

Die Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- mit Musterschreiben für die Praxis -



Rechtlicher Hinweis: Haftungsausschluss

Obgleich wir uns bei der Erstellung dieser Präsentation, der Formulare und Mustertexte größte Mühe gegeben haben, weisen wir darauf hin, dass sie in der Praxis stets auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen sind.

Wir übernehmen deshalb keinerlei Haftung für den Inhalt der Mustertexte und dafür, dass das jeweilige Dokument auch für den von Ihnen angedachten Anwendungsbereich geeignet ist.

In Zweifelsfällen kontaktieren Sie bitte stets vorab Ihren Rechtsanwalt.



Gliederung / Systematik

- **Die Gliederung des Werkvertragsrechts im BGB**

Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften für alle Werkverträge

Kapitel 2: Spezielle Vorschriften für Bauverträge

Kapitel 3: Spezielle Vorschriften für Verbraucherbauverträge

- **Sonderregelungen für Architekten und Ingenieurverträge**
- **Regelungen der kaufrechtlichen Mängelhaftung**
- **Neue Gesetzeslage gilt für alle ab dem 01.01.2018 abgeschlossenen Verträge**



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

§ 632a BGB: Abschlagszahlungen

- **Maßstab** für die Berechnung einer **Abschlagsforderung** ist nunmehr der **Wert der** vom Unternehmer **erbrachten, vertraglich geschuldeten Leistung**.
- Die Leistungen sind in der **Abrechnung** durch **prüfbare Aufstellung** nachzuweisen.
- **Zudem kann** der **Besteller** in dem Fall, dass die erbrachten Leistungen vom vertragsgemäßen Zustand abweichen, die **Zahlung** eines angemessenen Teils des Abschlags **verweigern**.



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

§ 632a BGB

- (1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine **Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen** verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, **kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern**. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. **Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird [...]**



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

Exkurs: Prüfbare Abschlags-/Schlussrechnung

-Falsch: Pauschal „Bauleistung lt. Auftrag + Nachtragsleistung“

-Richtig: Prüfbare Auflistung (Wenn erforderlich: Nebst weiteren Unterlagen)

Muster - Abschlagsrechnung

Ort, Datum

Abschlagsrechnung Nr. 001/18 (1. Abschlagsrechnung zu Vertrag Nr. 01/18)

Objekt/Vertragsgegenstand: Musterstraße 1, 11223 Musterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erlauben uns, Ihnen wie vereinbart unsere bisherigen Leistungen für den Zeitraum (Datum bis Datum) wie folgt in Rechnung zu stellen:

Position	Menge	ME	Bezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
1.1	1,00	L	Hochglanzlack Brill. 840	60,00 €	60,00 €
1.2	5,00	m ²	Abschleifen Küchentheke	2,00 €	10,00 €
1.3	5,00	m ²	Beschichten Küchentheke	3,00 €	15,00 €
Nettosumme:					85,00 €
Umsatzsteuer 19%:					16,15 €
<u>Summe 1. Abschlagsrechnung:</u>					<u>101,15 €</u>

Zahlbar bis (Datum) per Überweisung auf..

DELHEID SOIRON HAMMER

RECHTSANWÄLTE



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

§ 640 BGB: Abnahme

- Die **fiktive Abnahme wurde neu geregelt**:
Die Abnahme wird fingiert, **wenn der Unternehmer** dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene **Frist zur Abnahme gesetzt** hat **und** der **Besteller** die Abnahme **nicht** innerhalb dieser Frist **unter Angabe eines Mangels verweigert** hat.
- **Achtung**: Gilt wenn der **Besteller Verbraucher** ist nur nach **Hinweis in Textform**.

Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

§ 640 BGB

(2) **Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.**

Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

Muster – Abnahmeaufforderung - Verbraucher

Abnahmeaufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen hiermit die auftragsgemäße Fertigstellung unserer Leistungen (Auftragsnummer) zum heutigen (Datum) an und bitten Sie darum, die Abnahme der Leistungen bis spätestens zum (Datum Fristende) zu erklären.

Wir bieten Ihnen auch an, innerhalb dieser Frist eine gemeinsame Abnahmebegehung zu vereinbaren. Als Termin schlagen wir den (Datum) vor. Wir bitten in diesem Fall um zeitnahe Terminbestätigung oder Unterbreitung eines Alternativvorschlages innerhalb vorgenannter Frist.

Hinweis für Verbraucher: *In Wahrnehmung unserer gesetzlichen Hinweispflichten möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Sie gemäß § 640 I BGB als Besteller zur Abnahme des vertragsmäßig hergestellten Werkes verpflichtet sind. Wenn sie innerhalb der Frist keine Abnahme erklären, oder die Abnahme nicht begründet unter Angabe einer konkreten Mängelrüge verweigern, gilt die Leistung mit Ablauf der Frist gemäß § 640 II BGB als abgenommen.*

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/Firmenstempel

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

Muster – Abnahmeaufforderung – Gewerblicher Besteller

Abnahmeaufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen Ihnen hiermit die auftragsgemäße Fertigstellung unserer Leistungen (Auftragsnummer) zum heutigen (Datum) an und bitten Sie darum, die Abnahme der Leistungen bis spätestens zum (Datum Fristende) zu erklären.

Wir bieten Ihnen auch an, innerhalb dieser Frist eine gemeinsame Abnahmebegehung zu vereinbaren. Als Termin schlagen wir den (Datum) vor. Wir bitten in diesem Fall um zeitnahe Terminbestätigung oder Unterbreitung eines Alternativvorschlages innerhalb vorgenannter Frist.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/Firmenstempel



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

Muster - Abnahmeprotokoll

Abnahmeprotokoll

Vorhaben:

Auftragnehmer:

Auftraggeber:

Vertrag vom:

Nachträge vom:

An der Abnahme teilgenommen haben:

Gesamtabnahme [] Teilabnahme []

Am (Datum) wurden folgende Leistungen abgenommen:

Die Leistungen wurden vom (Datum) bis (Datum) erbracht.

[] Die Abnahme erfolgt ohne sichtbare Mängel.

[] Die Abnahme erfolgt unter Vorbehalt der Behebung nachstehend aufgeführter Mängel:

Diese Mängel sind unverzüglich, spätestens bis (Datum) vom Auftragnehmer zu beseitigen.

[] Die Abnahme wurde verweigert. Begründung:

Die Frist für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche nach § 634a BGB beginnt:

[] Mit Abnahme.

[] Nach Behebung oben aufgeführter Mängel.

[] Vorbehaltlich oben aufgeführter Mängel mit Abnahme.

Die Gewährleistung endet am: (Datum)

Der Auftraggeber hat eine Ausfertigung dieser Abnahmebescheinigung erhalten.

Bemerkungen:

Diesem Protokoll sind folgende weiteren Unterlagen beigelegt:

(Ort), den (Datum)

(Ort), den (Datum)

Auftraggeber

Auftragnehmer

DELHEID SOIRON HAMMER

RECHTSANWÄLTE



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

§ 648a BGB: Kündigung aus wichtigem Grund

- Für das **Kündigungsrecht aus wichtigem Grund** wurde für **alle Werkverträge** eine spezielle gesetzliche Grundlage geschaffen.
- Dies stellt lediglich eine **Konkretisierung der Rechtsprechung** dar, die bei auf längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträgen bereits nach bisherigem Recht ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund in Anlehnung an § 314 BGB zugelassen hat.
- Dabei ist auch ein **Anspruch** der Parteien **auf eine gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes** vorgesehen, um spätere Streitigkeiten über den Stand der Arbeiten zum Zeitpunkt der Kündigung zu vermeiden.



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

§ 648a BGB

- (1) **Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund** ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist **kündigen**. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.
- (2) Eine **Teilkündigung** ist **möglich**; (...)
- (3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.
- (4) Nach der Kündigung **kann jede Vertragspartei** von der anderen **verlangen**, dass sie an einer **gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes** mitwirkt. **Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie** einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung **fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung**. (...)
- (5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.
- (6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.



Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts

Muster - Aufforderung zur Feststellung des Leistungsstandes

Aufforderung zur Feststellung des Leistungsstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu unserem Bedauern haben Sie den zwischen uns geschlossenen Vertrag (Auftragsnummer) unter dem (Datum) aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB gekündigt.

Wir weisen darauf hin, dass Sie gemäß § 648a Abs. 4 BGB zur Mitwirkung an einer gemeinsamen Feststellung des bisherigen Leistungsstandes verpflichtet sind, um eine quantitative Bewertung bislang erbrachter Leistungen zu ermöglichen.

Zur Durchführung der gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes schlagen wir als Termin den (Datum) vor. Wir bitten um zeitnahe Terminbestätigung oder Unterbreitung eines alternativen Termins im Zeitraum bis spätestens zum (Datum).

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/Firmenstempel

DELHEID SOIRON HAMMER



RECHTSANWÄLTE

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650a BGB: Bauvertrag

Zu Beginn des neu eingefügten 2. Kapitels wird zunächst der **Begriff des Bauvertrags** zur Klarstellung des Anwendungsbereichs der nachfolgenden Regelungen **definiert**.



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650a BGB

(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.

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650b BGB: Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

Zur Abwicklung von Änderungen des ursprünglich vorgesehenen Vertragsinhalts wurde ein **Anordnungsrecht des Bestellers** eingeführt. Dieses **Anordnungsrecht greift „auf der zweiten Stufe“, wenn** Besteller und Unternehmer **nicht** zu einer **einvernehmlichen Lösung** gelangen.

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650b BGB

(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- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. (...)**

(2) Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung anordnen. (...)



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650c BGB: Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650 Absatz 2

Das Anordnungsrecht flankierend wurden **Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen** eingeführt. Die Höhe der Vergütung soll sich nach den tatsächlich erforderlichen Kosten richten und einen angemessenen Zuschlag als unternehmerischen Gewinn enthalten.

Der **Unternehmer hat bei der Berechnung der Vergütung der angeordneten/geänderten Leistungen ein Wahlrecht**: Er kann die **tatsächlichen Kosten** als Grundlage nehmen, **oder auf** die Kostenansätze der **Urkalkulation zurückgreifen**.

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650c BGB

(1) 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.

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

(3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder eine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht.
(...)

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650c Absatz 3 BGB: Achtung! Bei einer Überbezahlung der angeordneten Leistungen sind zu viel geleistete Abschlagszahlungen vom Unternehmer verzinst zurückzuzahlen.



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650c BGB

(3) Bei der Berechnung von **vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen** kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder eine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werkes fällig. **Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen.** § 288 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650d BGB: Einstweilige Verfügung

Bei Streitigkeiten über nachträgliche Anordnungen des Bestellers oder deren Vergütung ist nach Beginn der Bauausführung die **Glaubhaftmachung der Dringlichkeit** einer gerichtlichen Entscheidung **entbehrlich**.



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650d BGB

Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650b oder die Vergütungsanpassung gemäß § 650c ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650g Absätze 1 bis 3 BGB: Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung

- Für den Fall der **Verweigerung der Abnahme** ist zur Vermeidung von Streitigkeiten vorgesehen, dass der **Unternehmer vom Besteller die Mitwirkung an einer Zustandsfeststellung verlangen** kann.
- Unterlässt der Besteller** die Mitwirkung, kann der Unternehmer den Zustand auch **einseitig feststellen** (gesetzlich nicht vorgesehen, aber in der **Praxis** vorzugsweise unter **Beteiligung von Zeugen und durch Lichtbilder**).
- Nach der Zustandsfeststellung wird gesetzlich Vermutet, dass** darin **nicht erfasste offenkundige Mängel vom Besteller zu vertreten** sind.

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650g BGB

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

*(2) **Bleibt der Besteller** einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur **Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen.** (...)*

*(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 **ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist.** Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.*

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

Muster - Aufforderung zur Zustandsfeststellung

Aufforderung zur Zustandsfeststellung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem (Datum) haben wir Ihnen schriftlich die auftragsgemäße Fertigstellung unserer Leistung (Auftragsnummer) zum (Datum) angezeigt und darum gebeten, die Abnahme bis spätestens zum (Datum Fristende) zu erklären.

Zu unserem bedauern haben Sie die geforderte Abnahme unter Angabe von Mängeln verweigert.

Wir fordern Sie deshalb nunmehr zur gemeinsamen Zustandsfeststellung gemäß § 650g Abs. 1 BGB auf. Als Termin schlagen wir hierfür den (Datum) vor. Wir bitten um zeitnahe Terminbestätigung oder Unterbreitung eines alternativen Termins im Zeitraum bis spätestens zum (Datum).

Wir machen ferner darauf aufmerksam, dass wir nach fruchtlosem Fristablauf gemäß § 650g Abs. 2 BGB zur einseitigen Zustandsfeststellung befugt sind und weisen auf die Rechtsfolgen des § 650g Abs. 3 BGB hin.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/Firmenstempel

DELHEID SOIRON HAMMER

RECHTSANWÄLTE



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650g Absatz 4 BGB: Schlussrechnung

Die Gesetzesänderung sieht für **Bauverträge** ferner eine **Modifikation** des Zeitpunkts der **Fälligkeit der Vergütung** vor. **Neben** die **Abnahme** tritt die **Voraussetzung** der Erteilung einer **prüffähigen Schlussrechnung**.

Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650g BGB

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

- 1. der Besteller das **Werk abgenommen** hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist **und***
- 2. der Unternehmer dem Besteller eine **prüffähige Schlussrechnung erteilt** hat.*

*Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine **übersichtliche Aufstellung** der erbrachten Leistungen enthält und **für den Besteller nachvollziehbar** ist. Sie gilt als **prüffähig**, wenn der Besteller **nicht innerhalb von 30 Tagen** nach Zugang der Schlussrechnung begründete **Einwendungen** gegen ihre Prüffähigkeit **erhoben** hat.*



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650h BGB: Schriftform der Kündigung

Für die Kündigung eines Bauvertrags gilt das **Schriftformerfordernis**.



Besondere Regelungen zum Bauvertrag

§ 650h BGB

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.



Verbraucherbauvertrag

§ 650i BGB: Verbraucherbauvertrag

Zunächst wird auch zu Beginn des 3. Kapitels der **Begriff des Verbraucherbauvertrags** zur Klarstellung des Anwendungsbereichs der nachfolgenden Regelungen definiert.
Es folgt die Vorgabe, dass der Verbraucherbauvertrag der **Textform bedarf**.

Verbraucherbauvertrag

§ 650i BGB

(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 Verbraucherbauvertrag **bedarf der Textform**.*

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

Verbraucherbauvertrag

§ 650j BGB: Baubeschreibung

Der Unternehmer ist nunmehr zur ausführlichen Baubeschreibung verpflichtet, sofern er die wesentlichen Planungsvorgaben selbst erarbeitet.



Verbraucherbauvertrag

§ 650j BGB

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.



Verbraucherbauvertrag

Artikel 249 EGBGB

Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

§ 1

Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

*Der Unternehmer ist nach § 650j des Bürgerlichen Gesetzbuchs verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung eine **Baubeschreibung in Textform** zur Verfügung zu stellen.*



Verbraucherbauvertrag

§ 2

Inhalt der Baubeschreibung

(1) In der Baubeschreibung sind die **wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise** darzustellen. Sie muss **mindestens folgende Informationen enthalten:**

1. **allgemeine Beschreibung** des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
2. **Art und Umfang der angebotenen Leistungen**, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,
3. **Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte**,
4. gegebenenfalls Angaben zum **Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard** sowie zur **Bauphysik**,
5. Angaben zur **Beschreibung der Baukonstruktionen** aller wesentlichen Gewerke,
6. gegebenenfalls **Beschreibung des Innenausbaus**,
7. gegebenenfalls Beschreibung der **gebäudetechnischen Anlagen**,
8. **Angaben zu Qualitätsmerkmalen**, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
9. gegebenenfalls **Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen**.

(2) Die Baubeschreibung hat **verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung** des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.



Verbraucherbauvertrag

§ 650k Absatz 2 BGB: Inhalt des Vertrages

Achtung! Ist die Baubeschreibung unvollständig oder unklar, wird ausgelegt.
Zweifel gehen hierbei zu Lasten des Unternehmers!



Verbraucherbauvertrag

650k BGB

*(2) Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. **Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.***



Verbraucherbauvertrag

§ 650k Absätze 1 und 3 BGB: Inhalt des Vertrages

Die **Angaben der Baubeschreibung** in Bezug auf die **Bauausführung** werden **Vertragsinhalt, wenn nichts anderes vereinbart** wird.

Sind keine Angaben zur **Bauzeit** oder zum **Fertigstellungszeitpunkt** vorhanden, werden die Angaben der vorvertraglichen Baubeschreibung auch insoweit Vertragsinhalt.

Verbraucherbauvertrag

§ 650k BGB

(1) *Die **Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.***

(2) (...)

(3) *Der **Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks** oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur **Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.***



Verbraucherbauvertrag

§§ 650 I, 356e, 357d BGB: Widerrufsrecht des Verbrauchers

Das Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Verbraucherbauvertrages wurde eingeführt.

Achtung: Das Widerrufsrecht ist nur für Bauverträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern vorgesehen. Es **gilt nicht für B2B-Verträge**.



Verbraucherbauvertrag

§ 650I BGB

*Dem **Verbraucher** steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.*



Verbraucherbauvertrag

356e BGB: Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen

Achtung: Bei fehlender Belehrung beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen, d.h. nach § 356e BGB kann dann **bis zu 12 Monaten** und 14 Tagen **widerrufen werden**.



Verbraucherbaupertrag

§ 356e BGB

Bei einem Verbraucherbaupertrag (§ 650i Absatz 1) **beginnt die Widerrufsfrist nicht, bevor** der Unternehmer den Verbraucher gemäß Artikel 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht **belehrt** hat. **Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage** nach dem in § 355 Absatz 2 Satz 2 genannten Zeitpunkt.



Verbraucherbauvertrag

§ 357d BGB: Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen

Die Norm des § 357d BGB **ergänzt die allgemeine Regelung der Rechtsfolgen des Widerrufs**. Da **Bauarbeiten** i.d.R. auf dem **Grundstück des Verbrauchers** durchgeführt werden, führen sie zu einem **Wertzuwachs** des Verbrauchers, **der** im Widerrufsfall **oft nicht** nach der allgemeinen Regeln (§ 355 III BGB) „**zurückgewährt**“ werden kann. (Bsp: Aushub der Baugrube, Betonieren von Fundamenten oder Errichtung eines Dachstuhls). Die Vorschrift normiert daher eine **Verpflichtung auf Wertersatz**.



Verbraucherbauvertrag

§ 357d BGB

Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen. Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistung zu berechnen.



Verbraucherbauvertrag

- **Artikel 249 § 3 EGBGB** regelt die **zeitlichen und formalen Anforderungen** an die Widerrufsbelehrung näher und sieht vor, dass der Unternehmer bei Verwendung der als **Anlage 10 hinzugefügten Musterwiderrufsbelehrung** seiner gesetzlichen Belehrungspflicht genügt.
- Die Belehrung des Verbrauchers ist **vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung** vorzunehmen und
- muss in **Textform** erfolgen.



Verbraucherbauvertrag

§ 3

Widerrufsbelehrung

(1) (...) Sie muss Folgendes enthalten:

1. einen **Hinweis auf das Recht zum Widerruf**,
2. einen **Hinweis** darauf, dass der **Widerruf durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer erfolgt und keiner Begründung bedarf**,
3. den **Namen, die ladungsfähige Anschrift und die Telefonnummer** desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, gegebenenfalls seine **Telefaxnummer und E-Mail-Adresse**,
4. einen **Hinweis auf die Dauer und den Beginn der Widerrufsfrist** sowie darauf, dass **zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung genügt**, und
5. einen **Hinweis** darauf, dass der Verbraucher dem Unternehmer **Wertersatz** nach § 357d des Bürgerlichen Gesetzbuchs schuldet, **wenn die Rückgewähr** der bis zum Widerruf erbrachten Leistung **ihrer Natur nach ausgeschlossen** ist.

(2) (...)



Verbraucherbauvertrag

Muster für die Widerrufsbelehrung bei Verbraucherbauverträgen

Widerrufsbelehrung Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 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.

Gestaltungshinweis:

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



Verbraucherbauvertrag

§ 650m BGB: Abschlagszahlungen

Für die **Zahlung von Abschlägen** durch den **Verbraucher** sowie für die **Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers** wurden **Obergrenzen** eingeführt. Der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen darf **90% der Gesamtvergütung** nicht übersteigen.

Verbraucherbauvertrag

§ 650m BGB

(1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, darf der **Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung** einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c nicht übersteigen.

(2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. (...)



Verbraucherbauvertrag

§ 650n BGB: Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

Der **Unternehmer ist** nunmehr **gesetzlich dazu verpflichtet**, **Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen**, die der Verbraucher **zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften** oder zur Erlangung eines Kredits benötigt und diese **Unterlagen an den Verbraucher herauszugeben**.



Verbraucherbauvertrag

§ 650n BGB

(1) *Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. **Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.***

(2) *Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.*

(3) *Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechtigte Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.*



Verbraucherbauvertrag

Exkurs: Verzicht auf Teile der Baubeschreibung / auf Widerrufsrecht möglich?

Nach § 650o BGB kann von den Vorgaben der §§ 640 II (Hinweis auf Folgen unterlassener Abnahme), 650i (Textform), 650j (Baubeschreibung), 650k (zwingende Vertragsinhalte), 650l (Widerrufsrecht) und 650n (Erstellung und Herausgabe von Unterlagen für Behörden und zur Baufinanzierung) nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch dann Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

Insbesondere im Hinblick auf die **vorvertraglichen Baubeschreibungspflichten** (Gebäudedaten wie Pläne, Grundrisse etc.) und auf das neu eingeführte **Widerrufsrecht** sind **gerichtliche Auseinandersetzungen vorprogrammiert.**

Dass sich in den Fällen, in denen der Verbraucher die Planungen nicht selbst vorgibt oder durch Dritte vorgeben lässt, **ein Abweichen durch die Vereinbarung eines individuellen Verzichts des Bestellers auf einzelne Baubeschreibungen oder das Widerrufsrecht ermöglichen lässt - etwa wenn genaue Flächenangaben und Bestandspläne nicht existieren oder Arbeiten dringend sind – , ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben unwahrscheinlich.**

*Ein **handschriftlicher, individuell erklärter Verzicht** könnte etwa so lauten: „Ich beauftrage [Unternehmen] hiermit mit [Tätigkeit]. Aufgrund [Grund, z.B. Dringlichkeit] erteile ich die ausdrückliche Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten unter Erklärung meines Verzichts auf [vorherige Baubeschreibung / Überlassung von Gebäudeplänen]. Gleichzeitig erkläre ich meine Kenntnis über den Verlust des gesetzlich vorgesehenen Widerrufsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung durch den / Internermer “*



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

Problemlage bis zur Reform:

1. Einordnung in das Werkvertragsrecht

- Der **vertraglich geschuldete Erfolg ist bei Abschluss des Vertrags** regelmäßig noch **nicht abschließend** und detailliert **beschreibbar**.
- Die Eigenheiten fanden bisher keinen Niederschlag im Werkvertragsrecht.

2. Haftungsverbund mit Bauerrichtungsverträgen

- **Architekten** sind aufgrund Berufsrecht verpflichtet eine **Berufshaftpflichtversicherung** abzuschließen, was dazu führte, dass sie **vom Besteller** in vollem Umfang für vom bauausführenden Unternehmer mitzuverantwortende Herstellungsmängel **in Anspruch genommen** wurden.
- **Ausgleichsansprüche** nach § 426 BGB sind häufig **nicht leicht durchzusetzen** (und bei Insolvenz des Bauunternehmers nahezu wertlos)
- Dies führte in der Praxis zu einer erheblichen Erhöhung der Haftpflichtversicherungskosten



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

650p BGB: Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

Deshalb wurden **nunmehr vertragstypische Pflichten** des Architekten oder Ingenieurs in **§ 650p BGB** normiert:

Im frühen Zeitraum in dem Planungs- und Überwachungsziele erst noch ermittelt werden sollen, **ist lediglich** eine „**Planungsgrundlage**“ (erste Skizze oder Beschreibung) **und** eine **Kosteneinschätzung geschuldet, auf der die Planung aufbauen kann**. Der Besteller soll so entscheiden können, ob er das Vorhaben realisieren möchte bevor konkrete Planungsziele festgelegt werden, oder ob er von seinem Kündigungsrecht Gebrauch machen möchte.

Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650p BGB

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

(2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

Vertragsmuster – „Planungsphase Null“

I. Festlegung der vertraglichen Planungsziele/Planungsgrundlage

Wir fassen hiermit die mit Ihnen erörterten Planungsziele gemäß § 650p Abs. 2 As. 1 BGB zusammen. Die Ermittlung der Planungsziele stellt noch keine verbindliche Planungsleistung dar. Eine solche erfolgt seitens des Planers erst im Nachgang der Zieldefinition in den Phasen Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung. Die Planungsziele bilden lediglich die Vorstellungen des Auftraggebers ab und definieren den Planungskorridor, innerhalb dessen wir die Planung Ihres Objektes schulden.

Standort des Objektes:

Art des Objektes (Einfamilienhaus, Gewerbeobjekt, etc.):

Nutzfläche/Wohnfläche:

Zahl der Nutzungseinheiten:

Aufteilung nach WEG beabsichtigt:

Geschosszahl/Unterkellerung:

Ausbauzustand/insbesondere Keller und Dachgeschoss:

Energetische Anforderungen/KFW-Standard/Zertifizierung:

Ausstattungsqualität (Baukonstruktion/Ausstattung/TGA):

Sonstiges:

Grobe Skizze:



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

Vertragsmuster – „Planungsphase Null“

II. Kosteneinschätzung

Weiterhin legen wir Ihnen gemäß § 650p Abs. 2 S. 2 BGB hiermit zur den oben aufgeführten Planungszielen eine Kosteneinschätzung vor.

Diese Kosteneinschätzung stellt angesichts des frühen Projektstandes nur eine grobe Kostenbestimmung dar. Es handelt sich ausdrücklich nicht um einen Kostenrahmen, eine Kostenschätzung oder eine Kostenberechnung (DIN 276). Solche sind späteren Planungsphasen vorbehalten.

Die Kosteneinschätzung soll Ihnen eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für Ihre Finanzierungsplanung geben; Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung zusammen sollen Sie in die Lage versetzen, eine fundierte Entscheidung zu treffen, ob das Bauprojekt mit uns realisiert werden soll.

Eine werkvertragliche Zusicherung der Kosteneinschätzung erfolgt ausdrücklich nicht.

Kosteneinschätzung:



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650r BGB: Sonderkündigungsrecht

Ferner wurde ein **Sonderkündigungsrecht** für den **Zeitpunkt zwischen „Planungsgrundlage“** und **Beginn der konkreten Planung** eingeführt.



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650r BGB

*(1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen **in Textform** über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung **unterrichtet** hat.*

(2) Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

(3) Wird der Vertrag nach Absatz 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

Vertragsmuster – „Planungsphase Null“ - Verbraucherbelehrung über Sonderkündigungsrecht

III. Sonderkündigungsrecht

Ihnen steht für einen Zeitraum von 2 Wochen nach Zugang dieser Unterlagen ein Sonderkündigungsrecht zu. Eine Sonderkündigung hat schriftlich zu erfolgen.

Wir setzen Ihnen bereits jetzt eine Frist bis zum ____ (2 Wochen) der o.g. Planungsgrundlage/Kosteneinschätzung zuzustimmen. Erfolgt die Zustimmung innerhalb dieser Frist nicht oder wird sie verweigert, steht uns als Planern ebenfalls ein außerordentliches Kündigungsrecht zu.

Wird der Vertrag nach einer der beiden vorbenannten Varianten von Ihnen oder uns gekündigt, sind wir gemäß § 650q Abs. 3 berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650s BGB: Teilabnahme

Architekten und Ingenieuren ist nunmehr das **Recht auf eine Teilabnahme** eingeräumt, **wenn** das geplante **Bauwerk abgenommen** ist. Mit dem Recht auf Teilabnahme wird ein **Gleichlauf der Verjährungsfrist** der Mängelhaftung mit der des bauausführenden Unternehmers **ermöglicht**. Eine **ungleiche Belastung** im Rahmen **gesamtschuldnerischer Haftung** soll so **reduziert** werden.

Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650s BGB

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

Muster für die Teilabnahmeaufforderung - Verbraucher

Teilabnahmeaufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem (Datum) wurde die letzte Leistung des bauausführenden Unternehmers (Firma) von Ihnen abgenommen. Nach § 650s BGB kann auch der planende Unternehmer ab der Abnahme der letzten bauausführenden Leistung eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. Wir bitten Sie deshalb darum, die Abnahme unserer bisher erbrachten Leistungen bis spätestens zum (Datum Fristende) zu erklären.

Hinweis für Verbraucher: In Wahrnehmung unserer gesetzlichen Hinweispflichten möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Sie gemäß § 650s BGB i.V.m. § 640 I BGB als Besteller zur Teilabnahme verpflichtet sind. Wenn sie innerhalb der Frist keine Teilabnahme erklären, oder die Teilabnahme nicht begründet unter Angabe einer konkreten Mängelrüge verweigern, gelten unsere bisher erbrachten Leistungen mit Ablauf der Frist gemäß § 640 II BGB als abgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/Firmenstempel

Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

Muster für die Teilabnahmeaufforderung – Gewerblicher Besteller

Teilabnahmeaufforderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter dem (Datum) wurde die letzte Leistung des bauausführenden Unternehmers (Firma) von Ihnen abgenommen. Nach § 650s BGB kann auch der planende Unternehmer ab der Abnahme der letzten bauausführenden Leistung eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen. Wir bitten Sie deshalb darum, die Abnahme unserer bisher erbrachten Leistungen bis spätestens zum (Datum Fristende) zu erklären.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift/Firmenstempel



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

**§ 650t BGB: Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden
Unternehmer**

Auch wurde der **Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden
Unternehmer** normiert, um die überproportionale **Beanspruchung der
Architekten** und Ingenieure **im Rahmen der gesamtschuldnerischen
Haftung abzumildern.**



Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650t BGB

*Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, **kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet** und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.*



Bauträgervertrag

Eine grundlegende Neuordnung des Bauträgervertragsrecht sieht die Reform **nicht** vor.

Die bisherige Definition aus § 632a II BGB wurde in § 650u I BGB übernommen.

In § 650u II BGB ist ferner geregelt, welche Vorschriften des Werkvertragsrechts keine Anwendung im Bauträgervertragsrecht finden.

Kaufvertragsrecht

§ 439 BGB: Nacherfüllung

Es wurde ein neuer **Anspruch des Käufers auf Ersatz der erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen mangelhafter Sachen und den Einbau mangelfreier Sachen** eingefügt. Dem Lieferanten mangelhaften Materials steht ein Anspruch darauf, den Aus- und Einbau selbst vorzunehmen nicht zu. So soll gewährleistet werden, dass bestehende Vertragsverhältnisse – unter frei ausgewählten Vertragspartnern – unbeeinträchtigt bleiben. **Diese Vorschrift soll nicht nur für B2C-Geschäfte, sondern für alle Kaufverträge und damit auch für B2B-Geschäfte gelten.**

Kaufvertragsrecht

§ 439 BGB

(3) *Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut, **ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache zu ersetzen.** § 442 Absatz 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau oder das Anbringen der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.*



Kaufvertragsrecht

Exkurs: Kritik an der Reform

Ausweitung der Mängelhaftung

Es gab Stimmen die davor warnten, die Ausweitung der Mängelhaftung auch in Geschäftsbeziehungen ohne Verbraucherbezug anzuwenden.

Da es vergleichbare Regelungen in anderen Ländern nicht gebe, drohe ein Wettbewerbsnachteil für die deutsche Industrie.



Kaufvertragsrecht

§ 475 IV 1 BGB: Beschränktes Leistungsverweigerungsrecht des Unternehmers aufgrund einer absoluten Unverhältnismäßigkeit

→ unverhältnismäßige Kosten

Umfasst sind hier die zum Zwecke der Nacherfüllung
erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-,
Arbeits- und Materialkosten nach § 439 II BGB

Kaufvertragsrecht

§ 475 BGB

(4) Ist die eine Art der Nacherfüllung nach § 275 Absatz 1 ausgeschlossen oder kann der Unternehmer diese nach § 275 Absatz 2 oder 3 oder § 439 Absatz 4 Satz 1 verweigern, kann er die andere Art der Nacherfüllung nicht wegen Unverhältnismäßigkeit der Kosten nach § 439 Absatz 4 Satz 1 verweigern. Ist die andere Art der Nacherfüllung wegen der Höhe der Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 oder Absatz 3 Satz 1 unverhältnismäßig, kann der Unternehmer den Aufwendungsersatz auf einen angemessenen Betrag beschränken. Bei der Bemessung dieses Betrages sind insbesondere der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand und die Bedeutung des Mangels zu berücksichtigen.



Kaufvertragsrecht

§ 445a BGB: Rückgriff des Käufers

Die **Rückgriffsmöglichkeiten des Unternehmers gegenüber seinem Lieferanten** wegen Ersatz der Aufwendungen, die der Unternehmer gegenüber dem Verbraucher im Rahmen der Nacherfüllung zu tragen hat, werden erweitert.



Kaufvertragsrecht

§ 445a BGB

(1) Der Verkäufer kann beim Verkauf einer neu hergestellten Sache von dem Verkäufer, der ihm die Sache verkauft hatte (Lieferant), Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er im Verhältnis zum Käufer nach § 439 Absatz 2 und 3 sowie § 475 Absatz 4 und 6 zu tragen hatte, wenn der vom Käufer geltend gemachte Mangel bereits beim Übergang der Gefahr auf den Verkäufer vorhanden war.



Kaufvertragsrecht

§ 445a BGB: Rückgriff des Käufers

Gemäß Absatz 3 finden die **Regelungen über den Rückgriff** des Verkäufers **auch in der weiteren Lieferkette Anwendung**, sofern die Parteien des jeweiligen Vertrags Unternehmer sind. **Nachteile aus der Mangelhaftigkeit der Sache sollen so möglichst bis zu dem Unternehmer weitergegeben werden, in dessen Bereich der Mangel entstanden ist** – etwaige Fristsetzungen sind dabei gemäß Absatz 2 innerhalb der Lieferkette entbehrlich, wenn der jeweilige Gläubiger die Sache zurücknehmen musste.

Achtung: Gemäß Absatz 4 kann eine Verletzung der Untersuchungs- und Rügeobliegenheit das Entstehen einer Regresskette jedoch verhindern.

Kaufvertragsrecht

§ 445a BGB

(1)(...)

(2) Für die in § 437 bezeichneten Rechte des Verkäufers gegen seinen Lieferanten bedarf es wegen des vom Käufer geltend gemachten Mangels der sonst erforderlichen Fristsetzung nicht, wenn der Verkäufer die verkaufte neu hergestellte Sache als Folge ihrer Mangelhaftigkeit zurücknehmen musste oder der Käufer den Kaufpreis gemindert hat.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden auf Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.

(4) § 377 des Handelsgesetzbuchs bleibt unberührt.



Kaufvertragsrecht

§ 445b und § 478 BGB: Verjährung von Rückgriffsansprüchen

Für Ansprüche in der Regresskette enthält die neue gesetzliche Regelung **eigenständige Verjährungsregeln**. So soll gewährleistet werden, dass Rückgriffe nicht durch Verjährungsregeln gehindert werden.



Kaufvertragsrecht

§ 445b BGB

- (1) Die in § 445a Absatz 1 bestimmten Aufwendungsersatzansprüche **verjähren in zwei Jahren ab Ablieferung** der Sache.
- (2) Die Verjährung der in den §§ 437 und 445a Absatz 1 bestimmten Ansprüche des Verkäufers gegen seinen Lieferanten wegen des Mangels einer verkauften neu hergestellten Sache tritt frühestens zwei Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Verkäufer die Ansprüche des Käufers erfüllt hat. Diese Ablaufhemmung endet spätestens fünf Jahre nach dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant die Sache dem Verkäufer abgeliefert hat.
- (3) Die **Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung**, wenn die Schuldner Unternehmer sind.

§ 478 BGB

- (1) **Ist der letzte Vertrag in der Lieferkette ein Verbrauchsgüterkauf (§ 474), findet § 477 (Beweislastumkehr) in den Fällen des § 445 a Absatz 1 und 2 mit der Maßgabe Anwendung, dass die Frist mit dem Übergang der Gefahr auf den Verbraucher beginnt.**



Kaufvertragsrecht

Exkurs: Umsetzungsprobleme und Kritik an der Mängelhaftung

Während die Reform einen Ausschluss der geplanten Haftung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Verbrauchern verbietet, ist ein solcher **Haftungsausschluss gegenüber Unternehmern möglich.**

Gerade kleine Handwerker haben keinen Einfluss auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und sind nicht selten eben auf einen einzigen Fachhändler in der Region angewiesen. Es besteht die **Gefahr**, dass **Lieferanten** von der Möglichkeit des **Ausschlusses durch AGB** vollumfänglich Gebrauch machen und die Gesetzesänderung so zum „zahnlosen Tiger“ wird.

Der Gesetzgeber verlässt sich darauf, dass die Rechtsprechung – aufgrund der Indizwirkung des § 309 BGB – entsprechende Klauseln in AGB von Lieferanten auch gegenüber Handwerkern und Bauunternehmern für unwirksam erklären wird. Ob diese Erwartung jedoch auch erfüllt wird, bleibt zunächst abzuwarten.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

