

Bereit fürs neue Bauvertragsrecht

Am vergangenen Dienstag, 14. November 2017, stand im Frankfurter BEITEN BURKHARDT Büro alles im Zeichen des neuen Bauvertragsrechts. Getreu dem Motto „Bauen boomt - Frankfurt boomt“, informierten unsere Experten Dr. Daniel Fischer und Dr. Jochen Reuter über das neue Bauvertragsrecht, welches zum 01. Januar 2018 in Kraft tritt und für die Akteure der Baubranche zahlreiche Neuerungen bereithält.

Zu Beginn gab Herr Fischer einen kurzen Überblick über das Gesamtwerk des neuen Bauvertragsrechts im BGB, bevor er auf die Anwendbarkeit des Gesetzes einging. Hierbei ist zu betonen, dass auch Verträge, die vor dem 1. Januar 2018 abgeschlossen werden, von den neuen Regelungen betroffen sein können, wenn sie z.B. eine stufenweise Beauftragung beinhalten und



eine oder mehrere der Stufen erst im neuen Jahr abgerufen werden. Zudem wies Daniel Fischer auf die unterschiedlichen Vertragstypen hin. Die Veranstaltung hatte vor allem den Typus des Bauvertrages im Fokus, sodass die anderen - auch neuen - Vertragstypen, die für einige der Zuhörer ebenfalls relevant waren, immer wieder nur am Rande erörtert werden konnten. Eingegangen wurde auch auf die Einrichtung spezieller „Baukammern“ bei den Landgerichten und die Änderungen im Kaufrecht, in dem nun ein verschuldensunabhängiger Erstattungsanspruch für Aus- und Einbaukosten bei mangelhaften Bauprodukten eingeführt wird.



Den zweiten Teil des Vortrages übernahm Dr. Reuter, der das ab dem 1. Januar 2018 erstmals im BGB kodifizierte „Anordnungsrecht des Auftraggebers“ darstellte. Dieses Anordnungsrecht ist eine der wichtigsten Neuerungen des Gesetzes

BB - Kurznachrichten

und wird voraussichtlich für zahlreiche Diskussionen sorgen, solange die obersten Gerichte keine Urteile dazu gefällt haben. Die lebhafteste Diskussion zum Wortlaut des §650 b BGB lässt dies jedenfalls bereits vermuten. Ebenfalls neu ist die Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzes im Eilverfahren. Hier ist die hohe Hürde der Darlegung des Verfügungsgrundes entfallen, sodass von einem deutlichen Anstieg der einstweiligen Verfügungen im Privaten Baurecht ausgegangen werden kann.

Nach einer kurzen Pause, die bereits für die unterschiedlichsten Nachfragen genutzt wurde, stellte Dr. Daniel Fischer die Änderungen hinsichtlich der Vergütung und Abschlagszahlungen vor. Hervorzuheben ist das gesetzlich vorgesehene Recht des Bauunternehmers, bei fehlender Einigung über einen Nachtrag Abschlagszahlungen in Höhe



von 80 Prozent des eigenen Angebots zu verlangen. Dieses sorgt für Aufsehen in der Branche. Ein kompletter Ausschluss dieses Rechts im Rahmen von AGBs erscheint unseren Experten als nicht möglich. Denkbar sind hingegen Modifikationen, auch unter Einbeziehung von Sicherheiten. Bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung hierzu, die es voraussichtlich erst in einigen Jahren geben wird, besteht aber eine Rechtsunsicherheit.

Zum Abschluss präsentierte Jochen Reuter die Folgen der Gesetzesänderungen für die Vertragsgestaltung bei Bauverträgen. Hierbei ging er vor allem auf die Unterschiede zwischen den neuen gesetzlichen Regelungen und den Bestimmungen der VOB/B zum Anordnungsrecht ein. Er zeigte auf, dass insbesondere § 1 und 2 VOB/B nicht mehr dem neuen gesetzlichen Leitbild entsprechen dürften und deswegen zu empfehlen ist, alternative vertragliche Regelungen zu treffen. Die erfolgreiche Immobilienrechtsveranstaltung fand bei kleinen Snacks anschließend zum gemütlichen Teil, in dem reichlich Platz fürs Netzwerken und zur Klärung der verbliebenen Fragen war.

BB - Kurznachrichten

Die Praxisgruppe Real Estate, welche von Klaus Beine in Frankfurt geleitet wird, verfügt über 36 Mitglieder und berät zu allen Phasen rund um die Immobilie; beginnend beim Bau selbst, über z.B. Bauträgerberatung hinsichtlich Baukosten oder auch Bauverzögerungen und steht ihren Mandanten auch bei der anschließenden Vermietung gerne zur Seite.

