

**RECHTSANWALT
HEINZ G. SCHULTZE**

FACHANWALT FÜR BAU –UND
ARCHITEKTENRECHT
FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-
RECHT



**Die Reform des Bauvertragsrechts
unter besonderer Berücksichtigung
der jüngeren Rechtsprechung zur
Abnahme von Wohneigentum**

**Je weniger die Leute wissen,
wie Würste und Gesetze gemacht werden,
desto besser schlafen sie!“
(Otto von Bismarck)**

ÜBERBLICK

- ⊞ HAFTUNG FÜR MANGELHAFTE BAUSTOFFE
- ⊞ BAUVERTRAG UND VERBRAUCHERBAUVERTRAG
- ⊞ ANORDNUNGSRECHT UND VERGÜTUNGS-
ANPASSUNG
- ⊞ ABSCHLAGSZAHLUNGEN
- ⊞ KÜNDIGUNG
- ⊞ ABNAHME
- ⊞ EXKURS: RECHTSPRECHUNG ZUR ABNAHME VON
WOHNEIGENTUM
- ⊞ HERAUSGABE VON BAUUNTERLAGEN
- ⊞ BAUTRÄGER
- ⊞ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
- ⊞ NEUE ZUSTÄNDIGKEITEN BEI GERICHT





KAUFVERTRÄGE FÜR BAUSTOFFE

Unternehmer-Besteller : Badezimmerfliesen

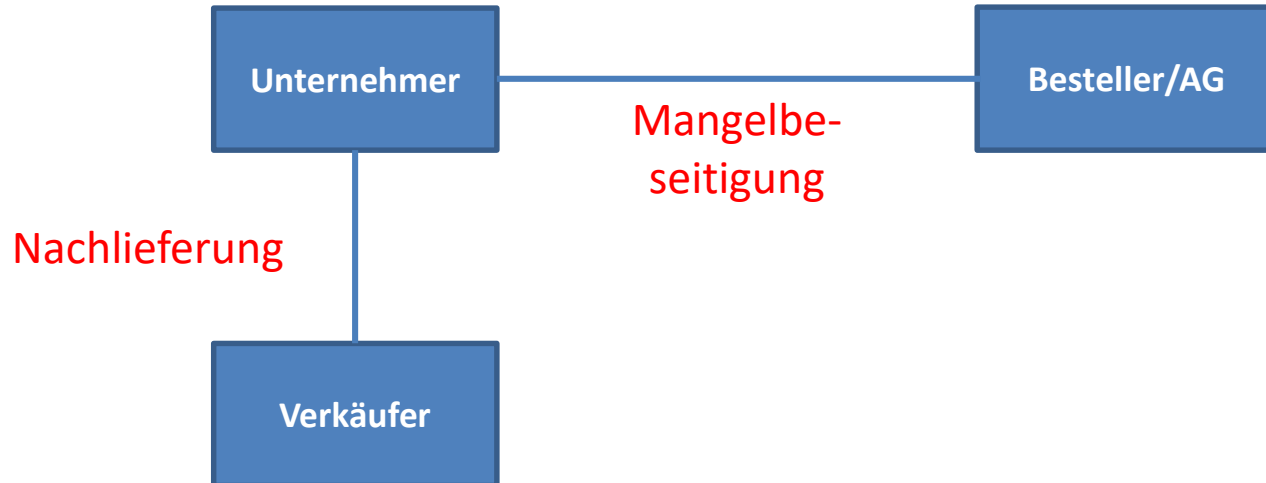
§ 631 BGB



- Fliesen sind mangelhaft
 - z.B. Rutschsicherheitsklasse R 9 anstatt R 10
- § 635 Abs. 1 BGB: Nacherfüllung
 - Nacherfüllung: **neues Werk** oder Mangelbeseitigung
 - Kosten der Nachlieferung neuer **Fliesen + Arbeitszeit**
 - Gewährleistung: Verschuldensunabhängige Haftung

Unternehmer-Verkäufer: Badezimmerfliesen

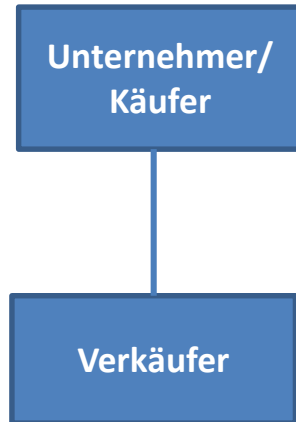
§ 439 BGB



- **Fliesen sind mangelhaft**
 - z.B. Rutschsicherheitsklasse R 9 anstatt R 10
- **§ 439 Abs. 1 BGB: Nacherfüllung**
 - Nacherfüllung: Wahlrecht: Nachlieferung **Fliesen** oder Mangelbeseitigung
 - Mangelbeseitigung?
 - BGH-Urteil vom 15.7.2008 (VIII ZR 211/07):
Nacherfüllungsanspruch kann nicht weiter reichen als Erfüllungsanspruch (Parkettstäbe)
- **Aber: Schadensersatz (Mangelfolgeschaden): Verschulden**

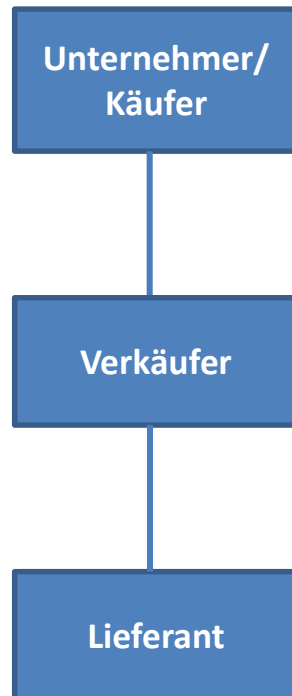
- **BGH-Urteil vom 21.12.2011 (VIII ZR 70/08)**
 - **Fliesenkauf + Einbau (1200 €)**
 - **Optischer Mangel**
 - **Klage gegen Verkäufer auf Erstattung Ein- und Ausbaukosten i.H.v. 5.800 €**
 - **BGH: Vorlage zum EuGH zur Auslegung Art. 3 Abs. 2 und 3 der Richtlinie 1999/44 (Verbrauchsgüterkauf)**
 - **EuGH: Verkäufer ist auch verpflichtet, Ein- und Ausbaukosten zu übernehmen oder selbst durchzuführen**
 - **BGH: Richtlinienkonforme Auslegung 439 BGB: Verkäufer muss Ein- und Ausbaukosten tragen;**
 - **Grenze der Zumutbarkeit: 50% der Kosten der Ware**
 - **Gilt nur für B2C, nicht C2C oder B2B**

- Verkäufer – Käufer, § 439 BGB Abs. 3 n.F.



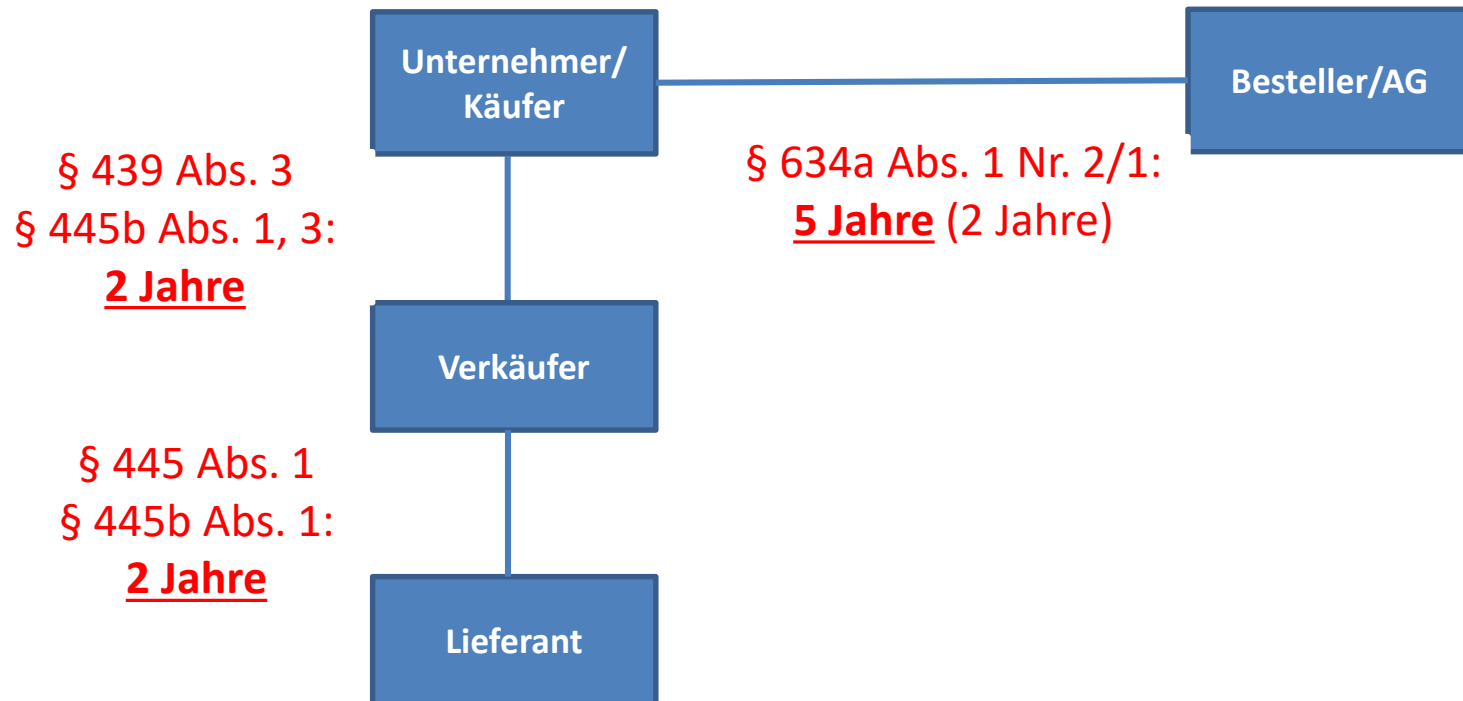
- Verkäufer muss Kosten für Ein- und Ausbau übernehmen

- Verkäufer – Lieferant, § 445a BGB Abs. 1 n.F.



- Lieferant muss Kosten für Ein- und Ausbau dem Verkäufer erstatten

■ Ein- und Ausbaukosten in der Vertragskette: Verjährung



- Durchgängige Erstattungskette (verschuldensunabhängig)
- ABER: Beachte Verjährung!
- Verjährung betrifft SEA wegen Ein-/Ausbaukosten
- Gewährleistung für Baustoffe; § 438 Abs. 1 Nr. 2 b BGB: 5 Jahre
- § 309Nr. 8 cc) Beschränkungen der Ersatzpflicht sind unwirksam



BAUVERTRAG

- **Neu: Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650g BGB)**
- § 650a BGB: Definition des Bauvertrags:

(I.) Herstellung

Wiederherstellung

Beseitigung

Umbau

Bauwerk

Außenanlage oder
Teil (z.B. Aufzug) davon

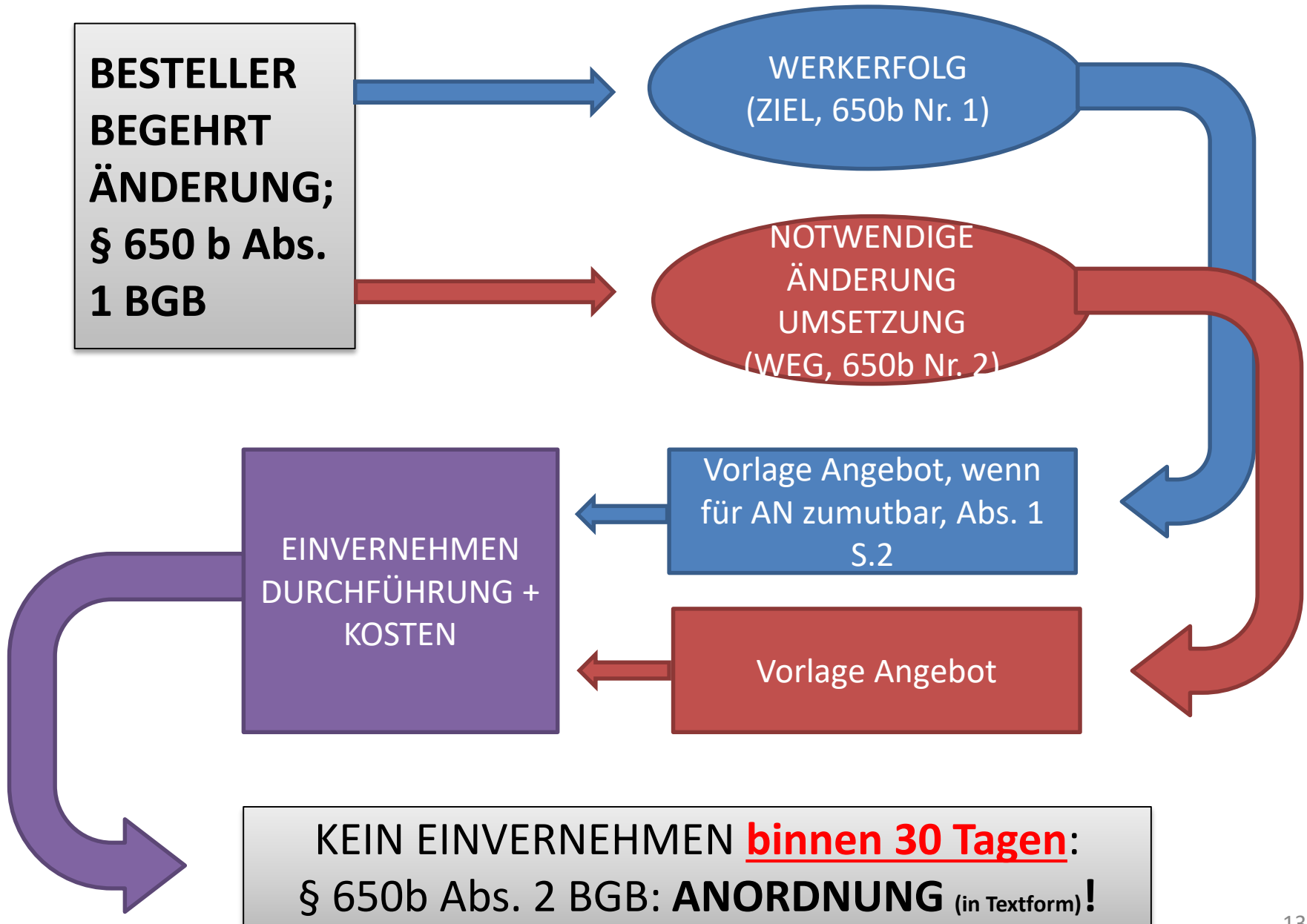
(II.) Instandhaltung eines **Bauwerks**

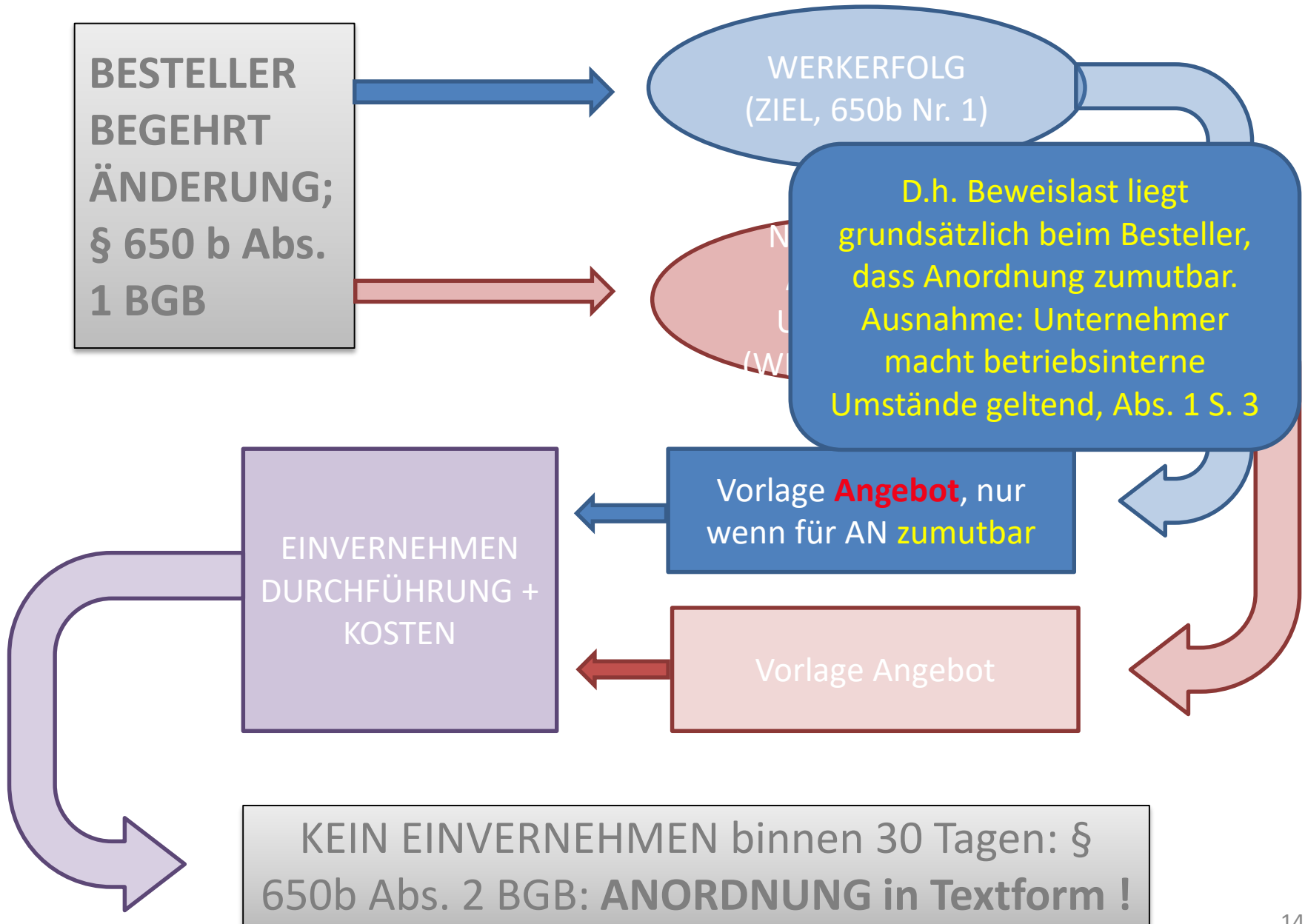
- Konstruktion
- Bestand
- Bestimmungsgemäßen Gebrauch

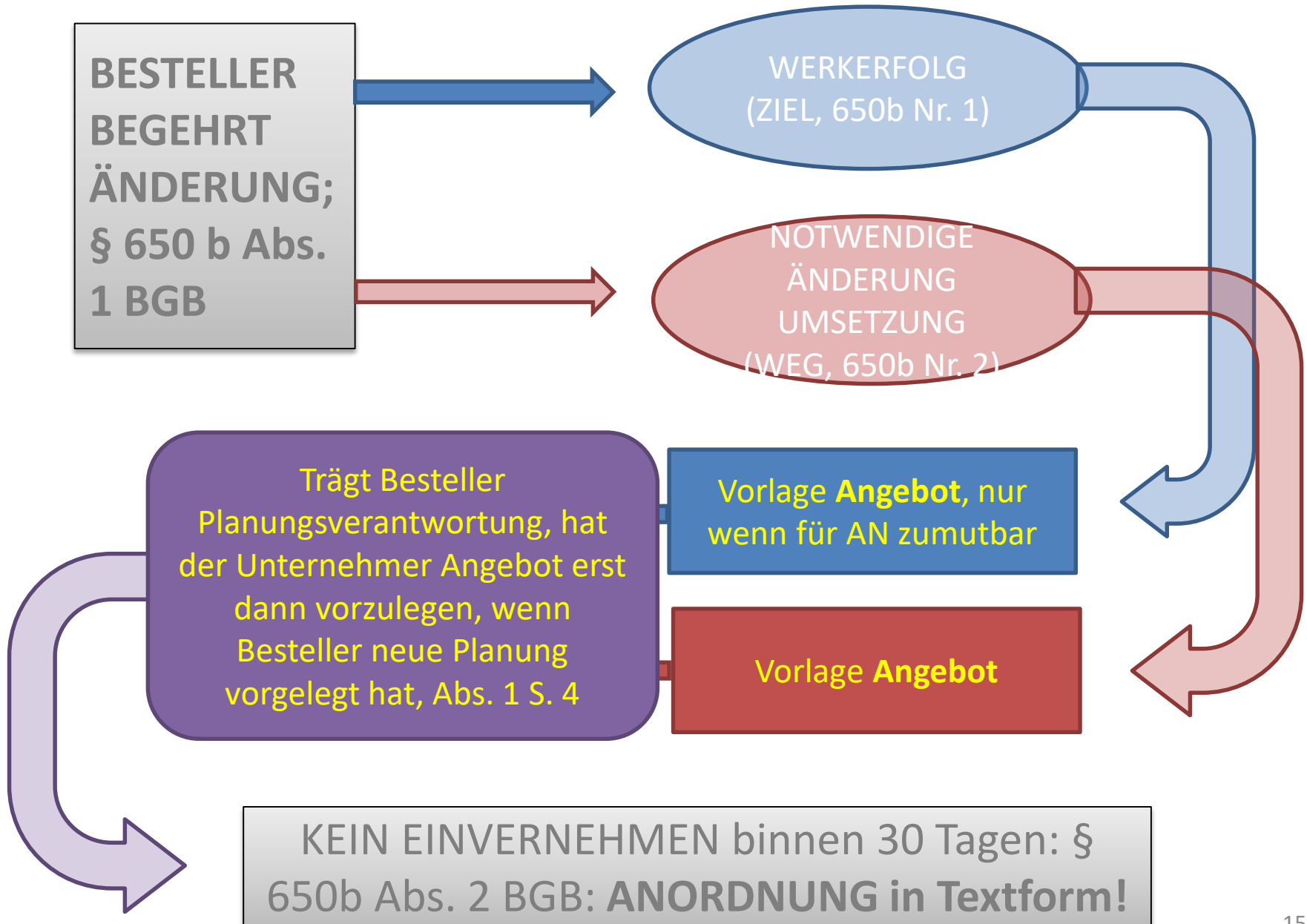
Nicht: Aufzug (s.o.)
Wesentliche Elemente,
Gesetzesbegründung:
Inspektion von Brücken
oder Wartung von
tragenden Teilen

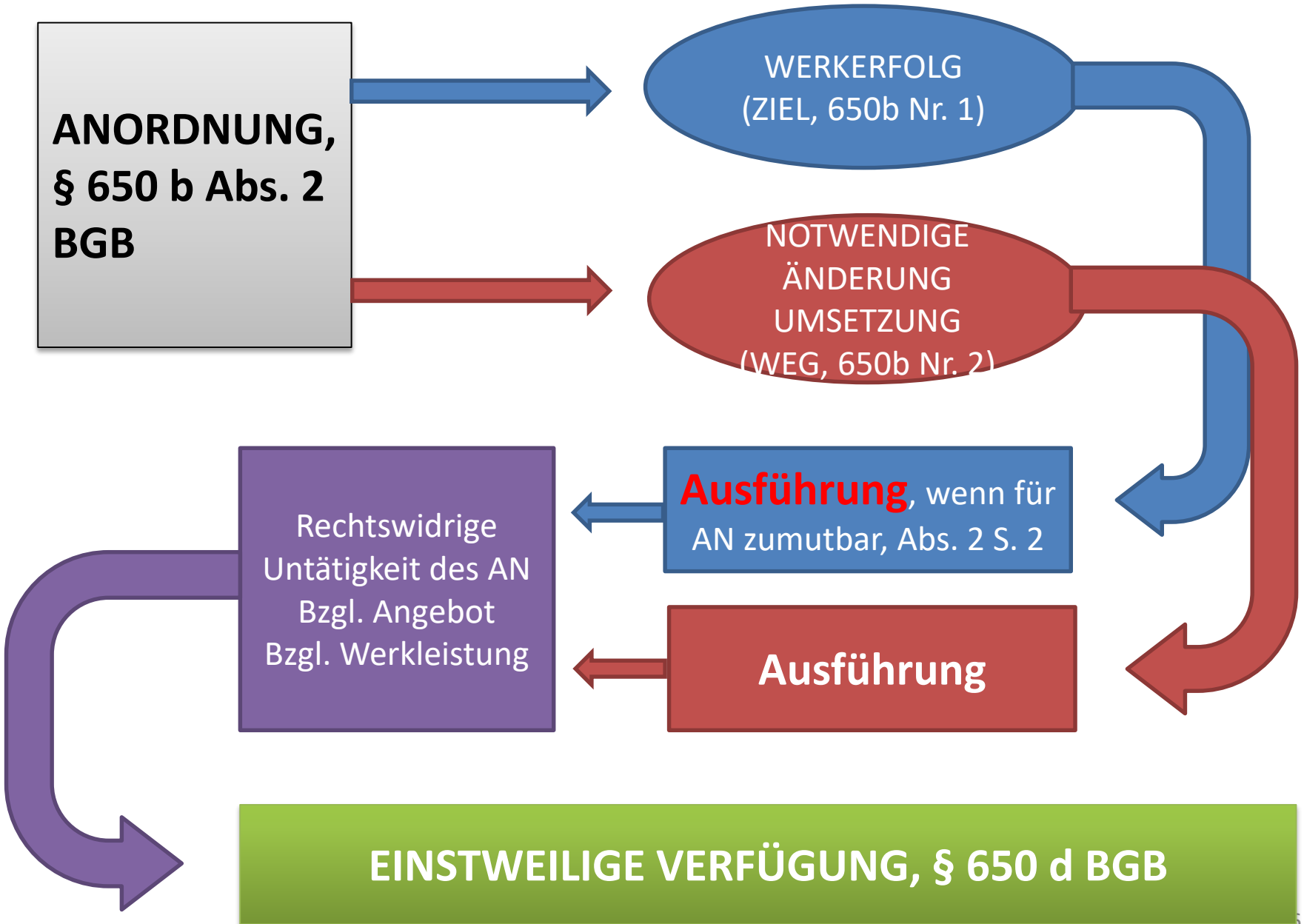


ANORDNUNGSRECHT UND VERGÜTUNGS- ANPASSUNG

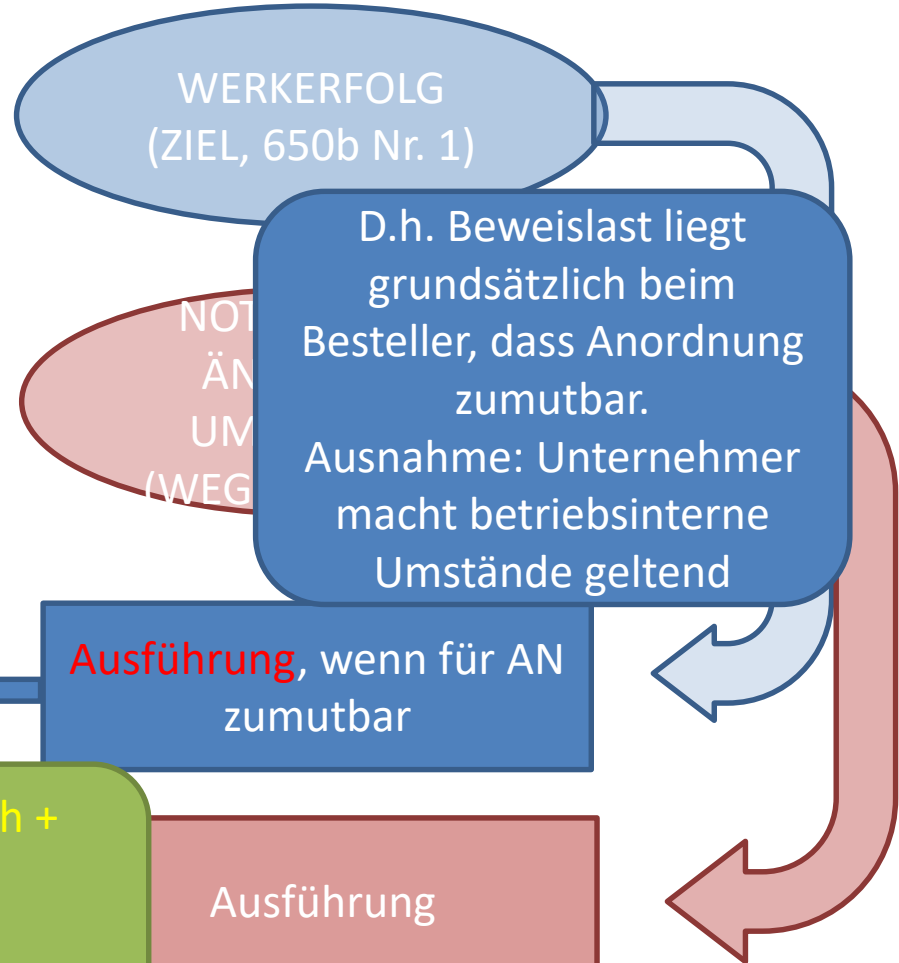








ANORDNUNG,
§ 650 b Abs. 2
BGB



Einstweilige Verfügung: Verfügungsanspruch + Verfügungsgrund (Eilbedürftigkeit)
Verfügungsanspruch genügt, § 650 d
Einstweilige Verfügung im ersten Entwurf gesondert geregelt (§ 650 b Abs. 3, § 650 c Abs. 3)

EINSTWEILIGE VERFÜGUNG, § 650 d BGB

§ 650 c BGB: Vergütungsanpassung

- Die Höhe des Vergütungsanspruchs ist zu ermitteln (Abs. 1):
 - Tatsächlich erforderliche Kosten
 - Verminderter / erhöhter Aufwand
 - Angemessene Zu—/Abschläge für
 - Allg. Geschäftskosten
 - Wagnis
 - Gewinn
 - Ggf. Rückgriff auf hinterlegte Urkalkulation (wenn aussagefähig), Abs. 2

- Wer ermittelt die Höhe des Vergütungsanspruchs?

- **Wer ermittelt die Höhe des Vergütungsanspruchs?**
 - Der Unternehmer
 - Besteller und Unternehmer gemeinsam
 - Das Gericht
- **§ 650c Abs. 3 BGB**
 - Anspruch auf Abschlagszahlungen (Vertrag oder § 632a BGB)
 - Unternehmer: Ansatz von 80% der im **Angebot** benannten Kosten,
 - wenn **Einigung** nach § 650 b Abs. 1 S. 2 BGB **NICHT** erzielt werden konnte oder
 - Besteller und Unternehmer gemeinsam bei Einigung
 - Ansatz von 80% der Kosten, die ein Gericht abweichend vom Angebot festgesetzt hat
 - Rest im Rahmen der Abrechnung nach Abnahme

EINSTWEILIGE VERFÜGUNG

- **Inhalt der einstweiligen Verfügungen (Antrag)?**
 - **650 b Abs. 3:**
 - **Ausführung der Anordnung zur Bauänderung**
 - **Nach Streit über Zumutbarkeit bzw. Pflicht zur Befolgung der Anordnung**
 - **Höhe der Vergütung/ Abschläge**
 - **Nach Streit über angemessene Höhe**
 - **Besteller: Antrag auf Reduzierung der Vergütung**
 - **Unternehmer: Titel für Abschläge i.V. 80% seines Angebots**



ABNAHME

- **§ 640 BGB: Neugestaltung Abnahmefiktion**
 - Abs. 1 Satz 3 wird aufgehoben
 - *Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.*
 - Nach Abs. 1 wird folgender Abs. 2 eingefügt:
 - *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 ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.*

■ Bisherige Abnahmefiktion

- Das Werk muss abnahmefähig sein, d.h. es darf kein wesentlicher Mangel vorhanden sein

■ Neue Abnahmefiktion

- Das Werk muss „fertig gestellt“ sein
- S. 49 Gesetzesbegründung: ...***„Wenn das Werk nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien als „fertig“ anzusehen ist. Dies ist der Fall, wenn die im Vertrag genannten Leistungen abgearbeitet bzw. erbracht sind – unabhängig davon ob Mängel vorliegen oder nicht.“***
- Unterscheidung von wesentlichen Mängeln und unwesentlichen Mängeln wird aufgeben
- Die Rüge jedes (banalen, nicht existenten ?) Mangels führt zum Verlust der Abnahmefiktion
- Schweigen führt zur fiktiven Abnahme auch bei wesentlichen Mängeln (G-Begründung S. 48)

- **(Gemeinsame) Zustandsfeststellung nach Abnahmeverweigerung, § 650 g Abs. 1 + 2 BGB**
- **Voraussetzung:**
 - Besteller verweigert Abnahme unter Benennung von Mängeln
- **Unternehmer hat Anspruch auf Zustandsfeststellung**
- **Vereinbarter Termin oder mit angemessener Frist vom Unternehmer geladener Termin**
- **Protokoll**
 - Datum
 - Unterzeichnung von beiden Parteien
- **Besteller bleibt fern**
 - Alleinige Feststellung durch Unternehmer
 - Einseitiges Protokoll + Zusendung an Besteller
- **Sinn: Macht spricht über die Mängel und stellt auch fest, dass manche gar nicht (mehr) da sind**
- **Vielleicht: Doch noch Abnahme**

- **(Gemeinsame) Zustandsfeststellung nach Abnahmeverweigerung + Übergabe**

§ 650 g Abs. 3 BGB

- Werk ist Besteller verschafft
- Einseitige oder gemeinsame Feststellung
- Kein **offenkundiger** Mangel im Protokoll
- Rechtsfolge: VERMUTUNG, dass Mangel vom Besteller verursacht wurde
- Sinn: Abmilderung der Gefahrtragung (§ 644 BGB) für Unternehmer
- **Indirekt: Klarheit über abzuarbeitende Mängel (kein dauerndes Nachschieben zumindest bei offenkundigen Mängeln)**



EXKURS: ABNAHME VON WOHNEIGENTUM IN DER JÜNGEREN RECHTSPRECHUNG

- **BGH-Urteil vom 29.6.2016, VII ZR 188/13**
 - **ZIV 2016, 49: Abnahmeklauseln für Verwalter**
- Wohnraumkaufvertrag
 - Abnahme Gemeinschaftseigentum durch Verwalterin
 - Verwalterin = Bauträgerin
- 12.11.2004 Abnahme
 - Anwesend: Beirat, WE, Bauträgerin, die Abnahme beidseits unterzeichnet
 - 2009 Klage auf Mängelbeseitigung
- Einrede der Verjährung
- Bauträger unterliegt in alle 3 Instanzen

- BGH: Wirksame Abnahme hat nicht stattgefunden
- Abnahme durch vom BT bestimmten Erstverwalter verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB

- **BGH-Urteil vom 12.5.2016, VII ZR 171/15**
 - **ZIV 2016, 33: Abnahmeklauseln für Nachzügler**
- § 19 GO: Die WE bestimmen in der WEV einen Gutachter, der für sie die Abnahme des GE durchführt
- 25.11.2002 Abnahme durch SV
- KV mit 2 Nachzüglerkäufern
 - Die Abnahme ist am 25.11.2002 erfolgt
 - Die Käufer lassen die Abnahme gegen sich gelten
- Mängel, Fristsetzungen, Klage

- WEG gewann in allen drei Instanzen
- BGH: § 19 GO jedenfalls insoweit unwirksam, als dass sie Abnahmewirkung auf Nachzügler erstrecken wolle
 - Abnahme kann nicht in GO geregelt werden
 - Abnahme gehört in KV
 - Der KÄUFER hat zu entscheiden, ob Werk vertragsgerecht
 - Regelung in KV führt (Absegnen der Abnahme) führt indirekt zur Abkürzung Gew-Frist, § 309 Nr. 8b BGB: unwirksam

- Beschluss zur Abnahme des GE?
 - LG München I, Urteil vom 7.4.2016 (36 S 17586/15): Abnahme nicht vergemeinschaftungsfähig, ZIV 2016, 49
 - OLG München, Urteil vom 6.12.2016 (28 U 2388/16), ZIV 2016, 76, ebenso
 - OLG München, Urteil vom 16.11.2015 (9 U 1995/14) NZB durch BGH-Beschluss vom 16.11.2016 (VII ZR 32/15) zurückgewiesen
- Quintessenz:
 - Keine Abnahmeregelerung in GO
 - Keine Beschlussfassung zur Abnahme
 - Keine Abnahme durch vom BT bestimmten Erstverwalter
 - Wohl auch: vom BT bestimmten Gutachter

■ EXKURS-ENDE

■ § 650 g Abs. 4 BGB: Fälligkeit Werklohn

- Abnahme des Werks oder
- Abnahmefiktion

PLUS

- Prüfbare Schlussrechnung

■ § 650 h BGB: Schriftform der Kündigung

- Gilt für freie Kündigung und
- Gilt für außerordentliche Kündigung
- D.h. Unterschrift im Original unter Kündigung

- **§ 632a BGB: Abschlagszahlungen - Höhe**
- a.F.: Abschläge i.H. des Wertzuwachses beim Besteller
- Problem: Ermittlung des Wertzuwachses
- Nun: „in Höhe des Wertes der erbrachten (..) Leistungen“
- Feststellbar über LV

- **§ 632a BGB: Abschlagszahlungen - Verweigerung**
- a.F.: Wegen unwesentlicher Mängel kann Abschlagszahlung nicht verweigert werden
- E contrario: bei wesentlichen Mängeln kein Abschlag
- n.F.: „Sind Leistungen nicht vertragsgemäß, kann Besteller **angemessenen** Teil abziehen.“
 - Angemessen: 641 Abs. 3 BGB: Doppelte der voraussichtlichen Kosten (S. 47)



VERBRAUCHERBAU- VERTRAG

- **Neu: Kapitel 3: Verbraucherbaupvertrag (§§ 650 h – 650 n BGB)**
- **(Bau-) Unternehmer – Verbraucher**
 - Verbraucher: § 13 BGB Legaldefinition
 - BGH-Urteil vom 30.9.2009, VIII ZR 7/09
 - „neutrale Geschäfte von Unternehmern“
 - BGH-Urteil vom 25.3.2015, VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13, VIII ZR 109/14 (**ZIV 2015, 16**)
 - Wohnungseigentümergeinschaft (ein Verbraucher = WEG ist Verbraucher)
 - BGH-Urteil vom 23.10.2001, XI ZR 63/01
 - GbR aus natürlichen Personen als Verbraucher
 - BGH-Urteil vom 30.3.2017, VII ZR 269/15 (**ZIV 2017, 26**)
 - GbR aus natürlicher Person und GmbH kein Verbraucher

■ § 650 i BGB: Def. des Verbrauchervertrags

- Verträge zum Bau eines neuen Gebäudes
- Verträge über erhebliche Umbaumaßnahmen
 - **Außenanlagen?**
 - **Beseitigung ?**
 - **Instandhaltung wesentlicher Bauteile?**
- Grund: EU-Verbraucherrichtlinie vom 25.10.2011
 - § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB

(2) Von den Vorschriften der Kapitel 1 und 2 **dieses Untertitels** ist **nur** § 312a Absatz 1, 3, 4 und 6 auf folgende Verträge anzuwenden:

1. notariell beurkundete Verträge (..)

3. Verträge über den Bau von neuen Gebäuden oder erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

ERGO: Alle Regelungen zum Widerruf sind unanwendbar

SCHULTZE IMMOBILIENANWÄLTE | DIE REFORM DES BAUVERTRAGSRECHTS

- Neu: Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650g BGB)
- § 650a BGB: Definition des Bauvertrags:

<p>(I.) Herstellung Wiederherstellung Beseitigung Umbau</p>	}	<p>Bauwerk Außenanlage oder Teil (z.B. Aufzug) davon</p>
<p>(II.) Instandhaltung eines Bauwerks</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Konstruktion ■ Bestand ■ Bestimmungsgemäßen Gebrauch 	}	<p>Nicht: Aufzug (s.o.) Wesentliche Elemente, Gesetzesbegründung: Inspektion von Brücken oder Wartung von tragenden Teilen</p>

- **Gesetzesbegründung, S. 61**
 - Lücke im EU-Recht
 - Schutz nicht nur bei „kleinen Verträgen“, sondern v.a. bei großen Verträgen notwendig
- Ergo: „Kleine Bauverträge“: § 312 ff. BGB
- „Große Bauverträge“: § 650 h ff. BGB
- Konsequenz: Widerruf + Spezielle Anforderungen an den INHALT des Verbraucherbauvertrages
- **§ 650 j BGB: Baubeschreibung**
 - Siehe unten: Bauträgervertrag
- **§ 650 k BGB: Unklarer Inhalt der Baubeschreibung**
 - Siehe unten: Bauträgervertrag

- **Widerrufsrecht, § 650 I BGB)**
 - **Widerrufsfrist: 2 Wochen, § 650 k i.V.m. § 350 Abs. 2 BGB**
 - **Belehrungspflicht über Widerruf, Art. 249 EGBGB, § 3**
 - **RF: fehlende oder fehlerhafte Belehrung: § 356 e n.F. BGB: Widerrufsfrist beginnt nicht zu laufen**
 - **Belehrung: Anlage 10 zu Art. 249 EGBGB**
 - **Höchstfrist: 12 Monate + 14 Tage (§ 356 e n.F. BGB)**
 - **RF Widerruf, § 357d BGB:**
 - **Vergütung der bis zum Widerruf erbrachten Leistungen**
 - **Wertersatz (Berechnung ausgehend von vereinbarter Vergütung)**
 - **Unverhältnismäßig hohe Vergütung: Marktwert**

- **Eingeschränkte Sicherung Vergütungsanspruch, § 650 m BGB)**
 - Abschlüsse dürfen maximal 90% der Gesamtvergütung erreichen (abzgl. 5% Fertigstellungssicherung)
 - Bauhandwerkersicherung (§ 648a BGB) gibt es beim Verbraucherbauvertrag nicht, § 648f Abs. 6 BGB
 - Stattdessen (Abs. 4): Verlangt Unternehmer Abschlagszahlungen (§ 632a BGB oder Vereinbarung) ist Forderung nach Sicherheitsleistung des Bestellers unwirksam, es sei denn
 - Sicherheit ist kleiner 20% Werklohnvergütung
 - Sicherheit ist so groß wie nächste Abschlagszahlung

- **§ 650f BGB: Bauhandwerkersicherung**
 - Wesentliche Änderung in Abs. 6:
 - Bisher: Keine Anwendung bei natürliche Person + Bauarbeiten an EFH
 - Jetzt neu formuliert:
 - Keine Anwendung bei Bauträgerverträgen
 - Keine Anwendung bei Verbraucherbauverträgen
 - Neu z.B.: Errichtung Mehrfamilienhaus oder Bürohaus für Verbraucher ab **1.1.2018** keine Bauhandwerkersicherung mehr

- **Erstellung und Herausgabe von Unterlagen, § 650 n BGB**
- **Erstellung und Übergabe von Unterlagen**
 - Für den Nachweis der Einhaltung einschlägiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften
 - Für den Nachweis der Einhaltung bestimmter Bedingungen für Darlehensgeber (z.B: kfW-Effizienzhaus 55, 40 oder 40 Plus)
- **Spätestens mit Fertigstellung sind Unterlagen zu erstellen und zu übergeben**
- **Häufiger Streitpunkt:**
 - WE/ WEG verlangt Ausführungspläne, Revisionsunterlagen, Unterlagen zum hydraulischen Abgleich

- **Exkurs: Herausgabe von Bauunterlagen durch den Bauträger**
 - **OLG Köln, Urteil vom 13.5.2015, 11 U 96/14, ZIV 2015, 56**
 - Alle für behördliche Nachweise erforderlichen Unterlagen, z.B. EnEV (Vorlagepflicht nach § 16 Abs. 2 EnEV)
 - Kanaldichtigkeitsnachweis (Nachweispflicht ggü. Behörden)
 - Bedienungsanleitungen
 - Betriebs- und wartungsrelevante Unterlagen
 - Abzug der Werkplanung 1:50, weil im Kaufvertrag zugesagt
 - **OLG Köln, Urteil vom 7.8.2015 – 19 U 104/14: Keine Herausgabe von Druckprüfungsprotokollen; sie dienen nur dem Nachweis des Werkerfolges – nicht erforderlich für Betrieb**
 - **Im Übrigen Herausgabepflicht streitig:**
 - **Pro: Basty: Bauträgenervertrag, 8. Aufl. Rdn. 447, Pause, Bauträgerkauf und Baumodell, 5. A. Rdn. 470, OLG Köln NZBau 2000, 78**
 - **Contra: OLG München, BauR 1992, 95, LG München BauR 2007, 1431, LG Krefeld IBR 2009, 276**

■ Unabdingbarkeit, § 650 o BGB

- Regelungen zum Verbraucherbaupertrag sind unabdingbar
- Ausnahmen:
 - § 632a BGB (Abschlagszahlungen)
 - § 650 m (Einschränkung Sicherungsanspruch)
 - Jeweils nicht durch AGB, nur durch **Individualvereinbarung**, Gesetzesbegründung S. 66

■ § 309 Nr. 15 BGB n.F.

Unwirksam sind AGB, nach denen Abschlagszahlungen wesentlich höher sind, als nach 632a oder 650 m BGB formuliert

Unwirksam sind AGB, nach denen die Sicherheitsleistung nach § 650 m Abs. 2 (5% s.o., Fertigstellungssicherung) nicht oder in geringerer Höhe zu leisten ist



KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND

- **§ 648 a BGB: Kündigung aus wichtigem Grund**
 - Gesetzliche Formulierung des Kündigungsgrundes
 - Definition des Kündigungsgrundes, Abs. 1
 - Keine Ausgestaltung unterschiedlicher Kündigungsgründe wie in VOB/B §§ 8 und 9.
 - Anwendbarkeit von § 314 Abs. 2 und 3 BGB, Abs. 3
 - Grds.: Fruchtlöse Abmahnung / Fristsetzung
 - Kündigung nur in angemessener Frist (§ 626 BGB ?)
 - Anspruch auf Vergütung nur bis zur Kündigung, Abs. 5
 - Schadensersatz jeder Seite bleibt unberührt, Abs. 6
 - Insbes. Wegen offener Vergütung nach Kündigung durch Unternehmer
 - Anspruch auf gemeinsame Feststellung des Leistungssandes, Abs. 4
 - Wer unentschuldigt fehlt, muss später Leistungsstand beweisen



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE (UNTERNEHMER)

- **§ 650 p BGB: Definition des Architekten- und Ingenieurvertrages**
 - TEIL 1: Erstellung einer Planungsgrundlage nebst Kostenschätzung zur Ermittlung der Leistungsziele + **Vorlage Unterlagen**
 - TEIL 2: Leistungen, die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele (Leistungsziele) zu erreichen

- **§ 650r BGB: Sonderkündigungsrecht (EXIT BESTELLER)**
 - Sonderkündigungsrecht nach TEIL 1 (**Vorlage Unterlagen**)
 - Kündigungsrecht erlischt nach 2 Wochen
 - Bei Verbraucher nur (!!!), wenn Unternehmer in Textform über
 - Kündigungsrecht und
 - Frist und
 - Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat

§ 650 r BGB: Sonderkündigungsrecht (Fortsetzung)

(EXIT ARCHITEKT)

- Architekt kann nach Vorlage von Unterlagen Frist bestimmen, Vorhaben zuzustimmen
- Sonderkündigungsrecht Architekt, wenn Besteller nicht (fristgemäß) zustimmt (Abs. 2)
- **Rechtsfolgen Kündigung (Abs. 3)**
 - Abrechnung von Leistungen bis zur Kündigung
- **Kündigung bedarf der Schriftform, § 650 q Abs. 1 i.V.m. § 650 h BGB.**

■ § 650 q BGB: Anwendbare Vorschriften:

- 631-650 BGB (Kapitel 1)

- § 650 b BGB: Anordnungsrecht des Bestellers

- ~~§ 650 c BGB: Vergütungsanpassung nach Anordnung~~

- ~~§ 650 d BGB: Einstweilige Verfügung~~

- § 650 e BGB: Sicherungshypothek

- § 650 f BGB: Bauhandwerkersicherung

- § 650 g BGB: Abnahme, Schlussrechnung

- § 650 h BGB: Verbraucherbaupvertrag

- § 650 q Abs. 2 BGB Vergütungsanpassung:

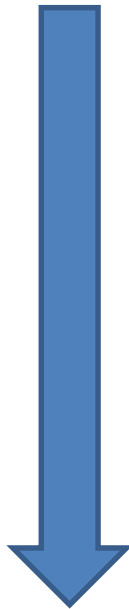
- HOAI
- Freie Vereinbarung
- Hilfsweise: § 650 c BGB analog

■ § 650 s BGB: Teilabnahme

■ Anspruch auf Teilabnahme nach Abnahme des letzten Gewerks

- Zweck: Gleichlauf der Gewährleistungsfristen
- Beseitigung Problem Vollarchitektur (Lph 1-9)
- Bereits Vorteile bei Beauftragung Lph 1-8

Alles
Leistungen,
die nach
Abnahme
des letzten
Gewerks
noch laufen
können



- Gemeinsames Aufmaß
- Schlussrechnungsprüfung
- Antrag auf behördliche Abnahmen
- Übergabe Objekt
- Zusammenstellung Unterlagen
- Auflisten der Verjährungsfristen
- Überwachung der Beseitigung bei der Abnahme festgestellter Mängel

- **§ 650 t BGB: Gesamtschuldnerische Haftung**
 - *„Einrede der Vorausklage“*
 - Inanspruchnahme des Architekten wegen Überwachungsfehler
 - Einrede: (Leistungsverweigerung)
 - Zuerst setzen einer angemessenen Nachfrist ggü Bauunternehmer
 - Fruchtloser Ablauf der Frist
 - NICHT erforderlich: Gerichtliche Schritte



BAUTRÄGERVERTRAG

■ Untertitel 3: § 650 u BGB Bauträgervertrag

- Definition Bauträgervertrag:
 - Errichtung oder **Umbau** eines Hauses oder vergleichbaren Bauwerks + Übertragung Eigentum (Erbbaurecht)
- Anwendbare Vorschriften:
 - Errichtung: Werkvertragsrecht
 - Übertragung Eigentum: Kaufrecht
- NICHT-anwendbare Vorschriften:
 - § 648 BGB: Kündigungsrecht des Bestellers
 - § 648 a BGB: **Kündigung aus wichtigem Grund**
 - § 650 b BGB: Anordnungsrecht
 - § 650 c BGB: Vergütungsanpassung nach Anordnung
 - § 650 d BGB: Einstweilige Verfügung
 - § 650 e BGB: Sicherungshypothek
 - § 650 k Abs. 1 BGB: Vorvertragliche Baubeschreibung
 - § 650 l BGB: Widerrufsrecht
 - § 650 m Abs. 1 BGB: Abschlagszahlungsbegrenzung
- § 650 f Abs. 6 BGB: Bauhandwerkersicherung findet keine Anwendung auf Bauträgerverträge (siehe unten)

- **Untertitel 3: § 650 v BGB Bauträgervertrag**
 - Abschlagszahlungen nur im Rahmen und Maßgabe der MaBV

■ Verbraucherbaupvertrag: Baubeschreibung,

§ 650 j BGB

■ Verweis auf Art. 249 EGBGB

■ § 1: VOR Vertragsschluss ist Baubeschreibung zu übergeben

■ § 2: Inhalt der Baubeschreibung

- **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
- **+ Dauer der der Baumaßnahme, ggf. auch Beginn**

- **Verbraucherbauvertrag: (unklarer) Inhalt Baubeschreibung, § 651 k BGB**
 - Abs. 1: Vorvertraglich übergebene Baubeschreibungen werden Vertragsinhalt, wenn nichts anderes vereinbart ist (Nochmals Hinweis: Gilt nicht für BT)
 - A.A.: BGH-Urteil vom 6.11.2015, V ZR 78/14, ZIV 2016, 2
 - **Problem: Übergabe mehrerer Beschreibungen zur Abstimmung**
 - Abs. 2: Unklare Baubeschreibungen werden lückenfüllend (vom Richter) ergänzt; **Zweifel z.B. hinsichtlich des Qualitätsstandards gehen zu Lasten des Unternehmers!**
 - Abs. 3: Angabe zum Fertigstellungszeitpunkt bzw. Dauer (s.o.)



BAUHANDWERKER- SICHERUNG



ÄNDERUNG DER GERICHTSZUSTÄNDIGKEIT

- **§ 71 Abs. 2 GVG: Ausschließliche Zuständigkeit der Landgerichte für**
 - Streitigkeiten über **Anordnungsrecht** Besteller nach § 650b BGB
 - Streitigkeiten über Höhe des **Vergütungsanspruchs** des Unternehmers, § 650c BGB
 - D.H. Streitwertunabhängige Zuständigkeitszuweisung
 - ABER: Nur für o.g. Streitigkeiten
- **§ 71 Abs. 4 GVG: Zuständigkeitsregelung durch Landesverwaltungen**
 - D.h. einem Landgericht kann für das gesamte Bundesland die **Alleinzuständigkeit** zugewiesen werden
 - Wie z.B. in WEG – Sachen für Berufungen (Sachsen: LG Dresden)

- **Neue Zuständigkeiten innerhalb LG und OLG**
 - § 72a GVG: Landgerichte haben Spezialkammern für Bau- und Architektenstreitigkeiten einzurichten
 - § 119a GVG: Oberlandesgerichte haben Spezialsenate für Bau- und Architektenstreitigkeiten einzurichten



Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

**Vielen Dank für Ihr
Interesse!!**

**Je weniger die Leute wissen,
wie Würste und Gesetze gemacht werden,
desto besser schlafen sie!“ (Otto von Bismarck)**

Vielen Dank für Ihr Interesse!



**UP TO DATE
MIT DER ZIV
SEIT 2006**

**BLEIBEN SIE AUF DEM LAUFENDEN.
ABONNIEREN SIE KOSTENLOS DIE
ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR
IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT.**