



Martin Degenbeck

## Neue „Spielregeln“ für Bauvorhaben im GaLaBau

Bedeutung der BGB-Reform 2018 zum Bauvertragsrecht für die Praxis

Neue „Spielregeln“ für Bauvorhaben im GaLaBau  
Bedeutung der BGB-Reform 2018 zum Bauvertragsrecht für die Praxis

LWG aktuell / 2019

Herausgegeben von:  
Bayerische Landesanstalt für  
Weinbau und Gartenbau  
Institut für Stadtgrün und Landschaftsbau  
An der Steige 15  
97209 Veitshöchheim

Telefon: 0931 9801-402  
Telefax: 0931 9801-400  
E-Mail: [isl@lwg.bayern.de](mailto:isl@lwg.bayern.de)  
Internet: [www.lwg.bayern.de](http://www.lwg.bayern.de)



©Bayer. Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau Veitshöchheim, 2019  
Das Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung,  
Übersetzung, Mikroverfilmung oder Verarbeitung mit elektronischen Systemen ist ohne Genehmigung des  
Herausgebers unzulässig.

# Neue „Spielregeln“ für Bauvorhaben im GaLaBau

## Bedeutung der BGB-Reform 2018 zum Bauvertragsrecht für die Praxis

Martin Degenbeck

Das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (§631 ff BGB) ist in den Grundzügen seit 1896 gleich geblieben. Es gilt für die Schuhreparatur bis hin zum Bau einer Autobahn (LEUPERTZ 2017), für ein Baumgutachten bis hin zur Gestaltung eines exklusiven Villengartens. Wie ist das alles vernünftig unter einen Hut zu bringen?

Während die Bauvorhaben immer komplexer wurden, konnte die Weiterentwicklung des Werkvertragsrechts im BGB hiermit kaum Schritt halten und verblieb zwangsläufig im Allgemeinen mit entsprechendem Interpretationsspielraum, zu klären im Rahmen der Rechtsprechung. Die Baubranche (auch der GaLaBau) behalf sich, besonders bei größeren Aufträgen, deshalb jahrzehntelang mit der VOB, die allerdings nur eine Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) ist und somit explizit schriftlich vereinbart werden muss, um Gültigkeit zu erlangen (LEUPERTZ 2017). Nachdem am 24.07.2008 der Bundesgerichtshof (BGH) die unveränderte Vereinbarung der VOB/B, wohlgemerkt nur als Ganzes(!), für verbraucherfeindlich erklärt hatte, war die Unsicherheit unter den Baujuristen groß, ob die VOB/B als Vertragsgrundlage gegenüber Privatkunden noch möglich sei. Manche raten bis heute davon ab (BUBMANN 2014). Mit der vertragsrechtlichen Ausgestaltung von Privataufträgen im GaLaBau unter Einbeziehung von AGB und auch der VOB/B hat sich der Autor in „Neue Landschaft“ schon 2016 befasst (DEGENBECK 2016).

Darüber hinaus war die nachträgliche Leistungsänderung im BGB völlig unzureichend geregelt, was in der Praxis oft zu Streitigkeiten und in der Folge zu massiven Verzögerungen im Bauablauf

*Das bisher im BGB sehr allgemein gehaltene Werkvertragsrecht wurde endlich reformiert; zum 01.01.2018 trat ein spezielles Bauvertragsrecht in Kraft. Welche Bedeutung diese umfangreichen Ergänzungen im BGB für den Garten- und Landschaftsbau in der Praxis haben, erläutert der Autor im folgenden Beitrag.*

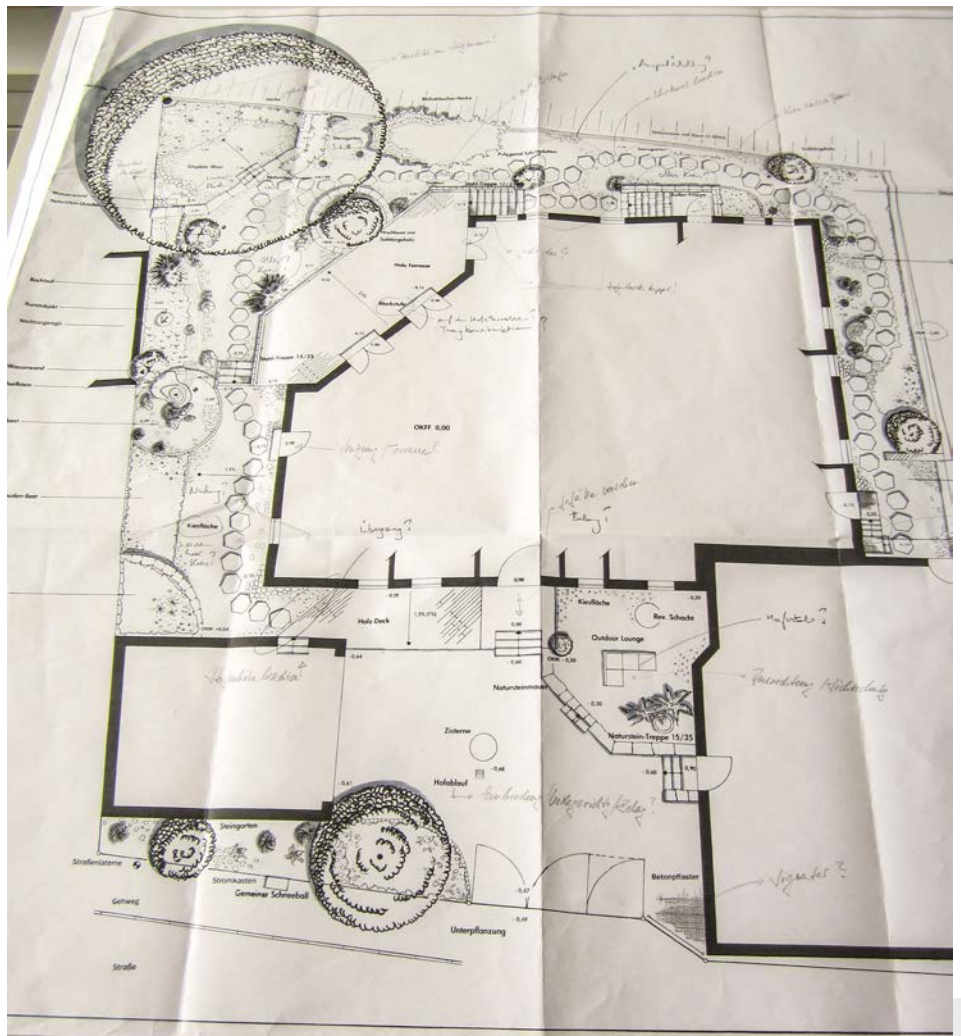


Bild 1: Ab 2018 gibt es einen gesetzlichen Vergütungsanspruch für Plangrundlagen (Skizzen) für den Unternehmer, falls es nicht zum Vertrag kommt.



und zu Liquiditätsproblemen des Auftragnehmers führte. Schließlich war ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes von 2011 zur kaufrechtlichen Mängelhaftung noch in nationales Recht umzusetzen.

Die Bundesregierung hat deshalb ein bereits von der Vorgängerregierung im Koalitionsvertrag verankertes Vorhaben wieder aufgegriffen (LEUPERTZ 2017) und am 18.05.2016 einen Gesetzentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung vorgelegt (Deutscher Bundestag, Drucksache 18/8484). Nach der Abstimmung in den Gremien wurde das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts (...) vom 28.04.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017, Teil I, Nr. 23, S. 969-979) und trat nun zum 01.01.2018 in Kraft.



Bild 2: Bei Streitigkeiten über Leistungsänderung kam es oft zum Baustopp; dies soll nun durch ausführliche Regelungen seltener passieren.

## Neue Kategorien von Bauverträgen

Das spezielle Bauvertragsrecht in Ergänzung zum „normalen“ Werkvertragsrecht wird nun im Wesentlichen in den neu eingefügten Paragraphen 650a – 650v geregelt. Es wurden vier neue Kategorien von Bauverträgen eingeführt (siehe Tabelle 1). Der Verbraucherbauvertrag gilt nach §650i(1) für Verträge, „durch die ein Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird“. Somit betreffen diese Regelungen den Garten- und Landschaftsbau eigentlich nicht, höchstens wenn der GaLaBau als Subunternehmer für einen Generalunternehmer auftritt, der ein Gebäude samt Außenanlagen für einen Privatkunden in einem Vertrag anbietet. Deshalb geht der folgende Beitrag darauf nicht ein.

Dagegen werden Außenanlagen beim Bauvertrag erstmals explizit erwähnt: „Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon“

(§650a). Erstmals wird dabei auch der Abbruch explizit hinzugezählt, entgegen der bisherigen Rechtsprechung des BGH (SCHILLING 2017b).

Ein reiner Pflegeauftrag ist eindeutig ein „normaler“ Werkvertrag, kein Bauvertrag. Ein reiner vegetationstechnischer Auftrag ist dagegen eher ein Bauvertrag, womit

hier §§650a-h anwendbar wären, was allerdings die Rechtsprechung zu klären hat.

Beim Bauträgervertrag ist bislang nur die Definition vorhanden; eine inhaltlich differenziertere Ausgestaltung muss zukünftig erst noch auf den Weg gebracht werden (LEUPERTZ 2017).

Tabelle 1: Neue Kategorien von Bauverträgen im BGB und ihre Relevanz für den GaLaBau

Vertragstyp	Fundort	GaLaBau-Relevanz
Bauvertrag	§§ 650 a-h	sehr wichtig
Verbraucherbauvertrag	§§ 650 i-o	fast keine
Architekten- und Ingenieurvertrag	§§ 650 p-t	wichtig
Bauträgervertrag	§§ 650 u-v	weniger wichtig

## Neuerungen für Planer, Architekten und Ingenieure

Ist noch nicht klar, ob Planer und Kunde „zusammenkommen“, hat der Planer zunächst Planungsgrundlagen (Skizzen) mit einer „Kosteneinschätzung“ vorzulegen (§ 650 p(2)). Danach hat der Auftraggeber (AG), das BGB spricht vom „Besteller“, zwei Wochen Zeit, um zu prüfen, ob der Planer weitermachen soll. Kündigt der Besteller nun fristgerecht, weil er sich die weitere Zusammenarbeit nicht vorstellen kann, hat der Planer Anspruch auf Vergütung seiner bis dahin erbrachten Leistungen. Dem Verbraucher sind diese gesetzlichen Regeln vorab in Textform mitzuteilen (§ 650 r).

Da ein Planer häufig die Objektbetreuung nach Fertigstellung des Bauwerks übernimmt (Leistungsphase 9 nach HOAI), endet seine Leistung deutlich später als die des Bauunternehmers, weshalb er auch länger in der Mängelhaftung ist (N.N. 2016). Dieses Problem wird im neuen

Bauvertragsrecht durch die Einführung des Rechts auf Teilabnahme gelöst: nach § 650 s kann der Planer nach der Abnahme der letzten Leistung der ausführenden Unternehmer eine Teilabnahme seiner bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. Weiterhin ging es dem Gesetzgeber darum, der in der Praxis zunehmend zu beobachtenden Verschiebung der Haftungsansprüche in Richtung Planer Einhalt zu gebieten. Treten Mängel auf, für die Planer und ausführendes Unternehmen verantwortlich sind, nahm der AG gerne gleich den Architekten in Anspruch, da dieser ja eine Berufshaftpflichtversicherung hat, die wohl zahlen wird (N.N. 2016). Ab 2018 ist eine Schadensersatzforderung an den Architekten erst möglich, wenn der AG den Unternehmer erfolglos zur Nacherfüllung aufgefordert hat (§ 650 t BGB).

Das BGB spricht hier im Übrigen nicht von Architekt oder Ingenieur, sondern vom „Unternehmer“; somit dürften diese Bestimmungen auch auf Planungen des

GaLaBau-Unternehmers anwendbar sein. Das heißt, hiermit besteht erstmals ein gesetzlicher Vergütungsanspruch für Planskizzen, die der Landschaftsgärtner fertig und die nicht zum Auftrag führen!

## Nachträgliche Änderungen der vereinbarten Leistung

Regelungen zur nachträglichen Leistungsänderung, einer alltäglichen Situation gerade im Privatkundengeschäft, waren bislang im BGB nur in Ansätzen vorhanden (§ 315). Das bedeutete, sofern man keine anderweitige AGB-Vereinbarung wie etwa in der VOB/B hatte, mussten sich AG und AN einvernehmlich auf eine zusätzliche Leistung und den Preis dafür einigen.

Das führte häufig zu unliebsamen Bauverzögerungen, weil der Landschaftsgärtner schlecht beraten war, ohne diese Einigung auf eigenes Risiko weiter zu machen. Tat er dies dennoch, weil die Leistung für den Weiterbau zwar notwendig, der Preis dafür aber noch nicht einvernehmlich festgelegt war, konnte es zu einem langwierigen Streit über die Vergütung und in der Folge zu Liquiditätsengpässen beim AN kommen.

Das Dilemma soll an einem Beispiel erläutert werden: Ein größerer Pflasterbelag soll laut Vertrag auf eine vorhandene Tragschicht verlegt werden. Beim Rückbau des alten Pflasters erweist sich diese jedoch als unzureichend, und der GaLa-Bauer kann sich nicht mit dem AG über das Tragschichtmaterial und/oder den Preis dafür einigen. Als Konsequenz bleiben zwei Möglichkeiten: entweder man arbeitet weiter, in der Hoffnung auf eine spätere Einigung, oder man stellt die Baustelle ein, bis die Einigung erzielt ist, falls nicht an anderer Stelle weitergearbeitet werden kann. Die erste Lösung ist für den AN riskant; die zweite erhöht zwar den Druck auf den AG, sich zu einigen, sorgt allerdings auch für erheblichen Ärger beim AG, was sich für den AN wiederum



Bild 3: Bei nachträglichen Leistungsänderungen, die z. B. beim Jour fixe besprochen werden, gibt es jetzt im BGB klare Spielregeln.



im weiteren Baustellenverlauf als nachteilig erweisen kann.

Der Gesetzgeber hat nun für diesen Sachverhalt mit sehr ausführlichen Neuregelungen im BGB reagiert, die nachfolgend dargestellt werden.

## Einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650 b)

Wünscht der AG eine Leistungsänderung (z. B. zusätzliche Trockenmauern), ist der AN nach § 650 b(1) zunächst verpflichtet, dafür ein Nachtragsangebot zu erstellen, sofern ihm diese Leistung zumutbar ist. Der AN muss im Bedarfsfall beweisen, dass ihm diese Leistungsänderung nicht zumutbar sei (z. B. mangels Fachkenntnis, geeigneter Maschinen oder aus zeitlichen Gründen, weil ansonsten andere Terminbaustellen nicht rechtzeitig erledigt werden können). Für den Werkerfolg notwendige Zusatzleistungen muss der AN in jedem Fall anbieten und auch ausführen, etwa eine Tragschicht in der Garagenzufahrt, falls dafür keine Position im LV enthalten ist. Hat der Landschaftsgärtner diese Leistung allerdings selbst geplant und die Position vergessen, steht ihm dafür natürlich keine Vergütung zu, da der AG die Vollständigkeit des Angebots erwarten kann.

Erzielen die Vertragsparteien innerhalb von 30 Tagen keine Einigung, darf der AG die Leistung nach § 650 b(2) einseitig anordnen, sofern sie dem Unternehmer zumutbar ist. Diese 30-Tage-Frist gibt es in der VOB/B nicht.

## Vergütung für Nachträge (§ 650 c)

Die Nachtragsvergütung richtet sich gemäß § 650 c(1) nach den „tatsächlich erforderlichen Kosten inklusive angemessener Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn“ (Achtung: Baustellengemeinkosten sind

im BGB nicht erwähnt!). § 650 c(2) besagt: „Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung auf die Ansätze der vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen“, muss aber nicht – ein entscheidender Unterschied zur bisherigen VOB/B-Regelung.

Kann nun über die Vergütung von erbrachten Nachtragsleistungen keine Einigung erzielt werden, darf der AN dafür nach § 650 c(3) als Abschlagszahlung 80% der im Nachtragsangebot hierfür angesetzten Vergütung verlangen. Ist der AG immer noch zahlungsunwillig, besteht ab 2018 neuerdings nach § 650 d die Möglichkeit, diese Vergütung im Rahmen einer einstweiligen Verfügung gerichtlich durchzusetzen. Eine einstweilige Verfügung ist übrigens jetzt auch für Anordnungen des AG möglich.

In diesem Zusammenhang sei noch auf ein wichtiges BGH-Urteil vom 20.07.2017 verwiesen, dass die oft vom AG vorgegebene Vertragsklausel „Die dem Angebot des AN zugrunde liegenden Preise sind grundsätzlich Festpreise und bleiben für die gesamte Vertragsdauer verbindlich“ als unzulässig erklärt hat, da sie den Vertragspartner unangemessen benachteilige, in dem sie eine nachträgliche Anpassung des Einheitspreises bei erheblichem unabsehbarem Mehraufwand ausschließen würde (SCHILLING 2017a).

## Abschlagsrechnung

§ 632a wurde neu gefasst, mit zwei wesentlichen Änderungen. Eine Abschlagsrechnung darf nun alle bis zum Abrechnungszeitpunkt erbrachten vereinbarten Leistungen beinhalten (z. B. auch Lieferungen auf die Baustelle), nicht nur jene, die einen Wertzuwachs für den AG bedeuten. Auch bei einem wesentlichen Mangel darf nun die Abschlagszahlung nicht mehr vollständig zurückgehalten, sondern lediglich im angemessenen Umfang gekürzt werden, also nach § 641 (3) in der Regel um das Doppelte der Mängelbeseitigungskosten.

## Kündigung aus wichtigem Grund

In der Rechtsprechung wurden bislang die Bestimmungen des § 314 zur Kündigung bei Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund, der eine weitere Zusammenarbeit unzumutbar macht, auf den Werkvertrag angewendet.

In Ergänzung zu den allgemeinen Kündigungsbestimmungen des BGB ist die Kündigung aus wichtigem Grund nunmehr in § 648a und § 650h in ähnlicher Weise wie im Werkvertrag nach VOB/B sehr ausführlich geregelt.

Tabelle 2: Für die GaLaBau-Praxis wichtige BGB-Änderungen

Regelungsinhalt	Fundort
Vergütung für Planungsgrundlagen (Skizzen)	§§ 650 p-t
Anordnungsrecht des Bestellers = AG	§ 650 b
Vergütung für Nachträge	§ 650 c
Einstweilige Verfügung	§ 650 d
Neuerungen bei der Abschlagsrechnung	§ 632 a
Fiktive Abnahme	§ 640
Zustandfeststellung bei Abnahmeverweigerung	§ 650 g
Ersatz der Aus- und Einbaukosten	§§ 439, 445 a, 309
Bauhandwerkersicherung	§ 650 f

## Neuregelungen zur fiktiven Abnahme

Der bisher in §640(1) Satz3 recht schwammig dargestellte Fall, dass der AG ein abnahmefähige Werkleistung nicht abnimmt bzw. nicht abnehmen will, wird nun deutlich präziser geregelt. Zunächst muss der Landschaftsgärtner dem Bauherren eine angemessene Frist zur Abnahme setzen. Lässt dieser ohne Reaktion die Frist verstreichen oder verweigert die Abnahme, ohne mindestens einen Mangel zu rügen, gilt die Leistung als abgenommen (§640(2)). Dabei ist es unerheblich, ob es sich um einen wesentlichen Mangel handelt oder nicht. Ist der AG ein Verbraucher, muss man ihn allerdings beim Setzen der Abnahmefrist auf die Rechtsfolgen in Textform hinweisen, also z. B. per Brief, Fax oder E-Mail.

## Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung

Verweigert der AG die Abnahme wegen Mängeln, ist er dennoch verpflichtet, an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung mit dem AN teilzunehmen (§650g), um schriftlich zu bestätigen, welche Leistungsteile vertragsgemäß erfüllt und damit zu vergüten sind. Der Termin ist gemeinsam festzulegen. Verweigert oder verzögert dies der Besteller, kann der Landschaftsgärtner einen Termin in angemessener Frist festlegen; nimmt der AG daran ohne einen nicht von ihm zu vertretenden Grund nicht teil, kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung einseitig vornehmen; dies ist eine Notlösung insbesondere zum Zweck der Umkehr der Beweislast und für den Gefahrübergang auf den AG bei Beschädigungen durch

unabwendbare Umstände. Auch bei einer Kündigung aus wichtigem Grund ist eine Leistungsfeststellung nach diesem Muster vorzunehmen (§648a(4)).

## Ersatz der Aus- und Einbaukosten bei Materialmängeln

Das BGB 2018 beinhaltet eine wesentliche Verbesserung für den Landschaftsbau-Unternehmer zu Materialmängeln. Bisher war der Baustoffhändler – auch nach der Rechtsprechung des BGH – bei Mängelrügen auf Grund von Materialfehlern (z. B. nicht ausreichend frost- und tausalzbeständige Betonsteine) nur verpflichtet, Ersatzmaterial kostenfrei zu liefern; auf den Aus- und Einbaukosten blieb der Landschaftsgärtner in den meisten Fällen



Bild 3: Sind reine vegetationstechnische Arbeiten nun ein „normaler“ Werkvertrag oder doch eher ein Bauvertrag?



sitzen, es sei denn, der Baustoffhändler hätte schuldhaft gehandelt (BUBMANN & FECKLER 2016a), also den Mangel gekannt. Nach § 439(3) ist der Verkäufer in diesem Fall nunmehr verpflichtet, auch die Aus- und Einbaukosten zu ersetzen. Dies betrifft auch Anstriche und dergleichen. In diesem Zusammenhang hat der Gesetzgeber gleich eine gegenteilige Vertragsklausel in AGB für unzulässig erklärt (§ 309 Nummer 8 b) cc)). Er kann sich diese Kosten dann von seinen Lieferanten zurückholen (§ 445 a).

## Schlussrechnung

Eine grundsätzliche Zahlungsverpflichtung ist neuerdings auch beim BGB-Vertrag nach § 650g(4) die Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung, analog zum VOB-Vertrag. Ist der Besteller der Auffassung, die Schlussrechnung sei nicht prüffähig, hat er dies innerhalb von 30 Tagen mit hinreichender Begründung mitzuteilen.

## Bauhandwerkersicherung

Die früher in § 648a verankerte Möglichkeit, vorab eine Sicherheitsleistung vom AG zu verlangen, maximale Höhe 110% der Angebotssumme, ist jetzt § 650f und weitgehend unverändert übernommen worden. Bislang konnte diese jedoch vom Verbraucher nicht verlangt werden, sondern nur von Unternehmern. Aus der Formulierung in § 650f(6), die Bestimmungen fänden keine Anwendung, falls es sich um einen Verbraucher und einen Verbraucherbaupvertrag oder Bauträgervertrag handelt, leiten BUBMANN & FECKLER 2016b ab, dass die Bauhandwerkersicherung nunmehr auch beim normalen Bauvertrag gegenüber einem Verbraucher durchsetzbar sei.

## Einrichtung spezialisierter Baukammern

Durch die Einführung des Rechts, eine einstweilige Verfügung im Bauvertragsrecht bei Anordnungen des AG und bei

Nachtragsvergütungen des AN zu beantragen, sind schnelle Gerichtsentscheidungen notwendig, es kommt Mehrarbeit auf die Richter zu. Deshalb wird das Gerichtsverfassungsgesetz ergänzt und es werden an den Landgerichten (§ 72a) und an den Oberlandesgerichten (§ 119a) spezialisierte Baukammern eingerichtet, die in der Lage sein sollen, Streitigkeiten aus Bau-, Architekten- und Ingenieurverträgen rasch zu entscheiden.

## Bewertung aus Sicht der GaLaBau-Praxis

### Leistungsänderungen

Für den Garten- und Landschaftsbau sind die detaillierten Neuregelungen grundsätzlich von Vorteil, können aber bestimmt nicht jeden Konflikt vermeiden. Der Landschaftsgärtner kann sich bei Nachträgen nun aussuchen, ob er nach der hinterlegten Urkalkulation oder den tatsächlichen Kosten anbieten will. Ob es dadurch wirklich gelingt, Baustellenabläufe zu beschleunigen, ist zweifelhaft (LEUPERTZ 2017); ein überlasteter GaLaBau-Unternehmer könnte eine fehlende Einigung über Nachträge zum Anlass nehmen, die 30-Tage-Frist auszuschöpfen und erst einmal beim umstrittenen Teil der Anlage nicht weiterarbeiten. Das Instrument der einstweiligen Verfügung kann der AG auch erst einsetzen, wenn die 30 Tage abgelaufen sind.

### Vergütung für Nachträge

Für die Liquiditätssicherung des Landschaftsgärtners ist die Regelung von Vorteil, dass er bei fehlender Einigung über den Preis erst einmal 80% seines Angebotspreises als Abschlagszahlung einfordern kann. Da sich die 80% auf den vom AN selbst frei festgelegten Angebotspreis beziehen, ist dies laut Leupertz 2017 „eine kaum nachvollziehbare Einladung zur Geltendmachung überhöhter Nachtragsforderungen“. Wer allerdings

zu hohe Abschläge gefordert hat, muss sich im Klaren sein, dass nach § 650c(3) dafür „Strafzinsen“ in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz der EZB im Verbrauchergeschäft, ansonsten 9% über dem Basiszinssatz fällig werden.

## Kaufrechtliche Mängelhaftung

Laut geltender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) musste bislang bei Mängelrügen auf Grund von Materialmängeln der GaLaBau-Unternehmer die Aus- und Einbaukosten selbst tragen. Dem widersprach der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit Urteil vom 16.06.2011 (N.N. 2016); somit war der Gesetzgeber gezwungen, zu handeln. Das ist für Landschaftsgärtner schon einmal positiv.

Inwieweit sich Lieferanten durch AGB wieder aus der Verantwortung ziehen können, war bis zuletzt umstritten. Die SPD wollte dies gegenteilig gesetzlich festschreiben, während die CDU/CSU der Meinung war, die geltende Rechtsprechung des BGH, die den „kleinen Handwerker“ wie einen Verbraucher einstuft, wäre als Schutz ausreichend (WÖRRLE & BIRK 2017). Trotz der nun gefundenen Lösung in § 309, dass eine entsprechende Klausel in AGB unwirksam sei, könnten Baustoffhändler dies dennoch unter Ausnutzung ihrer Marktmacht in AGB von ihren Abnehmern unterschreiben lassen, solange niemand dagegen klagt und vor Gericht Recht bekommt, was dauern kann.

## Abnahmeverweigerung

Da es für die Verweigerung der Abnahme reicht, nur einen Mangel innerhalb der gesetzten Frist zu beanstanden, um nicht oder nicht vollständig zahlen zu müssen, wird es auch zukünftig Besteller (AG) geben, die „Haare in der Suppe“ suchen, um die Abnahme zu verzögern und möglicherweise immer weitere Mängel nachschieben. Ein wesentlicher Fortschritt: auch bei vorliegenden wesentlichen Mängeln (etwa Stolperkanten im Wegebelag) kann künftig nicht mehr die komplette Vergütung zurückbehalten werden.



## Bauhandwerkersicherung

Die Neuregelung bietet dem Landschaftsgärtner nun endlich eine vernünftige Möglichkeit, Sicherheitsleistungen von seinem Hauptkunden, dem Verbraucher, zu verlangen, denn die bislang einzige Möglichkeit der Sicherungshypothek am Baugrundstück war schon immer praxisuntauglich. Allerdings sollte man dieses Instrument vorsichtig und nur im Bedarfsfall einsetzen, etwa wenn der AG vom GaLaBauer ebenfalls eine Sicherheitsleistung verlangt. Möglicherweise zieht dann auch der AG die Forderung nach einer Sicherheitsleistung zurück.

## Hinweise für die Praxis

Klar ist, dass nun zügig die VOB/B an die neuen gesetzlichen „Spielregeln“ angepasst werden muss, da das Gesetz der AGB immer vorgeht. So ist etwa zwingend die Wahlfreiheit des AN bezüglich der Nachtragskalkulation umzusetzen. Daraus wird allerdings erst einmal nichts; der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) ist der Auffassung, man müsse erst die Entwicklung der Rechtsprechung und die Diskussion in der Fachwelt zum neuen Bauvertragsrecht abwarten, bevor man an dem bewährten Instrument der VOB/B Hand anlege (MÜNTER 2018), so das BMUB in seiner Pressemitteilung vom 24.01.2018. Rechtsunsicherheiten ausräumen sieht anders aus.

Die FLL hat ihren Musterbauvertrag bereits entsprechend nachjustiert (FLL 2018). Und schließlich muss jeder GaLaBau-Unternehmer seine eigenen AGB anpassen (lassen). Wegen der ausführlichen Bestimmungen im neuen Bauvertragsrecht können diese kürzer ausfallen als bisher. Allerdings bestehen nach wie vor Lücken, die mit den eigenen AGB geschlossen werden sollten, z.B. zum Thema Bedenken anmelden, zur Zahlungsfrist bei kleineren Aufträgen etc., siehe hierzu DEGENBECK 2016.

Für den Bereich der öffentlichen Aufträge wird sich wenig ändern, hier wird

die VOB/B weiterhin zu Grunde gelegt, zu gegebener Zeit mit den notwendigen Anpassungen. Im Privatkundengeschäft bestehen nun wesentlich mehr gesetzliche Regelungen, die besser als bisher für ein austariertes Verhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sorgen. Dennoch hat die VOB/B hier noch nicht ausgedient. Gerade bei größeren Bauvorhaben bieten die nach wie vor genaueren Vorgaben für die Bauabwicklung Vorteile.

## Zusammenfassung

Bislang war das Werkvertragsrecht im BGB sehr allgemein gehalten, da es für höchst unterschiedliche Aufträge anzuwenden ist, vom Baumgutachten über den großen Villengarten bis hin zur Autobahnbegrünung. Der große Interpretationsspielraum machte die Vereinbarung von AGB wie der VOB/B notwendig. Zum 01.01.2018 trat nun ein spezielles Bauvertragsrecht in Kraft, mit zahlreichen neuen BGB-Bestimmungen, die sich mehr oder weniger an bisherige VOB-Regelungen anlehnen.

Die den Garten- und Landschaftsbau sowie Landschaftsarchitekten betreffenden neuen Bestimmungen werden im Beitrag dargestellt und bewertet. Aus Sicht des GaLaBaus ergeben sich einige Verbesserungen, etwa zu den Aus- und Einbaukosten bei Materialmängeln, zu nachträglichen Leistungsänderungen, zu Abschlagszahlungen und zur Abnahme. Einige Bestimmungen bergen jedoch Konfliktpotential und werden Gerichte zukünftig beschäftigen. Gerade im Privatkundengeschäft wird durch diese Neuregelungen der VOB-Vertrag an Bedeutung verlieren, wengleich er gerade bei großen Aufträgen durch seine Regelungsdichte nach wie vor seine Berechtigung hat. Jedenfalls muss jeder Landschaftsbau-Unternehmer seine AGB und seine Verträge nun anpassen.

*Martin Degenbeck*  
LWG Veitshöchheim

## Literatur

- Bußmann, A. (2014): Bürgerliches Gesetzbuch ist besser, weil... – Neue Landschaft 1/2014, S. 41-47.
- Bußmann, A., Feckler, K. (2016a): Was das neue Bauvertragsrecht bringen wird (1) – DEGA GaLaBau 7/2016, S. 64-65.
- Bußmann, A., Feckler, K. (2016b): Was das neue Bauvertragsrecht bringen wird (2) – DEGA GaLaBau 8/2016, S. 64-65.
- Degenbeck, M. (2008): AGB im GaLaBau – Vertragsrechtliche Praxistipps für den Privatgartensektor – Neue Landschaft 10/2008, S. 41-46.
- Degenbeck, M. (2016): Privatgartenaufträge und Vertragsrecht – Praxistipps für eine Gratwanderung – Neue Landschaft 8/2016, S. 23-28.
- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL, 2018): Musterbauvertrag – Bauvertrag für Unternehmen des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus zur Verwendung gegenüber privaten Auftraggebern, 3. Ausgabe, Bonn, Broschüre, 38 Seiten.
- Leupertz, S. (2017): Neue Spielregeln für Bauvorhaben, Interview mit Prof. Stefan Leupertz über das neue Bauvertragsrecht – Beckextra Das Magazin 02/17, S. 10-13.
- Münter, C. (2018): VOB/B bleibt trotz neuen Bauvertragsrechts unverändert – Neue Landschaft 2/2018, S. 8.
- N.N. (2016): Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung; Gesetzentwurf der Bundesregierung – Deutscher Bundestag, Drucksache 18/8486 vom 18.05.2016, 101 S.
- Schilling, R. (2017a): Neue Entscheidung des BGH zur Preisanpassung: Ein Urteil, das für GaLaBau-Unternehmer günstig sein kann – Neue Landschaft 10/2017, S. 53-54.
- Schilling, R. (2017b): Das neue Bauvertragsrecht ab 1. Januar 2018 – Neue Landschaft 11/2017, S. 45-47.
- Wörrle, J., Birk, K. (2017): Neues Bauvertragsrecht: Was dem Handwerk ohne AGB-Festigkeit droht – [www.deutsche-handwerks-zeitung.de](http://www.deutsche-handwerks-zeitung.de), Beitrag vom 25.04.2017, abgerufen am 08.12.2017.