

Das neue Bauvertragsrecht 2018

Vortrag im Rahmen der Messe Bauen & Wohnen in Münster

Das kurz so genannte Gesetz zur Reform des zivilen Bauvertragsrechts gilt für Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen worden sind oder geschlossen werden. Diese Reform stellt die umfangreichste Reform im Privatrecht seit der Schuldrechtsmodernisierung zum 01.01.2002 dar. Dadurch sind zahlreiche neue Regelungen zum Bauvertrag ins BGB, EGBGB und GVG aufgenommen worden u.a. die neuen §§ 650a-650v BGB n.F. Die juristischen Verlage dürften sich darüber gefreut haben, zumal die Reform auch eine Sintflut an neuen Fachpublikationen ausgelöst hat. Gefühlt jeden Tag erscheint ein neues Buch, ein neuer Kommentar oder ein neuer Aufsatz zum neuen Bauvertragsrecht. Ich durfte bei der [Bauen & Wohnen in Münster](#) in der Expertenlounge hierzu vortragen.

In der Gesetzesbegründung heißt es zu dieser Reform, dass insbesondere der Verbraucherschutz bei Bauverträgen erhöht werden sollte. Das seit 1900 geltende allgemeine Werkvertragsrecht trug den komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträgen nicht hinreichend Rechnung. [Kostenintensive Konflikte](#) und eine Störung des Liquiditätsflusses der Bauunternehmen sollten vermindert werden. Es geht also einerseits um Verbraucherschutz, andererseits aber auch um den Schutz der Bauunternehmer. Dem Gesetzgeber war neben dem Verbraucherschutz der Kooperationsgedanke auf dem Bau besonders wichtig. Die Baubeteiligten sollen miteinander sprechen und Konflikte kooperativ lösen. Die lähmende Wirkung von Konflikten gerade am Bau ist durch prominente Großbauvorhaben wie den Flughafen BER in Berlin-Brandenburg oder Stuttgart 21 auch in der breiten Öffentlichkeit bekannt geworden, so dass auch vor diesem Hintergrund schon lange Handlungsbedarf bestand. Das vom Gesetz gewünschte Einvernehmen, das dem Anordnungsrecht des Bestellers vorgeschaltet ist, könnte einen Beitrag zur Konfliktvermeidung leisten.

Ziel war es ferner, die unverhältnismäßige Belastung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung mit den bauausführenden Unternehmen einzuschränken. Da hinter Architekten und Ingenieuren eine liquide Versicherung steht, wurden sie gerne als erste in Anspruch genommen, auch wenn es um Mängel eines zu überwachenden Bauunternehmens ging.

Der Gesetzgeber wollte somit allen Baubeteiligten etwas Gutes tun, eine Rechtswohltat.

Aber nicht nur das Bauvertragsrecht, sondern auch das allgemeine Werkvertragsrecht wurde in zentralen Bereichen angepasst. So wurde insbesondere die Abnahme des Werks effektiver ausgestaltet, sowie die Regelungen zu Abschlagszahlungen reformiert. Die vormals richterrechtliche außerordentliche Kündigung ist nunmehr ins Gesetz überführt worden.

In meinem Vortrag habe ich systematisch zuerst die Veränderungen im allgemeinen Werkvertragsrecht und dann die neu eingeführten Vorschriften zum Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag sowie Bauträgervertrag besprochen.

Den Inhalt meiner Ausführungen finden Sie zum Teil in verschiedenen Online-Veröffentlichungen:

- Zur effektiveren Abnahmefiktion [mein Beitrag auf 123recht.net](#)
- Zu den Neuregelungen bei Abschlagszahlungen [mein Beitrag auf anwalt.de](#)
- Zum neuen Widerrufsrecht [mein Beitrag beim Bauprofessor](#)

Mit der Reform schafft der Gesetzgeber mehr Rechtssicherheit und Transparenz zugunsten der Verbraucher. Er fördert die Kooperation am Bau und entlastet Bauunternehmer und Architekten.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Neumann, Münster – Immoanwalt NRW