

KI-Kolloquium 2017 / 2018

Das neue Bauvertragsrecht

Architekten- und Ingenieurvertrag

Bauträgervertrag

RA Prof. Harald Bardenhagen

06.03.2018

Einbettung des Architekten- und Ingenieurvertragsrechts

1. Buch - Allgemeiner Teil

Abschnitt 1 - 7					
2. Buch - Schuldrecht	Abschnitt 8 - Einzelne Schulverhältnisse	Titel 1 - 8			
		Titel 9 - WerkV und ähnliche Verträge	Untertitel 1 - Werkvertrag	Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften	Kapitel 2 - Bauvertrag
				Kapitel 3 - VerbraucherbauV	
		Untertitel 2 - Architektenvertrag und Ingenieurvertrag			
		Untertitel 3 - Bauträgervertrag			
		Untertitel 4 - Reisevertrag			
		Titel 10 - 27			
3. Buch - Sachenrecht / 4. Buch - Familienrecht / 5. Buch - Erbrecht					

Systematik des § 650q Abs. 1 BGB

- I. §§ 650p bis 650t BGB enthalten Bestimmungen, die **nur** für Architekten- und Ingenieurverträge gelten.
- II. § 650q Abs. 1 BGB regelt, welche Bestimmungen des
 - Allgemeinen Werkvertragsrechts;
 - Bauvertragsrechts**auch** für den Architekten- und Ingenieurvertrag gelten.
- III. Selbstverständlich gelten **daneben** die Bestimmungen des Allgemeinen Schuldrechts (§§ 241 bis 432 BGB) und des Allgemeinen Teils des BGB (§§ 1 bis 240 BGB).

Normenkaskade

§§ 650p - 650t BGB: Architekten- und Ingenieurvertragsrecht



§ 650q Abs.1 BGB: Bauvertragsrecht, §§ 650b, 650e bis 650h BGB



§650q Abs. 1 BGB: § 631 ff BGB: Allgemeines Werkvertragsrecht



§§ 241 - 432 BGB: Allgemeines Schuldrecht



§§ 1 - 241 BGB: Allgemeiner Teil des BGB

Anwendbare Bestimmungen des Allg. Werkvertragsrechts

Auf den Architekten- /Ingenieurvertrag finden folgende Bestimmungen des Allgemeinen Werkvertragsrechts anwendbar.

- § 631: Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag
- § 632: Vergütung (→ inkl. HOAI als Taxe)
- § 632a: Abschlagszahlungen, soweit nicht § 15 Abs. 2 HOAI eingreift.
- §§ 633 ff: Vorschriften zur Mängelhaftung
- § 640: Abnahme
- § 641: Fälligkeit der Vergütung
- §§ 642 ff: Mitwirkung des Bestellers, Kündigung, Gefahrtragung
- §§ 646 f: Vollendung statt Abnahme und Unternehmerpfandrecht
- § 647a: Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft
- §§ 648 f: Sicherungshypothek, Kündigungsrecht des Bestellers
- § 648aq: Kündigung aus wichtigem Grund
- §§ 649 f: Kostenanschlag, Anwendung des Kaufrechts

Anwendbare Bestimmungen des Bauvertragsrechts

Auf den Architekten- /Ingenieurvertrag finden außerdem folgende Bestimmungen des Bauvertragsrechts anwendbar.

- § 650b: Änderung des Vertrags, Anordnungsrecht des Bestellers
- § 650c: Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs.2 BGB
- § 650d: Einstweilige Verfügung (**strittig**)
- § 650e: Sicherungshypothek des Bauunternehmers
- § 650f: Bauhandwerkersicherung
- § 650g: Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme;
Schlussrechnung
- § 650h: Schriftform der Kündigung

§ 650p Abs. 1 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 1 BGB:

I. Leistungen für Bauwerke und Außenanlagen

1. „Bauwerk“ i. S. d. §§ 650p ff BGB: alle Hoch- und Tiefbauwerke einschließlich Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen
2. Außenanlagen = Freianlagen i. S. d. § 38 Abs. 1 HOAI
3. Die §§ 650p ff BGB sind anwendbar auf alle Verträge, die die Planungs- bzw. Überwachungsleistungen
 - für **1.** das komplette Bauwerk oder **2.** einen wesentlichen Teil des Bauwerks (z. B. bei der Aufstockung eines Gebäudes) oder **3.** einen einzelnen Leistungsbereich (z. B. Tragwerksplanung; auch Beratungsleistungen);
 - für **1.** die Neuerrichtung oder **2.** grundlegende Erneuerungsarbeiten oder **3.** nicht lediglich unbedeutende Umbaumaßnahmen, Renovierungenzum Gegenstand haben; entsprechendes gilt für Außenanlagen.

§ 650p Abs. 1 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 1 BGB:

I. Leistungen für Bauwerke und Außenanlagen

II. **Unternehmer**

i. S. d. § 650p Abs. 1 BGB sind Auftragnehmer, die - unabhängig davon, ob sie die Berufsbezeichnung „Architekt“ oder „Ingenieur“ führen dürfen - Architekten- oder Ingenieurleistungen erbringen.

§ 650p Abs. 1 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 1 BGB:

I. Leistungen für Bauwerke und Außenanlagen

II. Unternehmer

III. Leistungen des Unternehmers

1. Der Unternehmer

- hat nach § 650p Abs. 1 BGB die Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen;
- ist nach § 650q Abs. 1 i. V. m. § 631 Abs. 1 BGB „zur Herstellung des versprochenen Werks“ verpflichtet.

2. § 650p Abs. 1 BGB ist dispositiv.

§ 650p Abs. 1 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 1 BGB:

I. Leistungen für Bauwerke und Außenanlagen

II. Unternehmer

III. Leistungen des Unternehmers

IV. Architekten- und Ingenieurleistungen

1. Nur solche Leistungen, die erbracht werden müssen, um ein Planungs- oder Überwachungsziel zu erreichen.

2. Einzelfälle:

➤ Projektentwicklungsleistungen: **nein**

➤ SiGeKo-Leistungen; **nein**

➤ Beratungsleistungen: **ja**

➤ Projektsteuerungsleistungen: **ja**

➤ Kombination aus Planungs- und sonstigen Leistungen: **ja**, wenn der Schwerpunkt auf der Planung liegt.

§ 650p Abs. 1 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 1 BGB:

- I. Leistungen für Bauwerke und Außenanlagen
- II. Der Unternehmer
- III. Leistungen des Unternehmers
- IV. Architekten- und Ingenieurleistungen
- V. Vereinbarte Planungs- und Überwachungsziele (PIÜZ)**
 1. PIÜZ sind die Vorgaben und Festlegungen, aus denen sich die vom Besteller gewünschte Beschaffenheit des Vorhabens und die bei seiner Verwirklichung einzuhaltenden Bedingungen ergeben.
 2. Die PIÜZ betreffen insbesondere den Zweck, die Lage und Größe, die äußere Gestalt, die grundlegende Konstruktion und die ungefähren Kosten.
 3. Die Vertragsparteien müssen die (wesentlichen) PIÜZ bereits bei Abschluss des Vertrags festgelegt und vereinbart haben.

§ 650p Abs. 1 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 1 BGB:

- I. Leistungen für Bauwerke und Außenanlagen
- II. Unternehmer
- III. Leistungen des Unternehmers
- IV. Architekten- und Ingenieurleistungen
- V. Vereinbarte Planungs- und Überwachungsziele
- VI. Erforderlichkeit der Leistungen**

Wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben,

- muss der Unternehmer alle nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung erforderlichen Leistungen erbringen.
- darf der Unternehmer Leistungen nur und erst dann erbringen, wenn dies nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Werks erforderlich ist.

§ 650p Abs. 2 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 2 BGB:

I. Abschluss des A&I-Vertrags

1. Einigung der Vertragsparteien über die wesentlichen Leistungspflichten und alle sonstigen essentialia negotii mit Ausnahme der PIÜZ
2. Keine Wirksamkeitshindernisse (Der A&I-Vertrag ist formfrei)

§ 650p Abs. 2 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 2 BGB:

I. Abschluss des A&I-Vertrags

II. Keine Vereinbarung der wesentlichen PIÜZ

1. Keine Vereinbarung über PIÜZ, ansonsten gilt § 650p Abs. 1 BGB.

2. Wesentlichkeit der PIÜZ

- a) Ob ein PIÜZ wesentlich ist, hängt vom Einzelfall und dem konkreten Bauvorhabens ab
- b) Wesentlich sind alle Informationen, die der Besteller benötigt, um zu entscheiden
 - ob dieser Unternehmer über die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung hinaus weitere Planungsleistungen bewirken soll oder
 - ob er den Vertrag gemäß § 650q BGB kündigen will.

§ 650p Abs. 2 BGB

Voraussetzungen des § 650p Abs. 2 BGB:

- I. Abschluss des A&I-Vertrags
- II. Keine Vereinbarung der wesentlichen PIÜZ

III. Unternehmer“ i. S. d. Abs. 2:

1. Abs. 2 gilt für

- Objektplaner, die mit Leistungen des einschlägigen Leistungsbildes beauftragt sind;
- Fachplaner für ihre jeweiligen fachspezifischen Leistungsbereiche;
- Bei mehreren Objekt- / Fachplanern derjenige, den als „erster“ Unternehmer beauftragt wurde.

2. Abs. 2 gilt nicht für Unternehmer, die nicht für die Erstellung der Planungsgrundlagen verantwortlich sind, sofern diese Grundlagen zuvor bereits von Dritten erarbeitet wurden.

I. Der Planungsprozess gliedert sich danach in zwei Abschnitte:

1. Im **ersten Abschnitt** („Zielfindungsphase“) muss der Unternehmer die Leistungen erbringen, die erforderlich sind, um die Planungs- und Überwachungsziele festzulegen.

a) Erarbeiten der „Planungsgrundlage“ = eine erste „Skizze“ oder eine „Beschreibung des zu planenden Vorhabens“.

b) **Kosten**ein-schätzung = „abgespeckte“ Form der Kostenschätzung.

c) Vorlage zur Zustimmung = Abschluss der Zielfindungsphase

2. Im **zweiten Abschnitt** („Planungsphase“) findet dann die - an den zuvor ermittelten Planungs- und Überwachungszielen ausgerichtete - konkrete Planung statt.

II. Einordnung der Leistungen in der Zielfindungsphase:

➤ Der Unternehmer erbringt einzelne Grundleistungen aus den Leistungsphasen 1 und 2 (h. M.)

➤ Vorgelagerte Bedarfsplanung nach DIN 18205 (a. A.).

Einordnung der Zielfindungsphase

Zielfindungsphase (Bedarfsplanung)

Beginn LPh 1

Planungsphase
Leistungsphasen 1 bis 9

Zielfindungsphase
in den LPh 1, 2

Planungsphase =
Restleistungen
der LPh 1 und 2
und LPh 3 bis 9

Sonderkündigungsrecht nach § 650r Abs. 1 BGB

I. Sonderkündigungsrecht des **Bestellers**, § 650r Abs. 1 BGB. Voraussetzungen:

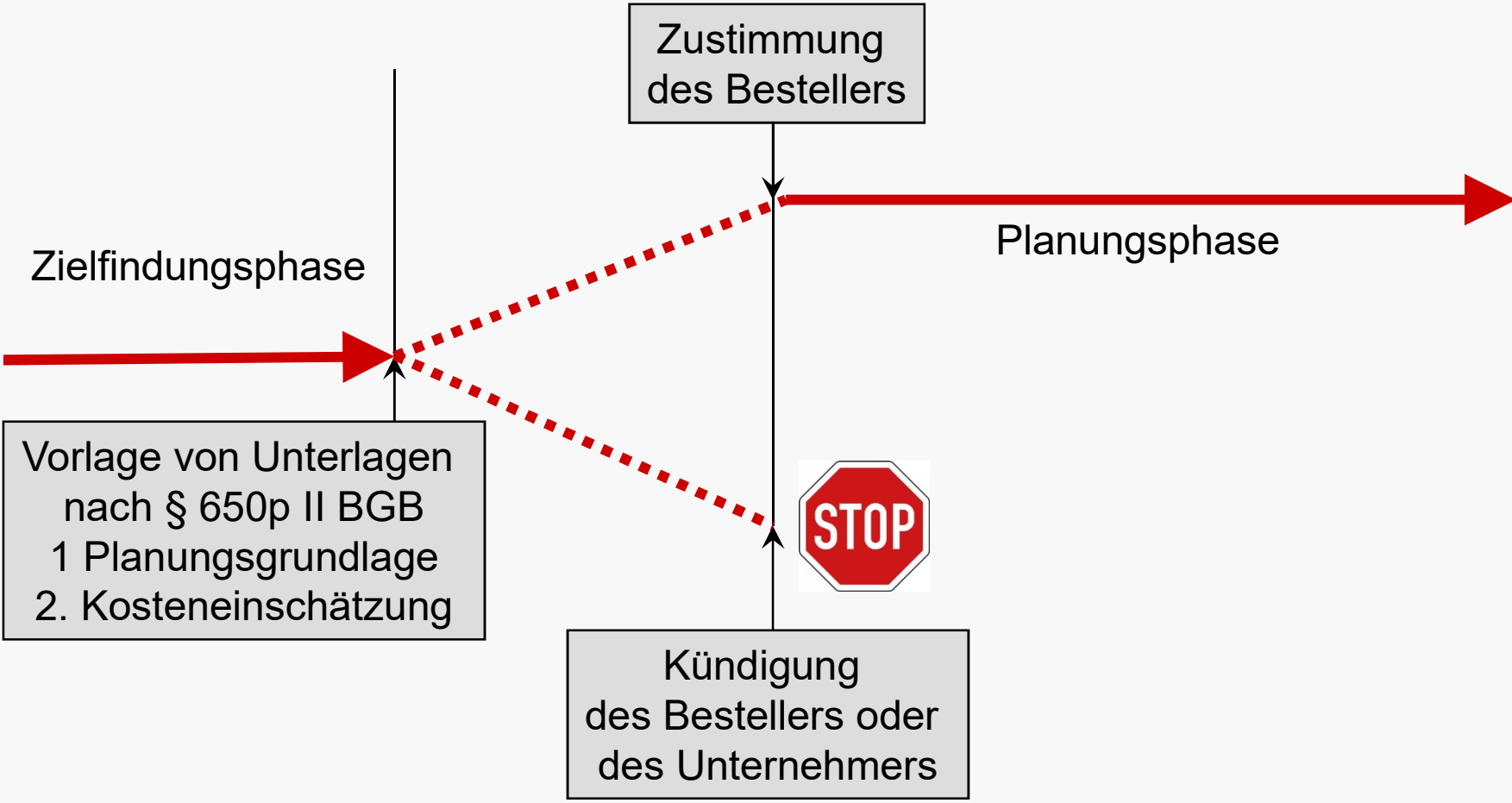
1. Der Unternehmer hat dem Besteller die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung zur Zustimmung vorgelegt.
2. Kündigungserklärung in Textform, § 650q Abs.1 i. V. m. § 650h BGB
3. Einhaltung der zweiwöchigen Kündigungsfrist
4. Bei Verbrauchern: ordnungsgemäße Belehrung über die Kündigungsmöglichkeit

II. Sonderkündigungsrecht des **Unternehmers**, § 650r Abs. 2 BGB.

Voraussetzungen:

1. Der Unternehmer hat dem Besteller die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung zur Zustimmung vorgelegt.
2. Der Unternehmer hat dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 gesetzt.
3. Der Besteller hat die Zustimmung verweigert oder nicht fristgerecht erteilt.
4. Kündigungserklärung in Textform, § 650q Abs.1 i. V. m. § 650h BGB

Der Planungsprozess nach § 650p Abs. 2 BGB

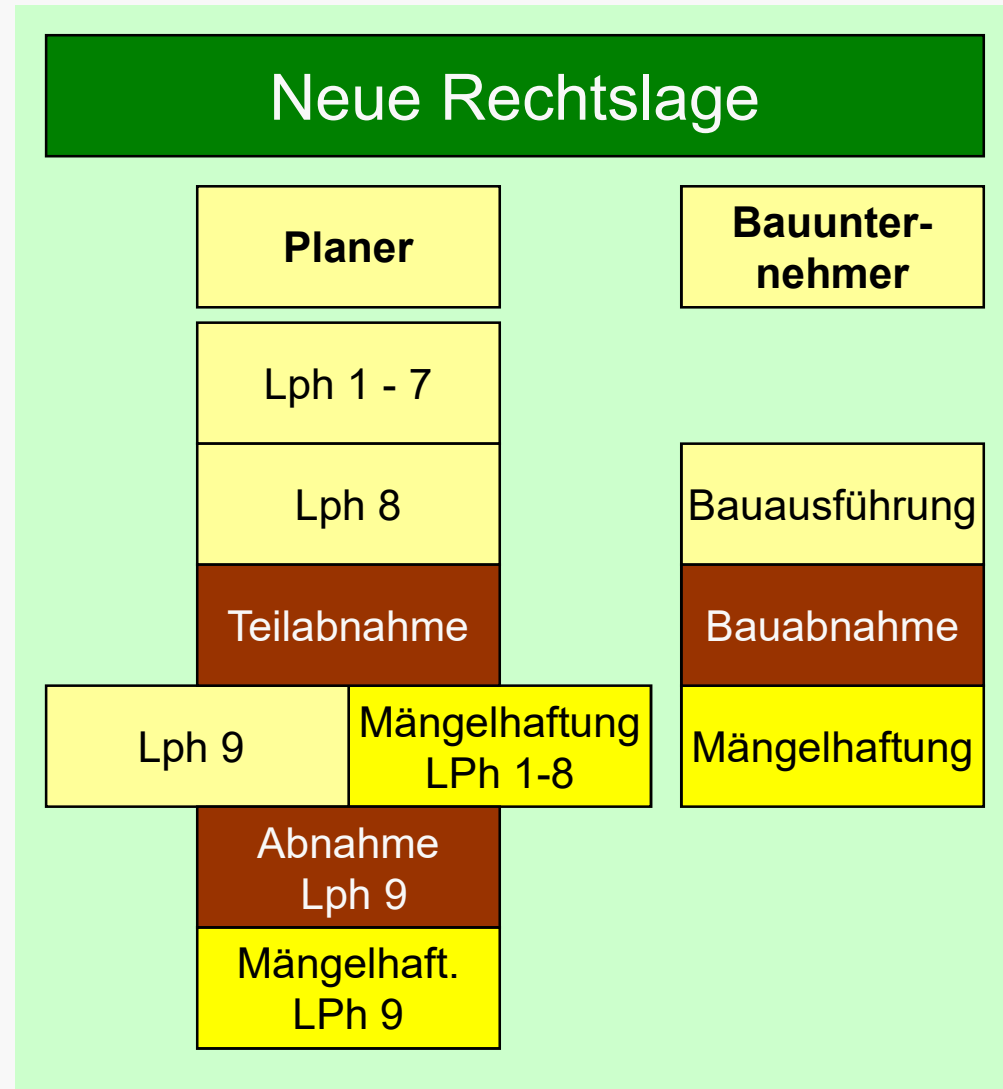
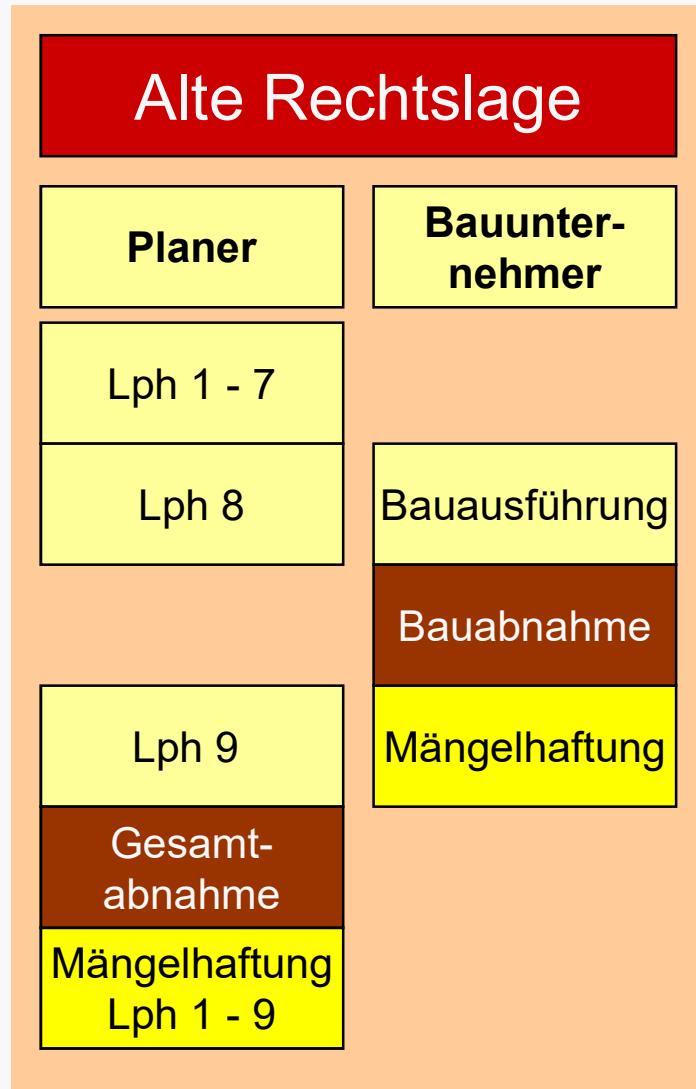


- I. Der Besteller hat die Leistungen des Unternehmers in der Zielfindungsphase grundsätzlich zu vergüten.
- II. Erbringt der Unternehmer
 - Grundleistungen, deren Honorierung die HOAI verbindlich regelt, ist er nach Maßgabe der HOAI zu vergüten;
 - Leistungen, deren Honorierung die HOAI gar nicht oder nicht verbindlich regelt, können die Parteien das Honorar frei vereinbaren; fehlt eine Vereinbarung, schuldet der Besteller die übliche Vergütung;
 - Leistungen, von deren Honorierung die HOAI nur zum Teil verbindlich regelt, ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu berücksichtigen, nach der ein Verstoß gegen die nur dann vorliegt, wenn nach der Honorarvereinbarung zu ein Honorar geschuldet ist, das nur im Hinblick auf die preisgebundenen Bestandteile unterhalb des hierfür zu ermittelnden Mindestsatzes liegt
- III. Wird der Vertrag nach § 650 Abs. 1 oder 2 gekündigt, erhält der Unternehmer nur die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung **tatsächlich erbrachten** und **erforderlichen** Leistungen entfällt.

- I. Nach § 650q Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 650b Abs. 1 BGB kann der Besteller
 - eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder
 - eine Änderung verlangen, die zur Erreichung des vereinbarten Erfolgs notwendig ist.
- II. Ablehnungsbefugnis bei Unzumutbarkeit, § 650b Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB
- III. Verlangt der Besteller eine Änderung, muss der Unternehmer ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung vorlegen, das sich an den Vorgaben des § 650q Abs. 2 BGB und, soweit anwendbar, an der HOAI ausrichtet.
- IV. Der Besteller kann die Änderung gemäß § 650q Abs. 1 i. V. m. § 650b Abs. 2 BGB einseitig in Textform anordnen, wenn sich die Parteien nicht binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens einigen. Dann muss der Unternehmer der Anordnung nachkommen.
- V. Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers vermehrten oder verminderten Aufwand ist gemäß § 650c BGB nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.

-
- I. § 640 Abs.1 Satz 1 BGB vermittelt nur einen Anspruch auf Abnahme des vertragsgemäß hergestellten **Gesamtwerks**.
 - II. Nach § 650s kann der Unternehmer nun eine Teilabnahme verlangen.
 - III. Zweck: Schaffung eines **Gleichlauf der Verjährungsfristen**. Deshalb;
 - Nur **eine Teilabnahme**, wenn der (letzte von mehreren) Baunternehmer(n) seine letzte Leistung bewirkt und der Besteller das körperliche Werk abgenommen hat;
 - Maßgeblich ist nur die letzte Leistung des/der Baunternehmer(s), mit dem der Unternehmer in einem **Gesamtschuldverhältnis** steht.
 - IV. Voraussetzungen des § 650s::
 1. Abnahme der Bauleistungen des/der ausführenden Unternehmer
 2. Abnahmeverlangen
 3. Abnahmereife der erbrachten Leistungen.
 - V. Rechtsfolgen: Es treten alle Abnahmewirkungen ein

Abnahme der Unternehmerleistung: alte / neu Regelung



I. Voraussetzungen:

1. Mangel am Bauwerk / an der Außenanlage
2. Überwachungsfehler des Unternehmers
3. (Mit-)Ursächlichkeit des Überwachungsfehlers für den Baumangel
4. Mängelhaftung des/der Bauunternehmer(s).
5. Der Besteller hat den Bauunternehmer entweder nicht in Anspruch genommen oder ihm keine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt.
6. Inanspruchnahme des Unternehmers wegen des Überwachungsfehlers

II. Rechtsfolgen: Der Besteller kann

- **vor** dem erfolglosen Ablauf der dem Bauunternehmer gesetzten angemessenen Frist die Leistung (= die Erfüllung des Mängelanspruchs) verweigern; das Leistungsverweigerungsrecht nach § 650t BGB ist eine Einrede;
- **nach** dem Ablauf dieser Frist nach seiner Wahl den Bauunternehmer oder den Unternehmer **als Gesamtschuldner** in Anspruch nehmen.

Vorrangige Haftung des Bauunternehmers

Nachrangige Haftung des Architekten/Ingenieurs

Erfolglose Fristsetzung zur Nacherfüllung

Gesamtschuldnerische (= gleichrangige) Haftung des

Bauunternehmers

Architekten/Ingenieurs

Nach Art. 229, § 39 EGBGB lassen die neuen Vorschriften die vor dem 01.01.2018 abgeschlossenen Verträge unberührt. Das neue Recht gilt nur für die nach dem 01.01.2018 abgeschlossenen Verträge i. S. d. § 650p BGB.

1. Bei **Einzelverträgen** ist der Zeitpunkt der Angebotsannahme bzw. (im Falle der Ausschreibung) der Zuschlag maßgebend.
2. Bei **Vorverträgen** ist der Abschluss des Hauptvertrages entscheidend.
3. Bei **Rahmenverträgen** ist nicht auf den Abschluss des Rahmenvertrags, sondern auf den jeweiligen Abruf abzustellen.
4. Bei **Stufenverträgen** ist (wohl) der Zeitpunkt des Abrufs der jeweiligen Leistungsstufe entscheidend. Hat der Auftraggeber im Jahr 2017 die erste Stufe abgerufen, und ruft er 2018 die zweite Stufe ab, so findet altes Recht auf die erste und neues Recht auf die zweite Stufe Anwendung.
5. Gleiches gilt für **Optionsverträge**.

Einbettung des Architekten- und Ingenieurvertragsrechts

1. Buch - Allgemeiner Teil

Abschnitt 1 - 7					
2. Buch - Schuldrecht	Abschnitt 8 - Einzelne Schulverhältnisse	Titel 1 - 8			
		Titel 9 - Werv und ähnliche Verträge	Untertitel 1 - Werkvertrag	Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften	Kapitel 2 - Bauvertrag
			Kapitel 3 - VerbraucherbauV		
		Untertitel 2 - Architektenvertrag und Ingenieurvertrag			
		Untertitel 3 - Bauträgervertrag			
		Untertitel 4 - Reisevertrag			
		Titel 10 - 27			
3. Buch - Sachenrecht / 4. Buch - Familienrecht / 5. Buch - Erbrecht					

- I. Der Bauträgervertrag war bisher im BGB nicht geregelt.
- II. Die neuen gesetzlichen Regelungen enthalten im Wesentlichen
 - eine Legaldefinition des Bauträgervertrages (§ 650u Abs. 1 Satz 1 BGB);
 - zwei Verweisungen auf das
 - Werk-, Bau- und Verbraucherbaurechtsrecht (§ 650u Abs. 1 Satz 2 BGB) und
 - das Kaufvertragsrecht (§ 650u Abs. 1 Satz 3 BGB)
 - Ausnahmen von der Verweisung auf das Werkvertragsrecht (§ 650u Abs. 2 BGB).

Vertrag. der

- die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat (**Herstellungsverpflichtung**) und
- die Verpflichtung des Unternehmers begründet, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen (**Grundstücksverschaffungspflicht**).

Nach § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB gelten folgende Vorschriften des Werkvertragsrechts:

- §§ 631, 632 BGB über die vertragstypischen Pflichten und die Vergütung,
- § 632a BGB über Abschlagszahlungen mit Maßgaben aus §§ 632m, 650v BGB
- §§ 633 ff. BGB über die Sach- und Rechtsmängelhaftung
- § 634a BGB über die Verjährung
- §§ 640, 641 BGB über die Abnahme
- §§ 648, 648a BGB über die Kündigung

Nach § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB gelten folgende Vorschriften des Bauvertragsrechts:

- § 650g Abs. 1 bis 3 BGB zur Zustandsfeststellung nach verweigerter Abnahme und Gefahrtragung,
- § 650g Abs. 4 BGB zur Schlussrechnung, nicht aber (vgl. § 650u Abs. 2 BGB)
- §§ 650b bis 650d BGB das Anordnungsrecht des Bestellers,
- § 650e BGB über die Bauhandwerkersicherungshypothek und
- § 650f BGB über die Bauhandwerkersicherheit (Ausschluss nach § 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB).

Verweisung auf das Verbraucherbaurechts

- I. Nach § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB gelten folgende Vorschriften des Verbraucherbaurechts
 - §§ 650j, 650k Abs. 2 und 3 BGB über die Baubeschreibungspflicht
 - § 650m Abs. 2 BGB über die Sicherung von Abschlagszahlungen
 - § 650n BGB über die Herausgabe von Unterlagen
- II. Sofern der Erwerber Verbraucher ist, können die Parteien beim Bauträgervertrag gemäß § 650o BGB nicht von den Bestimmungen der §§ 640 Abs. 2 Satz 2, 650i bis 650l und 650n BGB über den Verbraucherbaurecht zum Nachteil des Erwerbers abweichen.

- I. Nach § 650u Abs. 1 Satz 3 BGB gelten Vorschriften über den Kauf für den Anspruch
 - auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder
 - auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts
- II. § 650u Abs. 1 Satz 3 BGB ist so auszulegen, dass für das Grundstück die Mängelhaftung des Kaufrechts anzuwenden ist.

§ 650v BGB - Abschlagszahlungen

- I. Gemäß § 650v BGB i. V. m. Art. 244 EGBGB können die Parteien - wie bisher - nach Maßgabe der §§ 3 und 7 MaBV Abschlagszahlungen vereinbaren.
- II. Daneben gelten
 - § 632a Abs. 1 Satz 2 BGB zum Leistungsverweigerungsrecht bei Mängeln und
 - § 650m Abs. 2 und 3 BGB zur Vertragserfüllungssicherheit.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Prof. Harald Bardenhagen

SEUFERT RECHTSANWÄLTE
München • Leipzig