtragsangebot kalkulierten Mehrvergütung über Abschläge vorläufig abrechnen**.
- Um dies abzuwenden, kann der Bauher eine einstweilige Verfügung gem. § 650d BGB beantragen; der Auftragnehmer trägt die Beweislast.
- Die Schlussabrechnung wird erst nach der Abnahme durchgeführt.

– Abschlagszahlungen

- Sieht ein Bauvertrag Abschlagszahlungen vor, so ergibt sich hier eine deutliche Änderung. Während sich die Höhe der Abschlagszahlungen bislang an dem Wertzuwachs, den der Kunde mit dem Baufortschritt hatte, orientierte, gilt künftig ein Höchstbetrag:
 - *Unternehmer können insgesamt **höchstens 90 % der vertraglich vereinbarten Gesamtvergütung erhalten, wobei die Nachtragsleistungen bereits enthalten sind.***
- **Einen Höchstbetrag für Abschlagszahlungen sah das BGB in dieser eindeutigen Form bisher nicht vor.** Der Restbetrag wird mit der Abnahme fällig.

– Zahlungssicherheiten

Zahlungssicherheiten, die eine Baufirma von ihren Kunden verlangt, sind auf die Höhe der nächsten Abschlagszahlung, aber **maximal auf 20 % der Vergütung** beschränkt.

– Haftung bei Mängeln

- **Erweiterte Mängel-Haftung im § 439 BGB:** Klarstellung, dass der Verkäufer (Bauunternehmer) der mangelhaften Sache seinem Kunden gegenüber die Pflicht hat, diesem Mangel entweder durch den selbst durchgeführten **Ausbau der Sache und den Einbau eines mangelfreien Ersatzes** abzuhelpfen oder für die Kosten, die dem Verbraucher dadurch entstehen, aufzukommen.
- Voraussetzung: mangelhafte Sache wurde entsprechend ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut.
 - *Das defekte Fenster im neuen Eigenheim muss also vom Bauunternehmer wieder entfernt und durch ein neues intaktes ersetzt oder aber die hierfür entstandenen Kosten beglichen werden.*
- Der Bauunternehmer musste bislang die **Kosten für den Aus- und Einbau** des defekten bzw. dann intakten Bauteils tragen. Er kann nun die Kosten vom Lieferanten einfordern, wenn der Mangel bereits bei der Lieferung bestanden hat. Der Lieferant kann seinerseits jedoch nicht selbst die Beseitigung der Schäden vornehmen oder beauftragen.

– Bauüberwachung

Zur Regelung von Fehlern bei der Bauüberwachung gibt es neue Vorgaben:

- Da Bauherren bei Baumängeln i.d.R. von vornherein **die Architekten und Ingenieure wegen ihrer Haftpflichtversicherung in Anspruch** genommen haben, soll es in Zukunft im Regelfall zunächst eine **Nachbesserung durch den Baubetrieb geben, der für den Fehler verantwortlich** ist.
- Erst wenn es innerhalb einer angemessenen Frist nicht zu einer Nachbesserung gekommen ist, kommt eine Inanspruchnahme der beteiligten Ingenieure und Architekten infrage.

– Abnahme

- **Neuregelung:** verweigert ein Kunde die Abnahme mit dem Hinweis auf Mängel, muss er zusammen mit dem Auftragnehmer den **Zustand des fertigen Hauses schriftlich feststellen**, sofern der Unternehmer darauf besteht.
- Der Bauherr darf sich nur in wenigen Ausnahmefällen einer gemeinsamen Zustandsfeststellung entziehen.
- Der Bauherr sollte die Zustandsfeststellung genau überwachen. Offenkundige Mängel, die hierbei nicht dokumentiert werden, werden in der Regel so bewertet, als seien sie erst nach der Zustandsfeststellung entstanden.
- Das Gesetz schiebt der **Verweigerung einer Abnahme durch den Bauherrn, ohne dass hierfür ein Grund genannt wird, einen Riegel** vor: Bauunternehmer können in diesen Fällen eine angemessene Frist setzen, innerhalb der eine Begründung nachgereicht werden muss.
- Verstreicht diese **ohne eine Reaktion des Kunden, gilt die Abnahme als erfolgt**.

– Baukammern, Spezialkammern und -senate

- Verpflichtende Einrichtung an **allen Landgerichten** zur Verfahrensbeschleunigung von Klagen, die aus Bau-, Architekten- und Ingenieurverträgen im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleistungen entstanden sind.
- **Oberlandesgerichte** sind verpflichtet, mindestens einen Zivilsenat für Baurechtsfragen einzurichten.
- Für **Nachtragsstreitigkeiten** können die Bundesländer eine Zuständigkeitskonzentration bei ausgewählten Landgerichten einrichten (§ 72 a, Satz 1 Nr. 2 GVG / Gerichtsverfassungsgesetz).
- Ziel: Baustreitigkeiten sollen von Richtern entschieden werden, die sich schwerpunktmäßig mit Baurecht befassen.
Dies bedingt auch die schnellere Einholung und Beurteilung der Gutachten von Sachverständigen.

– Sonderregelungen beim Bauträgervertrag

§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

(1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die **Errichtung oder den Umbau eines Hauses** oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der **zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen** oder ein **Erbaurecht** zu bestellen oder zu übertragen. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.

(2) Keine Anwendung finden die §§ 648, 648a, 650b bis 650e, 650k Absatz 1 sowie die §§ 650l, 650m Abs.1.

- Für Bauträgerverträge gelten gem. § 650u BGB **nicht**:
 - das **Anordnungsrecht** des Kunden,
 - die Regelung, dass die Angaben der vor dem Vertragsschluss erstellten **Baubeschreibung** hinsichtlich der Bauausführung automatisch Vertragsinhalt werden,
 - das **Widerrufsrecht**,
 - die Festlegung der Gesamthöhe der **Abschlagszahlungen**.

– Praxis

- VOB bleibt auch weiterhin die Grundlage im Bauvertragsrecht.
- Zum 1.01.2018 mussten allerdings bewährte Vertragsmuster überarbeitet werden.
- Bei Verbraucherbauverträgen wurde die Position des Bestellers umfassend (*Baubeschreibungspflicht, Widerrufsrecht, Kaufrechtliche Mängelhaftung*) gestärkt.

– Lehre

- Gesetzesnovellierung war absolut notwendig, aber im Detail gibt es noch großen Reformbedarf.
- Unverständlich, dass die VOB nicht harmonisiert wird, sondern erst die entsprechende Rechtsprechung abgewartet werden soll.

– Handlungsbedarf

- Reformierung des Vergaberechts bzgl. HOAI und VOB zur Erfassung von BIM-Tätigkeiten
- Notwendig ist auch ein „Best-for Project“-Denken in deutschen Bauverträgen zur Umsetzung von BIM / LEAN-Ansätzen.