

Recht

Reform des Bauvertragsrechts

Der Bundestag hat am 09.03.2017 das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufvertraglichen Mängelhaftung verabschiedet. Das Gesetz gilt für alle ab dem 01.01.2018 geschlossenen Verträge.

In der letzten Ausgabe fanden Sie die wesentlichen neuen Regelungen zu Allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechtes sowie zum Bauvertrag. Nachfolgend die wichtigsten Neuerungen zum Verbraucherbauvertrag sowie zum Architekten- und Ingenieurvertrag.

3. Verbraucherbauvertrag § 650 i bis k BGB

Speziell bei Bauverträgen mit Verbrauchern wird der Unternehmer verpflichtet, dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung zu stellen. Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werkes oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrages nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten.

Dem Verbraucher wird außerdem das Recht eingeräumt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen. Außerdem werden Obergrenzen für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher und für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers eingeführt.

Der Unternehmer wird verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung

öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt, und diese Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben.

4. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

In § 650 p BGB wird der Ingenieur 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. 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 Kostenschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

Nach Vorlage dieser Planungsgrundlage und Kostenschätzung kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt 2 Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat. Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung setzen. Er kann den Vertrag selbst kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der gesetzten Frist keine Erklärung abgibt. Wird der Vertrag gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die



Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt. Schließlich wird den Architekten und Ingenieuren ein Recht auf eine Teilabnahme eingeräumt, wenn das von Ihnen geplante Bauwerk abgenommen ist.

Schließlich wird in § 650 t BGB ein Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden Unternehmer normiert. Nimmt danach der Besteller den Architekten oder Ingenieur wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Architekt oder Ingenieur 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.

Lesen Sie den vollständigen Artikel unter www.ing-rlp.de.

Dr. Dr. Stefanie Theis LL.M.
Fachwältin für Bau- und Architektenrecht
Fachwältin für Vergaberecht

Bauordnungsrecht

Neuerungen im Bauproduktenrecht

Mit Schreiben der obersten Bauaufsichtsbehörde (OBA) vom 14. Oktober 2016 wurde das Urteil C-100/13 des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) zum Thema Verwendung harmonisierter Bauprodukte nach der Bauproduktenverordnung bauaufsichtlich vollzogen. Seither ist eine Doppelkennzeichnung von Bauprodukten mit dem CE-Zeichen zur Sicherung des harmonisierten europäischen Handels und dem Ü-Zeichen als Verwendbarkeitsnachweis nach Landesbauordnung (LBauO) nicht mehr zulässig.

Die Hersteller von Bauprodukten mit CE-Zeichen müssen nun nicht mehr dokumentie-

ren, dass ihr Produkt mit einer im nationalen Baurecht verankerten Spezifikation übereinstimmt, z.B. mit einer eingeführten Technischen Baubestimmung (ETB), einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (abZ) oder einem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis (abP) und allgemein verwendet werden kann. Gleichzeitig entfällt damit die Dokumentationspflicht der Hersteller für die Fremdüberwachung von Merkmalen, die über die Anforderungen der CE-Kennzeichnung hinausgehen.

Da die materiellen Anforderungen gleichwohl bestehen bleiben, sind nun die am

Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer und Bauleiter) alleine angehalten, die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an die in ihren Bauwerken verbauten Produkte zu prüfen. Nun müssen sie die notwendigen Merkmale gegenüber den Bauaufsichtsbehörden und Prüfengeuren nachweisen, was vor dem Hintergrund der komplexen Rechtslage erhebliche Unsicherheiten birgt.

Bauaufsichtliche Anforderungen können z.B. durch entsprechende (freiwillige) Herstellerangaben nachgewiesen werden. Diese sind vom Verwender in Form einer