



Neues Bauvertragsrecht

GESETZ ZUR REFORM DES BAUVERTRAGSRECHTS UND
ZUR ÄNDERUNG DER KAUFRECHTLICHEN MÄNGELHAFTUNG

Referent: Dominik Petrelli
Rechtsanwalt

12.12.2017

organisiert von:

Silvanus
Fenster · Türen · Sonnenschutz

Gliederung

1. Historie / Gesetzgebung
2. Allgemeine Änderungen
3. Besondere Neuerungen für den Bauvertrag
4. Besondere Neuerungen für den Verbraucherbauvertrag
5. Besondere Neuerungen für den Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
6. Besondere Änderungen für den Bauträgervertrag

Gesetzgebungsverfahren



Gründe für die Novellierung

„Baurecht – parallel zur stetigen Weiterentwicklung der Bautechnik – zu einer komplexen Spezialmaterie mit umfangreicher Rechtsprechung geworden“

„Regelungen des Werkvertragsrechts häufig nicht detailliert genug“

„Für Verbraucher kann die Durchführung eines Bauvorhabens darüber hinaus weitere Risiken bergen; gleichwohl enthält das geltende Werkvertragsrecht, abgesehen von einigen Einzelschriften, keine besonderen Verbraucherschutzvorschriften.“

Ergebnis der Novellierung

- Anpassung von 6 Paragraphen im BGB
 - ✓ AGB-Regelungen
 - ✓ Werkvertrag
 - ✓ Widerrufsrechte / Verbrauchervertrag
- Einführung von 22 neuen Paragraphen im BGB
- neue Gesetze für bestimmte Vertragstypen
 - ✓ Bauvertrag
 - ✓ Verbraucherbauvertrag
 - ✓ Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
 - ✓ Bauträgervertrag
- Stärkung der Verbraucherrechte
- klare Regelungen für die Baubranche, die sich an der Rechtsprechung und den Vorgaben der EU orientieren

Gliederung

1. Historie / Gesetzgebung
2. Allgemeine Änderungen
 - Übergangsregelungen
 - Kaufrecht
 - AGB-Recht
 - Werkvertrag
3. Besondere Neuerungen für den Bauvertrag
4. Besondere Neuerungen für den Verbraucherbauvertrag
5. Besondere Neuerungen für den Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
6. Besondere Änderungen für den Bauträgervertrag

Geltungsbereich

- Regelungen in verschiedenen Bereichen des BGB
 - ✓ zu den AGB (305 ff. BGB)
 - ✓ zum Widerrufsrecht
 - ✓ zum Werkvertrag (650 ff. BGB)

- nicht nur für Bauvorhaben, sondern allgemein für Werkverträge

- sowohl für Verbrauchergeschäfte als auch für Verträge mit Unternehmern

- verbindliche Geltung
 - **Ausnahme**: AGB (VOB/B oder eigene AGB) wirksam vereinbart
Individualabrede (ausgehandelter Vertrag) – selten zu erreichen

Art. 229 § 39 EGBGB Übergangsvorschrift [...]

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 1. Januar 2018 entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.

Art. 229 § 39 EGBGB

- Zeitpunkt des Vertragsschlusses entscheidet.
 - irrelevant, wann Angebot abgegeben
(str. a.A.: Parteiwille, dass der Zeitpunkt des Angebots gilt)
 - kann über AGB nicht geändert werden
- ggf. Individualvereinbarung!**
- bei Stufenverträgen (Architekten/Ingenieure):
 - Zeitpunkt der jeweils abgerufenen Stufe
 - vgl. Änderung der HOAI zwischen zwei Stufen

§ 439 BGB Nacherfüllung

[...]

(3) Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut oder an eine andere Sache angebracht, ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache zu ersetzen. § 442 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau oder das Anbringen der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.

§ 439 BGB

▪ gilt, wenn

1. mangelhafte Sache
2. Mangel kausal für den Schaden
3. der Art oder dem Verwendungszweck entsprechend
4. a) eingebaut
 - Fliesen, Parkett, Schalter usw.
- b) angebracht
 - Dachrinne, Leuchten, Farben/Lacke usw.

§ 439 BGB

- **Gilt** nach dem Wortlaut **nicht, wenn** Rohstoffe erst zu einem Produkt weiterverarbeitet und dann eingebaut werden (bspw. Zement – Beton).
 - **aber:** analoge Anwendung (str.)
 - **Argumente:**
 - zufällige Verschiebung
 - Intention des Gesetzgebers Endkunden zu schützen

§ 445a BGB Rückgriff des Verkäufers

(1) Der Verkäufer kann beim Verkauf einer neu hergestellten Sache von dem Verkäufer, der ihm die Sache verkauft hatte (Lieferant), Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er im Verhältnis zum Käufer nach § 439 Absatz 2 und 3 sowie § 475 Absatz 4 und 6 zu tragen hatte, wenn der vom Käufer geltend gemachte Mangel bereits beim Übergang der Gefahr auf den Verkäufer vorhanden war.

(2) Für die in § 437 bezeichneten Rechte des Verkäufers gegen seinen Lieferanten bedarf es wegen des vom Käufer geltend gemachten Mangels der sonst erforderlichen Fristsetzung nicht, wenn der Verkäufer die verkaufte neu hergestellte Sache als Folge ihrer Mangelhaftigkeit zurücknehmen musste oder der Käufer den Kaufpreis gemindert hat.

§ 445a BGB

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.

(4) § 377 des Handelsgesetzbuchs bleibt unberührt.

§ 445a BGB

- Ab jetzt kann der Verkäufer gegen seinen Verkäufer/Lieferanten vorgehen.
- Er kann nicht mehr nur Materialkosten, sondern alle Kosten, die er nach § 439 BGB zu tragen hat, von seinem Lieferanten/Verkäufer ersetzt verlangen.
- Verkäufer/Lieferanten werden versuchen, dies abzubedingen.
 - Wird nicht vollständig möglich sein.
 - **daher:** Versuche in AGB die Haftung zu begrenzen (s.u.)
 - Unbedingt AGB prüfen!

AGB - Regelungen (BGB)

- § 309 Nr. 8 b)
cc) (Aufwendungen bei Nacherfüllung)
die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, ~~insbesondere Transport, Wege, Arbeits-~~ nach § 439 Absatz 2 und ~~Materialkosten~~ 3 oder § 635 Absatz 2 zu tragen oder zu ersetzen; [...]

- § 309 Nr. 15. (Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistung)
eine Bestimmung, nach der der Verwender bei einem Werkvertrag
a) für Teilleistungen Abschlagszahlungen vom anderen Vertragsteil verlangen kann, die wesentlich höher sind als die nach § 632a Absatz 1 und 650m Absatz 1 zu leistenden Abschlagszahlungen, oder
b) die Sicherheitsleistung nach § 650m Absatz 2 nicht oder nur in geringerer Höhe leisten muss.

AGB - Regelungen

- betrifft AGB mit Verbrauchern
 - **aber:** Indizwirkung über § 307 BGB auch bei B2B für AGB – damit grds. Unwirksam

Gesetzgeber (= BGH): „wegen der besonderen Interessen und Bedürfnisse des unternehmerischen Geschäftsverkehrs ausnahmsweise als angemessen“

- Verbot von AGB, wenn
 - Beschränkung der Kostentragung bei der Mängelbeseitigung
→ § 439 Absatz 2 und 3 BGB / § 635 Absatz 2 BGB (Verweis auf Kauf)
 - Abschlagszahlungen höher als vom Gesetz vorgesehen
→ § 632a Absatz 1 BGB und 650m Absatz 1 BGB
 - Sicherheitsleistung geringer als im Gesetz vorgesehen
→ § 650m Absatz 2 BGB

AGB - Regelungen

- Wenn unbedingt gewünscht, sollten hier Individualabreden getroffen werden.
 - Nur sehr schwer zu realisieren!
 - Muss wirklich ausgehandelt und als wesentlicher Punkt für beide Parteien erkannt und zur Disposition gestellt worden sein.
 - Keine einseitige Vorgabe möglich!

§ 632a BGB Abschlagszahlung

(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller ~~für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung~~ eine Abschlagszahlung in ~~der~~ Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen, ~~in der (...)~~. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller ~~durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abschlagszahlung nicht verweigert werden~~ Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür ~~(4)~~(2) Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein geleistet wird. Sonstiges Zahlungsversprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

§ 632a BGB

- Vergleichbar mit § 16 VOB/B.
 - bislang umstritten – ab jetzt auf jeden Fall wirksam
- Bemessung der Höhe des Abschlags:

bisher: Wertzuwachs

jetzt: Wert der erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung

- einfacher zu bestimmen
- ergibt sich aus den Preisen im Vertrag

§ 632a BGB

- bei Mängeln: Reduzierung der Zahlung in angemessener Höhe (vgl. § 641 Abs. 3 BGB)

bisher: bei wesentlichen Mängeln kein Abschlag

bei unwesentlichen Mängeln Abschlag oder Einstellen der Arbeiten

- Intention des Gesetzgebers:

- kein unnötiger Stillstand

- Kann am Ende der Maßnahme bei der Schlussrechnung geklärt werden.

§ 640 BGB Abnahme

1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. ~~Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.~~

2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

§ 640 BGB

23) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

§ 640 BGB

- Neuregelung zur Abnahmefiktion:
 - Fertigstellung
 - Aufforderung zur Abnahme unter Fristsetzung (angemessene Frist: 12 Tage)
 - keine Verweigerung unter Angabe wenigstens eines Mangels
- Rechtsfolge: FIKTIVE ABNAHME!**

§ 640 BGB

- bei Verbraucher: Hinweispflicht
 - Textform
 - Schreiben fertigen und immer verwenden
- **bisher**: offene Formulierung, wann eine Abnahme verweigert werden kann
- **jetzt**: Es genügt einen Mangel anzugeben, egal wie schwerwiegend.
- **Praxis**: beim Bauvertrag gem. § 650a BGB
 - Rechtsfolge des § 650g BGB (Zustandsfeststellung) herbeiführen (s.u.)

§ 648 647a BGB Sicherungshypothek des ~~Bauunternehmers~~-Inhabers einer Schiffswerft

...

~~(2)~~ Der Inhaber einer Schiffswerft kann für seine Forderungen aus dem Bau oder der Ausbesserung eines Schiffes die Einräumung einer Schiffshypothek an dem Schiffsbauwerk oder dem Schiff des Bestellers verlangen; Absatz 1 Satz 2 gilt sinngemäß. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Schiffshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen. § 647 findet keine Anwendung.

§ 647a BGB

- Gilt nicht mehr für Bauunternehmer.
- Eigene Regelung im Bauvertrag geschaffen.

§ 649 648 BGB Kündigungsrecht des Bestellers

Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

§ 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

(2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.

(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

§ 648a BGB

(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.

(5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.

(6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

§ 648a BGB

- Umsetzung der Rechtsprechung
- Differenzierung zwischen wichtig →← unwichtig ist weiterhin problematisch.

Gesetzgeber:

Verweis auf § 314 BGB (Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund)

- keine besondere Regelung bei Insolvenz des Unternehmers
 - Wird auf jeden Fall für einige Probleme in der Praxis sorgen!

§ 648a BGB

- **gemeinsame Leistungsfeststellung**
 - bestimmt grds. nur die Quantität, nicht die Qualität
 - immer verlangen
 - bei unentschuldigtem Fernbleiben des AG: **Beweislastumkehr!**

- **Teilkündigung** möglich
 - **abgrenzbarer Teil:** Eine klare Abgrenzung vom ungekündigten zum gekündigten Teil muss möglich sein.

≠ in sich abgeschlossener Teil der Leistung (§ 8 Abs. 3 Nr.1 VOB/B)

§ 648a BGB

- Rechtsfolge: Vergütung und Schadensersatz
 - Vergütung für erbrachte Leistungen
 - Schadensersatz für kündigungsbedingt nicht erbrachte Leistungen
- gilt sowohl
 - bei Kündigung durch Besteller/AG (wie bisher)
 - und durch Unternehmer/AN (Wortlaut)

§ ~~650~~ 649 BGB Kostenanschlag

(1) Ist dem Vertrag ein Kostenanschlag zugrunde gelegt worden, ohne dass der Unternehmer die Gewähr für die Richtigkeit des Anschlags übernommen hat, und ergibt sich, dass das Werk nicht ohne eine wesentliche Überschreitung des Anschlags ausführbar ist, so steht dem Unternehmer, wenn der Besteller den Vertrag aus diesem Grund kündigt, nur der im § 645 Abs. 1 bestimmte Anspruch zu.

(2) Ist eine solche Überschreitung des Anschlags zu erwarten, so hat der Unternehmer dem Besteller unverzüglich Anzeige zu machen.

§ ~~651~~ 650 BGB Anwendung des Kaufrechts

Auf einen Vertrag, der die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat, finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung. § 442 Abs. 1 Satz 1 findet bei diesen Verträgen auch Anwendung, wenn der Mangel auf den vom Besteller gelieferten Stoff zurückzuführen ist. Soweit es sich bei den herzustellenden oder zu erzeugenden beweglichen Sachen um nicht vertretbare Sachen handelt, sind auch die §§ 642, 643, 645, ~~649~~ 648 und ~~650~~ 649 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der Abnahme der nach den §§ 446 und 447 maßgebliche Zeitpunkt tritt.

Gliederung

1. Historie / Gesetzgebung
2. Allgemeine Änderungen
3. Besondere Neuerungen für den Bauvertrag
4. Besondere Neuerungen für den Verbraucherbauvertrag
5. Besondere Neuerungen für den Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
6. Besondere Änderungen für den Bauträgervertrag

§ 650a BGB Bauvertrag

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

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

§ 650a BGB

▪ Definition des Bauvertrags

- Herstellung
- Wiederherstellung
- Beseitigung
- Umbau
 - eines Bauwerks oder einer Außenanlage
 - oder eines Teils davon

→ Damit ist jedes Gewerk erfasst, das für das Bauwerk oder die Außenanlage als wesentlich anzusehen ist.

§ 650a BGB

- **Bauwerk**: vgl. Rspr. zu § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB (Verjährung)
 - Bauwerke:
Häuser, Brücken, Container, Kanalanlagen, Brunnen, ein ins Erdreich eingelassenes Schwimmbecken, ein in die Erde verlegtes Schutzrohr, ein im Boden eingemauerter Heizöltank, der **Einbau von Fenstern**
 - Teile davon:
für Konstruktion, Bestand, Erhaltung und Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung und die eingebauten Teile fest mit dem Gebäude verbunden

§ 650a BGB

- Außenanlage: vgl. § 648a BGB
 - nicht jede Gartenarbeit
 - gestalterisches Element
 - dient Errichtung oder Erhalt einer Anlage

- **Einschränkung**: gilt nur für wesentliche Maßnahmen (Abs.2)
 - auf Dauer und Nachhaltigkeit ausgelegter Vertrag
 - gilt auch bei Außenanlagen (redaktionelles Versehen)
 - **Wortlaut**: nur für Bau im Bestand? (str. - von der Rspr. zu klären)

§ 650b BGB Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder
2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.

...

§ 650b BGB

...

Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

§ 650b BGB

(2) Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 650b BGB

- neu eingeführtes Anordnungsrecht des Auftraggebers
- Ist nicht identisch mit § 1 VOB/B – Situation; aber vergleichbar.
 - Änderung des Erfolgs (§ 650b Abs.1 Nr. 1 / § 1 Abs. 3 VOB/B)
 - Änderung der Leistung zur Erreichung des Erfolgs [erforderlich] (§ 650b Abs.1 Nr. 2 / § 1 Abs. 4 VOB/B)
- Bedingt eine Einigung (Vertrag) über die geänderten Leistungen, der sowohl die Leistung als auch die Vergütung bestimmt.
- Zwischenlösung zwischen dem Konsensprinzip des BGB und dem Anordnungsprinzip der VOB/B

§ 650b BGB

Ablauf der Einigung

§ 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB	§ 650b Abs. 1 Nr. 2 BGB
<ul style="list-style-type: none">✓ Änderungswunsch bzgl. nicht notwendiger Änderungsleistung✓ Besteller legt die erforderliche Planung vor (wenn er die Planungsverantwortung trägt)✓ Einigungsversuch✓ wenn gescheitert, spätestens jedoch nach 30 Tagen >> Anordnungsrecht des Bestellers✓ Unternehmer muss ausführen außer: unzumutbar (zu beweisen)	<ul style="list-style-type: none">✓ Änderungswunsch bzgl. einer notwendigen Änderungsleistung✓ Besteller legt die erforderliche Planung vor (wenn er die Planungsverantwortung trägt)✓ Einigungsversuch✓ wenn gescheitert, spätestens jedoch nach 30 Tagen >> Anordnungsrecht des Bestellers✓ Unternehmer muss ausführen; kommt auf Zumutbarkeit nicht an

§ 650b BGB

Rechtsfolge:

- Anordnungsrecht des Bestellers
- Befolgungspflicht des Unternehmers (ggf. einstweilige Anordnung nach § 650d BGB)
- Vergütungsanspruch des Unternehmers (§ 650c BGB)
- bei Einzelkontrolle des § 1 VOB/B

→ **unwirksam!**

§ 650b BGB

Probleme:

- Was passiert bei dringenden unaufschiebbaren Anordnungen? (drohender Stillstand)
- Was passiert in der Einigungsphase? Darf weitergebaut werden?
- Darf der Auftraggeber ein Baustopp verlangen? (Schadensersatz)
- Dürfen Bauzeitänderungen angeordnet werden? (str.: i.E. eher nein)

Praxis:

- Regelungen im Vertrag aufnehmen, um diese Unwägbarkeiten zu klären – z.B.:
 - Frist für Angebot
 - Regelungen für weitere Ausführung

§ 650c BGB Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b

(1) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b Absatz 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

(2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.

....

§ 650c BGB

- geänderter Aufwand aufgrund der Anordnung
- Es können die tatsächlich erforderlichen Kosten verlangt werden.
 1. Kosten bei unveränderter Leistung (hypothetisch)
 2. Kosten bei geänderter Leistung (tatsächlich)
 - erforderlich
 - =angemessen und ortsüblich
 - ≠ tatsächliche Kosten
 - Keine Preisfortschreibung aus der Kalkulation (≠ VOB/B)!
 - Guter Preis kann schlechter Preis werden;
schlechter Preis kann guter Preis werden.

§ 650c BGB

3. Differenz + angemessener Zuschlag = Nachtrag / Mehrvergütung

- Vergütungsanspruch nach § 650b Abs. 1 S. 2 BGB entfällt, wenn Planungspflicht bei Unternehmer liegt.
- kalkulatorische Größen
 - Baustellengemeinkosten (BGK) = Teil der erforderlichen Kosten
 - AGK + WuG = angemessener Zuschlag (?)

§ 650c BGB

- Preisfortschreibung ist auch nach Urkalkulation möglich.
 - Muss vereinbarungsgemäß hinterlegt sein.
 - Kann nicht einfach nachgeschoben werden.
 - Kann nicht einfach einseitig bestimmt werden.
 - vgl. VOB/B
- **aber**: Keine Mischkalkulation / „Rosinenpicken“ innerhalb eines Nachtrags möglich.
 - **wenn Urkalkulation, dann bei allen Positionen Urkalkulation**
- Preis aus Urkalkulation gilt als richtig (Abs. 2).

§ 650c BGB

....

(3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werkes fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. § 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

§ 650c BGB

- 80%-Regelung
- Unternehmer kann wählen:
 - 100% Abschlag nach § 632a BGB
 - 80 % Abschlag nach § 650c Abs. 3 BGB
- Rückforderungs- und Nachforderungsmöglichkeit entstehen erst mit der Schlussrechnung.

§ 650c BGB

▪ Praxis:

- 80%-Regelung ist einfacher anzuwenden.
- Es genügt ein Angebot nach § 650b Abs. 1 BGB als Grundlage.
- Ein (leicht) erhöhtes Angebot führt kalkulatorisch zu einer 100%-Lösung.
 - **Achtung:** Verzinsungspflicht bei Rückerstattung!

§ 650d BGB Einstweilige Verfügung

Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650b oder die Vergütungsanpassung gemäß § 650c ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.

§ 650d BGB

- neu eingeführt
 - keine Rspr. bisher
- Gilt ab Beginn der Bauausführung; nicht vorher.
- Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund müssen bestehen.
 - Anspruch: muss glaubhaft gemacht werden
 - Grund: wird widerlegbar vermutet
(ggf. Vorwegnahme der Hauptsache möglich)

§ 650d BGB

- **Achtung:** Schadensersatzpflicht wenn eV unberechtigt oder aufgehoben (§ 945 ZPO)
 - Passiert immer dann, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen für die Vergütung oder die Anordnung, die durchgesetzt werden sollen, nicht gegeben sind.
 - bspw.:
 - Plan nicht vorgelegt
 - nicht erforderlich

- Spezialkammern werden bei den Gerichten eingeführt.
 - **Streitwertunabhängig** sind die Landgerichte sachlich zuständig.
(Anwaltpflicht!)

650e BGB (bisher § 648 BGB) Sicherungshypothek des Bauunternehmers

~~(1)~~ Der Unternehmer ~~eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks~~ kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

§ 650f BGB (bisher 648 a BGB) Bauhandwerkersicherung

(1) Der Unternehmer ~~eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon kann~~ kann vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 ~~vom~~ **Hundert Prozent** des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.

§ 650f BGB

(2) Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.

(3) Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 ~~vom Hundert~~ Prozent für das Jahr zu erstatten. Dies gilt nicht, soweit eine Sicherheit wegen Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des Unternehmers aufrechterhalten werden muss und die Einwendungen sich als unbegründet erweisen.

§ 650f BGB

(4) Soweit der Unternehmer für seinen Vergütungsanspruch eine Sicherheit nach ~~den Absätzen~~ Absatz 1 oder 2 erlangt hat, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § ~~648 Abs. 1~~ 650e ausgeschlossen.

(5) Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 ~~vom Hundert~~ Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

§ 650f BGB

(6) Die ~~Vorschriften der~~ Absätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, wenn der Besteller

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder
- ~~2. eine natürliche Person ist und die Bauarbeiten zur Herstellung oder In-standsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen lässt.~~

2. Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbauvertrag nach § 650i oder um einen Bauträgervertrag nach § 650u handelt.

Satz 1 ~~Nr.~~ **Nummer** 2 gilt nicht bei Betreuung des Bauvorhabens durch einen zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigten Baubetreuer.

(7) Eine von den ~~Vorschriften der Absätze~~ **Absätzen** 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 650f BGB

- Gibt keine neuen Inhalte.
- Er gilt für alle Bauverträge.
- Enthält nur redaktionelle Änderungen.

§ 650g BGB Zustandsfeststellung (...); Schlussrechnung

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.

§ 650g BGB

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist, und

2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

§ 650g BGB

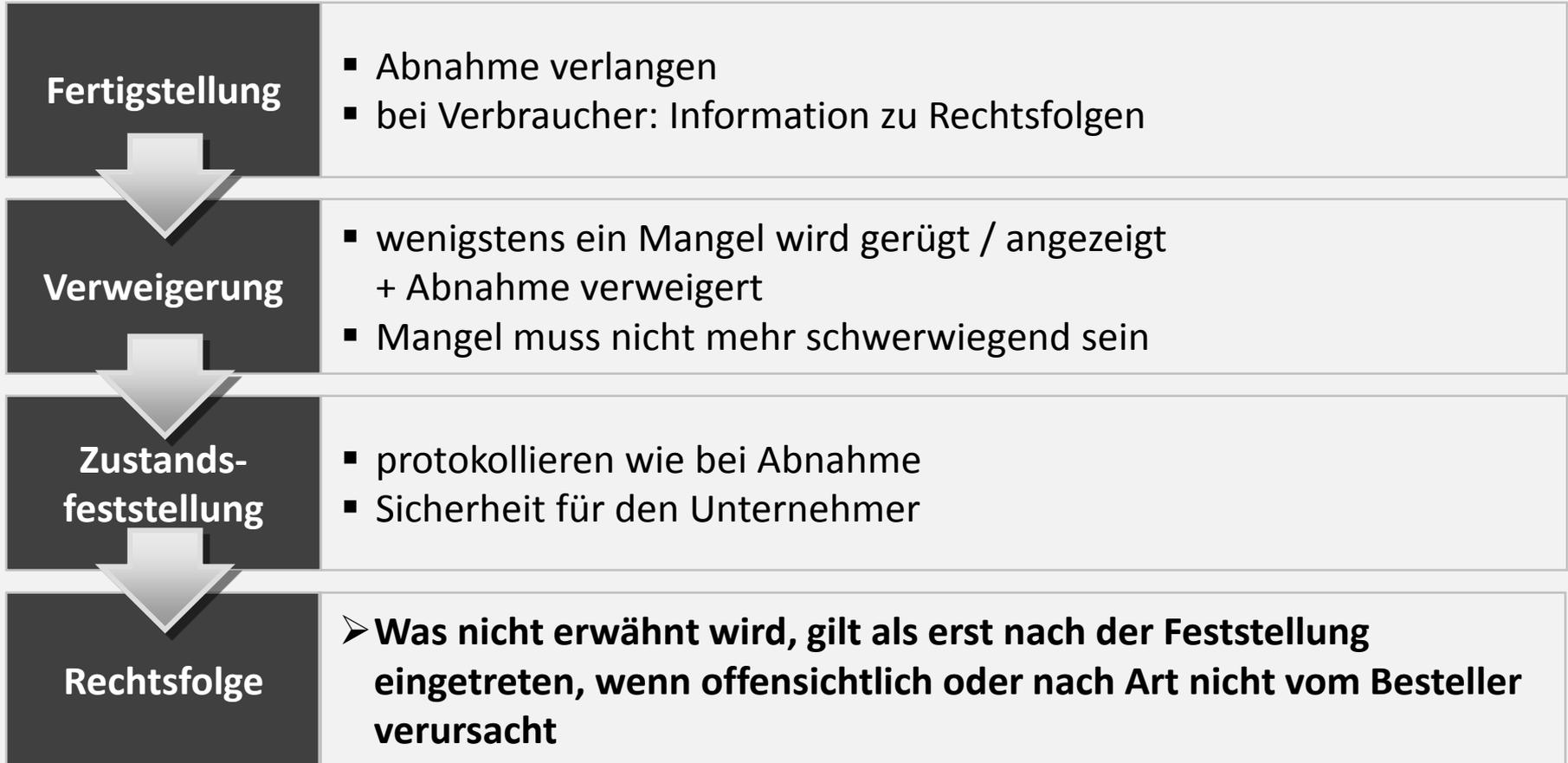
▪ ZUSTANDSFESTSTELLUNG - neu eingeführt

- Ausgleich für die neue und einfache Möglichkeit, eine Abnahme unter Angabe eines Mangels zu verweigern (§ 640 BGB).
- Mangel bei gilt als bei der Zustandsfeststellung nicht vorhanden, wenn er nicht dokumentiert oder seiner Art nach nicht vom Besteller verursacht sein kann. (vergleichbar der Rechtsfolge der Abnahme)

klar: Unebenheit im Estrich

unklar: Kratzer im Fenster

- Praxis: Unbedingt Zustandsfeststellung verlangen, wenn Abnahme verweigert!
(gilt auch bei VOB/B-Vertrag)



§ 650g BGB

▪ NEU: Schlussrechnung

- Inhalt vorgegeben:

Die Aufstellung der erbrachten Leistungen muss für den Besteller nachvollziehbar sein.

- Vermutung der Prüfbarkeit, wenn nicht binnen 30 Tagen begründete Einwendungen.
- Fälligkeitsvoraussetzung vgl. VOB/B:
 - Abnahme bzw. unberechtigte Verweigerung
 - + Schlussrechnung
- **bisher:** Preisaufstellung nach BGH erforderlich aber auch ausreichend

§ 650h BGB Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.

§ 650h BGB Schriftform der Kündigung

- Gilt sowohl bei § 648 (freie Kündigung) als auch bei § 648a (Kündigung aus wichtigem Grund).
- Elektronische Form und Textform reichen nicht.
 - Kündigung unwirksam
 - es gilt die strenge gesetzliche Schriftform des § 126 BGB
- **Begründung**: Die wichtige Entscheidung soll nicht übereilt erfolgen.
- **Praxis**: Entsprechende Schreiben vorbereiten!

Gliederung

1. Historie / Gesetzgebung
2. Allgemeine Änderungen
3. Besondere Neuerungen für den Bauvertrag
4. Besondere Neuerungen für den Verbraucherbauvertrag
5. Besondere Neuerungen für den Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
6. Besondere Änderungen für den Bauträgervertrag

§ 650i BGB Verbraucherbauvertrag

(1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

(2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.

(3) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

§ 650i BGB Verbraucherbauvertrag

- **Gilt nicht** für alle Bauverträge gem. § 650a BGB, die mit einem Verbraucher geschlossen werden; sondern bei bestimmten Verträgen mit einem Verbraucher.
 - **gilt nur bei:**
 - a. Bau eines neuen Gebäudes
 - b. erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude
 - **gilt nicht bei:**
 - a. Außenanlage
 - b. Abbruch
 - c. Einzelvergabe der Gewerke
- Bedarf der **Textform.**
 - strikte Form des BGB
 - E-Mail u.ä. reicht nicht!

§ 650j BGB Baubeschreibung

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

§ 650j BGB

→ Inhalt: § 2 Inhalt der Baubeschreibung:

- (1) In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:
1. **allgemeine Beschreibung** des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, **gegebenenfalls Haustyp und Bauweise**,
 2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
 3. **Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte**,
 4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
 5. Angaben zur **Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke**,
 6. gegebenenfalls Beschreibung des **Innenausbaus**,

§ 650j BGB

7. gegebenenfalls Beschreibung der **gebäudetechnischen Anlagen**,
8. Angaben zu **Qualitätsmerkmalen**, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
9. gegebenenfalls Beschreibung der **Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen**.

- erhebliche Vorleistung (Pläne usw.), ohne zu Wissen, ob der Vertrag zustande kommt
- Regelungen vorsehen, falls Vertrag nicht zustande kommt
- hohe Rechtsunsicherheit wegen „gegebenenfalls“

(2) Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

- Fertigstellung bzw. Bauzeit sind **VERBINDLICH** anzugeben

§ 650k BGB Inhalt des Vertrags

- (1) Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.
- (2) Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.
- (3) Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.

§ 650k BGB

- Vorvertragliche Unterlagen werden zum Vertragsgegenstand.
- Es wird die Angabe verbindlicher Fristen gefordert.
 - **Problem:** Risiko der Genehmigung/Entscheidungsfindung liegt beim Unternehmer.
 - **aber:** Die Angabe der Ausführungsdauer genügt, wenn der Beginn nicht absehbar ist.

§ 650I BGB Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.

§ 650I BGB

→ Widerrufsbelehrung: § 3 Widerrufsbelehrung

(1) Steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht nach § 650I Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu, ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform über sein Widerrufsrecht zu belehren. 2 Die Widerrufsbelehrung muss deutlich gestaltet sein und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte in einer an das benutzte Kommunikationsmittel angepassten Weise deutlich machen. Sie muss Folgendes enthalten:

1. einen Hinweis auf das Recht zum Widerruf,
2. einen Hinweis darauf, dass der Widerruf durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer erfolgt und keiner Begründung bedarf,

§ 650I BGB

3. den Namen, die ladungsfähige Anschrift und die Telefonnummer desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, gegebenenfalls seine Telefaxnummer und E-Mail-Adresse,
4. einen Hinweis auf die Dauer und den Beginn der Widerrufsfrist sowie darauf, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung genügt, und
5. einen Hinweis darauf, dass der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz nach § 357d des Bürgerlichen Gesetzbuchs schuldet, wenn die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen ist.

(2) Der Unternehmer kann seine Belehrungspflicht dadurch erfüllen, dass er dem Verbraucher das in Anlage 10 vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausgefüllt in Textform übermittelt

§ 650I BGB

Praxis:

- Es gelten § 356d BGB (Widerrufsrecht) und § 357d BGB (Rechtsfolgen des Widerrufs).
- Zwingend in alle Verbraucherbauverträge aufnehmen!
- Sonst droht ein einjährige Widerrufsfrist!

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns () mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.*

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich zurückzuzahlen.

Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

§ 650m BGB Abschlagszahlungen, Absicherung des Vergütungsanspruchs

(1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c nicht übersteigen.

(2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.

§ 650m BGB

(3) Sicherheiten nach Absatz 2 können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

(4) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, ist eine Vereinbarung unwirksam, die den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der vereinbarten Vergütung übersteigt. Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.

§ 650m BGB

- Es gibt eine Sicherheit in Höhe von 10 % aus der Gesamtvergütung (Abs. 1) bis zum Zeitpunkt der Schlussrechnung bei Abschlagszahlungen nach § 632a BGB.
- Es gibt eine zusätzliche Sicherheit in Höhe von 5 % (Abs. 2).
 - wie bisher bei Bauträgerverträgen

Folge:

→ **Gesamtsicherheit bis zu 15 % der Gesamtvergütung**

§ 650n BGB Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.
- (2) Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechtigte Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.

§ 650n BGB

- Streit um die Frage der Planunterlagen ist nunmehr geklärt.
 - Der Anspruch beim Verbraucher ist jetzt Gesetz.
 - Je nach Zeitpunkt sind unterschiedliche Unterlagen geschuldet.

- **vor Beginn** der Ausführung:
 - was für die Genehmigung benötigt wird
 - gilt nicht wenn Architekt oder Planer für Verbraucher tätig

§ 650n BGB

- spätestens **mit Fertigstellung**:
 - was benötigt wird, um nachzuweisen, dass einschlägige Normen eingehalten
 - z.B.: Brandsicherheit, Dämmung, Heizungsanlage

- Abs. 3:

Gilt auch wenn Dritter eine Bank ist, die Erfüllung von Voraussetzungen prüfen muss (z.B. KfW) und vom Unternehmer die berechtigte Erwartung beim Verbraucher geweckt wird, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind.

§ 650o BGB Abweichende Vereinbarungen

Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650i bis 650l und 650n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

§ 650o BGB

- Ist nicht durch VOB/B oder eigene AGB zu umgehen.
- Es ist nur § 650m BGB abdingbar.
- Daher sollten die neuen Regelungen unbedingt bekannt sein und in der täglichen Arbeit mit **Verbrauchern** berücksichtigt werden!
 - Baubegleitung/Bauaufsicht (Architekt):
 - AG immer über die Rechte informiert halten
 - Bauausführung (Unternehmer)
 - alle Rechte kennen und lernen damit umzugehen
 - Schreiben für die einzelnen Situationen vorbereiten

Gliederung

1. Historie / Gesetzgebung
2. Allgemeine Änderungen
3. Besondere Neuerungen für den Bauvertrag
4. Besondere Neuerungen für den Verbraucherbauvertrag
5. Besondere Neuerungen für den Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
6. Besondere Änderungen für den Bauträgervertrag

§ 650p BGB Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen 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 Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

§ 650p BGB

- Pflichten der Planer sind in Abs. 1 geregelt.
 - Leistungen zu erbringen
 - nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich
 - vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen

- setzt Vereinbarung über Planungs- und Überwachungszielen voraus
 - im Vertrag festhalten!
 - kein Verweis des Gesetzes auf HOAI (nur Kostenrecht)

§ 650p BGB

- falls nicht vereinbart (Abs. 2):
 - Planungsgrundlage zur Ermittlung der Ziele muss erstellt werden
 - Keine exakte Planung lediglich erste Orientierung (Skizze, Bilder u.ä.)
 - Ist dem Besteller zusammen mit einer Kosteneinschätzung zur Zustimmung vorzulegen.
 - Kosteneinschätzung:
grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten ≠ DIN 276
- **Vergütung** für diese Leistung sollte vorher vereinbart werden.

§ 650q BGB Anwendbare Vorschriften

(1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.

(2) Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der Honorarordnung erfasst werden. Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

§ 650q BGB

- Kapitel 1 des Untertitels 1:
 - Abschlagszahlungen (§ 632a BGB)
 - Abnahme (§ 640 BGB)
 - Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB)
 - Anwendung des Kaufrechts (§ 650 BGB)
- § 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (Abs. 2)
- § 650d Einstweilige Verfügung (str.)
- § 650e Sicherungshypothek des Bestellers
- § 650f Bauhandwerkersicherung
- § 650g Zustandsfeststellung nach Kündigung
- § 650h Schriftform der Kündigung

§ 650q BGB

- **§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers**
 - Zur Feststellung der Berechnung des Vergütungsanspruchs wird auf die HOAI verwiesen, wenn Leistungen der HOAI entsprechen.
 - Sonst ist er frei vereinbar.
 - Falls keine Vereinbarung binnen 30 Tagen getroffen wird, gilt auch hier die einstweilige Verfügung.

- **§ 650d Einstweilige Verfügung (str.)**
 - nach dem Wortlaut nein
 - **aber:** redaktionelles Versehen, bis kurz vor der Veröffentlichung war § 650d noch der letzte Absatz des § 650c
 - die Anpassung der Auflistung wurde versäumt

§ 650r BGB Sonderkündigungsrecht

(1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.

(2) Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

(3) Wird der Vertrag nach Absatz 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.

§ 650r BGB

- Architekt kann bestimmen, wann Zielfindung beendet ist.
- Konsequenz für die **Praxis**:
 - Besteller kann sich vom Vertrag lösen, ohne bisher noch nicht erbrachte Leistungen bezahlen zu müssen.
 - **Frist**: zwei Wochen
 - **bei Verbrauchern**: nur nach entsprechendem Hinweis
→ Schreiben vorbereiten!
 - Risiko liegt beim Architekten, dass er umfangreiche Leistungen erbringt und schlussendlich den weiteren Auftrag nicht erhält bzw. gekündigt wird.
 - Unbedingt schriftliche Vergütungsvereinbarung aufsetzen!

§ 650s BGB Teilabnahme

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

§ 650s BGB

- **Ziel:** Gleichlauf der Fristen mit den Bauunternehmern wird erzielt.
- Teilabnahme erfolgt vor Schlussrechnungsprüfung und Mängelverfolgung.
 - **Folge:** unterschiedliche Verjährung von abgenommenen und noch nicht abgenommenen Leistungen
 - **Lösung:**
 - Kunde/Auftraggeber: Verträge mit Verjährungsfristen 5 Jahre + X
 - Architekt: auf Abnahme drängen
keine Regelung zur Verjährung

§ 650t BGB Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

§ 650t BGB

- Vorrangige Inanspruchnahme des bauausführenden Unternehmers, wenn auch dieser für den Mangel haftet.
 - Leistungsverweigerung des Architekten / Ingenieurs
 - Auftraggeber muss zuerst
 - ✓ Mangel beim bauausführenden Unternehmer rügen
 - ✓ Frist zur Mängelbeseitigung setzen
 - ✓ erfolglosen Fristablauf abwarten
- **Begründung:** Entlastung der Architekten/Ingenieure und deren Haftpflichtversicherer

§ 650t BGB

- bisher:
 - Es war einfacher den Architekten in Anspruch zu nehmen.
 - Er schuldet Schadensersatz und nicht Mängelbeseitigung.
 - Dem Unternehmer wurde die Möglichkeit der Mängelbeseitigung genommen.

- greift nur bei **Überwachungsfehler + Ausführungsfehler**
 - **nicht bei Planungsfehler**

Gliederung

1. Historie / Gesetzgebung
2. Allgemeine Änderungen
3. Besondere Neuerungen für den Bauvertrag
4. Besondere Neuerungen für den Verbraucherbauvertrag
5. Besondere Neuerungen für den Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
6. Besondere Änderungen für den Bauträgervertrag

§ 650u BGB Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

(1) 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.

Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt.

Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.

(2) Keine Anwendung finden die §§ 648, 648a, 650b bis 650e, 650k Absatz 1 sowie die §§ 650l und 650m Absatz 1.

§ 650u BGB

- Definition des Bauvertragsvertrags ist wie bisher.
- anwendbare §§ - negativer Verweis

→ Gesetze sind nicht anwendbar beim Bauvertragsvertrag:

×	§ 648	Freie Kündigung
×	§ 648a	Kündigung aus wichtigem Grund
×	§ 650b	Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht
×	§ 650c	Vergütungsanpassung
×	§ 650d	Einstweilige Verfügung
×	§ 650e	Sicherungshypothek
×	§ 650k Absatz 1	Baubeschreibung als Inhalt des Vertrages
×	§ 650l	Widerrufsrecht
×	§ 650m Absatz 1	Höhe der Abschlagszahlung

§ 650v BGB Abschlagszahlungen

Der Unternehmer kann von dem Besteller Abschlagszahlungen nur verlangen, soweit sie gemäß einer Verordnung auf Grund von Artikel 244 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vereinbart sind.

§ 650v BGB

- Höhe der Abschläge ermittelt sich wie bisher.

→ MaBV: maximal 7 Raten in vorgegebener Höhe
- Er entspricht § 632a BGB-alt.
- Es besteht auch weiterhin Vorleistungspflicht des Bauträgers.



Schermer · Becker · Petrelli
Rechtsanwälte

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Schermer · Becker · Petrelli
Rechtsanwälte**

06838/515830

kanzlei@sbp-mail.de

www.sbp-rechtsanwaelte.de

sbp - Ihre Kanzlei

Arbeitsrecht
Erbrecht
Strafrecht

Arztstrafrecht
Familienrecht
Verkehrsrecht

Bau- und Architektenrecht
Medizinrecht
Verwaltungsrecht

Referent:

Dominik Petrelli
Rechtsanwalt