

STIFTUNG ALS BAUHERR TEIL 1)

Die Stiftung und das neue Bauvertragsrecht 2018

von RAin Kornelia Reinke, www.schiffer.de

| Medienberichten zufolge soll die Zinswende näher rücken. Bis dahin dürfte es aber noch eine Weile dauern. Investitionen in Immobilien, also Neubau oder Umbau von Bestandsimmobilien, bleibt eine Möglichkeit für Stiftungen angesichts niedriger Zinsen sinnvoll zu investieren. Was gilt es aber für die Stiftung als Bauherr zu beachten? Abgesehen von ein paar speziellen Sondernormen gilt für die Errichtung von Gebäuden derzeit das gleiche Recht wie für die Reparatur eines Autos – Werkvertragsrecht. Das ändert sich zum 1.1.18, wenn das neue Bauvertragsrecht in Kraft tritt. |

1. Warum ein neues Bauvertragsrecht?

Das derzeitige Werkvertragsrecht gilt für viele Sachverhalte und ist dementsprechend sehr allgemein gehalten. Beim Hausbau bedarf es wesentlich komplexerer Vertragsgestaltungen als bei einfachen Reparaturarbeiten. Hinzu kommt der zeitliche Aspekt. Neubauvorhaben dauern in der Regel wenigsten neun Monate bis zur Fertigstellung. Diese zeitliche Komponente berücksichtigt das derzeitige Werkvertragsrecht nicht.

Viele Fragen zur Errichtung eines Bauwerks, die gesetzlich nicht ausreichend geregelt waren, wurden bislang von der Rechtsprechung beantwortet. So ergab sich ein Regelsystem bestehend aus Gesetzen, ergänzt um die Rechtsprechung. Mit dem neuen Bauvertragsrecht sollen nun klare Regelungen geschaffen werden, die eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Gestaltung und Abwicklung von Bauverträgen gewährleisten sollen.

Zu den Neuerungen gehören die Einführung eines Anordnungsrechts des Bauherrn, Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen, die Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme, hier insbesondere zur fiktiven Abnahme sowie die Normierung einer Kündigung aus wichtigem Grund.

Außerdem soll das Recht der Mängelhaftung an die Rechtsprechung des EuGH angepasst werden (BT-Drucksache 18/11437).

2. Worum geht es im Einzelnen?

Neben einzelnen Änderungen im allgemeinen Werkvertragsrecht, z. B. zur fiktiven Abnahme, Abschlagszahlungen und Kündigung aus wichtigem Grund, ist das „Herzstück“ der Reform die gesetzliche Normierung des Bauvertrags und Architektenvertrags.

2.1 Legaldefinition des Bauvertrags

Erstmals gibt es eine Legaldefinition des Bauvertrags (§ 650a BGB). Dort heißt es:

Werkvertragsrecht gilt für viele Verträge und ist daher sehr allgemein gehalten

Neues Bauvertragsrecht soll sinnvolle Gestaltung von Bauverträgen dienen

Bauvertrag wird gesetzlich normiert

■ § 650a BGB

- (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.

2.2 Anordnungsrecht des Bestellers

Für das Werkvertragsrecht neu ist zudem das Recht des Bestellers/Bauherrn Anordnungen für Leistungsänderungen zu erteilen. Geregelt ist dies in dem neuen § 650b Abs. 1 BGB. Dieses Anordnungsrecht soll aber nur unter bestimmten Bedingungen gelten. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Vertragsparteien hier ein Einvernehmen finden. So heißt es dann auch in

**Bauherr darf
Leistungsänderungen
anordnen**

■ § 650b Abs. 1 BGB

Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Abs. 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. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach S. 1 Nr. 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.

Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Abs. 1 S. 1 Nr. 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.

Trägt 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.

Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Abs. 1 S. 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.

2.3 Vergütungsanpassung

Neu geregelt ist die zusätzliche Vergütung für Leistungsänderungen, § 650c BGB. Dies erscheint interessengerecht, im Hinblick auf das Anordnungsrecht des Bestellers. Wie sich diese Vergütungsanpassung gerade bei größeren Bauwerken auswirken wird – man denke aktuell an „Kostenexplosionen“ bei Großbaustellen wie Berliner Flughafen – bleibt abzuwarten.

**Spiegelbildlich wird
zusätzliche Vergütung
bei Leistungs-
änderung geregelt**

2.4 Verbraucherbaupertrag

Ein bisher nicht bekannter Vertragstyp wird in den §§ 650i ff. BGB eingeführt, der Verbraucherbaupertrag. Auch der Verbraucherbaupertrag erhält eine Legaldefinition. So heißt es in § 650i BGB:

■ § 650i Abs. 1 BGB

Verbraucherbauperträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Die Verbraucher sollen weiteren Schutz erhalten, indem sie ausführlich über den Bauablauf in Form einer detaillierten Baubeschreibung informiert werden. Der Unternehmer muss zudem verbindlich Angaben zur Bauzeit machen.

Soweit der Unternehmer – was die Regel sein wird – Abschlagszahlungen nach § 632a BGB verlangt, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c BGB nicht übersteigen (§ 650m Abs. 1 BGB). Damit soll der Verbraucher vor Überzahlung geschützt werden. Schließlich wird dem Verbraucher ein Widerrufsrecht eingeräumt. Ein Widerrufsrecht entfällt, wenn der Vertrag notariell beurkundet wird.

2.5 Architekten- und Ingenieurvertrag

Erstmals finden sich Regelungen zum Architektur- und Ingenieurvertrag im BGB. So heißt es dazu in

■ § 650p BGB

(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.

Der Gesetzgeber geht hier von einem „Zwei Phasen-Modell“ aus. Die erste Phase ist die Zielfindung. Hier schuldet der Architekt eine Planung mit Kostenschätzung. Die zweite Phase ist die Ausführung. Hier schuldet der Architekt die Leistung, die konkret vereinbart worden ist. Es wurde ausdrücklich auf die Bezugnahme der Leistungsphasen nach der HOAI verzichtet. Es kommt darauf an, was die Parteien konkret als Leistung vereinbaren.

Eine wichtige Änderung zum Gesamtschuldnerverhältnis von Architekt und Bauunternehmer hat der Gesetzgeber in § 650t BGB geregelt. Dort heißt es:

Neuer Vertragstyp:
Verbraucher-
baupertrag

Endlich: Verbindliche
Angaben zur Bauzeit

Schutz des
Verbrauchers
vor Überzahlung

1. Planungsphase
2. Ausführungsphase

■ § 650t BGB

Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

Diese Bestimmung ist sowohl für den Architekten als auch für dessen Haftpflichtversicherung von Bedeutung. Danach kann der Architekt bei einem Bauüberwachungsfehler die Leistung von Schadenersatz verweigern, wenn der Bauherr dem ausführenden Bauunternehmer nicht erfolglos eine Frist zur Nachbesserung gesetzt hat. Für Ausführungsmängel soll somit in der Regel der Bauunternehmer in Anspruch genommen werden und nicht der bauüberwachende Architekt.

3. Bauträgervertrag

Eine weitere Neuerung ist die ausdrückliche Regelung des Bauträgervertrags in § 650u Abs. 1 BGB. Der Gesetzgeber stellt hier die Besonderheit von Hauskauf und Hausbau gesetzlich klar. Dort heißt es:

■ § 650u Abs. 1 BGB

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.

4. Was bringt das neue Bauvertragsrecht den Beteiligten?

Das neue Bauvertragsrecht mit seinen vielen Änderungen wird erhebliche Auswirkungen auf die Praxis haben. Alle am Bau Beteiligten müssen sich mit den neuen Regelungen vertraut machen, auch und gerade der Bauherr.

Es gibt Schutzvorschriften für Verbraucher und Konkretisierungen im Bereich des Architektenrechts und Bauträgerrechts. Vor allem wird die einheitliche Handhabung verschiedener Werkverträge durch nun speziellere gesetzliche Regelungen für die Errichtung von Bauwerken durchbrochen. Es bleibt abzuwarten, wie das neue Bauvertragsrecht den „Praxistest“ besteht.

↘ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Im zweiten Teil des Beitrags werden die Besonderheiten dargestellt, die Stiftungen als Bauherren zu beachten haben.

Haftungs-
erleichterungen
für Architekten

Auswirkungen
werden auf die
Praxis erheblich sein