

# AB 18 – die neuen Vertragsbedingungen für das Baugewerbe

Auf dem Gebiet der Bautätigkeit werden derzeit neue Bedingungen erarbeitet. AB 18 und ABR 18 sind nun an interessierte Kreise mit der Bitte um Stellungnahme übermittelt worden.

## Was ist das AB-System?

Das AB-System besteht aus allgemeine Bedingungen für den Hoch- und Tiefbau und existiert seit mehr als 100 Jahren. Die ersten Standardbedingungen stammen vom Ende des 19. Jahrhunderts, und die Bedingungen sind seitdem ca. alle 20 Jahre revidiert worden. Das letzte Mal geschah dies 1992, und nun – im Jahr 2018 – ist es Zeit für eine erneute Revision.

Das AB-System besteht aus 3 verschiedenen gesammelten Standardvertragsbedingungen:

ABR 89 (Allgemeine Vorschriften für technische Beratung und Unterstützung)

AB 92 (Allgemeine Vorschriften für Liefer- und Bauaufträge in Hoch- und Tiefbauunternehmen)

ABT 93 (Allgemeine Vorschriften für Generalunternehmen)

## Wann tritt das neue AB-System in Kraft?

An den neuen Bedingungen wird vom AB-Ausschuss seit 2015 gearbeitet. Der Ausschuss besteht aus 14 Vertretern öffentlicher und privater Organisationen. Gemeinsam haben sie die Frage der Revision des AB-Systems überprüft, und zwar einschließlich der ABR 89, AB 92 und ABT 93.

Am 2. Februar 2018 wurden die AB 18 und ABR 18 zur Konsultation vorgelegt. Diese müssen nun vom Ministerium für Transport, Bauwesen und Wohnraum genehmigt werden, und es wird erwartet, dass die AB 18 und ABR 18 im Mai 2018 veröffentlicht werden und am 1. Januar 2019 in Kraft treten. Von den ABT 18 gibt es noch keinen endgültigen Entwurf, dieser wird aber voraussichtlich im Lauf dieses Jahres vorgelegt werden.

Was ist bei den AB 18 geändert worden gegenüber AB 92?

Die Entwürfe der AB 18 und ABR 18 lassen erwarten, dass es zu erheblichen Änderungen auf diesen Gebieten kommen wird.

Es werden u.a. folgende neuen Vorschriften vorgeschlagen:

### Planung

Der AB-Ausschuss betrachtet die Planung als ein wichtiges Element zur Sicherung der richtigen Bautätigkeit zur richtigen Zeit und zum richtigen Preis. Der Vorschlag enthält daher zahlreiche neue Bestimmungen über die Planung, u.a. detailliertere Anforderungen an Zeitpläne, obligatorische Projektbesprechungen, Forderung der fortlaufenden Aktualisierung der Zeitpläne und Registrierung der aktualisierten Pläne auf den Baubesprechungen.

### Weniger Mängel

Es ist ein Wunsch des AB-Ausschusses gewesen, die Anzahl der Fehler und Mängel in der Bautätigkeit zu verringern und sicherzustellen, dass etwaige Mängel im Interesse aller Parteien schnell und umfassend festgestellt und behoben werden. Zu diesem Zweck wird eine sogenannte „Vorprüfung“ vor der eigentlichen Abnahme vorgeschlagen.

Der Vorschlag enthält außerdem neue Bestimmungen über Qualitätssicherung und Überprüfung des Projekts, was ebenfalls auf die Verminderung der Zahl der Mängel abzielt.

### Projektierung durch den Bauunternehmer

Bauherren wollen vermehrt das Specialwissen des Bauunternehmers schon in einer frühen Phase des Projekts nutzen, u.a. bei der Ausarbeitung der Projektunterlagen. In den AB 18 werden nun Rahmen festgelegt für die Fälle, in denen der Bauunternehmer einen Teil der Projektierung ausführt, auch baurechtliche „Zwischenformen“ genannt.

In Bezug auf die Haftung wird besonders hervorgehoben, dass der Vorschlag des Bauunternehmers für eine Projektoptimierung nicht die Haftung für die Projektierung beinhaltet.

### Direktanspruch gegen den Subunternehmer

Laut dem Vorschlag für die AB 18 kann der Bauherr einen Anspruch gegen den Subunternehmer des Bauunternehmers geltend machen, wenn es für den Bauherrn sehr schwierig wäre, einen Gewährleistungsanspruch gegen den Bauunternehmer durchführen zu können. Der Anspruch unterliegt jedoch den Begrenzungen, die zwischen Bauherrn und Bauunternehmer einerseits und zwischen Bauunternehmer und dem Subunternehmer andererseits vereinbart wurden, einschließlich etwaiger Haftungsausschlüsse.

Mit diesen Bestimmungen wird die übliche Gerichts- und Schiedsgerichtspraxis unterbunden, die bisher unter bestimmten Umständen akzeptiert hat, dass der Bauherr einen Direktanspruch geltend machen konnte, ohne von Haftungsausschlüssen o.ä. im Verhältnis zwischen Bauunternehmer und Subunternehmer begrenzt zu sein.

### **Tagessatz für Überschreitung von Zwischenfristen**

Bisher haben Gerichte und Schiedsgerichte Tagessätze für Überschreitungen von Zwischenfristen prinzipiell abgelehnt. Neuere Verfahren haben inzwischen Tagessätze bei Zwischenfristen ermöglicht, und der Vorschlag steht in Einklang mit dieser Entwicklung. Der Ausschuss sieht vor, dass Tagessätze für die Überschreitung von Zwischenfristen vereinbart werden können, wenn die Frist zur Sicherstellung der Vollendung einer Tätigkeit, die ausschlaggebend für das Bauvorhaben oder für andere wesentliche Umstände ist, festgelegt wurde.

### **Vertragsstrafe für Versäumnisse beim Projekt**

Es gehört zu den häufig auftretenden Problemen, dass ein Ratgeber auf Grund eines Versäumnisses bei der Ausarbeitung der Projektunterlagen nicht alle Bestandteile des Bauvorhabens berücksichtigt hat, was zu einem Anspruch auf Zusatzarbeiten seitens des Bauunternehmers führt, wenn diese im Nachhinein identifiziert werden.

Für den Bauherrn ist es in dieser Situation schwierig nachzuweisen, dass die „Monopolstellung“ des Bauunternehmers zu einem Verlust in Form eines Aufpreises für die betreffende Arbeit führt.

Um die Stellung des Bauherrn in diesem Fall zu verbessern, wird in den ABR 18 vorgeschlagen, dass der Ratgeber grundsätzlich dem Bauherrn 5% des Preises für solche Zukäufe, für welche keine Einheitspreise festgelegt worden sind, zu erstatten hat. Der Ratgeber kann jedoch maximal dazu verpflichtet werden, einen Betrag von 10% des Ratgeberhonorars zu zahlen.

### **Streitbeilegung**

Erfahrungsgemäß gibt es im Baugewerbe zahlreiche und oft lange Schiedsgerichtsverfahren, die einen erheblichen Ressourcenverbrauch bei den beteiligten Parteien zur Folge haben.

Um diesem Ressourcenverbrauch zu begegnen, wird eine sogenannte „Lösungstreppe“ vorgeschlagen, die vorsieht, dass die Parteien verpflichtet werden zu versuchen, den Streit durch Verhandlungen beizulegen, bevor die nächste Stufe der Lösungstreppe beschritten wird.

Eine Neuerung ist, dass der Mediationsprozess auf Antrag nur einer der Parteien oder vom Schiedsgericht eingeleitet werden kann. Nach den geltenden Bedingungen setzt die Mediation Einigkeit zwischen den Parteien über deren Gebrauch voraus.

Zugleich führen die AB 18 die neue Verfahrensart „Schnelle Entscheidung“ ein, die ein vereinfachtes, beschleunigtes und günstiges Schiedsgerichtsverfahren darstellt, das unter bestimmten Umständen von einer Partei beantragt werden kann, u.a. wenn der Streitgegenstand weniger als 200.000 DKK beträgt oder wenn der Streit bestimmte Fragen betrifft, wie z.B. Uneinigkeit über den Anspruch des Bauunternehmers auf Zusatzarbeiten oder das Recht des Bauherrn auf die Einbehaltung des Vertragspreises. Die „schnelle Entscheidung“ ist für die Parteien verbindlich, es sei denn es wird innerhalb von 8 Wochen ein Schiedsgerichtsverfahren eingeleitet.

Schließlich schlägt der Ausschuss einen „Abkühlungszeitraum“ vor, was bedeutet, dass ein Schiedsgerichtsverfahren frühestens 4 Wochen nach Abschluss der Verhandlungen eingeleitet werden kann.

## **Warum sind neue AB-Bedingungen nötig?**

Die Bautätigkeit und ihre Methoden entwickeln sich laufend, und seit der letzten Revision des AB-Systems von 1992 sind viele Änderungen eingetreten. Heute werden in vielen Fällen Vereinbarungen mit Abweichungen von den AB-Bedingungen abgeschlossen, die zu vielen Streitigkeiten führen. Deswegen muss eine Revision erfolgen, damit die Bedingungen mit der gegenwärtigen Praxis übereinstimmen.

Mit den neuen Vertragsbedingungen wird beabsichtigt, die Zahl der Streitigkeiten zu minimieren und die Produktivität und die Konkurrenz innerhalb des Baugewerbes zu steigern.

Wie erhält man Informationen über das neue AB-System von branchenkundigen Spezialisten?

Bei NJORD bieten die führenden Spezialisten auf dem Gebiet des Baurechts Kurse über die AB 18 an. Wir haben verschiedene Weiterbildungsangebote entwickelt, damit jeder, der sich für das Thema interessiert, das Wissen über die neuen Bestimmungen erhält, das seinen Bedürfnissen entspricht.

Wir bieten sowohl einen Ganztagskursus über die AB 18 und ABR 18 an als auch einen Onlinekursus, wo die neuen Bedingungen durchgenommen werden.

