

GRUNDLAGEN DES PRIVATEN BAURECHTS

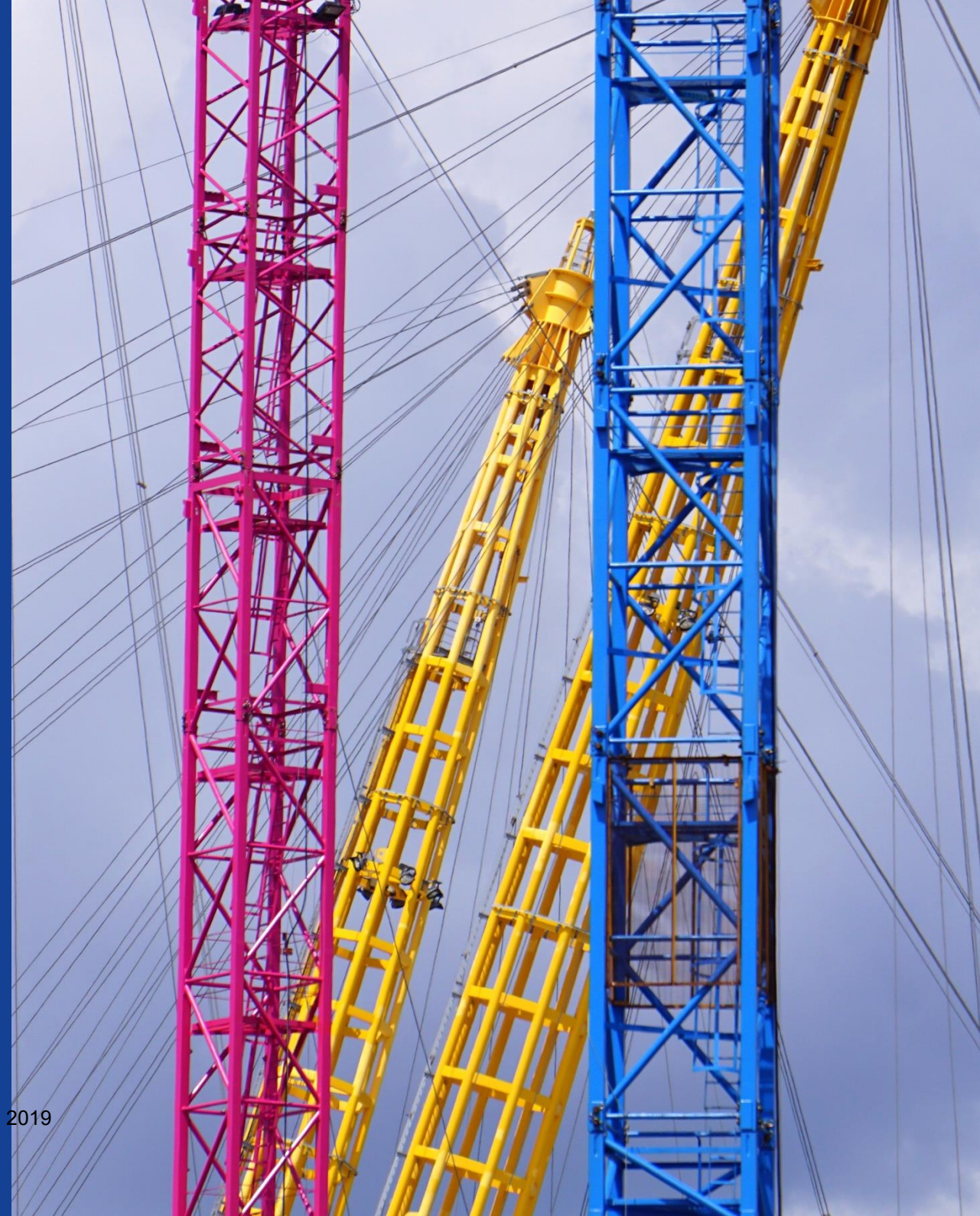
HEIDLAND WERRES DIEDERICHs RECHTSANWÄLTE, KÖLN

Jörg Mayr, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

FeuerTRUTZ Workshop – Fachbauleitung Brandschutz

Dortmund, 08.10.2019

München, 28.11.2019





INHALT

- 1** Vertragliche Ansprüche
- 2** Schadensersatz als Rechtsfolge
- 3** Gesamtschuldnerische Haftung

ZUSTANDEKOMMEN EINES WIRKSAMEN VERTRAGES

- durch Angebot und inhaltsgleiche Annahme
- Annahme unter Änderungen ist ein neues Angebot, § 150 Abs. 2 BGB, das seinerseits angenommen werden muss
- kein Verstoß gegen gesetzliches Verbot, z. B. SchwarzArbG (bei „Ohne-Rechnung-Abrede“)
 - **RF:** Vertrag ist nichtig, d. h. aus dem Vertrag können keine Ansprüche abgeleitet werden (weder auf Vergütung/Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung noch wegen Mängeln!)



ÖFFENTLICHES RECHT ODER ZIVILRECHT?

– Öffentliches Recht

- Regelt das Rechtsverhältnis zwischen Trägern der öffentlichen Gewalt (Staat) und einzelnen Privatrechtssubjekten (Bürger/Unternehmen)
- Über-/Unterordnungsverhältnis
- Öffentliches Baurecht
 - Bauplanungsrecht
 - Bauordnungsrecht (**inkl. Brandschutzrecht**)

– Zivilrecht

- Regelt die Rechtsbeziehungen zwischen gleichgestellten Rechtssubjekten
 - Natürlichen Personen
 - Juristischen Personen des Zivilrechts (z. B. GmbH, AG)
 - Juristischen Personen des Öffentlichen Rechts (z. B. öff.-rechtl. Körperschaften: Bund, Land, Kommunen)
 - Ziviles/Privates Baurecht (**insb. Werkvertragsrecht**)

ANWENDBARE ZIVILRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- rechtsgeschäftliche Schuldverhältnisse werden nach ihrem Inhalt bestimmten Vertragstypen des **BGB** zugeordnet (z. B. KaufR, MietR)
 - (bauausführender) **Unternehmer**:
 - **Werkvertragsrecht**
 - (planender, ausschreibender, bauüberwachender) **Architekt/Ingenieur**:
 - Architekten-/Ingenieurverträge wurden vom BGH seit den 1960er Jahren dem Werkvertragsrecht zugeordnet
 - **Werkvertragsrecht**
 - **Fachplaner/Ersteller des Brandschutznachweises**:
 - schuldet – wie der planende/überwachende Architekt – einen „Werkerfolg“, d. h. die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften an den Brandschutz
 - **Werkvertragsrecht**

VERTRAG ÜBER DIE FACHBAULEITUNG BRANDSCHUTZ

- Dienstvertrag, § 611 ff BGB, oder Werkvertrag, §§ 631 ff BGB?
- Abgrenzung:
 - **Dienstvertrag:** bloßes „Wirken“, Arbeitsleistung „als solche“
 - **Werkvertrag:** Herbeiführung eines konkreten Erfolges



VERTRAG ÜBER DIE FACHBAULEITUNG BRANDSCHUTZ

- **geschuldete Leistung:**
 - Überwachung der Durchführung der Brandschutzmaßnahmen gem. dem öffentlichen Baurecht, den genehmigten Bauvorlagen und den a. a. R. d. T.
 - sicherer bautechnischer Betrieb und gefahrloses Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer
→ **Leistungserfolg, d. h. Werkvertrag, §§ 631 ff BGB**
- **BGH:** Vertrag über LP 8 (Objektüberwachung) ist Werkvertrag (der Objektüberwacher muss die „Entstehung des Bauwerks bewirken“)

„NEUES“ BAUVERTRAGSRECHT

- **Inkrafttreten** des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts: 01.01.2018
- **Anwendbarkeit:** für alle Schuldverhältnisse, die ab dem 01.01.2018 entstehen, d.h.
 - für alle bis 31.12.2017 geschlossenen Verträge gilt das „alte“ Recht fort
 - für alle ab 01.01.2018 geschlossenen Verträge gilt das „neue“ Recht
 - für eine Übergangszeit gelten also „altes“ und „neues“ Recht nebeneinander



„NEUES“ BAUVERTRAGSRECHT: GLIEDERUNG DES BGB

- **Buch 2:** Recht der Schuldverhältnisse, §§ 241-853
- **Abschnitt 8:** Einzelne Schuldverhältnisse, §§ 433-853
- **Titel 9:** Werkvertrag und ähnliche Verträge, §§ 631-650 v
 - **Untertitel 1:** Werkvertragsrecht, §§ 631-650 n
 - Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften, §§ 631-650
 - Kapitel 2: Bauvertrag, §§ 650 a-h
 - Kapitel 3: Verbraucher-Bauvertrag, §§ 650 i-n
 - Kapitel 4: Unabdingbarkeit, § 650 o
 - Untertitel 2: Architekten-/Ingenieurvertrag, §§ 650n-t
 - Untertitel 3: Bauträgervertrag, §§ 650 u-v
 - **Untertitel 4:** Reisevertrag, §§ 651 a-m

ARCHITEKTEN-/INGENIEURVERTRAG, § 650P ABS. 1 BGB N. F.

Durch einen **Architekten-/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.

- § 650q Abs. 1 BGB n. F., anwendbare Vorschriften:
 - Untertitel 1, Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften)
 - §§ 650 b, e-h analog



WAS SCHULDET DER ARCHITEKT/INGENIEUR?

- **BGH:** „Was ein Architekt/Ingenieur vertraglich schuldet, ergibt sich aus dem geschlossenen Vertrag“
 - Die HOAI enthält **keine** normativen Leitbilder für den Inhalt von Architekten-/Ingenieurverträgen
 - Die Leistungsbilder der HOAI sind (zunächst nur) Gebührentatbestände für die Berechnung des Honorars
 - Es sei denn, im Vertrag wird zur Festlegung des Leistungssolls ausdrücklich darauf Bezug genommen!
- **Was gilt ohne konkrete Vereinbarung?**
 - **§ 650 p Abs. 1 BGB n.F:**
 - Geschuldet sind die Leistungen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung zur Erreichung der Planungs-/Überwachungsziele **erforderlich** sind
 - **Nicht** zwingend **alle** Grundleistungen der HOAI
 - Nicht erforderliche (und damit nicht beauftragte) Grundleistungen sind **nicht** zu vergüten!

§ 633 BGB SACH- UND RECHTSMANGEL

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) ¹Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. ²Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

SACHMANGEL, § 633 ABS. 2 BGB

- **Mangel:** bei **Abweichung** der **Ist-** von der **Sollbeschaffenheit**
 - **Ist-Beschaffenheit:** tatsächlicher Zustand des Werks zum maßgeblichen Zeitpunkt (d. h. bei Abnahme)
 - **Soll-Beschaffenheit:** richtet sich danach, was die Vertragsparteien vereinbart oder bei Abschluss des Vertrages gemeinsam (auch konkludent) vorausgesetzt haben
 - funktionstauglich und zweckentsprechend („**Werkerfolg**“)
 - Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik auch ohne ausdrückliche Erwähnung geschuldet
 - **formelle und materielle Legalität** (d. h. Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften), weil **Voraussetzung für die „gewöhnliche Verwendung“ und Nutzung**
 - **Verstoß gegen Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht stellt einen Sachmangel dar** (vgl. BGH BauR 2001, 785)

MÄNGELRECHTE VOR UND NACH ABNAHME

Vor Abnahme

- die gesetzlichen Mängelrechte, § 634 ff BGB, sind grundsätzlich erst nach Abnahme anwendbar (BGH, BauR 2017, 875)
- allgemeines Schuldrecht: §§ 281, 323 BGB
 - Fälligkeit der Leistung
 - Leistung nicht/nicht wie geschuldet (=mangelhaft) erbracht
 - Mangel gem. § 633 Abs. 2 BGB
 - Frist zur Nacherfüllung abgelaufen
→ **RF**: Schadensersatz oder Rücktritt

Nach Abnahme:

- **Primär:** §§ 634 Nr. 1
 - § 635: Anspruch auf Nacherfüllung (sog. „Abwendungsbefugnis“ des Unternehmers)
- **Sekundär:** §§ 634 Nr. 2-4: nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung
 - § 637: Selbst-/Ersatzvornahme und Aufwendungsersatz (Abs. 3: Vorschuss)
 - §§ 636, 323, 326 Abs. 5: Rücktritt/Minderung
 - §§ 636, 280, 281, 283, 311a Schadensersatz oder § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen

ABNAHME

- **Definition:** körperliche Entgegennahme des Werks verbunden mit seiner Anerkennung als im Wesentlichen vertragsgemäß
- **Rechtsfolgen:**
 - Fälligkeit der Vergütung
 - im Bauvertrag und im VOB/B-Vertrag + prüffähige Schlussrechnung
 - im Architekten-/Ingenieurvertrag gem. §§ 650q Abs. 1, 641 BGB und § 15 HOAI
 - Beginn des Gewährleistungsstadiums
 - Umkehr der Darlegungs- und Beweislast für Mängel
 - Übergang der Leistungs- und Preisgefahr

FIKTIVE ABNAHME, § 640 ABS. 1 S. 3 BGB A. F.

- mit Abschluss der Arbeiten/Leistung
Aufforderung zur Abnahme unter
Fristsetzung
→ **RF:** bei Abnahmereife Eintritt der
Abnahmewirkungen mit Fristablauf



FIKTIVE ABNAHME, § 640 ABS. 2 BGB N. F.

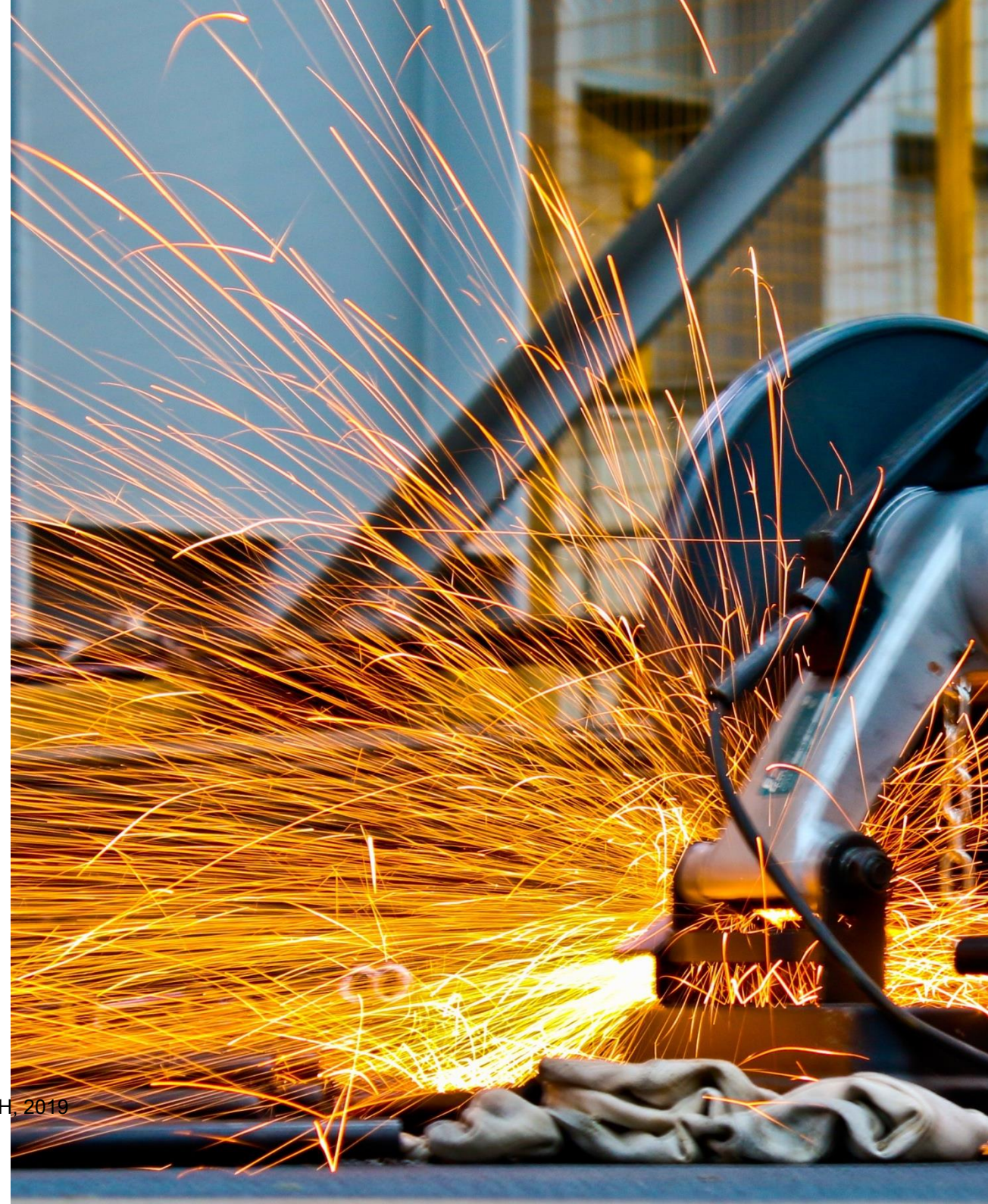
- Eintritt der Abnahmewirkungen, wenn der Besteller die Abnahme des **fertig gestellten** Werks innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat
- **Fertigstellung:** nicht wie MaBV, sondern nach Ausführung der nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen
- **NB:** fiktive Abnahme bei **Verbraucher-Besteller** nur bei schriftlichem Hinweis auf die Rechtsfolgen!

PLANER/AUSFÜHRENDER – AUSFÜHRENDER/ÜBERWACHER

- **§ 421 BGB:** Gesamtschuldner schulden „dieselbe“ Leistung, der Gläubiger kann diese nur einmal fordern
- Planung/Ausführung und Ausführung/Überwachung „dieselbe“ Leistung?
 - BGH: ein gemeinsam verursachter Mangel führt zu einer „erweiterten Identität“ der Leistungen
- der Gläubiger (AG) hat die Wahl, wen er **auf das Ganze** in Anspruch nimmt
 - der AG muss (bei Planungsfehler) nicht zunächst gegen den Unternehmer vorgehen, er kann die Leistung nach seinem Belieben von jedem Gesamtschuldner ganz oder zum Teil fordern!
 - bei Überwachungs- und Ausführungsfehler Vorrang der Nacherfüllung des Unternehmers, § 650 t BGB n. F.
 - **Regress:** iRd Gesamtschuldnerinnenausgleichs

BERECHNUNG DES SCHADENS

- **§ 249 Abs. 1 BGB:**
 - *Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.*
- **Differenzmethode:** Vergleich der tatsächlichen Vermögenslage mit der derjenigen Vermögenslage, die (hypothetisch) bestehen würde, hätte der Schuldner ordnungsgemäß erfüllt
- **Haftungserleichterung:** Bemessung des Schadens nicht mehr nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten (BGH, IBR 2018, 300)



HEIDLAND WERRES DIEDERICHs RECHTSANWÄLTE

Jörg Mayr
mayr@hwd.de

Theodor-Heuss-Ring 38-40
50668 Köln
Telefon 0221-951446-0
kanzlei@hwd.de

FeuerTrutz Network GmbH, 2019

