

---

**TOP 16:**

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung**

Drucksache: 123/16

**I. Zum Inhalt des Gesetzentwurfes**

Durch den Gesetzentwurf sollen spezielle Regelungen für den Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag sowie den Architektenvertrag und den Ingenieurvertrag in das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) eingefügt werden.

Die Baubranche sei einer der größten und wichtigsten Wirtschaftszweige der Bundesrepublik Deutschland. Die Bautechnik habe sich in den vergangenen Jahrzehnten stetig weiterentwickelt. Auch das Baurecht sei - teilweise parallel dazu - zu einer komplexen Spezialmaterie geworden, zu der eine umfangreiche Rechtsprechung ergangen sei. Diese sei für den Rechtsanwender kaum noch zu überblicken. Das geltende Werkvertragsrecht sei mit Blick auf die unterschiedlichen möglichen Vertragsgegenstände sehr allgemein gehalten. Für die komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträge seien die Regelungen des Werkvertragsrechts häufig nicht detailliert genug. Wesentliche Fragen des Bauvertragsrechts seien nicht gesetzlich geregelt, sondern der Vereinbarung der Parteien und der Rechtsprechung überlassen. Das Fehlen klarer gesetzlicher Vorgaben erschwere eine interessengerechte und ökonomisch sinnvolle Gestaltung und Abwicklung von Bauverträgen. Für Verbraucher berge die Durchführung eines Bauvorhabens darüber hinaus weitere Risiken: Ein Verbraucher wende für die Errichtung oder den Umbau eines Hauses häufig einen wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Ressourcen auf. Unerwartete Mehrkosten durch eine nicht rechtzeitige Fertigstellung des Baus oder die Insolvenz des beauftragten Bauunternehmers könnten daher gravierende Auswirkungen haben. Gleichwohl enthalte das geltende Werkvertragsrecht, abgesehen von einigen Einzelvorschriften, keine besonderen Verbraucherschutzvorschriften, wie es sie in anderen für den Verbraucher wichtigen Rechtsbereichen gibt.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) habe durch Urteil vom 16. Juni 2011 (C 65/09 und C 87/09) entschieden, dass der Verkäufer einer beweglichen Sache im Rahmen einer Nacherfüllung gegenüber dem Verbraucher verpflichtet sein könne, die bereits in eine andere Sache eingebaute mangelhafte Kaufsache auszubauen und die Ersatzsache einzubauen oder die Kosten für beides zu tra-

gen. Für einen Kaufvertrag zwischen Unternehmern (B2B-Geschäft) gelte dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) jedoch nicht (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2012 - VIII ZR 226/11; Urteil vom 16. April 2013 - VIII ZR 375/11; Urteil vom 2. April 2014 - VIII ZR 46/13). Dies bedeute für einen Werkunternehmer, der mangelhaftes Baumaterial gekauft und dieses in Unkenntnis des Mangels bei einem Dritten verbaut habe, dass er diesem aus dem geschlossenen Werkvertrag zum Ausbau des mangelhaften und zum Einbau von mangelfreiem Baumaterial verpflichtet sei. Von dem Verkäufer könne er dagegen nach geltendem Recht nur die Lieferung des dafür benötigten neuen Baumaterials verlangen. Die Aus- und Einbaukosten müsse er - von den Fällen eines schuldhaften Verhaltens des Verkäufers abgesehen - selbst tragen.

Es sollen daher in das Werkvertragsrecht des BGB spezielle Regelungen für den Bauvertrag und für den Verbraucherbaupvertrag eingefügt werden. Auf diese Weise solle insbesondere der Verbraucherschutz bei Bauverträgen erhöht werden. Dem auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag soll insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung getragen werden:

- Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen,
- Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme sowie
- Normierung einer Kündigung aus wichtigem Grund.

Schließlich werden verschiedene Vorschriften vereinfacht oder effektiver ausgestaltet. So sollen kostenintensive Konflikte und eine Störung des Liquiditätsflusses der Bauunternehmen vermieden werden.

Darüber hinaus wird den Besonderheiten des Architekten- und Ingenieursvertrags durch spezielle Regelungen für diesen Vertragstyp Rechnung getragen. Hierbei soll auch die derzeitige überproportionale Belastung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen jedenfalls eingeschränkt werden.

Das Recht der Mängelhaftung wird an die Rechtsprechung des EuGH angepasst (Urteil vom 16. Juni 2011 - C 65/09 und C 87/09). Zur Verbesserung der Rechtssituation von Werkunternehmern, die mangelhaftes Baumaterial gekauft und im Rahmen eines Werkvertrags verbaut haben, sollen diese Regelungen darüber hinaus auch für Verträge zwischen Unternehmern gelten.

## II. Empfehlungen der Ausschüsse

Der **federführende Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz**, der **Wirtschaftsausschuss** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf umfangreich Stellung zu nehmen.

Die Stellungnahme der Ausschüsse bezieht sich insbesondere auf das neu eingeführte Anordnungsrecht des Bestellers gemäß § 650b Absatz 2 BGB-E.

So empfiehlt der **Wirtschaftsausschuss** dieses Recht zu streichen. Dem Besteller ein gesetzliches Recht einzuräumen, die vertraglich vereinbarte Leistung nachträglich einseitig zu ändern, widerspreche der Freiheit des Unternehmers zu entscheiden, unter welchen Voraussetzungen und mit welchem Inhalt er einen Vertrag schließe.

Demgegenüber empfehlen der **federführende Rechtsausschuss**, der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** und der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** lediglich Änderungen in Bezug auf das Anordnungsrecht.

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt unter anderem die Verhandlung über eine Einigung, die dem Anordnungsrecht des Bestellers vorausgehen soll, zeitlich zu befristen. Die Regelung, dass zunächst über ein Nachtragsangebot des Unternehmers zu verhandeln sei, dürfe nicht dazu führen, dass das Baugeschehen durch die Verhandlung über Gebühr verzögert würde. Die Verhandlungspflicht sollte spätestens nach 30 Tagen, in Anlehnung zum Einigungsversuch vor der Gütestelle des Gerichts, erlöschen. Des Weiteren empfiehlt er dass die Parteien die Möglichkeit haben sollten, eine andere Vereinbarung über das Anordnungsrecht zu treffen. So solle, wenn die VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung verwendet werde, keine Inhaltskontrolle von Bestimmungen zum Anordnungsrecht des Bestellers gemäß § 307 Absatz 1 Satz 3 BGB erfolgen müssen, wenn nur die Bestimmungen der VOB/B zum Anordnungsrecht und zur Vergütungsanpassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Vertrag einbezogen seien. Diese Regelung entspreche der zur Vergütungsregelung in § 650c Absatz 4 BGB-E. Ohne diese Änderung würden zahlreiche AGB-rechtliche Auseinandersetzungen um das Anordnungsrecht gemäß VOB/B zu erwarten sein.

Der **Ausschuss für Agrarpolitik und Verbraucherschutz** empfiehlt unter anderem, die Beweislast für die Unzumutbarkeit von Änderungen auf den Unternehmer zu verlagern. Gemäß § 650b BGB-E trage diese grundsätzlich der Besteller. Die Beurteilung, ob bauliche Änderungswünsche zumutbar seien, könne letztlich nur auf der Grundlage einer fachlichen Einschätzung erfolgen. Dem Verbraucher fehle nicht nur der Einblick in die betriebsinternen Vorgänge des Unternehmers, im sei auch eine fachliche und marktwirtschaftliche Bewertung der für die Zumutbarkeit relevanten Umstände nicht oder nur in erheblich eingeschränktem Maß möglich.

Der **Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung** - wie auch der **Rechtsausschuss** - empfiehlt dem Bundesrat, § 650c Absatz 1 Satz 1 um die Abschlagszahlung zu ergänzen. § 650c Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass die Parteien eine andere Vereinbarung für die Vergütungsanpassung in Folge der Anordnung des Bestellers treffen können. Insbesondere die Regelung des

§ 650c Absatz 3 BGB-E, wonach er Unternehmer jedenfalls 80 Prozent der von ihm angebotene Nachtragsvergütung vorläufig verlangen könne, fände sich nicht in der VOB/B. Dies habe ohne die gewünschte Ergänzung zahlreiche AGB-rechtliche Auseinandersetzungen zur Folge.

Die Ausschussempfehlungen im Einzelnen sind der **Drucksache 123/1/16** zu entnehmen.