

Neues aus dem Bauvertragsrecht

FeuerTRUTZ im Dialog: Brandschutz in Hochregalanlagen,
Hannover, 20.06.2016

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Jörg Mayr, Köln

Reform des Bauvertragsrechts

- Anpassung des Werkvertragsrechts
- Einführung Verbraucher-Bauvertrag
- Einführung Architekten-/Ingenieurvertrag
- Einführung Bauträgervertrag
- Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Gliederung BGB (aktuell)

- Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse, §§ 241 – 853
- Abschnitt 8: Einzelne Schuldverhältnisse, §§ 433-853
- Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge, §§ 631-651 m
- Untertitel 1: Werkvertrag, §§ 631-651
- Untertitel 2: Reisevertrag, §§ 651 a-m

Gliederung BGB-E (geplant)

- Titel 9: Werkvertrag und ähnl. Verträge, §§ 631-650 u
- Untertitel 1: Werkvertragsrecht, §§ 631-650 n
- **Kap. 1: Allgemeine Vorschriften, §§ 631-650**
- **Kap. 2: Bauvertrag, §§ 650 a-g**
- **Kap. 3: Verbraucher-Bauvertrag, §§ 650 h-m**
- **Kap. 4: Unabdingbarkeit, § 650 n**
- **Untertitel 2: Architekten-/Ingenieurvertrag, §§ 650 o-s**
- **Untertitel 3: Bauträgervertrag, §§ 650 t-u**

Anpassung des Werkvertragsrechts

- Anspruch auf Abschlagszahlung, § 632 a BGB-E
- Fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB-E
- **Kündigung aus wichtigem Grund, § 648 a BGB-E**
- **Definition Bauvertrag, § 650 a BGB-E**
- **Anordnungsrecht des Bestellers, § 650 b BGB-E**
- **Anpassung der Vergütung, § 650 c BGB-E**
- **Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung, § 650 f BGB-E**

Anspruch auf Abschlagszahlung

- derzeitige Fassung des § 632 a Abs. 1 BGB
 - in Höhe des **Wertzuwachses**
 - kein Leistungsverweigerungsrecht wegen **unwesentlicher** Mängel
 - **Problem:** - Ermittlung des Wertzuwachses
- Abgrenzung wesentlicher -
unwesentlicher Mangel

Anspruch auf Abschlagszahlung

- geplante Fassung des § 632 a Abs. 1 BGB-E
 - in Höhe des **Werts der erbrachten Leistung**
 - bei Mängeln **Leistungsverweigerungsrecht in angemessener Höhe** (Verweis auf § 641 Abs. 3)
 - **Ziel:**
 - leichtere Ermittlung des Werts der Leistung (anhand des Vertrags)
 - kein Abgrenzungsproblem bei Mängeln

Anspruch auf Abschlagszahlung

— Praxistipp:

- **Fälligkeit:** sofort (BGB-Vertrag) bzw. 21 Tage nach Zugang, § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B
- Erforderlichkeit einer prüfbaren Abrechnung
- Einstellung der Leistung erst nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist, § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B, bzw. nach Verzugseintritt, §§ 286, 320 BGB
- **NB:** Abschlagszahlung ist kein Anerkenntnis!

Fiktive Abnahme

- derzeitige Fassung des § 640 Abs. 1 S. 3 BGB
 - Eintritt der Abnahmewirkungen nach Ablauf einer angemessenen Frist zur Abnahme
 - Voraussetzung: keine wesentlichen Mängel
 - **Problem:** bei Abnahmeverweigerung muss der Unternehmer die Abnahmereife beweisen

Fiktive Abnahme

- geplante Fassung des § 640 Abs. 2 BGB-E
 - Eintritt der Abnahmewirkungen, wenn der Besteller die Abnahme des **fertig gestellten** Werks nicht unter Angabe von Mängeln verweigert hat
 - **Problem:** Fertigstellung statt Abnahmereife
 - **NB:** fiktive Abnahme bei **Verbraucher** nur bei schriftlichem Hinweis auf Rechtsfolgen!

Fiktive Abnahme

- **Exkurs:** Rechtsfolgen der Abnahme
 - Fälligkeit der Vergütung (im VOB/B-Vertrag Abnahme + prüffähige Schlussrechnung)
 - Beginn der Gewährleistungsstadiums
 - Umkehr der Darlegungs- und Beweislast für Mängel
 - Übergang der Leistungs- und Preisgefahr

Fiktive Abnahme

- **Praxistipp:** nach Fertigstellung
 - Mitteilung über die Fertigstellung
 - verbunden mit einer Aufforderung, binnen angemessener Frist (1-2 Wochen) die Abnahme zu erklären
 - ist der Besteller Verbraucher, schriftlicher Hinweis auf die Rechtsfolgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme

Kündigung aus wichtigem Grund

- geplante Fassung des § 648 a BGB-E
 - weit gefasst (wie § 314 BGB)
 - Teilkündigung möglich, bezogen auf einen **abgrenzbaren Teil** des geschuldeten Werks (nicht „in sich abgeschlossen“, wie bei § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B)
 - gemeinsames Aufmaß (wie § 8 Abs. 6 VOB/B)
 - Anspruch auf Vergütung (nur) der erbrachten Leistungen (nicht wie bei § 648 BGB-E)

Definition Bauvertrag

- geplante Fassung des § 650 a BGB-E
 - Vertrag über:
 - Herstellung, Wiederherstellung, Beseitigung oder Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon
 - Instandhaltung, wenn für Konstruktion, Bestand oder bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung

Anordnungsrecht des Bestellers

- derzeitige Fassung des BGB
 - kein Anordnungsrecht des Bestellers
 - Änderungsrecht (wie §§ 1 Abs. 3, 4 VOB/B)
deshalb nur aus ergänzender Vertragsauslegung
oder Treu und Glauben

Anordnungsrecht des Bestellers

- geplante Fassung des § 650 b BGB-E
 - bei geänderter/zusätzlicher Leistung (wie § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B) zunächst Angebot des Unternehmers über Mehr-/Mindervergütung
 - können sich die Parteien nicht einigen, kann der Besteller die Leistung anordnen, wenn dies dem Unternehmer zumutbar ist
 - Antrag auf Erlass einer einstweilige Verfügung (Verfügungsgrund wird vermutet) nach erfolgloser Beiziehung eines Sachverständigen möglich

Anordnungsrecht des Bestellers

– Praxistipp:

- Beurteilung geänderte/zusätzliche Leistung anhand des ursprünglichen Leistungssolls
- **NB:** geschuldet ist ein Erfolg, d. h. ein zweckentsprechendes und funktionstaugliches Werk
- vom vereinbarten Preis umfasste Leistungen ergeben sich durch Auslegung des Vertrages
- Auslegung anhand sämtlicher Vertragsunterlagen als „sinnvolles Ganzes“

Anpassung der Vergütung

- geplante Fassung des § 650 c BGB-E
 - Höhe der Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für AGK, Wagnis und Gewinn
 - d. h. Differenz zwischen Ist-Kosten + Zuschlägen und hypothetischen Kosten ohne Anordnung
 - nicht wie bei §§ 2 Abs. 5, 6 VOB/B durch Preisfortschreibung anhand der Urkalkulation!

Anpassung der Vergütung

- geplante Fassung des § 650 c BGB-E
 - **gesetzliche Vermutung:** die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung entspricht der geschuldeten Vergütung
 - **Wahlrecht des Unternehmers:** Berechnung der Nachtragsvergütung entweder anhand der tatsächlich erforderlichen Kosten oder anhand der Urkalkulation
 - können sich die Parteien nicht einigen, besteht Anspruch auf Abschlagszahlung iHv 80 % des Nachtragsangebots des Unternehmers
 - Einstweilige Verfügung nach Sachverständigenverfahren wie bei § 650 b BGB-E

Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung

- geplante Fassung des § 650 f BGB-E
 - verweigert der Besteller die Abnahme, soll der Unternehmer ihn zur Zustandsfeststellung auffordern
 - möglichst gemeinsam, einseitige Feststellung bei Fernbleiben des Bestellers aber möglich
 - Vermutung, dass ein in der Zustandsfeststellung nicht enthaltener Mangel nach Verschaffung an den Besteller entstanden ist

Verbraucher-Bauvertrag

- Definition, § 650 h BGB-E
 - *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.*
 - Verbraucher: natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft weder im Rahmen ihrer gewerblichen noch selbständigen Tätigkeit abschließt

Verbraucher-Bauvertrag

- §§ 650 i-n BGB-E
 - mit dem Angebot muss eine Baubeschreibung geliefert werden (Inhalt Art. 249 § 2 EGBGB),
 - Baubeschreibung wird Vertragsinhalt (außer, der Verbraucher oder sein Architekt plant)
 - verbindliche Angaben zu Fertigstellung/Bauzeit
 - Widerrufsrecht (außer bei Notarverträgen)
 - Anspruch auf Abschlagszahlung nur iHv max. 90 %
 - Anspruch auf Erstellung und Herausgabe von (Plan-) Unterlagen

Architekten-/Ingenieurvertrag

- §§ 650 o-s BGB-E
 - Definition und vertragstypische Pflichten
 - Sonderkündigungsrecht nach „**Zielfindungsphase**“
 - Anspruch auf Teilabnahme nach LP 8
 - Leistungsverweigerungsrecht bei gesamtschuldnerischer Haftung mit dem ausführenden Unternehmer wegen Überwachungsfehler

Architekten-/Ingenieurvertrag

- Definition und vertragstypische Pflichten
 - Architekt/Ingenieur schuldet Leistungen, die nach dem Stand der Planung und Ausführung zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele erforderlich sind
 - „**Zielfindungsphase**“: Vorlage einer Planungsgrundlage mit Kostenschätzung zur Zustimmung
 - offenbar den Leistungsphasen der HOAI vorgeschaltet
 - Vergütungspflichtig (Höhe? Bezug zur HOAI?)

Architekten-/Ingenieurvertrag

- Sonderkündigungsrecht nach der Zielfindungsphase
 - **Besteller:** binnen zwei Wochen nach Erhalt von Planungsgrundlage und Kostenschätzung
 - **Architekt:** wenn der Besteller die Zustimmung zu Planungsgrundlage/Kostenschätzung verweigert
 - bei Kündigung Anspruch auf Vergütung
 - Verbraucher muss schriftlich auf das Sonderkündigungsrecht hingewiesen werden

Architekten-/Ingenieurvertrag

- Anspruch auf Teilabnahme nach LP 8
 - bei Vollarchitektur (LP 1-9) letzte Leistung Objektbegehung vor Ablauf der Gewährleistung des ausführenden Unternehmers, also 5 Jahre nach Abnahme
 - Gewährleistung endet damit erst 10 Jahre nach Abnahme der Unternehmerleistung!
 - **Ziel:** Einschränkung der Haftung, Gleichlauf der Gewährleistung Unternehmer/Architekt

Architekten-/Ingenieurvertrag

- Leistungsverweigerungsrecht bei gesamtschuldnerischer Haftung
 - Inanspruchnahme wegen Überwachungsfehlers
 - Leistungsverweigerungsrecht, wenn der ausführende Unternehmer nicht zur Nacherfüllung aufgefordert wurde
 - gilt nicht bei Planungsfehlern!

Bauträgervertrag

– §§ 650 t-u BGB-E

- Definition wie in § 632 a Abs. 2 BGB (Verpflichtung zur Errichtung und Übereignung eines Hauses/vergleichbaren Bauwerks)
- Anspruch auf Abschlagszahlung nach MaBV

Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- **Fall:** U kauft bei V mangelhaftes Material und baut es bei B ein
 - B kann von U Mängelbeseitigung verlangen, § 635 BGB
 - U kann von V (nur) Beseitigung des Mangels (der gekauften Sache) oder Lieferung einer mangelfreien Sache verlangen, § 439 Abs. 1 BGB
 - idR kann U Beseitigung des Mangels verweigern, § 439 Abs. 2 BGB, d. h. er muss nur eine neue Sache liefern
 - **EuGH:** bei **B2C** umfasst die Lieferung einer mangelfreien Sache nach § 439 Abs. 1 BGB auch die Aus-/Einbaukosten
 - **BGH:** dies gilt nicht bei **B2B**, d. h. U bleibt auf den Aus-/Einbaukosten sitzen (es sei denn, er kann U Verschulden nachweisen)

Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- geplante neue Fassung:
 - wenn die Kaufsache gutgläubig bestimmungsgemäß in eine andere Sache eingebaut wurde, umfasst der Nacherfüllungsanspruch auch die Aus-/Einbaukosten
 - grundsätzlich Wahlrecht des Verkäufers, ob er selbst aus-/einbaut oder er dem Käufer die Aufwendungen dafür ersetzt
 - Beschränkung auf den Aufwendungsersatz bei entgegenstehendem berechtigtem Interesse des Käufers oder Ablauf einer angemessenen Frist

Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- entgegenstehendes berechtigtes Interesse des Käufers?
 - bei Einbau der mangelhaften Sache in eine technisch hochkomplexe Anlage
 - wenn der Auftraggeber des Käufers diesem ob seiner Fachkunde oder langer Vertragsbeziehung ein besonderes Vertrauen entgegenbringt
 - Beschränkung des Wahlrechts des Verkäufers in AGB auf Aufwendungsersatz soll nicht reichen!

Anpassung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- Rückgriff des Verkäufers gegen seinen Lieferanten, §§ 445 a und b BGB-E
 - Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die dem Verkäufer im Zuge der Nacherfüllung entstanden sind
 - Fristsetzung gegenüber dem Lieferanten nicht Voraussetzung, wenn der Verkäufer die Sache zurücknehmen musste oder der Käufer gemindert hat
 - Verjährung bis 2 Monate nach Erfüllung der Ansprüche des Käufers gehemmt, max. 5 Jahre nach Ablieferung im Verhältnis Lieferant-Verkäufer
 - gilt in der gesamten Lieferkette
 - **NB:** Untersuchungs-/Rügepflicht, § 377 HGB!