

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Der Bau- und Architektenvertrag wird verändert

Für 2016 ist eine umfassende Novellierung des Werkvertragsrechtes geplant. Erstmals erfahren Bau-, Architekten-, Ingenieur- und Verbraucher-Bauverträge eine spezifische gesetzliche Regelung.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 30. Dezember. Für den Sommer 2016 kündigen sich erhebliche Änderungen für alle am Bau Beteiligten und die Bauwilligen an. Die große Koalition beabsichtigt, ihr Versprechen aus dem Koalitionsvertrag umzusetzen, den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer auszubauen. Dabei schreitet sie jedoch weit aus, mit der Folge, dass erstmalig in der über hundertjährigen Geschichte des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) spezifische Regelungen für Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge sowie Verbraucher-Bauverträge vorgesehen sind. In diesem Kontext soll auch das kaufrechtliche Mängelhaftungsrecht umfassend reformiert werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers dürften die gesetzlichen Änderungen noch vor der Sommerpause 2016 in Kraft treten. Da diese bei allen am Baumarkt Beteiligten nicht unerhebliche Arbeitsaufwendungen auslösen, ist vorgesehen, dass das Gesetz erst sechs Monate nach seiner Verkündung, mithin Ende 2016, in Kraft treten soll. Hiermit wird den Marktbeteiligten die Möglichkeit gegeben, den neuen Anforderungen des Gesetzes gerecht zu werden, etwa mit der Überarbeitung von Verträgen oder der Anfertigung neuer Formulare.

Für Verträge, die vor dem Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regelungen begründet wurden, bleiben die bisherigen Vorschriften zur Regelung und Auslegung dieser Verträge maßgeblich. Folglich werden für eine nicht unerhebliche Übergangszeit die gesamte Bauwirtschaft sowie die Planer mit unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen arbeiten müssen. Das wiederum wird zu einem erhöhten Aufwand bei der Abwicklung und auch Streitbeilegung führen, gerade wegen der häufig langen Laufzeiten von Planer- und Bauverträgen.

Dennoch ist es begrüßenswert, dass einer der wichtigsten Wirtschaftszweige im BGB endlich eine konkretisierende Aus-

formung erfährt und eine Diskussion, die seit Jahren in Fachkreisen bereits anhält und das Terrain für die gesetzliche Novellierung vorbereitet hat, nun vor einem baldigen Abschluss steht.

Begrüßenswert ist ebenso, dass der Gesetzgeber nicht nur den Verbraucherschutz bei privaten Bauvorhaben erhöht, wobei gerade diese mit ganz erheblichen finanziellen Risiken für den privaten Bauherrn verbunden sind. Endlich wird auch dem besonderen Vertragstyp des Bau- und Architektenvertrages Rechnung getragen, die sich beide in aller Regel durch lange Laufzeiten und damit Bindungen der Vertragsparteien auszeichnen. Gleichwohl wurden die durchaus bekannten Regelungs- und Lösungsschwierigkeiten im Werkvertragsrecht des BGB nur unzureichend bis gar nicht kodifiziert. Damit geht eine erhebliche Rechtsunsicherheit einher, da im Grunde die gesetzgeberische Regelungsnotwendigkeit auf die Gerichte und die Leitentscheidungen des Bundesgerichtshofes übertragen wurde.

Durch die spezifizierten Regelungen für den Bauvertrag, den Verbraucher-Bauvertrag sowie Architekten- und Ingenieurverträge, die in das bisherige Werkvertragsrecht des BGB implementiert werden, werden nun endlich spezifische notwendige Regelungen für diese schon lange am Markt existierenden Vertragstypen – die sich so ausdrücklich jedoch nicht im Gesetz widerspiegeln – gesetzlich geregelt. Hierzu gehört das Einführen eines Anordnungsrechts des Auftraggebers gegenüber dem beauftragten Bauunternehmer, wie es bereits seit Jahrzehnten die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen kennen. Derzeit ist zwar noch nicht im Referentenentwurf vorgesehen, dass dieses Besteller-Anordnungsrecht auch gegenüber den Architekten und Ingenieuren bestehen soll. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass es sich hier um einen redaktionellen Fehler handelt, der – so bleibt zu hoffen – sich im Zuge der weiteren Bearbeitungsphase noch ausmerzen lässt. Auch wird vom Gesetzgeber erkannt, dass Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen im Bauvertragsrecht des BGB erforderlich sind wie auch spezifiziertere Bestimmungen zur im Planungs- und Baugeschehen hochkomplexen Abnahmethematik. Mit Blick auf den Verbraucher soll dieser zukünftig durch die Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Auftraggebers

nachhaltiger informiert und damit geschützt werden. Hierzu tragen auch verbindliche Regelungen über eine zu treffende Bauzeit, das Widerrufsrecht des Verbrauchers und die Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen bei. Weiterhin wird in diesem Kontext auch das Mängelhaftungsrecht an die europäischen Leitvorgaben angepasst. Das führt zu einer Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen des ausführenden Unternehmers, der mangelhaftes Baumaterial eingekauft und dieses im Bauwerk nach Maßgabe des zwischen ihm und

schal für die Folgekosten von derartigen Produktmängeln einzustehen hat, sondern vielmehr auch der Baustofflieferant seinen entsprechenden Anteil tragen muss.

Im Übrigen soll auch der seit langem bekannten spezifischen Ausrichtung des Architekten- und Ingenieurvertrages gesetzgeberisch Rechnung getragen werden. Die jahrzehntelange Rechtsprechung des BGH zum Architektenrecht, eingebettet in das Werkvertragsrecht des BGB, hat schon seit langem deutlich gemacht, dass nur noch anhand der richterlichen Fortentwicklung des spezifischen Anforderungen an das Berufsbild und die Tätigkeit der Architekten und Ingenieure Genüge getan werden kann. Folglich ist eine gesetzliche Kodifizierung seit langem überfällig, um zügig rechtssicher gesetzgeberische Antworten auf das den Architektenstand belastende Problem der gesamtschuldnerischen Haftung zu geben. Auch die nach hinten ausgedehnte Abnahme der Architektenleistungen – gerade bei der Übertragung der Vollarchitektur bis einschließlich der Objektbetreuungsphase – und die sich damit bis auf zehn Jahre ausgedehnte Gewährleistungsfrist sollte neu geregelt werden, zumal dann bereits sämtliche bauausführenden Gewerke aus der Gewährleistung ausgeschieden sind.

Auch hat der Gesetzgeber nach langen Diskussionen erkannt, dass – auch wenn es dabei bleibt, dass der Architekt und Ingenieur einen werkvertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen müssen – deren Leistungserbringung doch gänzlich anders geartet ist als die eines bauausführenden Unternehmers, der schon vor Abschluss des Vertrags eindeutige Zielvorgaben unter Berücksichtigung vorliegender Leistungsbeschreibungen hat. Gerade die Architektenleistung ist zu Beginn der Vertragsbeziehung häufig noch von einer diffusen, dynamischen und kreativen Prägung, die erst im Zuge der Zusammenarbeit des Bauherrn mit dem Architekten durch Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung konkreter wird. Auch hier sind also neue Regelungen zu erwarten.

In den kommenden Wochen werden die spezifischen Neuerungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag, Bauvertrag, Verbraucher-Bauvertrag und den kaufvertragsrechtlichen Neuerungen im Einzelnen dargestellt.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).



dem Bauherrn begründeten Werkvertrages verbaut hat, wenn sich das Material sodann als mangelhaft herausstellt. In diesem Fall ist der ausführende Unternehmer verpflichtet, das von ihm erworbene mangelhafte Baumaterial auszubauen und den Mangel durch Einbau eines mangelfreien Materials zu beseitigen. Nach der bisherigen Rechtslage kann der Bauunternehmer von dem Materiallieferanten des mangelhaften Baustoffes nur die Lieferung des dafür benötigten neuen Baumaterials verlangen. Die den Bauunternehmer treffenden Ausbau- und Neueinbaukosten wird er in aller Regel selbst tragen müssen, es sei denn, er kann ein schuldhaftes Verhalten des Materiallieferanten oder -herstellers nachweisen. Folglich besteht ein erhebliches Interesse daran, dass der Bauunternehmer nicht pau-