

Steffen Barth

# Bau-, Architekten- und Ingenieur- vertragsrecht nach neuem BGB

Kurzkommentar für die Praxis



**RM** Rudolf Müller



# **Bau-, Architekten- und Ingenieur- vertragsrecht nach neuem BGB**

Kurzkomentar für die Praxis

**RA Steffen Barth**

**RM** Rudolf Müller

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2018  
Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Maßgebend für das Anwenden von Normen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist. Maßgebend für das Anwenden von Regelwerken, Richtlinien, Merkblättern, Hinweisen, Verordnungen usw. ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der jeweiligen herausgebenden Institution erhältlich ist. Zitate aus Normen, Merkblättern usw. wurden, unabhängig von ihrem Ausgabedatum, in neuer deutscher Rechtschreibung abgedruckt.

Das vorliegende Werk wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Verlag und Autor können dennoch für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes und seiner elektronischen Bestandteile (Internetseiten) keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns, Ihre Meinung über dieses Fachbuch zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per E-Mail: [fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de](mailto:fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de) oder Telefax: 0221 5497-6141 mit.

Umschlaggestaltung: Satz+Layout Werkstatt Kluth GmbH, Erfstadt  
Umschlagbild: ©istock.com/skarie  
Satz: WMTP Wendt-Media Text-Processing GmbH, Birkenau  
Druck und Bindearbeiten: Westermann Druck Zwickau GmbH, Zwickau  
Printed in Germany

ISBN 978-3-481-03842-7 (Buch-Ausgabe)  
ISBN 978-3-481-03843-4 (E-Book-Ausgabe als PDF)



## Vorwort

Obwohl die Baubranche zu den größten und wichtigsten Wirtschaftszweigen zählt, existierte bislang kein spezielles Gesetz für diese komplexe Spezialmaterie. Grundlage war bislang das Allgemeine Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Zwar wurde das mehr als 100 Jahre alte BGB in den letzten Jahren mehrfach punktuell ergänzt; dennoch passt das allgemeine Werkvertragsrecht des BGB nur noch eingeschränkt zu den Bedürfnissen der Praxis, d. h. zu den manchmal sogar mehrjährigen Abläufen der Planung und Ausführung von Bauvorhaben. Die Praxis hat deshalb in hohem Maße Hilfe bei den speziellen Regelungen der „Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ (VOB/B) gesucht. Bei den Bestimmungen der VOB/B handelt es sich aber nicht um ein Gesetz. Im Rechtssinn ist die VOB/B allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) und kann deshalb der richterlichen Inhaltskontrolle unterliegen, was in jedem einzelnen Vertrag über Planungs- und Bauleistungen zu erheblichen Unsicherheiten und Überraschungen führen kann (Näheres Seite 21).

Der Gesetzgeber wollte deshalb spezielle Regelungen für das Planen und Bauen schaffen, die den komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Werkverträgen Rechnung tragen sollen. Darüber hinaus sollte auch der Verbraucherschutz verbessert werden. Mit dem Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung wurden neue Paragraphen formuliert, die in das Werkvertragsrecht des BGB eingefügt worden sind. Das ab 1. Januar 2018 geltende neue Recht gilt für alle Verträge, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen worden sind.

Das vorliegende Buch will mit einer Einführung in die Materie und mit einer kurzen Kommentierung der nunmehr geltenden Paragraphen eine Information für die beteiligten Verkehrskreise geben, die keine Juristen sind, aber dennoch mit dem neuen Werkvertragsrecht, insbesondere mit den Bestimmungen des neuen Bau-, Architekten- und Ingenieurvertragsrechts, leben müssen, bis die Auslegung der neuen Paragraphen durch höchstrichterliche Rechtsprechung und/oder durch Ergänzungen des Gesetzes geklärt sein wird.

**Nach der Reform ist vor der Reform.**

Karlsruhe, im Oktober 2018

Steffen Barth



# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....		5
<b>Einführung</b> .....		9
1 Werkvertrag .....		13
1.1 Allgemeine Vorschriften – Kapitel 1	§§ 631–650 BGB .....	13
1.2 Bauvertrag – Kapitel 2	§§ 650a–h BGB .....	13
1.3 Verbraucherbauvertrag – Kapitel 3	§§ 650i–n BGB .....	14
1.4 Unabdingbarkeit – Kapitel 4	§ 650o BGB .....	16
2 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	§§ 650p–t BGB .....	17
3 Bauträgervertrag	§§ 650u–v BGB .....	19
4 Kaufrechtliche Mängelhaftung	§§ 439, 440, 445a–b, 474–479 BGB .....	20
5 Hinweise zur VOB/B .....		21
6 Hinweise zur HOAI .....		24
<b>Kommentar</b>		
1 Werkvertrag und ähnliche Verträge	§§ 631–650v BGB .....	27
2 Kaufvertrag	§§ 439, 440, 445a–b, 474–479 BGB .....	80
<b>Anhang</b>		
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) – Ausgabe September 2016 .....		89
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....		111





# Einführung

Das ab 1. Januar 2018 geltende neue Recht ist im BGB neu gegliedert. Neben allgemeinen Vorschriften zum Recht des Werkvertrages finden sich Sonderbestimmungen zu dem Recht des Bauvertrages, des Verbraucherbauvertrages und des Verbotes der Abweichung zum Nachteil des Verbrauchers. In gesonderten Untertiteln („Ähnliche Verträge“) finden sich Bestimmungen zum Architektenvertrag und Ingenieurvertrag sowie zum Bauträgervertrag. Die nachstehende Grafik dokumentiert den Aufbau und die Terminologie des BGB.

## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

### Titel 9

#### Werkvertrag und ähnliche Verträge

##### §§ 631–650v

Untertitel 1	Untertitel 2	Untertitel 3
<b>Werkvertrag</b>	<b>Architektenvertrag und Ingenieurvertrag</b>	<b>Bauträgervertrag</b>
Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften §§ 631–650	§§ 650p–t	§§ 650u–v
Kapitel 2 Bauvertrag §§ 650a–h		
Kapitel 3 Verbraucherbauvertrag §§ 650i–n		
Kapitel 4 Unabdingbarkeit § 650o		

Die in der vorstehenden Übersicht aufgeführten Paragrafen §§ 631–650v BGB tragen folgende Bezeichnungen:

## **Untertitel 1 – Werkvertrag**

### **Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften**

§ 631	Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag	
§ 632	Vergütung	
§ 632a	Abschlagszahlungen	geändert
§ 633	Sach- und Rechtsmängel	
§ 634	Rechte des Bestellers bei Mängeln	
§ 634a	Verjährung der Mängelansprüche	
§ 635	Nacherfüllung	
§ 636	Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz	
§ 637	Selbstvornahme	
§ 638	Minderung	
§ 639	Haftungsausschluss	
§ 640	Abnahme	geändert
§ 641	Fälligkeit der Vergütung	
§ 642	Mitwirkung des Bestellers	
§ 643	Kündigung bei unterlassener Mitwirkung	
§ 644	Gefahrtragung	
§ 645	Verantwortlichkeit des Bestellers	
§ 646	Vollendung statt Abnahme	
§ 647	Unternehmerpfandrecht	
§ 647a	Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft	[entspricht § 648 Abs. 2 a.F.]
§ 648	Kündigungsrecht des Bestellers	
§ 648a	Kündigung aus wichtigem Grund	geändert
§ 649	Kostenanschlag	
§ 650	Anwendung des Kaufrechts	

## Kapitel 2 – Bauvertrag

§ 650a	Bauvertrag	neu
§ 650b	Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers	neu
§ 650c	Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2	neu
§ 650d	Einstweilige Verfügung	neu
§ 650e	Sicherungshypothek des Bauunternehmers	[entspricht § 648 a.F.]
§ 650f	Bauhandwerkersicherung	[entspricht § 648a a.F.]
§ 650g	Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung	neu
§ 650h	Schriftform der Kündigung	neu

## Kapitel 3 – Verbraucherbauvertrag

§ 650i	Verbraucherbauvertrag	neu
§ 650j	Baubeschreibung	neu
§ 650k	Inhalt des Vertrages	neu
§ 650l	Widerrufsrecht	neu
§ 650m	Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs	neu
§ 650n	Erstellung und Herausgabe von Unterlagen	neu

## Kapitel 4 – Unabdingbarkeit

§ 650o	Abweichende Vereinbarungen	neu
--------	----------------------------	-----

## Untertitel 2 – Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

§ 650p	Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen	neu
§ 650q	Anwendbare Vorschriften	neu
§ 650r	Sonderkündigungsrecht	neu
§ 650s	Teilabnahme	neu
§ 650t	Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer	neu

## Untertitel 3 – Baurägervertrag

§ 650u	Baurägervertrag; anwendbare Vorschriften	neu
§ 650v	Abschlagszahlungen	neu

Wichtige Regelungskomplexe des neuen Rechts sind:

- **Gliederung des Werkvertragsrechts:**
  - Allgemeine Vorschriften §§ 631–650
  - Bauvertrag §§ 650a–h
  - Verbraucherbauvertrag §§ 650i–n
  - Unabdingbarkeit §§ 650o
  - Architekten- und Ingenieurvertrag §§ 650p–t
  - Bauträgervertrag §§ 650u–v
- **Abnahme, Zustandsfeststellung** §§ 640, 650g, 650s
- **Kündigung aus wichtigem Grund** § 648a
- **Abschlagszahlungen** §§ 632a, 650m, 650v
- **Änderung des Vertrags, Anordnungsrechts des Bestellers** § 650b
- **Anpassung der Vergütung, Art der Berechnung** § 650c
- **Einstweilige Verfügung** § 650d
- **Bauhandwerkersicherung** § 650f

Am Beispiel der Abnahme, Zustandsfeststellung lässt sich erkennen, dass für einen Begriff/Vorgang jeweils mehrere Paragraphen gelten können. Welcher Paragraph im konkreten Fall einer Abnahme anzuwenden ist, hängt davon ab, ob es sich um einen allgemeinen Werkvertrag einschließlich Bauvertrag (dann § 640) oder um einen Verbraucherbauvertrag (dann § 650g) oder um eine Teilabnahme im Rahmen eines Architekten-/Ingenieurvertrages (dann § 650s) handelt. Für das Recht der Abschlagszahlungen gibt es Regelungen für den allgemeinen Werkvertrag einschließlich Bauvertrag (§ 632a), für den Verbraucherbauvertrag (§ 650m) und für den Bauträgervertrag (§ 650v).

Unterschiedliche Regelungen finden sich auch für das **Widerrufsrecht** des Verbrauchers:

- § 312g Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen;
- § 650l Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen im Sinne von § 650a
  - unabhängig vom Ort des Vertragsschlusses,
  - Frist 14 Tage, rechtzeitige Absendung wahrt die Frist.

Im Architekten- und Ingenieurvertragsrecht wurde ein **Sonderkündigungsrecht** zugunsten des Auftraggebers – nicht aber des Auftragnehmers – geschaffen, sofern bei Vertragsabschluss wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart waren und der Architekt/Ingenieur zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen hatte (§§ 650q, 650r).

Keine gesonderten Bestimmungen wurden geschaffen für **Generalübernehmerverträge** (GÜ-Verträge), d. h., wenn bei einem solchen GÜ-Vertrag der Unternehmer (Auftragnehmer) sowohl die Planung (Architekten-/Ingenieurleistungen) als auch die Herstellung des Bauwerks bzw. den Bau des neuen Gebäudes übernimmt, ohne zur Übertragung von Eigentum an einem Grundstück verpflichtet zu sein, d. h., wenn der Generalübernehmer (GÜ) auf einem Grundstück im Eigentum des Bauherren baut.