



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Reform des Bauvertragsrechts

Eberhard Keunecke
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



- Spezialthema: kaufrechtliche Ausbaukosten (Umsetzung EuGH Rspr.)
- Detailänderungen im allg. Werkvertragsrecht
- Einführung eines **Bauvertrags**
- Regelungen zum Schutz des Verbrauchers (insb. **Verbraucherbauvertrag**)
- Einführung eines Architektenvertrages als eigenständigen Vertragstyp
- Bauträgervertrag



BGB Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1: Werkvertrag

Kapitel 1 „allgemeine Vorschriften“

Kapitel 2 „Bauvertrag“

Kapitel 3 „Verbraucherbauvertrag“

Kapitel 4 „Unabdingbarkeit“

Untertitel 2: Architekten- und Ingenieurvertrag

Untertitel 3: Bauträgervertrag

Untertitel 4 Reisevertragsrecht

Änderung: Neues Kapitel – Bauvertrag, § 650a ff. BGB-E

Definition:

§ 650a BGB-E (Abs.1 und 2)

*„Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die **Herstellung**, die **Wiederherstellung**, die **Beseitigung** oder den **Umbau** eines **Bauwerks**, einer **Außenanlage** oder **eines Teils** davon. ...“*

*„Ein Vertrag über die **Instandhaltung** eines **Bauwerks** ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die **Konstruktion**, **Bestand** oder den **bestimmungsgemäßen Gebrauch** **von wesentlicher Bedeutung** ist.“*

„Bauwerk“ Rspr. BGH: „eine unbewegliche durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache“ (wie zu § 634a BGB)

Maßgebliche Regelungen

Es gilt **Werkvertragsrecht**

Besonderheiten in §§ 650 a – h BGB-E

Änderungsanordnungen

(Sicherheiten)

Zustandsfeststellung

(Schlussrechnung)

(Schriftform der Kündigung)



Anordnungsrecht des Bestellers § 650 b BGB-E

Auslöser: Änderungsbegehren des Bestellers (formfrei)

Grds: Gesetzl. Regelung ist zunächst gerichtet auf die **Einigung** zwischen den Parteien

- Entweder: Änderungen die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind.
Folge: Unternehmer muss ein Angebot über Nachtrag erstellen
- Oder: Änderung des vereinbarten Werkerfolges
Folge: Unternehmer muss ein Angebot über Änderung erstellen, wenn ihm dies **zumutbar** ist.
- Angebotserstellung entbehrlich, wenn Besteller für die Planung des Bauwerks/ Außenanlage verantw. ist
- Parteien sollen verhandeln: 30 Tage § 650b Abs. 2 BGB

Wenn die Parteien nach 30 Tagen **keine Einigung** darüber erzielen können, darf gem. § 650 b Abs. 2 BGB-E der Besteller eine Anordnung treffen.

Rechtsfolge: Unternehmer muss Anordnung nachkommen, (im Falle der Änderung des Werkerfolges (Abs. 1, S.1, Ziff. 1): sofern zumutbar und ggf. Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt wurden).

Anordnung bedarf der Textform (Sonst: nichtig (§ 125 BGB))

Rechtsfolge der Anordnung: **Vergütungsanpassung, § 650c BGB-E**

Grds.:

Tatsächlich erforderlichen Kosten + angemessene Zuschläge für
Geschäftskosten, Wagnis + Gewinn

Aber (wenn vereinbart und Urkalkulation hinterlegt):

Rückgriff für Berechnung auf Urkalkulation mögl.. Vermutung besteht dafür, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung derjenigen für die tatsächlichen erforderlichen Kosten nebst Zuschlägen entspricht. (Wie § 2 VOB/B)

- (fakt.) „Wahlrecht“ des Unternehmers wie die Höhe der angepassten Vergütung ermittelt wird
- Kann aber pro Nachtrag nur einmal einheitlich ausgeübt werden

Ausnahme: Änderung für Werkerfolg erforderlich (§ 650 b Abs.1.S.1 Zf.2) und Unternehmer ist für Planung verantwortlich: dann keine zusätzliche Vergütung trotz Änderung



Können sich die Parteien nicht einigen:

- **Abschlagszahlungen i.H.v. 80 %** des nach § 650b Abs. 1 BGB-E abgegebenen Angebots über Mehr- Mindervergütung.
- Restliche 20 % werden nach Abnahme fällig. Etwaige Überzahlungen sind dann verzinst zurück zu erstatten.

Aber: Besteller trägt im Hinblick auf eine etwaige Überzahlung das Insolvenzrisiko des Unternehmers.

Zur beschleunigten Umsetzung

§ 650d BGB-E

In Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gem. § 650 b oder die Vergütungsanpassung ist nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, den Verfügungsgrund glaubhaft zu machen

Z:B.:

- Streit über Zumutbarkeit der Anordnung
- Str. ob Änderung des Werkerfolges
- Titulierung des 80% Abschlags nach § 650 c Abs.3 BGB-E
- Einwendungen des AG gegen Abschlagsforderung
- Streit über Verpflichtung zur Angebotsabgabe
- Frage der Verantwortlichkeit für Planung

Zuständig: örtl. Zuständiges LG als Prozessgericht
(Baukammer)

Verweigerung der Abnahme durch Besteller

Zustandsfeststellung



Verweigert der Besteller die Abnahme (mit oder ohne Angabe von Mängeln):

- Unternehmer kann gem. § 650g Abs. 1 BGB-E *Zustandsfeststellung* verlangen
- Diese beinhaltet zwar keine Mängelbewertung, schützt den Unternehmer aber vor dem Risiko der Verschlechterung bis zur Abnahme.

Praxistipp: Bleibt der Besteller einer angemessenen, durch den Unternehmer gestellten Frist zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer eine solche einseitig vornehmen. (§ 650g Abs. 2 BGB-E)

Also: Zustandsfeststellungen wahrnehmen! Wenn keine Einigung über Zustand : Beweisverfahren



VOB/B sind AGB Recht

Im Ganzen vereinbart?

Vereinbarkeit mit den wesentlichen Gedanken der gesetzlichen Regelung? (Änderungsanordnung? Vergütungsregelung? Abschlagsrechnungen? Verbraucherschutz? Abnahme? Kündigung aus wichtigem Grund?...)



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Recht des „Verbraucherbauvertrags“



Nicht gleich „Bauvertrag“ mit einem „Verbraucher“!

Nur Vertrag mit einem Verbraucher über den „*Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude*“ (§ 650 i BGB-E)

Zahlreiche **Schutzvorschriften**, wenn Besteller **Verbraucher** ist:

- Unternehmer muss Besteller **Baubeschreibung** in Textform vorlegen. Diese wird Vertragsbestandteil. (§ 650k Abs. 1 BGB-E) Ausn.: Besteller stellt wesentliche Planungsvorgaben
- Baubeschreibung muss **Mindestinhalt** (§ 2 Abs. 2, Art. **249 EGBGB**) erfüllen. Auslegungsunklarheiten gehen zu Lasten des Unternehmers.
- Darüber hinaus: **Verbindliche Angaben zur Bauzeit** (Fertigstellung oder Dauer)
- Obergrenzen für Abschlagsforderungen: § 650m BGB-E
- Unternehmer muss dem Verbraucher Unterlagen über Errichtung erstellen und übergeben, die für den Nachweis zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Pflichten oder für Darlehen benötigt werden.
- Verbraucher hat ein **Widerrufsrecht**, §§ 650l BGB-E i.V.m Art 249 EGBGB, (14 Tage ab Vertragsschluss)
- Diese Vorschriften sind zum Großteil **unabdingbar**.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650o BGB-E

Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieursverträgen

(1) „Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistung 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.“

(2) „Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Kosten zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.“

Geschuldet werden „Konkretisierungsleistungen“ im Hinblick auf Planungs- und Überwachungsziele und deren Erreichung.
(Architektenvertrag als „Dynamischer Prozess“)

- i.e. aber m.E.: wenig Veränderung der Rechtslage zum Wesen des Vertrages:
weiterhin ist - über Bezugnahme auf § 631 Abs. 2 BGB - der „Werkerfolg“ geschuldet

Neu eingeführt Zielfindungsphase (s. § 650 p Abs. 2 BGB-E)

„Wesentliche Planungs- und Überwachungsgrundlagen“ noch nicht vereinbart?

lt. Gesetzgeber: bspw. Dachform, Zahl der Geschosse o.ä.

Idee: Abmilderung der früher honorarfreien „Akquise- Phase“

Zweifelhaft, ob dies den meisten Architekten Verträgen in der Praxis gerecht wird („naiver AG“)

Zielfindungsphase ist aber nach dem Gesetz bereits „Vertrag“

Unternehmer muss Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung zur Zustimmung vorlegen.



- Bauherr hat nach Vorlage der ersten Planungsgrundlage + Kostenschätzung ein Sonderkündigungsrecht, § 650q BGB-E
- (Verbraucher muss bei Vorlage über KündR aufgeklärt werden)

- Unternehmer kann nach Erstellung der Planungsgrundlage + Kostenschätzung Zustimmung verlangen. Ergeht diese nicht in einer angemessenen Frist, kann der Unternehmer kündigen.

- Folge: nur bis zur Kündigung erbrachte Leistungen werden vergütet



Sonderkündigungsrecht dürfte in AGB nicht abdingbar sein (Wesentl. Grundgedanke des Gesetzgebers)

Aber: praktische Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Akquisevereinbarung oder eben ausdr. Vereinbarung der Planungs- und Überwachungsziele)

Nach Fertigstellung des Bauwerks + Abnahme der Bauunternehmerleistung:

Relevanz nur bei Übernahme weitergehender Verpflichtungen über die Fertigstellungsphase hinaus (insb. Übernahme der LPh 9)

Ziel annähernden Gleichlauf der Gewährleistung zwischen den GesSch Architekt und ausführendes Unternehmen zwecks Verbesserung der Rückgriffschance (426 BGB)

- Deshalb: **Recht auf Teilabnahme** § 650s BGB-E
- Aber Anwendungsbereich gering (Lph9) und Erfolg zweifelhaft weil Innenausgleich schon nach drei Jahren ab Entstehung verjährt.



Bisherige Situation

- Ausgangslage:** Architekten, Ingenieure und Unternehmer haften *gesamtschuldnerisch* für Mängel am Bauwerk.
- Problem:** Nur Architekten und Ingenieure haben Berufshaftpflichtversicherung
- Folge:** Vorrangige Inanspruchnahme durch den Besteller
- Effekt:** Architekten und Ingenieure tragen Insolvenzrisiko des Unternehmers

Nachrangige Haftung von Architekten / Ingenieuren

§ 650 t BGB-E



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Änderung:** § 650t BGB-E sieht Vorrang der Nacherfüllung des bauausführenden Unternehmers.
- Rechtsfolge:** Leistungsverweigerungsrecht von Ingenieur / Architekten, solange Unternehmer noch keine Frist zur Nacherfüllung gesetzt worden ist
- Einschränkung:** Nur bei Mängeln, die aus Überwachungsfehlern herrühren. Bei Planungsmängeln können Ingenieure/Architekten weiterhin vordergründig in Anspruch genommen werden.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bauträgervertrag

§ 650 t BGB-E

„Ein Bauträgervertrag ist 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.(...)“

Nun kodifiziert: Hinsichtlich Errichtung und Umbau soll Werkrecht gelten.

Ansonsten: Nur Regelungen über Anwendbarkeit von Vorschriften aus dem Werk- und Kaufrecht

- Viele Klarstellungen durch den Entwurf
- Praxisrelevante Fragen bleiben offen:
 - Mängelansprüche des Bestellers vor der Abnahme?
 - Rechtsfolge der vom Planer unverschuldeten Verzögerungen?
 - Störungen im Architekten- oder Ingenieursvertrag?
 - Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bauträgerrecht?
 - Prüfungs- und Hinweisobliegenheit des Unternehmers?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Eberhard Keunecke
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln
+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 66
+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22
e.keunecke@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de