

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Für mehr Rechtssicherheit am Bau

Neue Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge / Von Friedrich-Karl Scholtissek

Einer der wichtigsten deutschen Wirtschaftszweige erhält nach Jahren umfangreicher Erörterungen endlich ein kodifiziertes Bau- und Architektengesetzbuch. Es soll die bisherigen, eher allgemein gehaltenen Regelungen des Werkvertragsrechtes ergänzen und für die Baubranche sowie den Bauwilligen spezifizieren. Am 1. Januar 2018 werden das reformierte Bauvertragsrecht und die Änderungen der kaufrechtlichen Mängelhaftung in Kraft treten. Bis dahin gelten die bisherigen Regelungen des Werkvertragsrechtes des Bürgerlichen Gesetzbuches. Erst Bau- und Architektenverträge, die nach dem 31.12.2017 begründet werden, unterfallen den neuen gesetzlichen Regelungen. Verträge die noch bis zum 31.12.2017 abgeschlossen werden, unterfallen noch dem alten Recht.

Mit den gesetzlichen Neuerungen löst die große Koalition ein Versprechen aus dem Koalitionsvertrag ein. Sie leitet damit eine maßgebliche Gesetzsspezifizierung ein, die nicht nur dem Verbraucherschutz dient, sondern auch versucht, Bauunternehmerinteressen wie Architekten- und Ingenieurbedürfnissen nach einer ausgeprägteren gesetzlichen Determinierung Rechnung zu tragen. Der Gesetzgeber hat einen Schritt in die richtige Richtung vollzogen und damit insbesondere der seit Jahren berechtigten anhaltenden Kritik Folge geleistet, dass das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches weder den hoch komplexen Abwicklungen von Bauvorhaben gerecht wird noch ausreichende Rahmenbedingungen hinsichtlich des Begründens von Architekten- und Ingenieurverträgen bietet. Über Jahrzehnte sind es folglich insbesondere die Leitentscheidungen des Bundesgerichtshofes gewesen, die anstelle einer nur unzureichenden gesetzlichen Regelung das Recht fortentwickelt haben. Dies konnte Rechtsunsicherheit bei den Betroffenen nicht vermeiden, sondern hat sie sogar verschärft: Das „Richterrecht“ ist maßgeblich vom jeweiligen Einzelfall geprägt und vermag daher nur eingeschränkt eine Verallgemeinerung zu erreichen.

Dieser seit Jahren kritischen Reflexion auf das Richterrecht im Werkvertragsrecht lässt nun endlich der Gesetzgeber Taten folgen, die ein Schritt in die richtige Richtung sind. Gleichwohl werden sie für alle am Bau Beteiligten hinsichtlich des Begründens von Bau- und Architektenverträgen und deren Abwicklung in den nächsten Jahren weiter umfassende Fragen aufwerfen – und mit Sicherheit wird es zu neuen Rechtsstreitigkeiten kommen. Folglich kann das spezifizierte Kodifizieren von bauausführenden und planerisch geprägten Verträgen bereits heute als der Beginn einer rechtlichen Fachdisziplin gewertet werden. Dabei darf nicht vernachlässigt werden, dass die

individuelle Vertragsgestaltung für das ebenso spezifizierte Bauobjekt das zwingende Muss einer jeden werkvertragsrechtlichen Grundlage ist und bleibt. Die gesetzgeberischen Leitplanken vermögen hier Auswüchse von überbordender Marktmacht respektive das Ausnutzen eines asymmetrischen Informationsgefälles zu verhindern.

Mit der Modifizierung des Werkvertragsrechtes geht insbesondere einher, dass beispielsweise Themen der Abschlagsforderungsregelung, der fiktiven Abnahme und des Kündigungsrechts neu geregelt werden. Durch das Einfügen eines spezifischen Bauvertragsrechtes wird nicht nur eine Legaldefinition für den Bauvertrag geschaffen, sondern es werden auch Regelungen für ein Anordnungs-

such unternommen, die vertragstypischen Pflichten des Planers gesetzlich zu normieren sowie architektenbelastende Regelungen, die die bisherige Rechtsprechung hervorgebracht hat, zu entschärfen. Von zentraler Bedeutung ist das nunmehr gesetzlich normierte Teilabnahmerecht des Planers bereits vor vollständiger Erfüllung seiner ihm übertragenen Leistungen bei Vollarchitektenverträgen, die auch die Objektbetreuung beinhalten. Gleichermäßen wird die gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekten/Ingenieuren und den bauausführenden Gewerken zugunsten des Bauherrn im Sinne der Planer entschärft.

Mit der Novellierung des Kaufvertragsrechtes werden insbesondere die Unternehmer geschützt, die zur Erfüllung ihrer werkvertraglichen Verpflichtung etwa Bauprodukte oder Einbaumaterialien erwerben. Hier bestand eine entsprechende Notwendigkeit, weil der Europäische Gerichtshof entschied (Urteil vom 16. Juni 2011, Az. C 65/09 und C 87/09), dass der Unternehmer verpflichtet ist, die Kosten des Aus- und Wiedereinbaus zu übernehmen, wenn von ihm erworbene mangelhafte Gegenstände in das Objekt des Bauherrn eingebaut wurden. Folglich richtet sich der kaufrechtliche Nacherfüllungsanspruch beim Verbrauchsgüterkauf dahin gehend aus, dass die Kosten für den Aus- und Einbau der mangelhaften Lieferung und des Neueinbaues einer mangelfreien Lieferung vom Unternehmer zu tragen sind. Der einbauende Unternehmer vermochte jedoch nach den bisherigen rechtlichen Regelungen keinen Rückgriff auf seinen Lieferanten – hinsichtlich dieser Kosten – zu nehmen; das Kaufvertragsrecht ließ dies, wie der Bundesgerichtshof entschied (Urteil vom 17. Oktober 2012, Az. VIII ZR 226/11, und Urteil vom 16. April 2013, Az. VIII ZR 375/1, sowie Urteil vom 2. April 2014, Az. VIII ZR 46/13), nicht zu. Folglich muss bis heute der ausführende und einkaufende Bauunternehmer die Aus- und Wiedereinbaukosten selbst tragen und kann diese vom Unternehmer, das das mangelhafte Produkt geliefert hat, nicht zurückfordern. Die gesetzlichen Neuerungen ändern dies zukünftig.

Die einzelnen maßgeblichen Neuerungen werden in den kommenden Wochen einer konkretisierenden Darstellung zugeführt, mit dem Aufzeigen und den kritischen Anmerkungen der maßgeblichen gesetzlichen Novellierungen. Alle am Bau Beteiligten sind durch die gesetzlichen Reformen bereits jetzt aufgerufen, sich eingehend damit zu befassen. Denn ein erhöhter Bearbeitungsaufwand bei der Abwicklung von Bau- und Architektenverträgen – die die Kenntnis der gesetzlichen Modifizierungen und Ergänzungen voraussetzen – ist bereits heute zu prognostizieren.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für Privates Baurecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).



„Und hier haben wir den neuen Stützbalken eingebaut.“

recht des Bauherrn gegenüber dem ausführenden Unternehmer sowie damit korrespondierende etwaige Preisanpassungsansprüche des Auftragnehmers getroffen. Durch ein neu aufgenommenes Verbraucherbauvertragsrecht werden Unternehmerverpflichtungen gegenüber dem bauwilligen Verbraucher durch Vorlage einer Baubeschreibung, die bestimmte gesetzlich definierte Mindestanforderungen enthalten muss, verschärft. Dies gilt ebenso bezogen auf verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus, verbraucherfreundliche Widerrufsfristen oder Unternehmerverpflichtungen zur Herausgabe von Unterlagen für das Errichten des Bauwerks gegenüber dem Auftraggeber, die zum Nachweis öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredites benötigt werden.

Gleichermäßen findet erstmalig das Architekten- und Ingenieurvertragsrecht eine spezifizierte Ausformung in den gesetzlichen Neuerungen. Es wird der Ver-