

Seite: 22
Rubrik: Kommunale Infrastruktur / Smart City
Gattung: Zeitschrift

Nummer: 04
Auflage: 112.666 (gedruckt) 30.947 (verkauft)
 111.276 (verbreitet)

Das neue Bauvertragsrecht

Wichtige Änderungen für öffentliche Auftraggeber

(BS/Dr. Ute Jasper und Dr. Christopher Marx*) Seit dem 01.01.2018 gilt das neue Bauvertragsrecht. Auch öffentliche Auftraggeber müssen sich darauf einstellen. Die neue Rechtslage gilt für jeden Bauvertrag, den Auftraggeber seit Jahresbeginn bezuschlagen. Das Gesetz sieht insbesondere neue Regelungen für Leistungsänderungen vor.

Jedem Bauvertrag liegt seit diesem Jahr das neue Bauvertragsrecht zugrunde. Neben den häufig erläuterten Effekten für private Bauherren wirkt es sich auch auf öffentliche Auftraggeber aus. Diese müssen ihre Vertragsentwürfe an die neue Rechtslage anpassen. Jeder Bauherr sollte sich bemühen, seine Planung nach Beauftragung der Bauunternehmen nicht mehr zu ändern. Gerade bei Pauschalverträgen sind Nachträge ein sicherer Weg, das ursprüngliche Budget zu sprengen. Trotzdem lassen sich Änderungswünsche nicht völlig vermeiden. Nach dem neuen Bauvertragsrecht gibt es erstmals ein gesetzliches Anordnungsrecht des Bauherrn oft sogar gegen den Willen des Bauunternehmens. Nach § 650b BGB müssen Bauherr und Bauunternehmen bei einem Änderungswunsch versuchen, sich über die Mehr- oder Minderkosten zu einigen. Hierfür erstellt das Bauunternehmen ein Nachtragsangebot. Können sie sich nach 30 Tagen nicht einigen, darf der Bauherr die Änderung trotzdem in Textform einseitig anordnen hierfür genügt sogar eine E-Mail.

Das Bauunternehmen muss diese Änderung umsetzen. Nur wenn es nachweisen kann, dass ihm die Bauausführung unzumutbar ist, darf es sie verweigern. Der Bauherr kann sogar eine einstwei-

lige Verfügung erwirken, damit das Bauunternehmen die Änderung ausführt. Das Bauvertragsrecht gibt in § 650c BGB vor, wie sich die geänderte Vergütung berechnet: Maßgeblich sind die tatsächlich erforderlichen Kosten des Bauunternehmens mit angemessenen Zuschlägen für Overhead, Wagnis und Gewinn. Hat der Bauherr eine Urkalkulation verlangt, ist diese maßgeblich. Diese Berechnungsmethode weicht deutlich von den Mehrvergütungsregelungen des § 2 Abs. 5, 6 VOB/B ab.

Können sich die Beteiligten über die Mehrvergütung nicht einigen, darf das Bauunternehmen trotzdem Abschlagszahlungen verlangen. Diese betragen insgesamt 80 Prozent der Mehrvergütung aus dem Nachtragsangebot. Ohne Abschlagszahlungen muss das Bauunternehmen nicht weiterbauen.

Das Anordnungsrecht des Bauherrn ist nur ein Beispiel für die Unterschiede zwischen der VOB/B und dem neuen Bauvertragsrecht. Mitte Januar hat der für die VOB/B zuständige Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen beschlossen, die VOB/B noch nicht an das neue Recht anzupassen. Zunächst will er die ersten gerichtlichen Entscheidungen abwarten. Dies ist ein Dilemma für öffentliche Auftraggeber. Nach § 8a VOB/A sollen sie die

VOB/B zum Bestandteil des ausgeschriebenen Bauvertrages machen. Die VOB/B basiert leider weiterhin auf dem alten Werkvertragsrecht. Weicht der Bauherr von der VOB/B ab, unterliegt die VOB/B der vollständigen AGB-Kontrolle. Das heißt, dass die VOB/B-Klauseln unwirksam sind, die erheblich vom geltenden Recht abweichen. Es bleibt abzuwarten, wie Gerichte diese Unterschiede zwischen VOB/B und Bauvertragsrecht bewerten. Zusammengefasst sollten sich öffentliche Auftraggeber intensiv mit dem neuen Bauvertragsrecht beschäftigen. Zwar erscheint das neue Anordnungsrecht auf den ersten Blick hilfreich. Viele Tücken liegen jedoch im Detail. Dies gilt auch für Architekten- und Ingenieurverträge, die erstmals gesetzlich geregelt sind.

*Dr. Ute Jasper und Dr. Christopher Marx sind beide Rechtsanwälte bei der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek.

Seminarangebot

Die Neuerungen im Bauvertragsrecht werden in einem Seminar des Behörden Spiegel am 27. April 2018 in Düsseldorf thematisiert.

Weitere Informationen unter: www.fuehrungskraefte-forum.de, Suchwort Bauvertragsrecht

Wörter: 506