

Merkblatt 1

Überblick über die Reform des Bauvertragsrechts

- Durch das am **01.01.2018** in Kraft getretene **Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts** (Gesetz vom 28.04.2017, BGBl. I 2017, S. 969) hat der Gesetzgeber das Werkvertragsrecht neu geregelt.
- Die Vorschriften der §§ 631–650 BGB sind dabei aber nur geringfügig geändert worden. Den Kern der Reform bildet die ausdrückliche Regelung bestimmter Unterarten des Werkvertrags sowie einzelner mit dem Werkvertrag verwandter Vertragstypen.
- Der **Bauvertrag** ist nunmehr als Unterart des allgemeinen Werkvertrags in den **§§ 650a–650h BGB** geregelt. Ein Bauvertrag ist nach § 650a I 1 BGB ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines **Bauwerks**, einer Außenanlage oder eines Teils davon (s. dazu MünchKomm/*Busche*, BGB, 7. Aufl. 2018, § 650a Rn. 8). Der in § 650a I 1 BGB verwendete Begriff des Bauwerks entspricht dem des § 634a I Nr. 2 BGB (s. BT-Drucks. 18/8486, S. 53), so dass für die Auslegung dieses Begriffs auf die bereits zu § 634a I Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann. Allgemein ist ein Bauwerk eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache (s. MünchKomm/*Busche*, BGB, 7. Aufl. 2018, § 634a Rn. 18 m. weit. Nachw.).
- Darüber hinaus ist gem. § 650a II BGB auch ein Vertrag über die **Instandhaltung eines Bauwerks** ein Bauvertrag, sofern das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerks von **wesentlicher Bedeutung** ist (s. dazu MünchKomm/*Busche*, BGB, 7. Aufl. 2018, § 650a Rn. 10). Unter Instandhaltung sind dabei Arbeiten zu verstehen, die zur Erhaltung des Soll-Zustandes des Bauwerks dienen (s. BT-Drucks. 18/8486, S. 53).
- Auch auf den Bauvertrag – als Unterart eines Werkvertrags – finden die **allgemeinen werkvertragsrechtlichen Vorschriften** der §§ 631–650 BGB Anwendung. Die Son-

dervorschriften der §§ 650a–650h BGB treten gem. § 650a I 2 BGB nur **ergänzend** zu den allgemeinen Vorschriften hinzu.

- Als Unterart des Bauvertrags und damit auch des Werkvertrags wurde zudem in **§§ 650i–650n BGB** der **Verbraucherbauvertrag** geregelt. Hierunter ist gem. § 650i I BGB ein Vertrag zu verstehen, durch den der Unternehmer (§ 14 BGB) von einem Verbraucher (§ 13 BGB) zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Auch für den Verbraucherbauvertrag gelten die allgemeinen werkvertragsrechtlichen Vorschriften der §§ 631–650 BGB und gem. § 650a I 2 BGB ergänzend die Sondervorschriften der §§ 650a–650h BGB über den Bauvertrag. Darüber hinaus treten gem. § 650i III BGB **ergänzend** die weiteren Sondervorschriften der §§ 650i–650n BGB hinzu.
- Weiterhin hat der Gesetzgeber als werkvertragsähnlichen Vertrag in **§§ 650p–650t BGB** erstmals den Architekten- und den Ingenieurvertrag gesetzlich geregelt. Unter einem **Architekten- oder Ingenieurvertrag** ist nach der (missglückten) Legaldefinition des § 650p I BGB ein Vertrag zu verstehen, durch den sich der Unternehmer (Architekt oder Ingenieur) verpflichtet, „die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen“. Gemeint sind alle Verträge über Architekten- und Ingenieurleistungen, insbesondere über **Planungs- und Überwachungsleistungen**, die der Herstellung von **Bauwerken** oder Außenanlagen dienen (s. BT-Drucks. 18/8486, S. 66 f.). Nach § 650q I BGB finden auf den Architekten- oder Ingenieurvertrag die allgemeinen **werkvertragsrechtlichen Vorschriften** der §§ 631–650 BGB und die für den Bauvertrag geltenden Sondervorschriften der §§ 650b, 650e–650h BGB entsprechende Anwendung, soweit sich aus den §§ 650p–650t BGB nichts anderes ergibt.
- Schließlich finden sich in den neuen **§§ 650u, 650v BGB** Vorschriften über den bisher gesetzlich nicht geregelten **Bauträgervertrag**. Ein Bauträgervertrag ist gem. § 650u I 1 BGB ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen.