

ImmobilienRecht

Bauvertragsnovelle 2018: Erfahrungen aus der Praxis

Mittlerweile sind mehr als 10 Monate seit Einführung des neuen Bauvertragsrechts vergangen, und es stellt sich die Frage, wie sich die Praxis beim Bau hierdurch verändert hat.

1. Gestaltung von Bauverträgen

Es ist zu beobachten, dass zumindest in der privaten Bauwirtschaft die Bauverträge „flächendeckend“ dem neuen Recht angepasst wurden. Vor allem „Hybrid-Verträge“ sind weit verbreitet: Die VOB/B wird weiterhin als Vertragsbestandteil vereinbart, aber durch den Vertrag verändert und den neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Umgekehrt wird die zugleich die gesetzliche Regelung verändert, um sie den Bedürfnissen der Praxis entsprechend zu gestalten.

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

Je nach Verfasser des Vertrages (Auftraggeber oder Auftragnehmer) sehen die Anpassungen unterschiedlich aus. Auftraggeber verkürzen typischerweise die in § 650b Abs. 2 BGB vorgesehene 30-Tage-Frist, nach deren Verstreichen und mangelnder Einigung über die Vergütung eines Nachtrags der Besteller berechtigt ist, die Ausführung der Änderungsleistung anzuordnen.

Auch die Anforderungen an Kalkulation der Vergütungsanpassung (geregelt in § 650c Abs. 1 BGB) werden auftraggeberseitig häufig dahingehend verändert, dass die Kalkulation in Anlehnung an die bisherige VOB/B-Regelung stattfinden soll.

Es wird Jahre dauern, bis durch die Gerichte geklärt ist, ob derartige Modifikationen in einem auftraggeberseitig vorgegebenen Vertrag (wenn es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt) wirksam sind.

Anders verfährt die öffentliche Hand: Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss hat sich nicht entschließen können, die VOB/B noch rechtzeitig vor dem 01.01.2018 gemäß den neuen

Recht zu verändern. Es wird also versucht, die VOB/B möglichst unverändert zu vereinbaren. Da eine Vereinbarung „als Ganzes“ ohne irgendeine Veränderung der VOB/B in der Regel kaum gelingt, unterliegen damit die Klauseln der VOB/B der AGB-Rechtskontrolle, jetzt aber gemessen an den Leitbildern des neuen Rechts. Es ist zu erwarten, dass etliche der VOB/B-Regelungen vor diesem Hintergrund in Zukunft als unwirksam angesehen werden, wenn sie auftraggeberseitig gestellt werden. Auch hier wird es Jahre dauern, bis die Rechtsprechung dies geklärt hat. Gleichwohl ist festzuhalten, dass die VOB/B einige „wertvolle“ Regelungen enthält, die bei der Vertragsgestaltung Verwendung finden sollten. Dazu gehören z.B. Regelungen zur Bedenkenanzeige, Kündigung, etc.

2. Praktische Anwendung beim Bauen

Hier besteht der allgemeine Eindruck, dass die Praxis auf der Baustelle noch so „weiterfährt“, als habe sich nichts geändert. Gerade Auftragnehmer machen von den neuen Möglichkeiten wie z.B. der zeitweisen Durchsetzung ihrer Vergütungsforderungen für Nachträge im Wege der einstweiligen Verfügung bislang keinerlei Gebrauch. Bei den jüngst stattgefundenen Freiburger Baurechtstagen konnte keiner der mehr als 200 anwesenden Baurechtsexperten aus Anwaltschaft, Justiz und Verwaltung berichten, jemals eine einstweilige Verfügung über Änderungsanordnungen des Bestellers oder Vergütungsforderungen des Auftragnehmers erlebt zu haben.

3. Fazit

Während das neue Recht zumindest bei der Vertragsgestaltung in die Praxis Einzug gehalten hat, fehlt es „auf der Baustelle“ noch an der praktischen Umsetzung. Die intensive Schulung der Mitarbeiter ist also jedem Unternehmen anzuraten.

Tobias Wellensiek

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter an der Philipps Universität Marburg