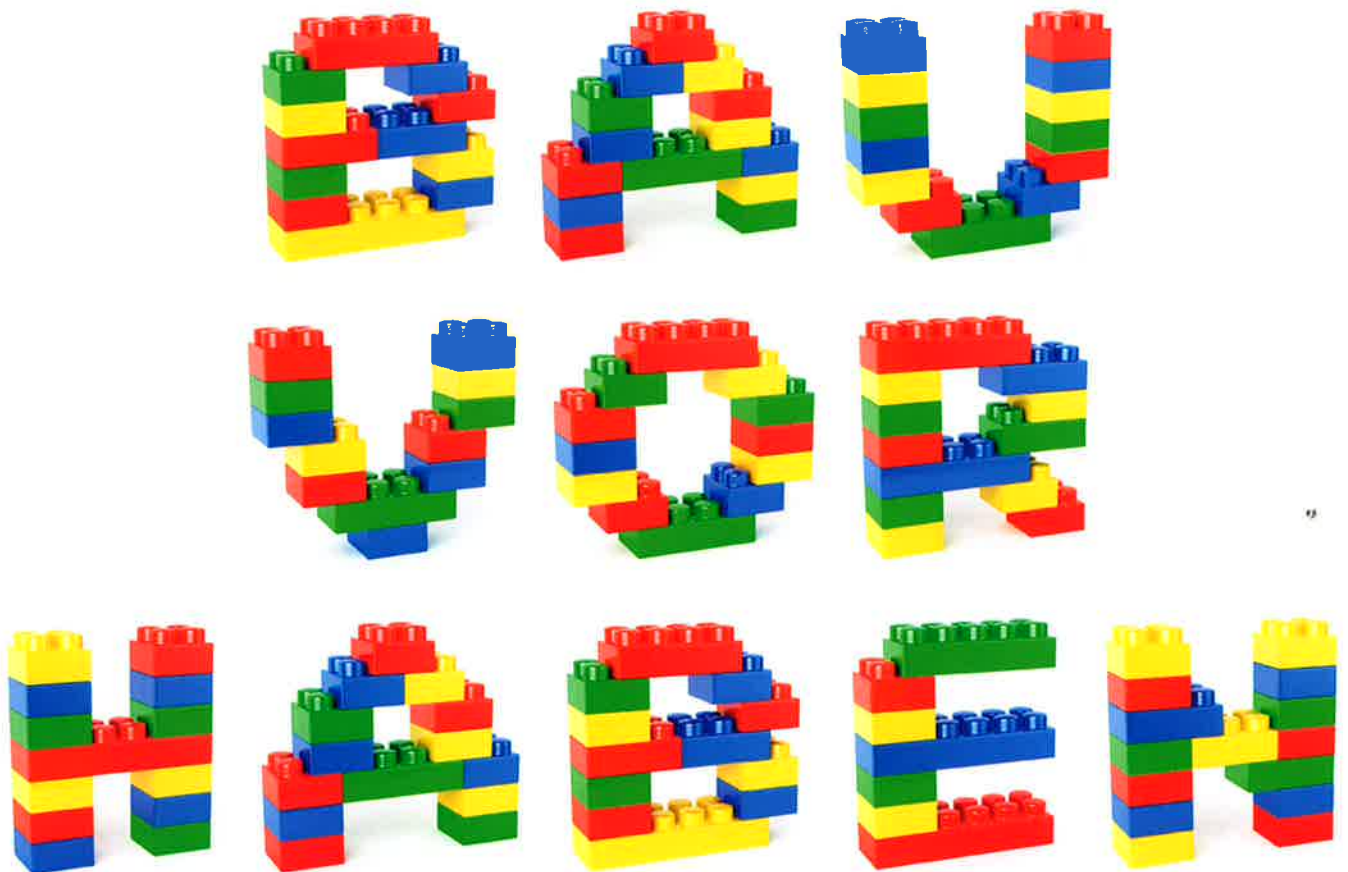


Beckextra

Das *Magazin*

Neue Spielregeln für



Die große Reform des privaten Bauvertragsrechts

Management-Trends

> für Juristen

Jobsuche online

> beck-stellenmarkt.de

Wohin ich will

> [zielgerichtet handeln](#)

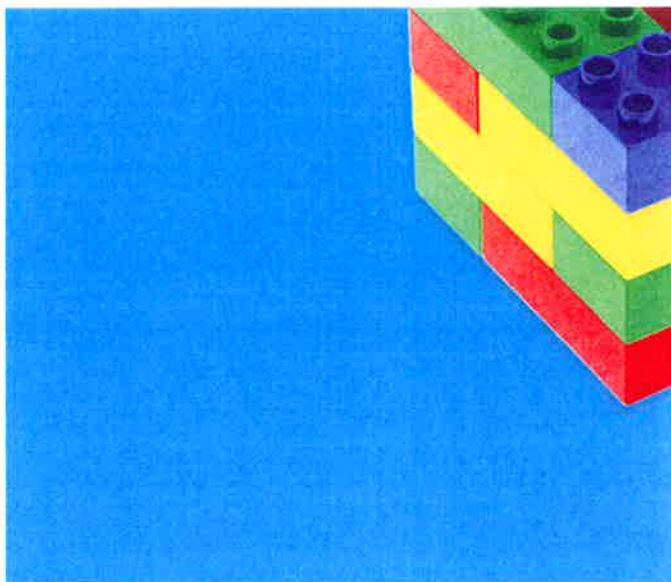
Zum *Inhalt*

10 titel // interview

Prof. Stefan Leupertz
über das
Bauvertragsrecht



Das private Baurecht steckt voller Tücken. Anstatt Parkett schnell noch Fliesen verlegen lassen oder gleich eine ganze Etage aufstocken? Dazu eine detaillierte Baubeschreibung und ein Recht auf Widerruf? Fest steht: Ab Januar 2018 gilt ein neues Bauvertragsrecht. Zahlreiche Vorschriften im BGB werden geändert beziehungsweise neu eingeführt. Auch einige Vertragstypen kommen hinzu. Einen Überblick über die wichtigsten Änderungen gibt der Präsident des Deutschen Baugerichtstags und ehemalige BGH-Richter Professor Stefan Leupertz im Interview.



Herz Leupertz, warum eigentlich ein neues Bauvertragsrecht?

Bauvertragsrecht war bisher Werkvertragsrecht, das seit 1896 mit nahezu unveränderten Regelungen in gleicher Weise für Schuhreparaturen wie für die Errichtung eines Flughafens galt. Es liegt auf der Hand, dass die sich rasant entwickelnde Komplexität des Baugeschehens Sonderregeln braucht, die zumindest Leitgedanken für die Gestaltung und Abwicklung von Bauvertragsverhältnissen enthalten. So gesehen war die Schaffung eines eigenständigen Bauvertragsrechts lange überfällig. Über die letzten Jahrzehnte hat sich die Branche mit der VOB/B über Wasser gehalten, die solche Spezialregelungen enthält. Die VOB/B ist allerdings nicht mehr als eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die schon deshalb nicht geeignet ist, die virulente Lücke zu schließen, die das Gesetz für Bauverträge lässt.

Neue Spielregeln für Bauvorhaben

Interview mit Prof. Stefan Leupertz über das neue Bauvertragsrecht

Professor Stefan Leupertz ist Schiedsrichter, Schlichter und Adjudikator in nationalen wie internationalen Bau- und Anlagebausachen. Zugleich ist er Präsident des Deutschen Baugerichtstags und Honorarprofessor an der TU Dortmund. Zuvor arbeitete Leupertz vier Jahre als BGH-Richter in Karlsruhe. Zudem war er Mitglied der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht im Bundesjustizministerium. Bekannt ist Stefan Leupertz auch als Mitherausgeber und Autor zahlreicher Publikationen, darunter der Kommentar »Leupertz/Preussner/Sienz, Das neue Bauvertragsrecht«, der bei C.H.BECK erscheint.

Dem Bundesjustizministerium zufolge steht der Verbraucherschutz bei der Reform im Vordergrund. Stimmt das?

Die jetzige Regierungskoalition hat mit der Verabschiedung des neuen Bauvertragsrechts letztlich eine Initiative der Vorgängerregierung fortgeführt, die laut Koalitionsvertrag angetreten war, das Bauvertragsrecht aus dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes zu renovieren. Dementsprechend steckt in dem neuen Gesetz einiges an Verbraucherschutz, angefangen von der Neueinführung eines Widerrufsrechts für private Besteller von Bauleistungen bis zu strengen Regeln für aussagekräftige Baubeschreibungen bei Verbraucherbauverträgen. Der Regelungsbereich der meisten neuen Verbraucherschutzregeln ist allerdings überschaubar, weil sie nur solche Verträge mit privaten Bestellern umfassen, welche die Errichtung eines komplett neuen Gebäudes aus

einer Hand betreffen. Der gesamte Bereich handwerklicher Bauleistungen fällt nicht darunter. Deshalb ist es ein wenig Augenwischerei, wenn die Politik den Verbraucherschutz derart in den Mittelpunkt ihrer Bewertung des Gesetzes rückt. Die Kernpunkte der Reform sind eigentlich andere.

Welche?

Es ging dem Gesetzgeber von Anfang an ganz allgemein um die Schaffung austarierter Spielregeln für die Abwicklung von Bauvorhaben. Hierbei hat er sich von zwei Grundgedanken leiten lassen: Die gesetzlichen Bestimmungen für Bauverträge müssen so konzipiert sein, dass die Baustelle im Streit um die nachträgliche Anpassung des Vertrages nicht an Produktivität verliert oder gar völlig still fällt. Darüber hinaus muss die Liquidität des vorleistungspflichtigen Unternehmers gesichert sein. So hat sich ein Dreiklang ergeben,

»So gesehen war die Schaffung eines eigenständigen Bauvertragsrechts lange überfällig. Über die letzten Jahrzehnte hat sich die Branche mit der VOB/B über Wasser gehalten.«

der ein einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers und eine daran anknüpfende Anpassung der Vertragspreise vorsieht. Weil beides in der Praxis oft Quell für endlose Streitigkeiten mit desaströsen Auswirkungen auf den Fortgang der Baumaßnahme ist, hat der Gesetzgeber – drittens – vorgesehen, dass solche Streitigkeiten ganz rasch und vorläufig bindend durch eine gerichtliche Eilentscheidung in Form einer einstweiligen Verfügung erledigt werden. Weiterhin wurden ein eigenständiges Vertragsrecht für Architekten und Ingenieure sowie ein gesondertes Bau-trägerrecht geschaffen.

Blieben wir zunächst beim Anordnungsrecht des Bestellers. Was beinhaltet dieses?

Es geht um die Frage, ob und wenn ja, unter welchen Umständen der Besteller berechtigt sein soll, bereits getroffene vertragliche Absprachen zum geschuldeten Leistungsumfang einseitig zu verändern. Ein solches einseitiges Leistungsbestimmungsrecht, dessen vertragliche Vereinbarung das Gesetz in § 315 BGB auch jetzt schon gestattet und das über Klauseln in §§ 1 Abs. 3 und 1 Abs. 4 VOB/B fester Bestandteil unserer bauvertraglichen Praxis ist, wird nun gemäß § 650b BGB n. F. als gesetzliches Anordnungsrecht des Bestellers etwas anders als bisher ausgestaltet. Es gilt – stark verkürzt: Der Besteller darf ohne Einschränkung solche Leistungen anordnen, die für den vertraglich vereinbarten, funktionalen Bauerfolg von Anfang an erforderlich, aber nicht ausgeschrieben und verpreist waren. Demgegenüber steht ihm ein Recht zur einseitigen Veränderung jenes funktionalen Bauerfolgs, etwa weil das vom Unternehmer zu bauende Bürogebäude ein Stockwerk mehr haben soll als nach dem Ausgangsvertrag vorgesehen, nur zu, wenn dieser Eingriff dem Unternehmer zumutbar ist. Über die Definition und Ausgestaltung des Anordnungsrechts sowie den unbestimmten Rechtsbegriff der Zumutbarkeit ist bereits im Vorfeld viel gestritten worden. Dementsprechend werden die Gerichte sicher einige Zeit brauchen, um einigermaßen belastbare Leitlinien für eine klare, kalkulierbare Anwendung dieses Anordnungsrechts zu entwickeln.

Das klingt nach viel Konfliktpotenzial...

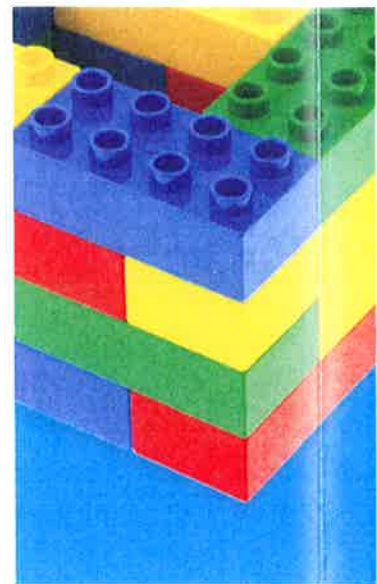
In der Tat. Dennoch geht der Gesetzgeber davon aus, dass

die Parteien einvernehmlich entscheiden werden, ob und zu welchen Konditionen der Auftragnehmer bisher nicht verpreisten Mehraufwand betreiben soll. Für diese Einigung haben sie 30 Tage Zeit, gerechnet ab dem Zugang des Änderungsverlangens des Bestellers beim Unternehmer.

Erst dann darf der Besteller die Änderung einseitig anordnen. Darin liegt meines Erachtens ein Webfehler des Regelwerks, der leicht dazu führen kann, dass die Baustelle nur deshalb 30 Tage nicht oder nicht wie vorgesehen betrieben wird, weil die Parteien über die Ausführung zusätzlich erforderlicher oder geänderter Leistungen streiten und der Besteller grundsätzlich 30 Tage warten muss, bis er eine entsprechende Anordnung erteilen kann. Einigungswillige Parteien brauchen diesen gesetzlichen Einigungsanreiz nicht, der vielmehr leicht in sein Gegenteil verkehrt und mit dem Druckmittel Zeit für Bauverzögerungen genutzt werden kann.

Kommen wir zum zweiten Kernpunkt, der Möglichkeit zur Preis-anpassung...

Auch das ist eigentlich nichts Neues. Es ist doch klar, dass der Unternehmer, der infolge einer Anordnung des Bestellers mehr Aufwand betreiben muss, eine zusätzliche Vergütung erhält. Wirklich neu an der gesetzlichen Regelung in § 650c BGB n. F. ist die Bemessung dieses Mehrvergütungsanspruchs, der nicht mehr – wie unter dem Regime der VOB/B bisher üblich – nach den im Ausgangsvertrag kalkulierten Preisen, sondern nach den tatsächlich erforderlichen Ist-Kosten berechnet wird. Das ist ein echter Paradigmenwechsel, der freilich durch eine widerlegbare Vermutung abgeschwächt wird, dass die vom Unternehmer kalkulierten Preise den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen. Diese Regelung, die allerdings im Detail viele Tücken beinhaltet, bedeutet faktisch das Ende spekulativ kalkulierter Baupreise.



Trotzdem ist doch sicherlich auch an dieser Stelle Streit vorprogrammiert, oder?

Natürlich. Und hier liegt der eigentlich Knackpunkt des Gesetzes. Wenn die Parteien sich nicht über Anordnung und Preisanpassung einigen, muss es einen neutralen Dritten geben, der im Interesse eines ungestörten Bauablaufs und zur Sicherung der

Liquidität des Unternehmers diese Entscheidungen rasch trifft. Nach viel Hin und Her hat der Gesetzgeber schließlich in § 650c BGB n. F. auf das andernorts bewährte Mittel einer einstweiligen Verfügung zurückgegriffen. Ich befürchte allerdings, dass die Gerichte damit überfordert sein werden. Aber warten wir erst einmal ab. Viel dramatischer ist eine andere Neureglung, die es dem Unternehmer aus dem Gesichtspunkt der Liquiditätssicherung gestattet, 80 % seines Nachtragsangebots als Abschlagsforderung anzusetzen. Das ist eine kaum nachvollziehbare Einladung zur Geltendmachung überhöhter Nachtragsforderungen, die mit der ursprünglichen

Intention des Gesetzes nur schwer in Einklang zu bringen ist.

Vielleicht noch ein Wort zu dem von Ihnen erwähnten neuen Vertragsrecht für Architekten und Ingenieure sowie dem neuen Bauträgerrecht. Worum geht es dabei?

Beim Gesetzgeber hat sich nach langen Beratungen die Erkenntnis durchgesetzt, dass die vertraglichen Beziehungen zwischen Bauherren und Architekten/Ingenieuren Gesetzmäßigkeiten unterliegen, die nicht ohne weiteres dem allgemeinen Bauvertragsrecht zugeordnet werden können. Er hat deshalb einen eigenständigen Vertragstyp »Architekten- und Ingenieurvertrag« mit einer neuen Definition der vertragstypischen Leistungspflichten der Architekten und Ingenieure und einigen weiteren Sonderregelungen geschaffen, welche die zunehmend bedrohliche Haftungssituation für diese Berufsgruppe etwas entschärfen sollen. So gibt es künftig einen gesetzlichen Anspruch der Architekten und Ingenieure auf Teilabnahme ihrer Leistungen, sobald das letzte Ausführungsgewerk abgenommen ist; sie sollen erst dann auf Schadensersatz für Mängel des Bauwerks in Anspruch genommen werden können, wenn

»Diese Regelung, die allerdings im Detail viele Tücken beinhaltet, bedeutet faktisch das Ende spekulativ kalkulierter Baupreise.«

der Besteller zuvor erfolglos versucht hat, den ebenfalls für jenen Baumangel verantwortlichen Unternehmer zur Nacherfüllung zu veranlassen. Den Bauträgervertrag sieht der Gesetzgeber ebenfalls als eigenständigen Vertragstyp. Allerdings ist bisher kaum mehr als die Definition des Bauträgervertrags selbst vorhanden. Das Bundesjustizministerium arbeitet an substantziellen Sonderregelungen, die in der nächsten Legislaturperiode verabschiedet werden sollen.

Halten Sie die Reform für gelungen, oder sehen Sie heute schon Nachbesserungsbedarf?

Ich habe nie einen Hehl daraus gemacht, dass ich ein großer Befürworter der Gesetzesinitiative war und bin. Allein, dass es nun ein gesetzliches Bauvertragsrecht mit Sonderregelungen für die Architekten und Ingenieure sowie für den Bauträgervertrag gibt, ist ein riesiger Fortschritt. Aber auch inhaltlich kann ich trotz mancher Schwächen im Detail mit dem neuen Gesetz gut leben. Meines Erachtens wird der Gesetzgeber bei dem Thema Eilentscheidung nacharbeiten müssen; der Architektenvertrag und der Bauträgervertrag sind bisher nur rudimentär geregelt. Da ist für die nächste Legislatur nachsitzen eingeplant.

Vielen Dank für das Gespräch.