

Vorwort

Die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts wurden den Anforderungen an das Baugeschehen nicht gerecht. Sie waren nicht ausreichend Grundlage für die komplexen, auf einen längerfristigen Erfüllungszeitraum angelegten Bauverträge.

Der Gesetzgeber wollte das Baurecht nicht länger den AGB-ähnlichen Regelungen der VOB/B, die von einer privaten Organisation verfasst wird, überlassen. Einer der Hauptgründe war sicherlich, dass sich die Autoren der VOB/B in durchaus „überheblicher Art und Weise“ geweigert haben, die Rechtsprechung zu den umfangreichen AGB-rechtswidrigen Regelungen einzuarbeiten. Die VOB/B war damit im privaten Baubereich und auch im Geschäftsverkehr zwischen den Baubetrieben untereinander in großen Teilen nicht mehr sinnvoll und rechtssicher einsetzbar.

Das neue Recht sieht zudem einen stärkeren Verbraucherschutz vor. Ein Verbraucher wendet für die Errichtung oder den Umbau eines Hauses häufig einen wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Ressourcen auf. Unerwartete Mehrkosten, eine nicht rechtzeitige Fertigstellung des Baues oder die Insolvenz des beauftragten Bauunternehmens können daher gravierende Folgen haben. Es war deswegen ein besonderes Anliegen des Gesetzgebers, den Verbraucherschutz in diesem Bereich zu verbessern.

Neben den verbesserten Regelungen zum Baurecht sind auch erstmalig Regelungen zu Architekten- und Ingenieurverträgen in das Gesetz aufgenommen worden. Gerade bei diesen Verträgen stellt sich eine Reihe von speziellen Fragen. Dies gilt sowohl im Hinblick auf ihre Einordnung in das Werkvertragsrecht als auch bezüglich des Haftungsverbundes mit Bauerrichtungsverträgen.

Mit dem neuen Baurecht wird vom Gesetzgeber der Versuch unternommen, den umfangreichen Baubereich rechtssicherer als bisher zu regeln. Ob dies gelungen ist, wird die Zukunft zeigen. Einige Regelungen sind sehr „sperrig“ und scheinen für eine praktikable Abwicklung nicht unbedingt geeignet zu sein, wie z. B. die Abnahmeregelungen des § 640 BGB.

Das Buch verzichtet im Gegensatz zu den früheren Ausgaben auf die Darstellung der VOB/B. Diese weiterhin als Rechtsgrundlage einzusetzen, erscheint wegen ihrer Nichtübereinstimmung mit dem AGB-Recht und auch offensichtlichen Verstößen gegen geltendes Recht (z. B. Verjährungsfristen) nicht mehr sinnvoll.

Inhalt

Einleitung	19
1 Das neue Baurecht	20
2 Kaufvertragsrecht	21
3 Wesentlicher Inhalt des neuen Rechts	22
3a Gliederung und neue Systematik	22
3b Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 bis 650 BGB)	23
3c Kapitel 2 – Bauvertrag (§§ 650a bis 650h BGB)	23
3d Kapitel 3 – Verbrauchervertrag (§§ 650i bis 650n BGB)	24
3e Kapitel 3 – Unabdingbarkeit (§ 650o BGB)	24
3f Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurverträge (§§ 650p bis 650t BGB)	25
3g Zu Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u und 650v)	25
4 Artikel 249 Einführungsgesetz zum BGB	25
5 Das neue Baurecht und die VOB/B	26
5.1 Die VOB und Verbraucher	26
5.2 Die Rechtswidrigkeit der VOB/B bei Verbraucherverträgen	27
5.3 Die Anwendung der VOB/B als Wettbewerbsverstoß	27
Kapitel 1 Das neue Bauvertragsrecht	29
Teil 1 – Der Bauvertrag	30
1.1 Einleitung	30
1.2 Die gesetzlichen Regelungen zum Bauvertrag	30
1.3 Änderungen des Leistungsumfangs	31
1.4 Die Sicherung des Auftraggebers	37
1.5 Die Kündigung des Bauvertrages	39
Teil 2 – Der Verbraucherbauvertrag	43
2.1 Einleitung	43
2.2 Die gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherbauvertrag	44

2.3	Baubeschreibung zum Verbraucherbauvertrag	46
2.4	Der Widerruf eines Verbraucherbauvertrages	49
2.5	Zahlung und Abschlagszahlung	51
2.6	Herausgabe von Unterlagen	53
Teil 3 – Unabdingbarkeit		56
Teil 4 – Architekten- und Ingenieurvertrag		56
4.1	Einleitung	56
4.2	Zu den gesetzlichen Regeln	57
4.3	Abrechnung und Vergütung	60
4.4	Sonderkündigungsrecht des Verbrauchers	62
4.5	Die Abnahme der Architektenleistung	63
4.6	Gesamtschuldnerische Haftung	65
Teil 5 – Der Bauträgervertrag		67
Kapitel 2 Bauvertragsrecht und Bauverträge		71
Teil 1 – Der Bauvertrag		73
1	Einleitung	73
2	Musterverträge	75
2.1	Stundenlohnvertrag	75
2.2	Der minimale Bauvertrag	79
2.3	Vertragsmuster für kleine bis mittlere Bauleistungen	81
	a) Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrag als Einheitspreisvertrag	81
	b) Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrags als Pauschalpreisvertrag	84
2.4	Der umfassende (große) Bauvertrag	87
	a) Der große Bauvertrag als Einheitspreisvertrag	87
	b) Der große Bauleistungsvertrag als Pauschalpreisvertrag	91
2.5	Die Abnahme	95
Teil 2 – Der Verbraucherbauvertrag		98
1	Einleitung	98
2	Die Baubeschreibung nach § 650j BGB	99
3	Die Vorgabe von Terminen	101
4	Das Widerrufsrecht des Verbrauchers	102
5	Abschlagszahlungen und Sicherung des Werklohnanspruches	103

6	Vertragsmuster für einen Verbraucherbauvertrag	104
6.1	Verbraucherbauvertrag als Einheitspreisvertrag	105
6.2	Verbraucherbauvertrag als Pauschalpreisvertrag	110
Teil 3	– Bauleistungen für Verbraucher, die nicht dem Verbraucherbauvertragsrecht unterliegen	115
1	Einleitung	115
2	Reparatur und Installationsarbeiten	115
3	Die nicht erfolgte Widerrufsbelehrung	116
4	Musterverträge für Bauleistungen, die nicht unter den Verbrauchervertrag (§§ 650i bis 650n BGB) fallen	116
4.1	Vertragsmuster über Bauvorleistungen	117
4.2	Vertrag über Stundenlohnarbeiten	121
4.3	Vertrag über kleine/minimale Bauleistungen	125
4.4	Verträge über kleine bis mittlere Bauarbeiten	127
	a) Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrag als Einheitspreisvertrag	127
	b) Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrags als Pauschalpreisvertrag	131
4.5	Vertrag über mittlere bis große Bauleistungen	135
	a) Der große Bauvertrag als Einheitspreisvertrag	135
	b) Der große Bauleistungsvertrag als Pauschalpreisvertrag	140
Teil 4	– Architekten-/Ingenieurvertrag	145
1	Einleitung	145
2	Vorvertragliche Architektenleistungen/Akquise	145
2.1	Vorvertragliches Vertragsmuster	148
2.2	Architekten-/Ingenieurvollmacht für vorvertragliche Leistungen	151
2.3	Akquise und Haftpflichtversicherung	152
3	Die neuen Regelungen im BGB (§ 650p bis 650n)	153
3.1	Das Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB	155
3.2	Muster eines Architektenvertrages neben Widerrufsbelehrung für Verbraucher und Verbraucherunterrichtung nach § 650r Abs. 1 BGB	157
Kapitel 3	Abnahme	169
1	Einleitung	170
1.1	Der Begriff der „technischen Abnahme“	170
1.2	Die behördliche Abnahme als Kontrolle von Sicherheitsstandards	170

1.3	Die rechtsgeschäftliche Abnahme	170
2	Der Abnahmebegriff	171
2.1	Die Übergabe des Werkes	171
2.2	Billigung der Werkleistung als im Wesentlichen vertragsgerecht	171
	a) Die ausdrückliche Billigung	171
	b) Die konkludente Billigung	172
2.3	Die Pflicht zur Abnahme	172
2.4	Der abnahmeunwillige Auftraggeber	172
3	Die Wirkungen der Abnahme	174
3.1	Beendigung des Erfüllungsanspruches	174
3.2.	Die Umkehr der Beweislast	174
3.3	Übergang der Leistungsgefahr	174
3.4	Beginn der Verjährungsfrist	175
3.5	Beginn der Verjährung bei Ablehnung der Abnahme	175
3.6	Der Vorbehalt der Vertragsstrafe	175
3.7	Abnahme in Kenntnis von Mängeln	176
3.8	Abnahme und Rechtsmängel (§ 633 Abs. 3 BGB)	177
3.9	Fälligkeit der Vergütung	178
4	Die Abnahmeergänzungsregel des § 650g BGB für den Bauvertrag	179
5	Die Abnahme von Architekten- und Ingenieurleistungen	181
5.1	Die Abnahme der Architektenleistungen – ein unnötiger Formalismus?	182
6	Abnahme bei Rechtsmängeln	184
7	Die Abnahme vom Bauträger	185
7.1	Einleitung	185
7.2	Die Abnahme von Sondereigentum	186
7.3	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	186
7.4	Auswege für den Bauträger	187
 Kapitel 4 Mängel, Gewährleistungsrecht		191
1	Einleitung	193
2	Mangelfreie Herstellung von werkvertraglichen Leistungen (633 BGB)	193
3	Die Rechte des Auftraggebers bei Mängeln	195
3.1	Einleitung	195
3.2	Die einzelnen Mängelrechte des § 634 BGB und ihr Verhältnis zueinander	196
3.3	Die Mängelrechte des § 634 BGB und die Abnahme der Werkleistung	197
3.4	Der Nacherfüllungsanspruch des § 634 Nr. 1 BGB	199

3.5	Das Recht des Auftragnehmers auf Nacherfüllung	200
3.6	Die Selbstvornahme durch den Auftraggeber	202
	a) Die Voraussetzungen für die Mangelbeseitigung durch den Auftraggeber	202
	b) Die Durchführung der Selbstvornahme	203
	c) Erstattung der Aufwendungen für Selbstvornahme	203
	d) Abrechnungspflicht	204
	e) Mangelhafte Selbstvornahme	204
4	Das Rücktrittsrecht des Auftraggebers	205
4.1	Die Folgen des Rücktritts	205
	a) Verbleib des erbrachten Werkes beim Besteller	205
	b) Rücknahme des Werkes	206
5	Die Minderung der Vergütung	207
5.1	Die Rechtsfolgen der Minderung	208
6	Schadensersatz	209
6.1	Einleitung	209
6.2	Schadensersatzansprüche im Verhältnis zu anderen Rechten	210
6.3	Die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruches nach § 634 Nr. 4 BGB	211
6.4	Die Bestimmung des § 281 Abs. 4 BGB	213
6.5	Schadensersatz und Werklohnanspruch	213
6.6	Kleiner und großer Schadensersatz	214
	a) Der sogenannte kleine Schadensersatzanspruch	214
	b) Der sogenannte große Schadensersatzanspruch	214
7	Der neue § 439 Abs. 3 BGB	215
7.1	Einleitung	215
7.2	Aus- und Einbauleistungen	216
7.3	Beschränkung des Anspruchs	217
8	Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche	218
8.1	Einleitung	218
8.2	Leistungen an einem Werk (bei einem Bauwerk), § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB	219
8.3	Arbeiten bei Bauwerken, § 634a Abs.1 Nr. 2 BGB	219
8.4	Die unter einem Bauwerk erfassten Leistungen	221
8.5	Sonstige Leistungen gemäß § 634 Abs. 1 Nr. 3 BGB	221
8.6	Unterschiedliche Leistungen durch einen Unternehmer	221
8.7	Vertragliche Vereinbarungen über die Verjährung	222

8.8	Die Verjährung von Architektenleistungen	222
8.9	Verjährungshemmende Maßnahmen	222

Kapitel 5 Gesamtschuld im Baubereich **223**

1	Einleitung	224
2	Die einzelnen Gesamtschuldverhältnisse	225
2.1	Gesamtschuld mehrerer Unternehmen	225
2.2	Gesamtschuld von Architekt und Unternehmer	226
	a) Planungs- und Ausführungsfehler	226
	b) Bauaufsicht und Ausführungsfehler	227
	c) Haftungsquote	228
2.3	Gesamtschuld von Architekt, Sonderfachmann und Unternehmer	229
2.4	Gesamtschuld von planenden und bauleitenden Architekten/Ingenieuren	229
2.5	Gesamtschuld zwischen Architekten und Sonderfachmann	229
2.6	Gesamtschuld mehrerer Sonderfachleute	230

Kapitel 6 Beweissicherung **233**

Teil 1 – Das selbständige Beweisverfahren	235
1	Einleitung 235
2	Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des sBV 235
2.1	Einnahme des Augenscheins 236
2.2	Vernehmung von Zeugen 236
2.3	Begutachtung durch einen Sachverständigen 236
2.4	Zulässigkeit des sBV 237
3	Das sBV nach § 485 Abs. 2 ZPO 237
3.1	Das rechtliche Interesse nach § 485 Abs. 2 ZPO 238
4	Zuständiges Gericht 239
5	Der Antrag im sBV 240
5.1	Die Parteien des sBVs 241
	a) Antragsteller 241
	b) Antragsgegner 241
	c) Streitverkündung 242
5.2	Die zu bezeichnenden Tatsachen 242
5.3	Die Bezeichnung der Beweismittel 243

5.4	Die Auswahl des Sachverständigen	243
5.5	Die Ablehnung eines Sachverständigen	244
5.6	Die Glaubhaftmachung eines selbständigen Beweisantrages	246
5.7	Der Abschluss des Beweissicherungsverfahrens	247
6	Die Rechtswirkungen des sBVs	248
6.1	Die Hemmungswirkung	249
6.2	Die Hemmungswirkung bei WEG-Anlagen	251
6.3	Hemmungswirkung und Streitverkündung	252
7	Die Durchführung der Beweisaufnahme	252
7.1	Betreten des Objektes und Mitwirkung	253
7.2	Die Mitwirkungspflicht Dritter	254
7.3	Das Öffnen von Bauteilen	254
8	Die Kosten im Beweissicherungsverfahren	256
8.1	Die Kostenentscheidung im Hauptverfahren	256
8.2	Kostenentscheidung nach § 494a Abs. 2 ZPO	257
8.3	Kostenentscheidung im Rahmen einer Streitverkündung	258
8.4	Die „isolierte Kostenentscheidung“	259
	Teil 2 – Das Privatgutachten	260
1	Einleitung	260
2	Die Stellung des Sachverständigen	261
3	Die Vergütung des Privatsachverständigen	261
4	Kostenerstattung für ein Privatgutachten	261
4.1	Der materiell-rechtliche Anspruch auf Kostenerstattung	262
4.2	Kostenerstattung im gerichtlichen Kostenfestsetzungsverfahren	263
	Kapitel 7 Das Sicherungsrecht im Bauwesen	265
	Teil 1 – Das Unternehmerpfandrecht (§ 647 BGB)	269
1	Einleitung	269
2	Der Geltungsbereich des § 647 BGB	269
3	Subunternehmer	270
4	Gesicherte Forderungen	270
5	Bestehen, Verwertung und Erlöschen des Pfandrechts	271
5.1	Bestehen des Pfandrechts	271
5.2	Verwertung des Pfandrechts	271

5.3	Erlöschen des Pfandrechtes	271
5.4	Vereinbarungen über das Pfandrecht	271
Teil 2 – Die Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 650e BGB)		272
1	Einleitung	272
2	Das Sicherungsobjekt	273
3	Identität von Besteller und Grundstückseigentümer	274
4	Der anspruchsberechtigte Bauunternehmer/Handwerker	274
4.1	Der Bauunternehmer	274
4.2	Der Architekt	275
4.3	Statiker	276
4.4	Baubetreuer	276
4.5	Bauträger	276
4.6	Baustoffhändler	276
5	Der Bauwerksbegriff	276
5.1	Reparaturen	277
5.2	Einrichten der Baustelle	277
6	Abzusichernde Forderung	277
6.1	Wegfall des Sicherungsanspruches nach § 650e BGB	278
6.2	Verjährte Forderungen	279
7	Die Eintragung und Verfahrensfragen	279
7.1	Die einstweilige Verfügung	280
7.2	Das Verfahren	281
7.3	Das zuständige Gericht für den Erlass einer einstweiligen Verfügung	281
7.4	Der Antrag	282
7.5	Rechtsbehelfe	284
7.6	Die Schutzschrift	285
Teil 3 – Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 650f BGB)		289
1	Einleitung	289
1.1	§ 650f – Bauhandwerkersicherung	289
1.2	Das Verhältnis von § 650f BGB zu § 650d BGB	289
1.3	§ 650f BGB im Verhältnis zum VOB/B-Vertrag	290
1.4	§ 650f BGB und Insolvenzrecht	290
2	Voraussetzungen und Grundlage für die Handwerkersicherung nach § 650f BGB	290

2.1	§ 650f Abs. 1 – Der Gesetzestext	290
2.2	Wer hat Anspruch auf Sicherheitsleistung?	291
2.3	Unternehmer eines Bauwerkes	291
2.4	Unternehmer einer Außenanlage	291
2.5	Architekten- und Ingenieurleistungen	291
2.6	Subunternehmer	292
2.7	Die Sicherheitsleistung	292
2.8	Sicherheitsleistung bei Baumängeln	293
2.9	Bestellung der Sicherheit	294
2.10	Sicherheit durch Dritte	295
2.11	Ausnahme eines unzulässigen Widerrufs der Sicherheit	296
2.12	Kosten der Sicherheit	297
2.13	Die Leistung der Sicherheit	297
2.14	Anforderung der Sicherheit	298
2.15	Die Höhe der Sicherheitsleistung	299
2.16	Die nicht übergebene Bürgschaft – Rechtsfolgen	299
2.17	Einstellung der Leistung	300
2.18	Die Einklagbarkeit der Sicherheit nach § 648f BGB	300
2.19	Vollstreckungsrecht	302
2.20	Kündigung	303
2.21	Verjährung	304
2.22	Ausnahmen vom Sicherungsanspruch	304
2.23	Der öffentliche Auftraggeber	304
2.24	Der private Wohnungsbau	305
2.25	Haupt- und Nachunternehmerverträge	305
2.26	Unabdingbarkeit des Sicherungsanspruches	306
	Teil 4 – Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)	309
1	Einleitung	309
2	Der Begriff des Baugeldes	310
2.1	Der Baugeldbegriff des § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 1. Alternative des BauFordSiG	311
2.2	Eigenmittel des Bauherrn	312
2.3	Absicherung durch verzögerte Eigentumsübertragung – § 1 Abs. 3 Satz 1	312
2.4	Der Baugeldbegriff des § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauFordSiG – Vergütung für zwischengeschaltete Unternehmer	313

3	Baugeldempfänger und Haftende nach § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauFordSiG	314
3.1	Baufirmen und Handwerksbetriebe	314
3.2	Baubetreuer	315
3.3	Bauträger	315
3.4	Nachunternehmer (Subunternehmer)	315
3.5	Architekten, Ingenieure, Statiker	315
4	Der Schadensersatzanspruch nach § 1 Abs. 1 BauFordSiG	315
5	Zum Schaden	317
6	Das Baugeld in der Insolvenz	318
7	Verjährungsfragen	318
Teil 5 – Das Zurückbehaltungsrecht		319
1	Einleitung	319
2	Das Zurückbehaltungsrecht des BGB (§ 273)	320
2.1	Einleitung	320
2.2	Umfang des Zurückbehaltungsrechts	320
2.3	Geltendmachung	321
2.4	Gegenanspruch	321
2.5	Die Höhe des zulässigen Einbehaltes	322
2.6	Der Ausschluss des Zurückbehaltungsrechtes	322
2.7	Geschäftsverkehr mit Unternehmern	323
3	Das Zurückbehaltungsrecht des § 641 Abs. 3 BGB	324
3.1	Der Druckzuschlag	324
3.2	Abweichende Vereinbarungen	325
4	Leistungsverweigerung nach § 650f Abs. 5 Satz 1 BGB, wenn keine Sicherheit gestellt wird	325
Teil 6 – Die Unsicherheitseinrede (§ 321 BGB)		326
1	Einleitung	326
2	Verhältnis zu anderen Sicherungsrechten	326
3	Voraussetzung für die Anwendung des § 321 BGB	327
4	Rechtsfolgen	327
Teil 7 – Der Eigentumsvorbehalt		328
1	Einleitung	328
2	Vereinbarung des Eigentumsvorbehaltes	328

3	Der einfache Eigentumsvorbehalt	328
4	Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	329
5	Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	330
6	Formulierungsbeispiele	331
7	Der weitergeleitete Eigentumsvorbehalt	332
8	Der Eigentumsvorbehalt in der Insolvenz	332

Kapitel 8 Vertragsstrafe 333

1	Einleitung	334
2	Vereinbarung und Höhe der Vertragsstrafe	335
3	Vertragsstrafenvereinbarung durch AGB	336
4	Berechnung der Vertragsstrafenfrist	337
5	Vertragsstrafe bei Verschulden Dritter	337
6	Vorbehalt der Vertragsstrafe	338

Kapitel 9 Zahlungsverzug, Zinsen, Verjährung 339

1	Einleitung	340
2	Mahnung	341
3	Verzug ohne Mahnung	342
4	Die Fälligkeit einer Forderung	344
5	Verzugszinsen	346
6	Zinsen unter Kaufleuten	346
7	Verjährung	347

Kapitel 10 Urheberrechtsschutz und Normen 349

1	Einleitung	350
2	Die Norm im innerbetrieblichen Bereich	350
3	Die Privatkopie von einer urheberrechtlich geschützten Norm	350
3.1	Die Herstellung der Kopie	352
3.2	Die Herstellung einer Kopie durch einen Dritten	352
3.3	Sonstiger eigener Gebrauch nach § 54 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4a UrhG	353
4	§ 45 UrhG, der vergessene Paragraph	353
4.1	Verfahren vor Gerichten	354
4.2	Verfahren vor Behörden	354

4.3	Herstellung von Vervielfältigungsstücken	354
4.4	Normen im Sachverständigengutachten	355
4.5	Normen im Privatgutachten	355
4.6	Normen im Verwaltungsverfahren	357
4.7	Normen in der anwaltlichen Beratung	357
4.8	Baufirmen und andere Beteiligte	358
4.9	Der Umfang des Nutzungsrechtes	358
5	Ergebnis	358
5.1	Die Privatkopie	358
5.2	Kleine Teile von Normen	358
5.3	Sachverständige	359
5.4	Architekten und Ingenieure	359
5.5	Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren)	359
5.6	Juristen, Anwälte und Rechtsvertreter	360
6	Literaturverzeichnis	360
 Kapitel 11 Gesetzesanhang		361
<hr/>		
1.	Werkvertragsrecht – Stand 01.01.2018	362
2.	Verbrauchereigenschaft	378
3.	Schriftform	379
4.	Verzug/Zinsen	380
5.	Verjährung	383
6.	Gesamtschuld	389
7.	Zurückbehaltungsrecht	391
8.	Aufrechnung	391
9.	AGB-Recht	393
10.	Mängel im Kaufrecht	408
11.	Handelsgesetzbuch (HGB)	413
12.	VOB/B	415
Literaturverzeichnis		433
Abkürzungsverzeichnis		434
Verzeichnis der Formulierungshilfen		435
Stichwortverzeichnis		436

Teil 1 – Der Bauvertrag

1.1 Einleitung

Im neuen Bauvertragsrecht (§§ 650a bis 650h BGB) werden die im alten Werkvertragsrecht Werkvertrag verstreut gewesenen bauvertraglichen Vorschriften zusammengefasst und ergänzt. Neu aufgenommen worden sind eine Definition des Bauvertrages (§ 650a BGB), Regelungen zur Änderung des Vertrages und zum Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650b BGB) sowie Vorgaben für die Preisberechnung bei Mehr- und Minderleistungen (§ 650c BGB). Außerdem wurden die Vorschriften der bisherigen §§ 648 Abs. 1 und 648a BGB zur Sicherungshypothek und zur Bauhandwerkersicherung weitgehend unverändert in die neuen §§ 650e und 650f BGB übernommen. In § 650g BGB werden Regelungen über die Zustandsfeststellung für den Fall, dass die Abnahme verweigert wird, vorgegeben. § 650h BGB führt zudem ein generelles Schriftformerfordernis für die Kündigung von Bauverträgen ein.

Das alte BGB enthielt keine Definition dazu, was unter einem Bauvertrag, insbesondere zur Abgrenzung zum „einfachen“ Werkvertrag, zu verstehen war. Im Zuge der Reform des Bauvertragsrechts, mit der eine systematische Neugliederung zur Klarstellung und eine Reihe von Spezialregelungen für Bauverträge aufgenommen wurden, ist nun eine auf die bisherige Rechtsprechung aufbauende Definition eingefügt worden.

1.2 Die gesetzlichen Regelungen zum Bauvertrag

§ 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.

In § 650a Abs. 1 BGB wird der Begriff des Bauvertrages als ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder zum Umbau eines Bauwerks,

einer Außenanlage oder eines Teils davon definiert. Angeknüpft wird damit zum einen an den Begriff des Bauwerkes, wie er bisher § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB verwendet wurde, zum anderen wird auf den Begriff der Außenanlage Bezug genommen, der sich im alten Recht in § 648a BGB wieder fand.

Durch § 650a Abs. 2 BGB wird geregelt, wann ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerkes als Bauvertrag anzusehen ist. Dies soll aber nur der Fall sein, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerkes von wesentlicher Bedeutung ist. Nur unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass es sich nach Vertragsdauer und -umfang um einen auf längerfristige Zusammenarbeit angelegten Vertrag handelt, bei dem die Anwendung der speziellen bauvertragsrechtlichen Vorschriften gerechtfertigt ist. Unter Instandhaltung sind Arbeiten zu verstehen, die zur Erhaltung des Soll-Zustandes des Bauwerkes dienen, vergleichbar der Regelungen in § 2 Abs. 9 der HOAI und § 1 VOB/A. Instandhaltungsarbeiten, die für Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerkes von wesentlicher Bedeutung sind, können etwa Pflege-, Wartungs- und Inspektionsleistungen sein, die der Erhaltung und/oder der Funktionsfähigkeit des Bauwerkes dienen. Erfasst werden z. B. Verträge zur Inspektion von Brücken oder zur Pflege und Wartung von tragenden oder sonst für den Bestand des Bauwerks wichtigen Teilen.

Ob darunter auch Schönheitsreparaturen fallen, bleibt im Unklaren. Bei wörtlicher Auslegung dürften diese Arbeiten nicht unter die Regelungen des neuen Bauvertragsrechts zu fassen sein.

1.3 Änderung des Leistungsumfanges

§ 650b BGB – Änderung des Vertrages; 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- und Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nr. 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 geltend, trifft ihn die Beweislast dafür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebotes 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 keine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Abs. 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.

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

Der neue § 650b BGB normiert Vorgaben für ein Anordnungsrecht des Bestellers bei Bauverträgen. Die alten werkvertraglichen Regelungen kannten kein Anordnungsrecht des Bestellers. Es wurde dem auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag mit komplexen Bauabläufen häufig nicht gerecht, insbesondere wenn während der Ausführung des Baues Veränderungen eintraten. Insoweit sind bewährten Regelungen aus den Absätzen 3 und 4 des § 1 VOB/B übernommen worden.

Gemäß § 650b Abs. 1 BGB soll der Unternehmer Gelegenheit haben, vor einer vom Besteller begehrten Änderung seines Leistungsumfanges seine daraus folgenden Mehrkosten in Form eines Nachtragsangebotes geltend zu machen, worüber die Parteien dann zu verhandeln haben. Diese Verhandlungen dürfen allerdings nicht dazu führen, dass das Baugeschehen dadurch über Gebühr verzögert wird. Der neu gefasste § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB sieht eine zeitliche Grenze der Verhandlungspflicht vor.

Neu ist auch, dass das Gesetz für Anordnungen nach § 650b BGB im Interesse der Rechtssicherheit die Textform vorschreibt (§ 650b Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Formerfordernis soll klarstellende Funktion haben, insbesondere auch der besseren Beweislast dienen, sowie den Besteller vor möglicherweise übereilten Anordnungen schützen.

Falls eine Anordnung nicht in der vorgeschriebenen Form erfolgt, ist sie gemäß § 125 BGB nichtig!

In Fällen, in denen nach einer mündlichen Anordnung gebaut wird und sich der Besteller später auf die Formnichtigkeit der Anordnung beruft, müssen die Parteien zu den ursprünglich vereinbarten Leistungen zurückkehren. Der Unternehmer hat keinen vertraglichen Vergütungsanspruch für die zur Erfüllung der Änderung erbrachten Mehrleistungen. Die Rückabwicklung hat vielmehr nach Bereicherungsrecht zu erfolgen. Das bedeutet insbesondere, dass der Unternehmer lediglich Wertersatz verlangen kann, wenn eine erbrachte Mehrleistung wegen ihrer Beschaffenheit nicht herausgegeben werden kann (§ 818 Abs. 2 BGB).

Teil 2 – Der Verbraucherbauvertrag

2.1 Einleitung

Mit der Reform des Bauvertragsrechts ist der neue Verbraucherbauvertrag eingeführt worden. Die gesetzlichen Regelungen finden sich unter §§ 650i bis 650n BGB.

Mit der Neuregelung des Bauvertragsrechts wird ein **eigenständiges Widerrufsrecht** für Verbraucherverträge installiert. Es spielt dabei keine Rolle mehr, ob der Verbraucher den Besuch des Unternehmers herbeigeführt und/oder ob eine etwaige Überrumpelungsaktion vorgelegen hat. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Verbraucherbauvertrag vor, sind die §§ 650i ff. BGB anzuwenden.

Der neue Verbraucherbauvertrag betrifft nur einen Teil der am Bau beteiligten Unternehmen. Er ist auf Baufirmen anzuwenden, die für Verbraucher schlüsselfertig bauen, im Wesentlichen also Häuser erstellen. Die Mehrzahl der Baubetriebe und Handwerksfirmen sind davon nicht betroffen.

Der Verbraucherbauvertrag bezieht sich auch nicht auf Architekten- und Ingenieurleistungen. Für diese Leistungen gilt das übliche Verbraucherrecht.

Verbraucher ist jede natürliche Person, die Rechtsgeschäfte zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Durch das neu eingeführte Wort „überwiegend“ wird klargestellt, dass Verbraucher auch derjenige ist, der ein Rechtsgeschäft zu gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Zwecken abschließt, wenn diese nicht überwiegen. Durch die Rechtsprechung ist klargestellt, dass rechtsgeschäftliches Handeln einer natürlichen Person grundsätzlich als Verbraucherhandeln anzusehen und dass in Zweifelsfällen zugunsten der Verbrauchereigenschaft zu entscheiden ist.

Auch mehrere Personen können als Gemeinschaft Verbraucher sein. So hat der BGH entschieden, dass auch einer WEG Verbrauchereigenschaft zukommt, wenn ihr mindestens eine natürliche Person angehört (BGH, Urteil vom 25.03.2015 – VIII ZR 243/13).

Nicht jeder Bauvertrag mit einem Verbraucher ist auch Verbraucherbauvertrag! Verbraucherbauverträge im Sinne des Gesetzes sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden verpflichtet wird (§ 650i BGB).

Mit dem Begriff **Neues Gebäude** sind Wohnungen und deren Nebengebäude gemeint. Nicht erfasst werden sonstige Bauwerke und Außenanlagen.

Als Verbraucherbauverträge kommen nur solche Verträge in Betracht, bei denen sämtliche Leistungen aus einer Hand kommen, also von Generalunternehmern und/oder Generalübernehmern. Die Errichtung eines neuen Gebäudes durch Einzelvergabe stellt kein Verbraucherbauvertragsverhältnis dar, sondern lediglich einen Verbrauchervertrag nach § 312 ff. BGB.

Erhebliche Umbaumaßnahmen müssen ebenfalls aus einer Hand erbracht werden. Der Gesetzestext definiert zwar nicht genau, was unter erheblichen Umbaumaßnahmen zu verstehen ist, nach der Gesetzesbegründung muss es sich dabei aber um Baumaßnahmen handeln, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind. Gedacht ist an Baumaßnahmen, bei denen z. B. nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt. Maßgeblich sind Umfang und Komplexität sowie das Ausmaß des baulichen Eingriffes in die Gebäudesubstanz.

Verträge zur Errichtung von Anbauten – z. B. einer Garage oder eines Wintergartens – sowie die Instandsetzung bzw. Renovierung von Gebäuden werden von dieser gesetzlichen Regelung nicht erfasst.

2.2 Die gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherbauvertrag

§ 650i 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 Verbrauchervertrag bedarf der Textform.

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

Das neue Recht für die Regelungen zum Verbraucherbauvertrag schließt an die Vorgaben der EU-Verbraucherrechterichtlinie vom 25.10.2011 (ABl. L304 vom 22.11.2011, Seite 64) zu den vorvertraglichen Informationspflichten an. Danach ist der Verbraucher vor Vertragsabschluss über die wesentlichen Eigenschaften der Leistung zu informieren (Artikel 5, Abs. 1, Buchstabe a). Ausgenommen vom Anwendungsbereich der Richtlinie sind Verträge über den Bau von neuen Gebäuden und erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Artikel 3, Abs. 3, Buchstabe f); Artikel 6, Abs. 1, Buchstabe a). Diese Ausnahme ermöglicht es dem deutschen Gesetzgeber, nicht nur für diesen Bereich eigene weitergehende Vorgaben zur