

# Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht

# Überblick - Gesetzgebungsverfahren

---

## „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren“

### Entwicklungsgeschichte

- 2010- 2013 Arbeitskreis Bauvertragsrecht des BMJ
- 24.09.2015 Referentenentwurf des BMJ
- 02.03.2015 Gesetzentwurf der Bundesregierung
- 22.04.2016 Änderungsvorschläge des Bundesrates
- 18.05.2016 abschließender Entwurf der Bundesregierung
- 10.06.2016 erste Lesung im Bundestag
- 08.03.2017 Beratung und im Rechtsausschuss des Bundestages
- 10.03.2017 Zweite und dritte Lesung im Bundestag und Verabschiedung
- 31.03.2017 Abstimmung des Bundesrates
- **01.01.2018 Inkrafttreten**

# Überblick – geänderte und neue Vorschriften

---

## 1. Kaufvertrag:

- a) Haftung des Verkäufers für Aus- und Einbaukosten bei Materialfehlern
- b) Regress in der Lieferkette

## 2. Werkvertrag:

- a) Abschlagszahlungen
- b) Erleichterte fiktive Abnahme
- c) Kündigung aus wichtigem Grund (mit Zustandsfeststellung)

## 3. Bauvertrag:

- a) Anordnungsrecht des Auftraggebers für geänderte und zusätzliche Leistungen
- b) Vergütungsanpassung bei geänderten und zusätzlichen Leistungen
- c) Bauhandwerkersicherung (Abbrucharbeiten (+), Verbraucherbaupvertrag (-))
- d) Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme
- e) Fälligkeit der Vergütung nur mit prüffähiger Rechnung

# Überblick – geänderte und neue Vorschriften

---

## 4. Verbraucherbaupertrag:

- a) Pflicht zur Erstellung einer (verbindlichen) Baubeschreibung
- b) Widerrufsrecht für den Auftraggeber
- c) Abschlagszahlungen
- d) Herausgabe von Unterlagen

## 5. Baupflichtvertrag

Teilweise Geltung der Vorschriften zum Werk-, Bau- und Verbraucherbaupertrag

## 6. Architekten- und Ingenieurvertrag:

- a) Anwendung des Werkvertragsrechts und teils der Bauvertragsvorschriften
- a) Sonderkündigungsrecht des AG nach Vorlage der Planungsgrundlage
- b) Teilabnahme nach Abnahme der Bauleistungen
- c) Leistungsverweigerungsrecht des Architekten bei Gesamtschuld mit Unternehmer

# Kaufvertragsrecht

# 1. Aus- und Einbaukosten bei Materialfehler – bisherige Lage

---

## Kaufvertrag:

- Käufer ist **Verbraucher** (BGH, Urteil v. 21.12.2011 – VIII ZR 70/08):
  - Anspruch auf **Neulieferung/Nachbesserung** des Baumaterials
  - auf **Ausbau** des mangelhaften Materials
  - **Einbau** des neuen oder nachgebesserten Materials
  
- Käufer ist **kein Verbraucher** (BGH, Urteil v. 17.10.2012 – VIII ZR 226/11):
  - **nur** einen Anspruch **Neulieferung/Nachbesserung** des Baumaterials aber
  - **keinen** Anspruch auf **Ausbau** des mangelhaften Materials **und Einbau** des neuen oder nachgebesserten Materials.

# 1. Aus- und Einbaukosten bei Materialfehler – bisherige Lage

---

## Werkvertrag - Kaufvertrag:

- **Werkvertrag (AG – AN):**
  - AN schuldet AG wegen des geschuldeten Werkerfolges **immer** den **Ausbau** des mangelhaften Materials **und Einbau** des neuen oder nachgebesserten Materials
  
- **Kaufvertrag (AN – Verkäufer):**
  - Der AN als Unternehmer hat gegen seinen Verkäufer **nur** einen Anspruch auf **Neulieferung/Nachbesserung** des Baumaterials.
  - Die Kosten für **Aus- und Einbau** muss der **AN selbst tragen** und kann die Kosten nicht von seinem Verkäufer verlangen.

# 1. Aus- und Einbaukosten bei Materialfehler – Neuregelung

---

## Jetzt neu:

- Bei einem Mangel des verwendeten Baumaterials hat **jeder Käufer** einen Anspruch
  - auf Neulieferung **mangelfreien Baumaterials** oder Nachbesserung des vorhandenen Baumaterials  
**und**
  - auf Erstattung der dem Käufer entstandenen Kosten für den **Ausbau** des mangelhaften Materials und für den **Einbau** des neuen oder nachgebesserten Materials.
- Nur der **Verbraucher** kann nach § 475 Abs. 6 BGB einen **Vorschuss** für die Aus- und Einbaukosten verlangen.



# 1. Aus- und Einbaukosten bei Materialfehler – weitere Probleme

---

## Weiterhin bestehende Probleme:

- **Untersuchungs- und Rügepflicht nach § 377 HGB gilt weiterhin:**
  - Der unternehmerische Käufer muss Baumaterial **unverzüglich nach Anlieferung untersuchen und** dabei oder später erkannte **Materialmängel sofort rügen** .
  - **ansonsten** gibt es **keinerlei Mängelrechte**, das mangelhafte Material gilt als genehmigt.
  
- **Verjährung**
  - Die Verjährungsfristen für Mängelrechte sind bei Kauf- und Werkvertrag identisch, aber
    - Verhältnis **Lieferant zu Unternehmer**: Fristbeginn mit der **Anlieferung** des Materials
    - Verhältnis **Unternehmer zu Kunde**: Fristbeginn mit **Abnahme** des Werks
  - Der Zeitraum zwischen Anlieferung und Abnahme **fehlt dem Unternehmer** am Ende seiner Gewährleistungszeit gegenüber seinem Kunden – auch für die Aus- und Einbaukosten.

# 1. Aus- und Einbaukosten bei Materialfehler – AGB-fest?

---

## Abweichende Vereinbarungen durch AGB?:

- Die Neuregelungen sind dispositiv - außer gegenüber Verbrauchern gem. § 476 Abs. 1 BGB
- Erstattung der Ein- und Ausbaukosten gem. § 439 Abs. 2 und 3 BGB bei neu hergestellten Sachen
  - beim **Verbrauchervertrag** gem. § 309 Nr. 8 b) cc) AGB-fest
  - bei B2B auch AGB-fest nach §§ 307, 310 Abs. 1 S. 2 BGB (s. BGH, NJW 1981, S, 1510), sofern nicht besondere Konstellationen oder Umstände vorliegen

# Werkvertragsrecht

## 2. Werkvertrag – Abschlagszahlungen § 632a BGB

---

- **Höhe der Abschlagszahlungen**
  - bisher: nach dem Wertzuwachs beim AG (in nicht mehr entziehbarer Weise)
  - jetzt: nach dem **Wert der erbrachten, vertragsgemäßen Leistungen** (=Vertragspreise)
- **Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln**
  - bisher: bei wesentlichen Mängel keine Abschlagszahlung
  - jetzt: Zurückbehaltungsrecht in Höhe i.d.R. des Doppelten der Mangelbeseitigungskosten, gleich ob wesentliche oder unwesentliche Mängel vorliegen
- **Abweichende Vereinbarungen durch AGB?**
  - **Klauselverbot § 309 Nr. 15 a) BGB** – Abschläge dürfen nicht wesentlich höher als der Wert der erbrachten, vertragsgemäßen Leistung sein

## 2. Werkvertrag – fiktive Abnahme § 640 Abs. 2 BGB

---

- **bisher § 640 Abs. 1 S. 3 BGB:** AN kann AG nach Fertigstellung eine **Frist zur Abnahme** setzen
  - reagiert AG nicht, und sind keine wesentlichen Mängel vorhanden: Abnahme (+)
  - verweigert AG aktiv die Abnahme - auch ohne Gründe zu nennen: Abnahme (-)
  
- **jetzt § 640 Abs. 2: Fristsetzung zur Abnahme durch AN**
  - reagiert AG nicht: Abnahme (+)
  - verweigert AG aktiv die Abnahme ohne Mängelrüge: Abnahme (+)
    - bei Verbraucher nur wenn Hinweis mit Abnahmeverlangen erfolgt ist
  - verweigert AG aktiv die Abnahme mit Mängelrüge: Abnahme (-)
    - gleichgültig, ob **Mängelrüge** objektiv **berechtigt** ist (Grenze § 242 BGB)
    - AG kann auch später noch weitere **Mängelrügen nachschieben** (keine Präklusion).

## 2. Werkvertrag – fiktive Abnahme § 640 Abs. 2 BGB

---

- **Voraussetzung** für die fiktive Abnahme sind also:
  - **Fertigstellung** der Arbeiten, selbst mit wesentlichen Mängeln (Abgrenzung?)
  - AN setzt AG eine **Frist zur Abnahme** (formfrei)
    - ggf. Hinweis an Verbraucher, dass bei Fristablauf ohne Abnahmeverweigerung mit Mängelrüge die Arbeiten abgenommen sind - Textform
  - **AG reagiert nicht**  
oder
  - **AG verweigert** die Abnahme **ohne konkrete Mängelrüge**.
  
- **Verbraucherschutz § 640 Abs. 2 S. 2 BGB - Hinweis:**
  - auf **Folgen des Schweigens** oder der **Abnahmeverweigerung ohne Mängelrüge**
  - **mit Abnahmeverlangen** – kann nicht nachgeschoben werden
  - in **Textform**
  - **zwingende Vorschrift** - nicht vertraglich anders regelbar

## 2. Werkvertrag – fiktive Abnahme § 640 Abs. 2 BGB

---

- **Rechtsfolgen** der fiktiven Abnahme:
  - **echte Abnahmefiktion**
    - **Gefahr** für die erbrachte Leistung geht **auf AG über**,
    - **Werklohn** wird zur Zahlung **fällig**
    - die **Beweislast** für später gerügte **Mängel** liegt **beim AG**.
  - **notwendige Vorbehalte**
    - **nein: bekannte Mängel** § 640 Abs. 3 BGB (Fiktion ist keine Abnahme nach Abs. 1 S. 1)
    - **ja: Vertragsstrafe** bis zum Ablauf der Abnahmefrist (s. § 341 Abs. 3 BGB)

## 2. Werkvertrag – Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB

---

- **Weiterhin: AG** kann nach § 648 BGB (früher § 649 BGB) **immer frei** ohne jeglichen Grund **kündigen**, jedoch der **AN nicht**
- **Voraussetzungen:**
  - Vorliegen eines **wichtigen Grundes** (d. h. Festhalten am Vertrag ist nicht zumutbar)
  - § 314 Abs. 2: bei **Pflichtverletzung** aus dem Vertrag
    - muss zuvor eine **angemessene Frist zur Abhilfe** gesetzt sein
    - Fristsetzung entbehrlich wie § 323 Abs. 2 BGB
    - bei Verzug oder Mängeln müssen Rücktrittsvoraussetzungen vorliegen
  - § 314 Abs. 3: Kündigung nur **binnen angemessener Frist nach Kenntnis des Kündigungsgrundes** (Leitlinie sind 2 Wochen zzgl. Nachfrist)
- **Kündigungserklärung**
  - grds. formlos
  - beim **Bauvertrag schriftlich** § 650h BGB



## 2. Werkvertrag – Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB

---

- **Teilkündigung** ist gem. Abs. 2 möglich für abgrenzbare Leistung
  - **klare Abgrenzung** von erbrachter und nach Kündigung von Drittunternehmer zu erbringenden Leistung **möglich** und
  - restliche **Leistung** kann der **AN ohne Beeinträchtigung** weiterhin erbringen (z.B. Restleistung baut nicht auf gekündigter Teilleistung auf)
  
- **Rechtsfolgen der Kündigung:**
  - **Vergütung** schuldet AG gem. Abs. 5 nur für die **bis zur Kündigung erbrachten Leistungen**
  - **daneben** gem. Abs. 6: **Schadensersatz**, z.B.
    - AG: Fertigstellungsmehrkosten, Verzögerungskosten
    - AN: entgangener Gewinn (Wagnis? s. BGH v. 24.03.2016, VII ZR 201/15 zu freier Kündigung) und AGK-Deckungsbeitrag für Restleistung
  - **AN hat Anspruch auf Abnahme** der bis zur Kündigung **erbrachten Leistungen**.

## 2. Werkvertrag – Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB

---

- **Weitere Folge** der Kündigung aus wichtigem Grund
  - Anspruch auf **Feststellung des Leistungsstandes** nach Kündigung gem. Abs. 3
    - **jede Vertragspartei** kann eine gemeinsame Feststellung des bis zur Kündigung vorhandenen Leistungsstandes **verlangen**
    - **einseitige** Leistungsfeststellung mit **Beweislastumkehr** für die Richtigkeit der Feststellungen
      - bei **Verweigerung** der anderen Partei  
oder
      - **Nichterscheinen** der anderen Partei bei vereinbartem oder mit angemessenem Vorlauf festgesetzten **Termin, außer** Terminversäumnis ist **nicht zu vertreten und** wird der anderen Partei **unverzüglich mitgeteilt**.

# Bauvertragsrecht

## 3. Bauvertrag - Definition § 650a BGB

---

### § 650a 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.

- Bauvertrag nach **Abs. 1**:
  - **(Neu-)Herstellung** eines Bauwerks oder einer Außenanlage oder eines Teils davon
  - **Wiederherstellung** eines Bauwerks oder einer Außenanlage oder eines Teils davon
  - **Beseitigung**, also Abbruch eines Bauwerks oder einer Außenanlage oder eines Teils davon
  - **Umbau** eines Bauwerks oder einer Außenanlage oder eines Teils davon
- Bauvertrag nach **Abs. 2 Instandhaltung** eines Bauwerks:
  - wenn das Werk für
    - die **Konstruktion**,
    - den **Bestand oder**
    - den bestimmungsgemäßen **Gebrauch**
  - von **wesentlicher Bedeutung** ist

## 3. Bauvertrag - Definition § 650a BGB

---

- **Bauwerk** (wie bisher):
  - eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache
  - weiter Bauwerksbegriff bei Neubauten, enger bei nachträglichen Arbeiten
  
- **„oder eines Teils davon“** (wie bisher):
  - auch einzelne Arbeiten, die
    - funktional/unmittelbar der Errichtung pp. des Bauwerks oder dessen Teilen dienen,
    - für den Bestand des Bauwerks wesentlich sind und
    - sich im Bauwerk verkörpern
  - **auch ein kleiner Beitrag** eines Unternehmers **am Gesamtbauwerk** reicht aus
  
- **Instandhaltung nach Abs 2:**
  - **Instandsetzung = Wiederherstellen** eine fehlenden/fehlerhaften Funktion („**Reparatur**“)
  - **Instandhaltung = Aufrechterhalten** einer bestehenden Funktion
  - **nicht für Außenanlagen**
  - **nicht bei „eines Teils davon“** – Kompensation über Bauwerksbegriff?

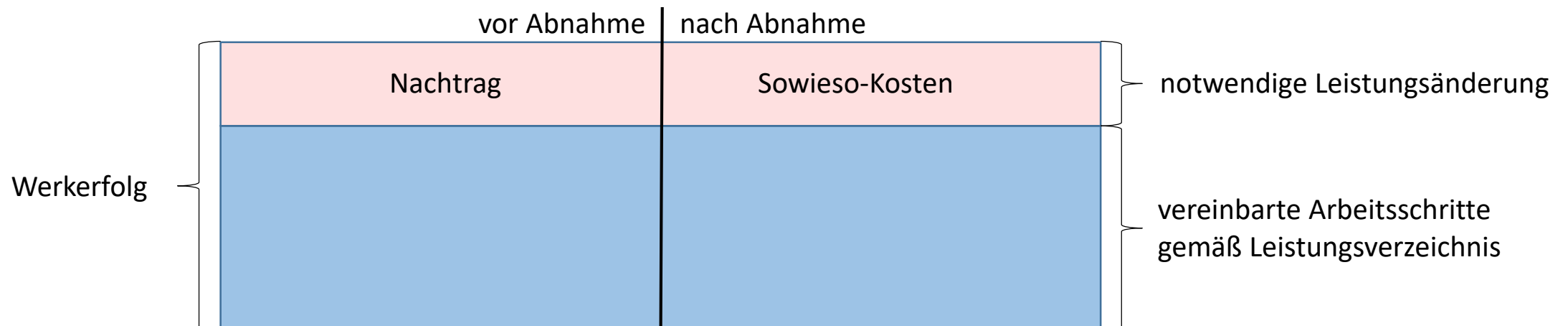
### 3. Bauvertrag – Anordnungsrecht des AG § 650b BGB

#### Früher:

- eine **vom AG gewünschte Leistungsänderung**, die **nicht** zum Erreichen des Werkerfolges **notwendig ist**, musste **einvernehmlich** zwischen AG und AN **vereinbart** werden, der AG konnte den AG **nicht einseitig** zwingen.

#### Unverändert:

- eine **notwendige Leistungsänderung** muss AN **auch ohne einvernehmliche Einigung ausführen**
- wer vertraglich die **Planungsverpflichtung** hat, muss **auch die Leistungsänderung planen**.



## 3. Bauvertrag – Anordnungsrecht des AG § 650b BGB

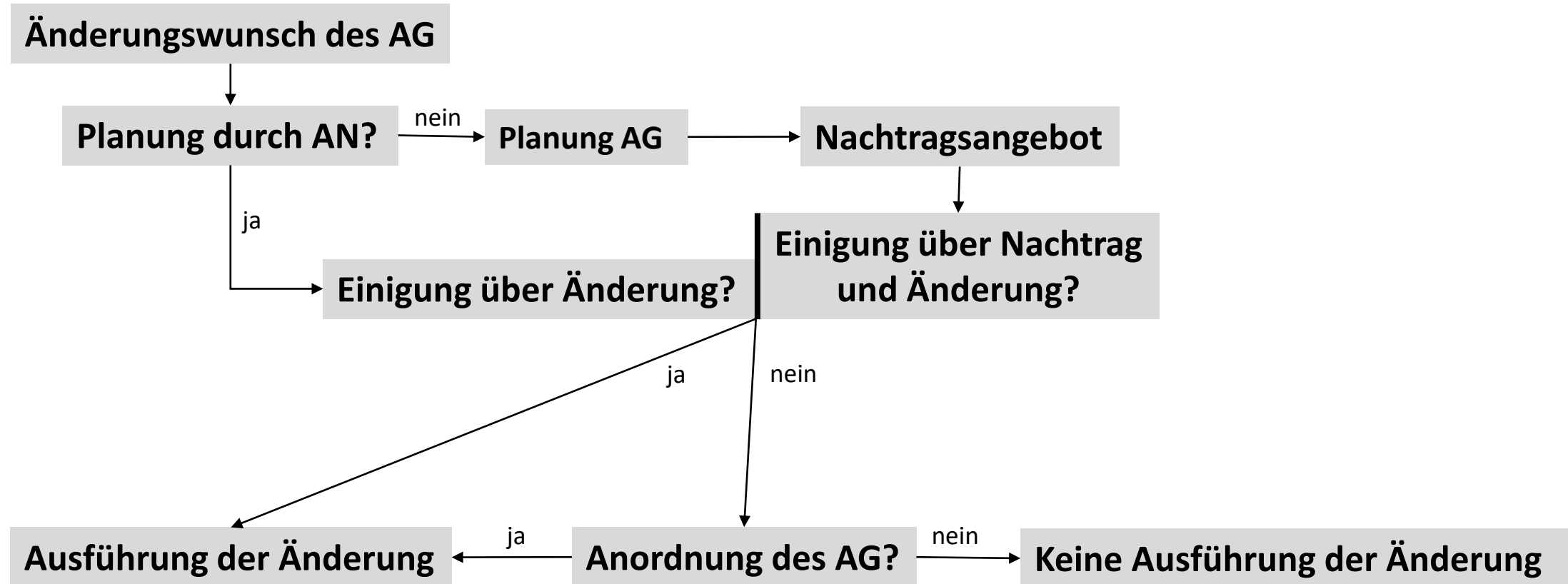
---

### Neu:

- **AG** kann notwendige und **auch nicht notwendige Leistungsänderungen anordnen**.
  - **AN** darf die Ausführung **nicht notwendiger Leistungsänderungen** aber **wegen Unzumutbarkeit verweigern**
    - Beweislast AG für fehlende Unzumutbarkeit
    - Beweislast AN für Unzumutbarkeit aus betriebsinternen Gründen (z.B. zeitliche Gründe bei unaufschiebbarer Folgebaustelle)
  - auf das Änderungsverlangen des AG und Vorlage Planung der Änderung durch AG muss **AN** ein **Angebot über Mehr- oder Mindervergütung** erstellen, **außer**
    - bei **nicht notwendigen** Änderungen ist die Ausführung **AN nicht zumutbar**
    - bei einer **notwendigen Änderung** musste **AN** die **Planung** erbringen
  - kommt **binnen 30 Tagen nach Zugang** des **Änderungsverlangens** des AG beim AN **keine Einigung** über die Leistungsänderung und/oder die Vergütungsfolge zustande, kann der **AG** jede **Leistungsänderung anordnen** – Weigerung des AN nur bei Unzumutbarkeit (s.o.).
  - die Anordnung muss **in Textform** (auch E-Mail) erfolgen

### 3. Bauvertrag – Anordnungsrecht des AG § 650b BGB

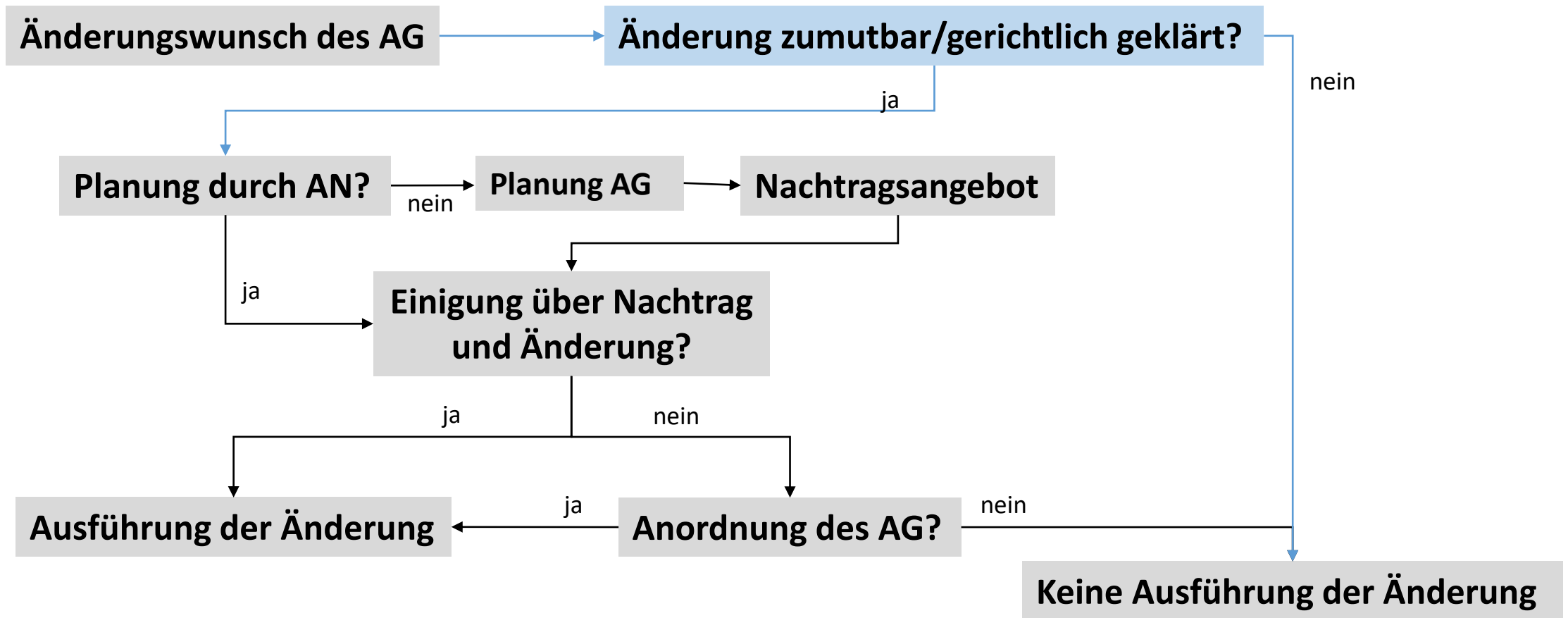
- **Ablauf** bei einer **notwendigen** Leistungsänderung





### 3. Bauvertrag – Anordnungsrecht des AG § 650b BGB

- **Ablauf** bei einer **nicht notwendigen** Leistungsänderung



## 3. Bauvertrag – Anordnungsrecht des AG § 650b BGB

---

- **Abweichende Vereinbarungen:**
  - sind durch Individualvereinbarung immer möglich
  - bei einem Vertrag mit einem **Verbraucher** müssen sich vertraglichen Regelungen durch **AGB** jedoch am **gesetzlichen Leitbild des § 650b BGB** messen lassen (§ 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB).
  - ist an dem Bauvertrag **kein Verbraucher** beteiligt, sind umfangreichere vertragliche Abweichungen durch AGB zulässig, vor allem:
    - durch die Bestimmungen des **§ 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B**
    - es dürfen jedoch **keine Änderungen von der VOB/B** vereinbart werden, **sonst** unterliegen die abweichenden Regelungen durch AGB wiederum der **Inhaltskontrolle** auf Wirksamkeit (§ 310 Abs. 1 S. 3 BGB).

## 3. Bauvertrag – Vergütungsanpassung bei Anordnung § 650c BGB

---

### Grundregelung nach Abs. 1:

(1) <sup>1</sup>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.

- Die **Mehr- oder Minderkosten** durch die Anordnung richten sich nach:
  - den tatsächlich zum Zeitpunkt der Ausführung anfallenden (Mehrleistung) oder ersparten (Minderleistung) Kosten, also den **IST-Kosten**  
**und**
  - **angemessenen Zuschlägen** für AGK, BGK(?) und W+G
- **Zwischenfazit:**
  - die Vergütung für Leistungsänderungen ist vollständig von den Vertragspreisen abgekoppelt
  - Gewinne oder Verluste aus den tatsächlichen Kosten gegenüber den kalkulierten Kosten gelten nur für die unangetastete Leistung und setzen sich im Nachtrag nicht fort.

## 3. Bauvertrag – Vergütungsanpassung bei Anordnung § 650c BGB

---

### Grundregelung nach Abs. 1:

#### ▪ Ermittlung der Vergütungsänderung

- AN muss darlegen und gegenüberstellen:
  - die **fiktiven tatsächlichen Kosten** der **ursprünglich** geplanten, dann geänderten **Leistung und**
  - die **tatsächlichen Kosten** der zusätzlichen oder geänderten **neuen Leistung**.
- ändert sich nur die Art der Ausführung ohne Auswirkungen auf Aufwand (Material, Zeit pp.), bleibt der Preis gleich
- ändert sich der Aufwand, ist der ursprünglich vereinbarte Preis völlig ohne Bedeutung

### 3. Bauvertrag – Vergütungsanpassung bei Anordnung § 650c BGB

---

- **§ 650c Abs. 1 S. 2 BGB:**

<sup>2</sup>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.

- **muss nach dem Vertrag der AN planen, erhält er keine Vergütung für vermehrten tatsächlichen Aufwand durch eine notwendige Leistungsänderung!**

- **Begründung des Rechtsausschusses des Bundestags (BT-Drucks. 18/11437, S. 48):**

Obliegt dem Unternehmer nicht nur die Ausführung der vom Besteller erstellten Planung, sondern auch die Erstellung der Planung selbst, so ist er zu einer mangelfreien Gesamtleistung von Planung und Ausführung verpflichtet. Falls der Besteller einen Mangel der Planung aufdeckt und den Unternehmer auffordert, zum Zweck der Erreichung eines mangelfreien Werkerfolgs (§ 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB-E) seine Planung und Ausführung zu ändern, kann dem Unternehmer daraus kein Mehrvergütungsanspruch erwachsen, da die Planung und Ausführung eines mangelfreien Werks ohnehin bereits Gegenstand seiner vertraglichen Leistungspflichten ist.

## 3. Bauvertrag – Vergütungsanpassung bei Anordnung § 650c BGB

---

### Vereinfachungsregelung nach Abs. 2:

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

- AN kann die **Berechnung der geänderten Vergütung** auf Basis der Preisansätze seiner **Urkalkulation** vornehmen, sofern:
  - die **Hinterlegung** einer Urkalkulation **vertraglich vereinbart ist und**
  - die Urkalkulation beim AG **auch hinterlegt wurde**.
- Es wird **widerleglich vermutet**, dass
  - die auf Basis der hinterlegten Urkalkulation ermittelte Vergütung den tatsächlichen Kosten zzgl. angemessener Zuschläge (Vergütung nach Abs. 1 ) entspricht.
  - AG kann die Vermutung entkräften.
- **AN hat ein Wahlrecht**, auch bei vereinbarungsgemäß hinterlegter Urkalkulation kann er seinen Nachtrag mit abweichenden Ist-Kosten und Zuschlägen nach Abs. 1 berechnen

## 3. Bauvertrag – Vergütungsanpassung bei Anordnung § 650c BGB

---

### Vergütung von Abschlägen nach Abs. 3:

- Einigen sich die Bauvertragsparteien nicht, läuft AN Gefahr, eine Mehrleistung zunächst ohne Vergütung erbringen zu müssen. Daher:
  - AN kann **80%** des unterbreiteten und vom AG nicht angenommenen **Nachtragsangebotes** als Abschlag verlangen
  - Hält **AG den Nachtrag für überhöht**, muss er gerichtlichen **Rechtsschutz** (einstweilige Verfügung nach § 605d BGB) in Anspruch nehmen.
  - Die **genaue Abrechnung** und damit Klärung des Nachtrages erfolgt mit der **Schlussrechnung**, eine etwaige Überzahlung ist vom AN an den AG auszuführen und ab Erhalt zu verzinsen
- Anreiz für AN, Nachträge über 125% der IST-Kosten zu stellen (80% = 100% IST-Kosten), dann auch keine Rückzahlungs- oder Verzinsungspflicht bei Schlussrechnung, weil keine Überzahlung
- **Zahlt der AG die 80%** des Nachtrages **nicht**, kann ihn der AN **in Verzug** setzen und bei auch dann noch ausbleibender Zahlung **berechtigt die Arbeiten einstellen** und nach Abmahnung sogar aus wichtigem Grund kündigen.

### 3. Bauvertrag – Einstweilige Verfügung § 650d BGB

---

- Die Fragen
  - ob die **Ausführung** einer vom AG angeordneten **nicht notwendigen Leistung** dem AN **zumutbar** ist oder
  - ob die **Nachtragshöhe** der geschuldeten Vergütung entspricht (Regelungsverfügung)können durch **einstweilige Verfügung während des Bauablaufs** vorläufig geklärt werden.
- Der Verfügungs**grund** (Eilbedürftigkeit) muss nach Baubeginn **nicht glaubhaft** gemacht werden
- Der Verfügungs**anspruch** muss aber **glaubhaft gemacht** werden



### 3. Bauvertrag – Bauhandwerkersicherung § 650f BGB

---

- Die Regelung ist **weitgehend unverändert** zu der bisherigen in § 648a BGB:
  - AN kann ab Vertragsschluss eine Sicherheit in Höhe der vereinbarten Vergütung verlangen
  - Stellt der AG die Sicherheit trotz Fristsetzung nicht, kann der AN die Sicherheit einklagen, die Arbeiten einstellen oder den Vertrag kündigen.
  - gilt nicht für öffentliche Auftraggeber (nicht insolvenzfähig)
- **Änderungen:**
  - **gilt** auch für **Abbrucharbeiten** (geänderter Bauvertragsbegriff)
  - **gilt nicht** für Verbraucher beim **Verbraucherbauvertrag** (§ 650i BGB: Neubau oder erhebliche Umbaumaßnahmen)
  - **gilt** für **Verbraucher** aber bei **wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen** (nur Bauvertrag)

### 3. Bauvertrag – gemeinsame Zustandsfeststellung § 650g BGB

---

- **Zweck:**
  - Klarheit über Bestehen von Mängel, auch ob wesentlich oder nicht
  - Schutz des AN, wenn das Werk vor Abnahme genutzt oder weitergebaut wird
- **Voraussetzung:**
  - wenn **AG die Abnahme verweigert**
  - unter **Angabe von Mängeln**
- **Inhalt:**
  - **Gemeinsame faktisch-technische Zustandsfeststellung** der erbrachten Leistung
  - **Soll förmlich** mit Protokoll erfolgen
  - Kein Abnahmesurrogat,
  - nicht auf Dokumentation von Mängeln beschränkt

## 3. Bauvertrag – Zustandsfeststellung § 650g BGB

---

- **Ablauf:**
  - **Verlangen** der Zustandsfeststellung **durch AN**
  - **Termin**
    - Entweder gemeinsam vereinbarter Termin  
oder
    - einseitige **Terminsbestimmung** durch **AN**
    - bleibt der **AG** dem **Termin fern**, kann **AN** den **Zustand alleine verbindlich feststellen** und protokollieren
    - **außer: AG** hat das Fernbleiben **nicht zu vertreten** und er **unterrichtet** den AN **unverzüglich**
  - **förmliches Protokoll**
    - Angabe des **Tages**
    - festgestellter **Zustand** bzw. Mängel
    - **Unterschrift** von AG und AN

### 3. Bauvertrag – Zustandsfeststellung § 650g BGB

---

- **Folge der gemeinsamen Zustandsfeststellung = Beweislastumkehr:**
  - ist dem **AG das Werk verschafft** worden und
  - ist **bei der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben,**
  - wird **vermutet**, dass ein offenkundiger Mangel erst **später entstanden** und **vom AG zu vertreten** ist
  - **außer** der Mangel kann seiner Art nach nicht vom AG herrühren

### 3. Bauvertrag – Fälligkeit der Vergütung § 650g Abs. 4 BGB

---

- **Fälligkeitsvoraussetzungen – jetzt wie § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B:**
  - **Abnahme** des Werkes durch AG einschließlich Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB oder
  - **Abnahme ist entbehrlich** nach § 641 Abs. 2 BGB:
    - AG hat für das Werk des AN von einem Dritten eine Vergütung erhalten oder
    - das Werk des AG ist von einem Dritten abgenommen oder gilt als abgenommen oder
    - AN hat dem AG eine Frist zur Auskunft über Vergütung oder Abnahme von Seiten des Dritten gesetzt und die Frist ist abgelaufen oder
    - Abrechnungsverhältnis, weil AG von AN vor Abnahme keine Leistungen mehr wünscht
- und (neu):**
  - AN hat AG eine **prüffähige Schlussrechnung** gestellt
  - **Einwendungen** gegen die **Prüffähigkeit** kann AG nur **binnen 30 Tagen** nach Erhalt der Schlussrechnung erheben – gegen die Richtigkeit der Abrechnung auch anschließend.

# Verbraucherbaurechtsrecht

## 4. Verbraucherbaupertrag § 650i BGB – Definition und Form

---

- **Definition:**
  - **Neubau eines Gebäudes** oder
  - **erhebliche Umbaumaßnahmen** an einem Bestandsgebäude
    - Umfang wie Neubau (wesentliche Instandsetzung reicht nicht)
    - keine Anbauten
    - keine Instandhaltung
  - **keine Anwendung** bei Beauftragung von **Einzelgewerken**
- Liegt kein Verbraucher**baupertrag** vor, kann trotzdem
  - **Verbrauchervertrag § 312 BGB**
    - **Informationspflichten** nach Art. 246 EGBGB
    - aber **kein Widerrufsrecht**
  - Vertrag **außerhalb von Geschäftsräumen** oder **Fernabsatz §§ 312b, 312c BGB**
    - **Informationspflichten** nach § 312d BGB i.V.m. Art. 246a EGBGB
    - und **Widerrufsrecht § 312g BGB**
- **Formvorschrift:** mindestens Textform (auch E-Mail) ist einzuhalten

## 4. Verbraucherbauvertrag- Info durch Baubeschreibung § 650j BGB

---

- Baubeschreibung hat **AN aufzustellen** – außer **AG** macht **Planung** und Ausschreibung
- Baubeschreibung **AN vor Vertragsschluss in Textform** auszuhändigen
- **Inhalt** in klarer Weise dargestellt mindestens:
  - Allgemeine **Beschreibung der herzustellenden Gebäudes**, ggf. Haustyp und Bauweise
  - **Art und Umfang der angebotenen Leistungen**, ggf. der Planung und Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleinrichtung sowie der Ausbaustufe
  - **Gebäudedaten und Pläne** mit Raum- und Flächenangaben, Ansichten, Grundrisse, Schnitte
  - ggf. Angaben zum **Energie-** zum **Brandschutz-** und zum **Schallschutzstandard** und Bauphysik
  - Angaben zur Beschreibung der **Baukonstruktion** aller wesentlicher Gewerke
  - ggf. Beschreibung des **Innenausbaus**
  - ggf. Beschreibung der **gebäudetechnischen Anlagen**
  - Angaben zu **Qualitätsmerkmalen**, denn das Gebäude/der Umbau genügen muss
  - ggf. Beschreibung der **Sanitärobjekte**, der Armaturen, der **Elektroanlage**, der **Installationen**, der **Informationstechnologie** und der **Außenanlagen**
  - verbindliche Angaben zum **Zeitpunkt der Fertigstellung** oder der Dauer der Baumaßnahme



## 4. Verbraucherbaupvertrag – Inhalt nach § 650 k BGB

---

- Abs. 1: **Baubeschreibung wird Vertragsinhalt**, sofern nicht abweichend geregelt
- Abs. 2: bei **Lücken oder Unklarheiten** in der (vor Vertragsschluss übergebenen) Baubeschreibung oder der vertraglich beschriebenen Bauleistung
  - Klärung durch **Vertragsauslegung** unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbes. Komfort- und Qualitätsstandards der übrigen Leistungsbeschreibung
  - verbleibende **Zweifel** gehen **zu Lasten des AN** – **außer AG** hat die **Beschreibung aufgestellt**
- Abs. 3: der Vertrag muss **Zeitangaben** enthalten
  - verbindliche Angaben zum **Zeitpunkt der Fertigstellung** oder bei noch nicht fest stehendem Baubeginn der **Dauer** der Baumaßnahme
  - **fehlen** Zeitangaben **im Vertrag**, gelten die Angaben in der **Baubeschreibung**
  - **fehlen** Zeitangaben auch in der **Baubeschreibung**, gilt nach **§ 271 BGB**:
    - AN muss **alsbald** nach Vertragsschluss mit den Arbeiten **beginnen**
    - AN muss die Bauarbeiten in **angemessener Zeit zügig beenden**

## 4. Verbraucherbaupertrag - Widerrufsrecht § 650i BGB

---

- besteht **nicht bei notarieller Beurkundung** des Vertrages
- AN muss AG **vor Vertragsschluss** über das **Widerrufsrecht** und dessen Ausübung **belehren**:
  - auf das **Bestehen des Widerrufsrechts**
  - dass der Widerruf durch **Erklärung des AN** erfolgt und **keiner Begründung** bedarf
  - auf ladungsfähige **Anschrift, Telefonnummer, ggf. Faxnummer** und **E-Mail-Adresse des AN**
  - auf die **14tägige Dauer** und **Beginn der Widerrufsfrist** § 356e BGB
    - Info **vor** Vertragsschluss: Fristbeginn mit **Vertragsschluss**
    - Info **nach** Vertragsschluss: Fristbeginn **ab Info**,  
Frist max. 12 Monate, 14 Tage ab Vertragsschluss
  - dass für Fristeinhaltung die **rechtzeitige Absendung** der Widerrufserklärung **genügt**
  - dass **AG** dem AN **Wertersatz** nach § 357d BGB **schuldet**, wenn er die bis zum Widerruf erbrachte **Leistung des AN** wegen ihrer Natur **nicht herausgeben kann**.
- Der AN genügt seiner Hinweispflicht, wenn er die **Muster-Widerrufsbelehrung** verwendet:

## 4. Verbraucherbauvertrag - Widerrufsrecht § 650I BGB

---

### Widerrufsbelehrung

#### Widerrufsrecht

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

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn 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.

\* Fügen Sie Ihren Namen oder den Namen Ihres Unternehmens, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer ein. Sofern verfügbar sind zusätzlich anzugeben: Telefaxnummer und E-Mail-Adresse.

## 4. Verbraucherbaupvertrag - Widerrufsrecht § 650I BGB

---

- **Folge des Widerrufs**
  - **Beendigung des Vertrages** zum Zeitpunkt der Widerrufserklärung (Zugang beim AN)
  - **Rückgewähr aller** wechselseitig erbrachten **Leistungen**
    - **AN** muss erhaltene **Vergütung** an AG zurückzahlen
    - **AG** muss erhaltene **Bauleistung** zurückgeben
  - **kann AG die Bauleistung** wegen deren Natur **nicht zurückgeben**, muss er gemäß § 357 d BGB **Wertersatz** zahlen
    - in Höhe der **vereinbarten Vergütung**
    - ist die **vereinbarte Vergütung** für die erbrachte Leistung **unverhältnismäßig hoch**, ist Wertersatz nach deren **Marktwert** vom AG zu leisten

## 4. Verbraucherbaupertrag – Abschlagszahlungen § 650m BGB

- **Abschlagszahlungen** nur in Höhe von **90%** der vereinbarten Vergütung für die erbrachte Leistung, **restliche 10%** erst mit **Schlusszahlung** nach Abnahme
- **zusätzlich 5%** der vereinbarten **Gesamtvergütung**
  - Bareinbehalt in voller Höhe bei erster Abschlagszahlung
  - kann AN durch Bank- oder Versicherungsbürgschaft ablösen
  - auch auf Nachträge, wenn Gesamtvergütung > 10% steigt
  - **Beispiel** für die 1. Abschlagsrechnung (ohne Bürgschaft von AN) mit 50.000,00 € Gesamtvergütung und 8.000,00 € Vergütung für erbrachte Arbeiten:

Abschlagsbetrag	8.000,00 €
abzgl. 10% Reduzierung	- 800,00 €
<u>abzgl. 5% Sicherheit</u>	<u>- 2.500,00 €</u>
von AG zu zahlen	4.700,00 €
- für Bauzeit- oder Mängelansprüchen hat **AG eine Sicherheit von 15%** der Gesamtvergütung
- **zusätzlich** steht AG bei **Mängeln** ein **Einbehalt** in Höhe der **doppelten Nachbesserungskosten** zu

## 4. Verbraucherbaupertrag – Unterlagen § 650n BGB

---

- **AN** muss **Unterlagen erstellen** und an **AG aushändigen** zum erforderlichen **Nachweis** gegenüber **Behörden** wegen der Übereinstimmung mit den öffentliche-rechtlichen Vorschriften:
  - Abs. 1: **vor Baubeginn** für das **Bauvorhaben**
  - Abs. 2: **mit der Fertigstellung** seiner Leistungen, für **Bauausführung**.
- Abs. 3: **Unterlagen** für **Dritte** zum Nachweis der **Einhaltung von Bestimmungen**, sofern **AN beim AG die berechnigte Erwartung geweckt** hat, dass er diese **Bedingungen einhalten** werde.