


An
die Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)
die Bezirksämter

nachrichtlich an
die Verwaltung des Abgeordnetenhauses
die Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes
die Präsidentin des Rechnungshofes
den Berliner Datenschutzbeauftragten
die Sonderbehörden
die nichtrechtsfähigen Anstalten
die Krankenhausbetriebe
die Eigengesellschaften
die gemischtwirtschaftlichen Unternehmen,
an denen Berlin überwiegend beteiligt ist
die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts

Bearbeiterin V M 2-4

Zeichen

Dienstgebäude: 
Württembergische Str. 6
10707 Berlin-Wilmersdorf

Zimmer 117

Telefon 030 90139-3935
Fax 030 90139-3301
intern (9139)

Datum 14.03.2018

Rundschreiben SenStadtUm V M Nr. 3 / 2018

Reform des Bauvertragsrechts und Änderung der Anweisung Bau (ABau Teil IV, nur Hochbau)

Vergabe- und Vertragswesen für Architekten und Ingenieure / Allgemeine Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins – Anweisung Bau (ABau)

- Reform des Bauvertragsrechts: insbesondere Werkvertragsrecht
- ABau Teil IV: Vergabe- und Vertragshandbuch für Freiberufliche Leistungen (nur Hochbau)



1. Allgemeines
2. Wesentliche Neuregelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)
 - 2.1 Anwendbare Vorschriften des allgemeinen Werkvertragsrechts (§§ 631 - 650 BGB)
 - 2.2 Entsprechende Anwendung des Bauvertragsrechts (§§ 650a - 650h BGB)
 - 2.3 Spezifisches für Architekten- und Ingenieurverträge (§§ 650p - 650t BGB)
3. Sonstige Neuregelungen in den ABau-Dokumenten
4. Übergang
5. Änderungen in der Anweisung Bau (ABau Teil IV, nur Hochbau)

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail:
annette.gandyra@sensw.berlin.de
post@sensw.berlin.de*

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

* Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG

Fahrverbindungen:
 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:
Postbank Berlin IBAN: DE4710010010000058100 BIC: PBNKDEFFXXX
Berliner Sparkasse IBAN: DE25100500000990007600 BIC: BELADEBEXXX
Bundesbank, Filiale Berlin IBAN: DE5310000000010001520 BIC: MARKDEF1100

- Anlage 1: Synopsis zu den Änderungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)**
- Anlage 2: Übersicht über die Änderungen im Teil IV der ABau (Tabelle)**
- Anlage 3: Zusammenstellung der geänderten Formulare und Richtlinien der ABau
(mit Änderungen im Änderungsmodus)**

Das Rundschreiben bezieht sich nur auf Teil IV der ABau und nur auf den Hochbau. Die ABau-Richtlinien und -Formulare für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke werden nachgereicht.

1. Allgemeines

Im März 2017 haben Bundestag und Bundesrat das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ verabschiedet. Das Gesetz umfasst Vorschriften zum Vertragsrecht, Verbraucherschutz und Rechtsschutz. Gemeinsam mit dem neuen Bauvertragsrecht werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) spezielle Regelungen für den Architekten- und Ingenieurvertrag sowie den Verbraucherbauvertrag und den Bauträgervertrag eingeführt.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Buch 2, Abschnitt 8 „einzelne Schuldverhältnisse“, Titel 9 „Werkvertrag und ähnliche Verträge“		
Untertitel 1 „Werkvertrag“		
	Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften	§§ 631 - 650
	Kapitel 2: Bauvertrag	§§ 650a - 650h
	Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag	§§ 650i - 650n
Untertitel 2 „Architektenvertrag und Ingenieurvertrag“		§§ 650p - 650t
Untertitel 3 „Bauträgervertrag“		§§ 650u, 650v

Kernpunkte der Neuregelungen für die Architekten- und Ingenieurverträge sind:

- Normierung der vertragstypischen Pflichten des Architekten oder Ingenieurs (§ 650p BGB)
- Einführung von Regelungen über nachträgliche Änderungen am Auftragsumfang: unter anderem ein Anordnungsrecht des Bestellers ggf. mit Vergütungsanpassung (§ 650q i.V.m. § 650b BGB)
- Sonderkündigungsrechte für beide Vertragspartner nach Vorlage einer ersten Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung (§ 650r BGB)
- Teilabnahme der Planungsleistung, ab der letzten Abnahme von Bauleistungen (§ 650s BGB)
- Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden Unternehmer, um die gesamtschuldnerische Haftung der Architekten und Ingenieure abzumildern (§ 650t BGB)
- Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme (§ 640 BGB) und Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme (§ 650g BGB)
- Normierung der Kündigung aus wichtigem Grund und Teilkündigungen (§ 648a BGB)
- Abschlagsrechnungen (§ 432a BGB)
- Einführung spezieller Baukammern an den Landgerichten und Oberlandesgerichten, um Bauprozesse zu beschleunigen (§§ 72a Nr. 2, 119a Nr. 2 Gerichtsverfassungsgesetz - GVG)

Gesetzestext:

http://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bibliothek/Gesetzesmaterialien/18_wp/Bauvertragsrecht/bgbl.pdf;jsessionid=9D4AF7A5B59F41AB78CE691297D491B7.1_cid359?_blob=publicationFile
(kein Druck aber abspeichern)

2. Wesentliche Neuregelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

Nach § 650q BGB gelten die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 - 650 BGB) grundsätzlich auch für Architekten- und Ingenieurverträge. Hinzu kommen einzelne Regelungen aus dem Bauvertragsrecht. Insbesondere zählen hierzu die Vorschriften zum Leistungsänderungs- bzw. Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650b BGB), teilweise die Regelungen zur Vergütungsanpassung bei Änderungsanordnung (§ 650c BGB), die Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 650e BGB), die Bauhandwerkersicherung (§ 650f BGB), die Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme und das Erfordernis der Schlussrechnung (§ 650g BGB) sowie das Schriftformerfordernis für eine Kündigung (§ 650h BGB). Wesentliche Regelungen werden nachfolgend erläutert.

2.1 Anwendbare Vorschriften des allgemeinen Werkvertragsrechts (§§ 631 – 650 BGB)

2.1.1 § 632a BGB – Abschlagzahlungen, Teilschlusszahlungen, Sicherheitsleistungen

Die Abschlagszahlung erfolgt nicht mehr in der Höhe des Wertzuwachses, den der Besteller durch die Leistung erreicht hat, sondern vielmehr in Höhe des Wertes der erbrachten Leistung. Bei wesentlichen Mängeln bestand bisher ein volles Leistungsverweigerungsrecht des Bestellers. Nunmehr kann lediglich ein angemessener Teil des geschuldeten Abschlags in Höhe der Mängelbeseitigungskosten einbehalten werden – wobei keine Unterscheidung mehr zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln vorgenommen wird.

In den Allgemeinen Vertragsbedingungen AVB Hochbau wurden die Bestimmungen zu Abschlagzahlungen, Teilschlusszahlungen und Sicherheitsleistungen den gesetzlichen Regelungen angepasst. Dies bedeutet, dass Abschlagzahlungen innerhalb der gesetzlichen Zahlungsfrist von 30 Kalendertagen zu begleichen sind und nicht mehr innerhalb von 18 Werktagen.

Teilschlusszahlungen sind in Verbindung mit einer Teilabnahme gemäß § 650r BGB möglich. In den AVB Hochbau sind Teilabnahmen und Teilschlusszahlungen nicht mehr für die haushaltsrechtlich genehmigte BPU oder nach Beendigung der Leistungsphase 8 vorgesehen. Teilschlusszahlungen über die gesetzlichen Regelungen hinaus können vertraglich vereinbart werden.

Als Sicherheit für die Vertragserfüllung können von jeder Abschlagzahlung 5 % des vorläufigen Bruttohonorars einbehalten werden: neben diesem Sicherheitseinbehalt durch den AG oder dem Stellen einer Bürgschaft durch den AN ermöglichen die gesetzlichen Neuregelungen das Einrichten eines Sperrkontos, über das AN und AG nur gemeinsam verfügen können.

2.1.2 § 640 BGB – Abnahme

Die Regelungen zur fiktiven Abnahme werden konkretisiert: Es kommt nicht mehr allein auf die Abnahmereife einer Leistung an, wenn der AG nach Fristsetzung durch den AN seiner Verpflichtung zu Abnahme nicht nachkommt. Die fiktive Abnahme kann vielmehr aktiv durch den Besteller verweigert werden, indem er mindestens einen, ggf. unwesentlichen, Mangel benennt. Über Zustandsfeststellungen infolge einer Abnahmeverweigerung: siehe § 650g BGB.

2.1.3 § 648a BGB – Kündigung aus wichtigem Grund

Durch den neu eingeführten § 648a BGB werden Grundsätze der Rechtsprechung im Gesetz verankert. Er enthält eine ausdrückliche Regelung zur Kündigung aus wichtigem Grund, wenn die weitere Vertragsdurchführung nicht zugemutet werden kann. Weitere Beispiele für die Kündigung

aus wichtigem Grund werden in den AVB Hochbau aufgeführt. Absatz 2 eröffnet die Möglichkeit zur Teilkündigung in Bezug auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks.

2.2 Entsprechende Anwendung des Bauvertragsrechts (§§ 650a - 650h BGB)

2.2.1 § 650a BGB – Bauvertrag

Die Definitionen – sowohl hier in § 650a Abs. 1 BGB als auch in § 650p Abs. 1 BGB – umfassen Leistungen zur Herstellung von Bauwerken als auch zur Herstellung von Außenanlagen. Es sind nicht sämtliche Arbeiten bzw. Planungsleistungen an einem Grundstück erfasst, sondern es muss sich zum einen um gestalterische Arbeiten handeln und zum anderen um solche, die der Herstellung, der Wiederherstellung, der Beseitigung oder dem Umbau einer Anlage dienen. Planungsleistungen für Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen gehören genauso zum Anwendungsbereich wie die Planung von Gebäuden oder Außenanlagen.

2.2.2 § 650b BGB – Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

Für Vertragsänderungen (Änderungen der vom AN geschuldeten Leistung) enthält das Gesetz nunmehr in § 650b BGB eine Regelung für den Bauvertrag, auf die in § 650q Abs. 2 BGB für den Architekten- und Ingenieurvertrag verwiesen wird.

Danach wird im Bereich des Bauvertrages nicht mehr zwischen geänderten und zusätzlichen Leistungen unterschieden, sondern zwischen notwendigen und nicht notwendigen Leistungen. Hintergrund dieser Unterscheidung ist der funktionale Begriff des Werkerfolgs. Nach dieser Abgrenzung sieht das Gesetz vor, dass der AN notwendige Änderungen grundsätzlich zu erbringen hat, nicht notwendige Änderungen jedoch nur dann, wenn ihm diese zumutbar sind, wobei der Begriff der Zumutbarkeit im Gesetz nicht näher definiert wird.

Was das Prozedere bei Leistungsänderungen anbelangt, hat sich der Gesetzgeber in § 650b BGB für ein „Mischsystem“ aus dem BGB eigenen Konsensualprinzip (Vertragsänderung grundsätzlich nur auf der Grundlage einer Einigung der Parteien) und dem aus der VOB/B bekannten Anordnungsprinzip entschieden. Danach kann der AG eine Änderung nicht sofort anordnen, sondern muss zunächst ein Änderungsbegehren an den AN richten. Dieser hat sodann ein Nachtragsangebot (einschließlich der Vergütungsfolgen) zu erstellen, über das die Parteien verhandeln sollen. Erst wenn 30 Tage (nach dem Gesetzeswortlaut handelt es sich um eine starre Frist) nach dem Änderungsbegehren noch keine Einigung zustande gekommen ist, kann der AG die Änderung anordnen. Notwendige Änderungen hat der AN zu erbringen. Notwendig sind solche Änderungen, die zur Verwirklichung des vereinbarten Leistungserfolgs (d. h. hier der vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele) notwendig sind. Nicht notwendig sind indessen Änderungen im Hinblick auf eine vom AG gewünschte Änderung der gewünschten Planungs- und Überwachungsziele, die der AN nur zu erbringen hat, wenn diese nicht unzumutbar sind.

Nach § 650b Abs. 1 BGB kann der AN ein Änderungsbegehren wegen Unzumutbarkeit nur bei nicht notwendigen Änderungen zurückweisen, bei notwendigen Änderungen dem gegenüber nur in den Fällen der Unmöglichkeit.

Vertragliche Verpflichtungen zum Vorgehen bei Vertragsänderungen und deren Anordnung wurden in die Vertragsmuster aufgenommen: ABau IV 410.H F, IV 411.H F, IV 412.H F, IV 420.H F, IV 421.H F, IV 600 F.

2.2.3 § 650c BGB – Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 BGB

Für die Vergütung von angeordneten Vertragsänderungen enthält das Gesetz nunmehr in § 650c BGB eine Regelung, auf die in § 650q Abs. 2 BGB für den Architekten- und Ingenieurvertrag – nur subsidiär – verwiesen wird: Primär gelten die Regelungen des § 650q Abs. 2 BGB (siehe unten).

2.2.4 § 650d BGB – Einstweilige Verfügung

Da aus den spezifischen Regelungen des § 650q BGB nicht explizit auf § 650d BGB verwiesen wird, bleibt unklar, ob eine einstweilige Verfügung auch bei Architekten- und Ingenieurverträgen infrage kommt ist, um bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht oder die Vergütungsanpassung einen vorläufigen Rechtsschutz für AN oder AG zu erwirken. Hier sind Gerichtsentscheidungen abzuwarten.

2.2.5 § 650g BGB – Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme

Bei einer Verweigerung der Abnahme durch den Besteller kann der AN eine Zustandsfeststellung verlangen. Diese kann gemeinsam erfolgen oder auch einseitig durchgeführt werden, falls der AG der Feststellung fernbleibt. Sie hat wenig Bedeutung für die Abnahme von Planungsleistungen, kann jedoch bei Überwachungsleistungen relevant werden. Im Übrigen ersetzt sie keine Abnahme; es treten - abgesehen von der Regelung in Absatz 3 - keine einer Abnahme vergleichbaren Wirkungen ein.

Gemäß § 650g Abs. 3 BGB bewirkt eine Zustandsfeststellung eine Beweislastumkehr für offenkundige Mängel zugunsten des AN, wenn das Werk dem AG verschafft wurde. Befindet sich das Werk also im Einflussbereich des AG wird vermutet, dass nach einer Zustandsfeststellung angezeigte offenkundige Mängel auch erst nach der Zustandsfeststellung entstanden und damit vom AG zu vertreten sind.

2.3 Spezifisches für Architekten- und Ingenieurverträge (§§ 650p - 650t BGB)

2.3.1 § 650p BGB – Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen § 650r BGB – Sonderkündigungsrecht

a) Die Festlegung der „wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele“ ist als die entscheidende Schnittstelle des Vertrages anzusehen. Stehen diese wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht fest, ist der Vertrag (zwingend) nach § 650p Abs. 2 BGB in einer Zielfindungsphase zunächst nur auf die Erarbeitung und Abstimmung der Planungs- und Überwachungsziele gerichtet. Die so entwickelten und dann vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele definieren den zu vereinbarenden Werkerfolg.

Stehen die Planungs- und Überwachungsziele bei Beauftragung noch nicht fest, hat der beauftragte, freiberufliche Tätige diese zunächst zu erarbeiten und gemeinsam mit dem Bauherren festzulegen. Stellt sich danach heraus, dass die entwickelten Planungs- und Überwachungsziele nicht den Vorstellungen des Bauherrn entsprechen, besteht nach § 650r BGB ein Sonderkündigungsrecht.

In § 650p Abs. 2 BGB wird der Begriff der Kosteneinschätzung (nicht Kostenschätzung!) genannt. Der Begriff der Kosteneinschätzung wird nicht näher erläutert. Es ist daher fraglich, welchen Inhalt diese Kosteneinschätzung haben muss. Ähnlich verhält es sich mit dem Begriff der Planungsgrundlage. Um Missverständnisse und Streitigkeiten – insbesondere auch im Hinblick auf die Möglichkeit und den Zeitpunkt der Ausübung der Rechte nach § 650r BGB – zu vermeiden, werden diese beiden Begriffe in den Musterverträgen näher definiert.

In den Musterverträgen der ABau ist vorgesehen, dass es einer Zielfindungsphase nicht bedarf sondern die aus Sicht des Bauherrn wesentlichen Vertragsziele (Planungs- und Überwachungsziele) bereits feststehen. Insbesondere im Hinblick auf das Bedarfsprogramm (als Planungsgrundlage) und den darin bereits enthaltenen verbindlichen Kostenrahmen (entsprechend einer Kosteneinschätzung) dürfte dies regelmäßig der Fall sein.

- b) Der Gesetzgeber geht in § 650p Abs. 1 BGB davon aus, dass die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung erforderlichen Leistungen zu erbringen sind.

Hierdurch soll dem typischerweise dynamischen Planungsprozess Rechnung getragen werden, in dem Planungs- und Überwachungsziele weiter entwickelt und konkretisiert werden (etwa die Kosten im Bedarfsprogramm hin zu den Kosten in der Bauplanungsunterlage). Im Einzelfall kann natürlich schwierig zu entscheiden sein, ob die Anpassung eines Planungs- und Überwachungsziels noch diesem dynamischen Prozess unterfällt oder eine vom AG begehrte Leistungsänderung ist, die dann nach § 650q Abs. 1 i.V.m. § 650b BGB zu behandeln ist.

Außerdem werden hierdurch der funktionale Leistungsbegriff und die stufenweise Beauftragung im gesetzlichen Leitbild gestärkt, wobei davon ausgegangen wird, dass wesentliche Leistungsschritte als selbstständiger Teilerfolg zu werten sind. Dies wird durch diverse neue Regelungen untermauert: z.B. § 632a BGB Abschlagszahlungen, § 640 Abs. 2 BGB Abnahmefiktion, § 648a BGB Teilkündigungen, § 650r BGB Sonderkündigungsrecht, § 650s BGB Teilkündigungen und -abnahmen, § 650t BGB Beschränkung der Erfolgshaftung.

2.3.2 § 650q BGB – Anwendbare Vorschriften

- a) Im Absatz 1 erfolgt ein Verweis auf die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 - 650 BGB) und auf Regelungen des Bauvertragsrechts (§§ 650b, 650e - 650h BGB).
- b) Nachfolgend wird in Absatz 2 festgelegt, dass die Vergütung infolge einer Anordnung gemäß § 650b BGB unter subsidiärer Berücksichtigung von § 650c BGB anzupassen ist.

Bei Leistungsänderungen sollen die Parteien vor Ausführung einvernehmlich eine Vergütungsvereinbarung treffen. Nur bei einseitiger Leistungsanordnung, die nur zulässig ist, wenn die Parteien nicht innerhalb von 30 Tagen Einvernehmen erzielen, muss – jedenfalls bei notwendigen Änderungen – die Leistung ausgeführt werden, auch wenn noch keine Einigkeit über die Vergütung erzielt wurde.

Nach § 650p Abs. 2 BGB soll für solche Änderungsleistungen, die dem Anwendungsbereich der HOAI unterfallen, das Honorar für die geänderte Leistung nach den Bestimmungen der HOAI ermittelt werden. Dies wird in den ABau-Musterverträgen klargestellt. Für alle anderen Änderungsleistungen ist das Honorar nach § 650q Abs. 2 i.V.m. § 650c BGB frei vereinbar.

Kommt eine Vergütungsvereinbarung nicht zustande, gilt auch § 650c BGB entsprechend mit der Maßgabe, dass der AN eine Abschlagszahlung in Höhe von 80 % seines Honorarangebots für die geänderte Leistung (wenn die Voraussetzung für eine Abschlagszahlung vorliegen) verlangen kann und erst im Rahmen der Schlussrechnung die Diskussion darüber stattfindet, ob das Nachtragsangebot ortsüblich kalkuliert war; dem AG steht insoweit ein Rückforderungsanspruch zu.

Ohnehin gilt, dass der Planer, wenn er vertraglich vereinbarte Leistungen zur Erreichung des Werkerfolgs ohne jegliche Änderung erbringt, keine Anpassung seiner Vergütung erhält. Dies gilt beispielsweise für Leistungen, die im dynamischen Planungsprozess schrittweise angepasst werden oder zum Erreichen der Baukostenobergrenze wiederholt werden.

2.3.3 § 650s BGB – Teilabnahme

Der AN hat nach Abnahme der letzten Bauleistung mit Abschluss der Lph 8 einen Anspruch auf Teilabnahme der bis dahin erbrachten Leistungen. Ziel dieser BGB-Änderung war es, die Gewährleistungsfrist von Planungs- und Überwachungsfehlern mit der Mängelhaftung der ausführenden Unternehmen im Gewährleistungszeitraum in Gleichlauf zu bringen. Dies verkürzt im Ergebnis den Zeitraum bis zum Eintritt der Verjährung der Leistungen bis einschließlich Lph 8 zu Lasten des AG.

2.3.4 § 650t BGB – Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

Die Einschränkung der gesamtschuldnerische Haftung von AN und Unternehmer bezieht sich ausschließlich auf Überwachungsfehler und nicht auf den Fall, wenn der AN (auch) wegen eines Planungsfehlers in Anspruch genommen wird. Die Regelung mildert die Folgen der gesamtschuldnerischen Haftung für den AN nur in den Fällen ab, in denen es ein leistungsbereites Unternehmen gibt.

3. Sonstige Neuregelungen in den ABau-Dokumenten

3.1.1 Kostenberechnung als Grundlage der Honorierung

ABau-Musterverträge und -Hinweise wurden dahingehend geändert, dass dem Honorar nicht mehr die genehmigte Kostenberechnung der Haushaltunterlage BPU zugrunde zu legen ist. Vielmehr sind der Honorarermittlung die anrechenbaren Kosten der sachlich richtigen, in Übereinstimmung mit den Vereinbarungen des Vertrages erstellten Kostenberechnung zugrunde zu legen. Dies ergibt sich aus dem BGH-Urteil VII ZR 314/13 vom 16.11.2016.

Um die sachliche Richtigkeit festzustellen, ist es erforderlich, dass der AG (Baudienststelle, Projektmanagement) die vom AN eingereichte Kostenberechnung rechnerisch und baufachlich überprüft. Anschließend erfolgt eine Überprüfung auf weitere vertragliche Aspekte, wie z.B. das Einhalten der Baukostenobergrenze. Diese Überprüfung erfolgt unabhängig von einer haushaltsrechtlichen Prüfung und Genehmigung der BPU und ist von dieser zu unterscheiden.

3.1.2 Weitere Regelungen zu Kündigungen

Grundlegende Anforderungen an die Kündigung, wie .B. das Schriftformerfordernis und die Pflicht zur angemessenen Fristsetzung zur Vertragserfüllung, sind in den AVB Hochbau beschrieben.

In den AVB Hochbau werden außerdem die Frist für den Abruf weiterer Leistungen durch den AG (6 Monate) und die Kündigung des AN bei Überschreitung dieser Frist (2 Wochen nach Abruf) festgelegt.

3.1.3 Anrechnung der ersparten Aufwendungen

Im Nachgang zur BGB-Änderung von 2009 wurden in den AVB Hochbau die Bestimmungen zur die Ermittlung der ersparten Aufwendungen geändert. Erfolgt die ordentliche Kündigung durch den AG aus einem Grund, den der AN nicht zu vertreten hat, steht dem AN das vertragliche Honorar auch für die aufgrund der Kündigung nicht mehr erbrachten Leistungen zu. Er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Kosten erspart. Gemäß § 648 Satz 3 BGB wird vermutet, dass die ersparten Aufwendungen 95 % des vereinbarten Honorars betragen, so dass der AN – soweit er keine höhere zu erwartende Vergütung nachweist – 5 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Leistung entfallenen Vergütung erhält.

3.1.4 §§ 72a Nr. 2, 119a Nr. 2 Gerichtsverfassungsgesetz GVG – Einführung spezieller Baukammern an den Landgerichten und Oberlandesgerichten

Zum 01.01.2018 wurden bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten spezielle Kammern bzw. Senate für Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen sowie aus Ingenieurverträgen, soweit sie im Zusammenhang mit Bauleistungen stehen, eingerichtet.

3.1.5 §§ 439 Abs. 3, 445a BGB – Kaufrecht

Mit §§ 439 Abs. 3, 445a BGB erhält der Werkunternehmer einen verschuldensunabhängigen Anspruch gegenüber seinem Verkäufer auf Erstattung von Kosten für den Ausbau einer mangel-

haften Sache und den notwendigen Wiedereinbau einer mangelfreien Ersatzsache (z.B. Fliesen, Kabel, Farben).

3.1.6 Redaktionelles

Neben den in diesem Rundschreiben aufgeführten inhaltlichen Änderungen umfassen alle genannten ABau-Richtlinien und -Formulare auch redaktionelle Überarbeitungen (insbesondere die AVB, Verträge und Hinweise). Redaktionelle Verbesserungen wurden außerdem in folgenden ABau-Dokumenten vorgenommen: IV 400, IV 404 und IV 406. Anlage 2 gibt einen Überblick über die geänderten Dokumente.

4. Übergang

Eine Vielzahl von Auslegungsfragen zu den neuen gesetzlichen Bestimmungen werden sich erst im Laufe der nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte klären lassen. Die neue Vertragspraxis kann diese Klärung aber nicht abwarten, sondern muss sich auf die neue Rechtslage sofort einstellen.

Die Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind zum 01.01.2018 in Kraft getreten und betreffen nur Verträge, die ab diesem Tag abgeschlossen werden. Altverträge sind von den Änderungen nicht betroffen.

5. Änderung der Anweisung Bau (ABau Teil IV, nur Hochbau)

In der Anlage 3 werden die Änderungen der ABau-Richtlinien und -Formulare, die infolge der BGB-Reform überarbeitet wurden, im Änderungsmodus dargestellt (ohne IV 401.H F AVB Hochbau, da diese vollständig neu erarbeitet wurden).

Im Auftrag

Pohlmann