



HEINEMANN & PARTNER

Rechtsanwälte

## Das neue Bauwerkvertragsrecht





# Strukturelle Änderungen

- **Titel 9 Werkvertragsrecht und ähnliche Verträge**
  - Untertitel 1 Werkvertragsrecht
    - Kapitel 1, Allgemeine Vorschriften
    - Kapitel 2, Bauvertrag
    - Kapitel 3, Verbraucherbauvertrag
  - Untertitel 2, Architektenvertrag und Ingenieurvertrag
  - Untertitel 3, Bauträgervertrag



## Strukturelle Änderungen

- **Untertitel 1, Kapitel 1 entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Werkvertragsrecht**
  - Geltung für alle besonderen Vertragstypen
  - Spezialvorschriften des Bauvertrags sind aufgrund von Verweisungen anwendbar
    - z.B. in § 650 q für Planervertrag



## Wesentliche Änderungen im Allgemeinen Teil

- **§ 640 Abnahme**
  - Abnahmefiktion ist neu geregelt in § 640 Abs. 2
    - Angemessene Frist zur Abnahme gesetzt
    - Nach Fertigstellung
    - Besteller hat Abnahme nicht unter Angabe mind. 1 Mangels innerhalb der Frist verweigert.
    - Bei Verbrauchern zusätzlich Belehrung erforderlich.



## Wesentliche Änderungen im Allgemeinen Teil

- **§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund**
- **§ 648 a Absatz 1**
  - Dem Kündigenden ist die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung nicht zuzumuten
    - Abwägung unter Berücksichtigung aller Aspekte des Einzelfalls.



## Wesentliche Änderungen im Allgemeinen Teil

- **§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund**
  - § 648 a Abs. 2; Teilkündigung
    - Eine Teilkündigung ist möglich
    - Bezogen auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks.
      - Nicht erforderlich: Eine in sich abgeschlossene Teilleistung.



## Wesentliche Änderungen im Allgemeinen Teil

- **§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund**
  - § 648 a Abs. 3; Anwendung von § 314 Abs. 2 und 3
    - § 314 Abs. 2: Kündigung setzt Abmahnung/Nachfrist voraus.
    - § 314 Abs. 3: Kündigung muss innerhalb einer angemessenen Frist ausgesprochen werden.



## Wesentliche Änderungen im Allgemeinen Teil

- **§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund**
  - § 648 a Abs. 4; gemeinsame Leistungsstandfeststellung
    - Satz 1: Verlangen auf gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes.
    - Satz 2: Wer sich verweigert oder fernbleibt, hat die Beweislast !
    - Satz 3: Das gilt nicht, wenn das Fernbleiben entschuldigt werden kann.





## Wesentliche Änderungen im Allgemeinen Teil

- **§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund**
  - § 648 a Abs. 5; Vergütung nach Kündigung
    - Der Unternehmer kann nur Vergütung für erbrachte Leistungen erhalten.
      - Das soll wohl sogar dann gelten, wenn der Besteller die Kündigung des AN zu vertreten hat !
  - § 648 a Abs. 6: Schadensersatz wird nicht ausgeschlossen.
    - SE kann z.B. auch auf entgangenen Gewinn gerichtet sein.



# Bauwerkvertragsrecht

- **§ 650 a Bauvertrag**
  - Abs. 1
    - Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks
  - Abs. 2
    - Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks kann auch Bauvertrag sein
      - Instandhaltung = § 2 Abs. 9 HOAI



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 Abs. 1 Satz 1
    - Begehrt der Besteller
      - Eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Abs. 2) oder
      - Eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist
    - streben die Vertragsparteien einvernehmen über die Änderung und die Vergütung an.



## Bauwerkvertragsrecht

- **§ 650 b**
  - Der vereinbarte Werkerfolg
    - Frage der Vertragsauslegung
    - Ist damit die bereits „freigegebene“ Planung in Ihrer Gesamtheit gemeint ?
    - Änderung des vereinbarten Werkerfolgs ist nicht an bestimmte Ziele gebunden; der Besteller ist frei.
      - Beachte aber die Zumutbarkeitsgrenze, § 650 b Abs. 1 Satz 2.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist.
    - Einflüsse von außen
      - Geänderte Rechtslage
      - Behördliche Vorgaben
    - Beim ausführenden Unternehmer: lücken- oder fehlerhaftes LV



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 b Abs. 1 Satz 2
    - Der AN ist verpflichtet ein Angebot über die Mehr- und Mindervergütung zu erstellen
      - Was gilt, wenn der AN kein Angebot macht?
        - Wohl Lösung über § 650 b Abs. 2
    - Im Fall des § 650b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - Wann ist die Änderung für den AN zumutbar/unzumutbar ?
    - Abwägung beiderseitiger Interessen
      - Technische Möglichkeiten, Ausstattung und Qualifikation des AN
      - Betriebsinterne Vorgänge
      - Bedürfnisse des Bestellers



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 b Abs. 1 Satz 3
    - Bei Unzumutbarkeit aufgrund betriebsinterner Vorgänge
      - Hier hat der Besteller keinen Einblick
      - Auch Nachunternehmer/Subplaner sind zu betrachten
    - trägt der AN die Beweislast.
    - Ansonsten trägt der Besteller die Beweislast für die Zumutbarkeit der Änderung !
      - Z.B. : Ist das Material für die benötigte Änderung erhältlich ?





## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 b Abs. 1 Satz 4
    - Trägt der Besteller die Planungsverantwortung
    - muss der AN nur (erst dann) ein Angebot abgeben
    - wenn der Besteller die erforderliche Planung zur Verfügung stellt
      - Der Besteller muss also in Bezug auf die Umplanung in Vorleistung gehen !



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 b Abs. 1 Satz 5
    - Wenn der Besteller eine Änderung begehrt
    - Für die kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand besteht
    - Streben die Parteien nur Einigkeit über die Änderung an
    - Satz 2 findet keine Anwendung



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 b Abs. 2
  - Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim AN keine Einigung
    - Beweislast für Zeitpunkt des Zugangs beim Besteller
    - Welchen Inhalt muss das Änderungsbegehren haben ?
      - Muss die erforderliche Umplanung vorliegen ?
  - Kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen.
    - Textform = mind. Email



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 b
  - § 650 b Abs. 2
  - Der AN ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen
    - Unberechtigte Leistungsverweigerung kann zur Kündigung führen.
  - Im Fall des § 650 b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 jedoch nur, wenn das zumutbar ist.
    - § 650 b Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 c
  - Absatz 1
    - Die Höhe der Vergütung bei einer Änderungsanordnung
    - richtet sich ausschließlich nach den tatsächlich erforderlichen Kosten
    - Mit angemessenen Zuschlägen für
      - AGK
      - WUG
      - Angemessenheit ist durch den AN nachzuweisen !!



## Bauwerkvertragsrecht

- **§ 650 c**

- Absatz 2

- Der Unternehmer kann zur Berechnung auf die vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation zurückgreifen.
- Es wird (widerlegbar) vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung den tatsächlich erforderlichen Mehrkosten entspricht.
  - AN hat also das Wahlrecht, entweder die tatsächlich erforderlichen Kosten oder die Ansätze aus der Urkalkulation heranzuziehen
  - Wahlrecht kann nur „Nachtragsweise“ ausgeübt werden.
  - Setzt voraus, dass die Urkalkulation hinreichend aufgeschlüsselt ist.



## Bauwerkvertragsrecht

- **§ 650 c**
  - Absatz 3
    - Bei der Berechnung von Abschlagszahlungen kann der AN
    - 80% der Mehrvergütung ansetzen, die er nach § 650 b Abs. 1 Satz 2 angeboten hat.
    - Der Gesamtbetrag der Mehrvergütung wird dann erst mit Abnahme fällig.
    - Mögliche Überzahlungen sind zurück zu erstatten und zu verzinsen.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 c
  - § 650 q Abs. 2
    - Soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen von der HOAI erfasst werden
    - gelten die Regelungen der HOAI
      - Betrifft insb. die Wiederholung von Grundleistungen
      - Nach amtl. Begründung zweifelhaft, ob § 10 HOAI anzuwenden ist, der eine Vereinbarung voraussetzt.





## Bauwerkvertragsrecht

- **§ 650 c**
  - § 650 q Abs. 2
    - Soweit die Leistungen nicht von der HOAI erfasst werden
    - Sind die Honorare frei vereinbar.
    - Wenn keine Vereinbarung getroffen wird, gilt § 650 c entsprechend.
      - Erstattung der tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. angemessener Zuschläge für
        - AGK
        - WUG



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 d
- **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.**
  - Besteller kann z.B. im Wege einer einstweiligen Verfügung die Umsetzung einer Änderung durchsetzen
  - AN kann vorläufigen Zahlungstitel über Nachtragsvergütung erwirken !!
  - Gilt nicht für Architekten- und Ingenieurverträge !! (Redaktionsversehen ??)



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 g
  - § 650 g Abs. 1
    - Verweigert der Besteller die Abnahme wegen Mängeln
    - Hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung mitzuwirken.
      - Es handelt sich nicht um eine förmliche Abnahme, sondern allein um eine Zustandsfeststellung !
    - Dokument ist von beiden zu unterschreiben.
    - Soll das Datum der Anfertigung enthalten.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 g
  - § 650 g Abs. 2
    - Bleibt der Besteller einem
      - vereinbarten oder
      - Innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin fern
    - kann der AN die Zustandsfeststellung auch allein vornehmen.
    - Das gilt nicht, wenn der Besteller seine Abwesenheit nicht zu vertreten hat und
    - er den Verhinderungsgrund unverzüglich mitgeteilt hat.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 g
  - § 650 g Abs. 2
    - Einseitige Zustandsfeststellung ist nicht möglich, wenn die Parteien sich nicht auf einen Zustand verständigen können.
    - AN muss dem AG eine Abschrift zur Verfügung stellen.
      - Kann der AG durch einen rechtzeitigen Widerspruch die Zustandsfeststellung beseitigen ??



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 g Abs. 3
  - Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und
  - ist in der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben
  - Wird vermutet, dass der Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist.
  - Das gilt nicht, wenn der Mangel nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.
    - z.B. Materialfehler



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 g Abs. 4
  - Die Vergütung ist zu entrichten, wenn
    - das Werk abgenommen ist und
    - eine prüffähige Schlussrechnung vorliegt.
  - Prüffähigkeit erfordert eine übersichtliche Aufstellung und Nachvollziehbarkeit für den Besteller.
  - Einwände gegen die Prüffähigkeit müssen innerhalb von 30 Tagen nach Zugang erhoben werden.



## Bauwerkvertragsrecht

- § 650 h
  - Die Kündigung des Vertrags bedarf der Schriftform.





## Verbraucherbauvertrag

- **Geregelt in**
  - §§ 650 i – 650 o BGB
  - Art. 249 EGBGB
  - § 356 e BGB
  - § 357 d BGB



## Verbraucherbauvertrag

- § 650 i
  - 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.



## Verbraucherbauvertrag

- § 650 i
  - Absatz 2: Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 j Baubeschreibung**
  - Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Art. 249 EGBGB ergebenden Einzelheiten
  - in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten,
  - es sei denn,
  - der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 k Inhalt des Vertrags**

- Abs. 1

- Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags,
    - es sein denn,
    - die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 k Inhalt des Vertrags**

- Abs. 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

- **§ 650 k Inhalt des Vertrags**
  - Abs. 3
    - Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks
    - Oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Abschluss des Bauvertrags nicht angegeben werden kann,
    - Zur Dauer der Bauausführung enthalten.
    - Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die Angaben aus der Baubeschreibung Vertragsinhalt.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 I Widerrufsrecht**
  - Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu,
  - es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet.
  - Belehrungspflicht gemäß Artikel 249 § 3 EGBGB





## Verbraucherbauvertrag

- **§ 356 e Widerrufsrecht**
  - Bei einem Verbraucherbauvertrag beginnt die Widerrufsfrist nicht,
  - bevor der Unternehmer den Verbraucher nach Art 249 § 3 EGBGB belehrt hat.
  - Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss.



## Verbraucherbauvertrag

### ▪ § 357 d Rechtsfolgen des Widerrufs

- Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistungen Ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher Wertersatz.
- Bei der Berechnung ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen.
- Ist diese unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistungen zu berechnen.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 m Abschlagszahlungen**
  - Abs. 1
    - Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632 a,
    - darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90% der vereinbarten Vergütung einschl. der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650 c nicht übersteigen.



# Verbraucherbauvertrag

## ▪ § 650 m Abschlagszahlungen

### – Abs. 2

- Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel
- In Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten.
- Wenn sich die Vergütung durch Nachträge um mehr als 10 % erhöht,
- Ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten.
- Sicherheit kann auf Verlangen des Unternehmers durch Einbehalt von Abschlagszahlungen erbracht werden.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 m Abschlagszahlungen**
  - Abs. 4
    - Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a,
    - ist eine Vereinbarung unwirksam,
    - die den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet,
    - die die nächste Abschlagszahlung oder 20% der vereinbarten Vergütung übersteigt.
    - Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen**
  - Abs. 1
    - AN hat rechtzeitig vor Beginn der Ausführung die Planungsunterlagen zu erstellen und herauszugeben,
    - die der Besteller benötigt,
    - um ggü. Behörden den Nachweis führen zu können, dass das BV den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen**
  - Abs. 2
    - Der AN hat spätestens mit Fertigstellung diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt,
    - Um ggü. Behörden den Nachweis zu führen, dass die Leistungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden sind.
  - Abs. 3
    - Gleiches gilt, wenn ein Dritter Nachweise verlangt, und der Unternehmer den Eindruck erweckt hat, er werde die Bedingungen einhalten.



## Verbraucherbauvertrag

- **§ 650 o Unabdingbarkeit**
  - §§ 640 Abs. 2 Satz 2
  - §§ 650 i bis l und § 650 n
  - kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgeändert werden.





## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 p: Vertragstypische Pflichten**
- **§ 650 q: Anwendbare Vorschriften**
- **§ 650 r: Sonderkündigungsrecht**
- **§ 650 s: Teilabnahme**
- **§ 650 t: Gesamtschuldnerische Haftung**



# Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- § 650 p: Vertragstypische Pflichten

- § 650 p Abs. 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.

- Planung ist ein dynamischer Prozess



# Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 p: Vertragstypische Pflichten**

- § 650 p Abs. 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.



# Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 p: Vertragstypische Pflichten**
  - § 650 p Abs. 2
    - Setzt den Abschluss eines Vertrags voraus
    - Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind.
      - Besteller hat vage Vorstellungen
    - Hat der Planer zunächst eine Planungsgrundlage und eine Kosteneinschätzung zur Ermittlung der Ziele zu erstellen.



## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 p: Vertragstypische Pflichten**
  - Die Planungsgrundlage iVm Kosteneinschätzung sollen dazu dienen, dem Besteller eine fundierte Grundlage für die Entscheidung über die Fortführung des Vertrags zu vermitteln.
    - Es geht nicht um die eigentliche Planung
    - Auf Synchronisation mit HOAI wurde bewusst verzichtet
  - Auswirkungen auf die „Aquisitionsproblematik“?



## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 r; Sonderkündigungsrecht**
  - Der Besteller kann den Vertrag nach Vorlage der Unterlagen iSv § 650p Abs. 2 kündigen.
  - Kündigungsrecht erlischt 2 Wochen nach Vorlage der Unterlagen
    - Beweislast für Vorlage der Unterlagen und den Zeitpunkt: Wohl beim Planer
  - Bei Verbrauchern erlischt Kündigungsrecht nur, wenn Belehrung erfolgt.
    - Achtung: Belehrung kann nicht nachgeholt werden !!



## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 r; Sonderkündigungsrecht**
  - Planer kann Frist zur Zustimmung zur Planungsgrundlage setzen
    - Länge der angemessenen Frist = 2 Wochen ??
    - Nach Ablauf der Frist kann Planer den Vertrag kündigen.



## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 r; Sonderkündigungsrecht**
  - Rechtsfolge der Kündigung:
    - Unternehmer kann lediglich die Vergütung der bisher erbrachten Leistungen verlangen; Keine „Kündigungsvergütung“ für nicht erbrachte Leistungen.
      - Wie wird die Erstellung der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung vergütet ??
        - M.E. dringender Reformbedarf in der HOAI !





## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 s; Teilabnahme**
  - Der AN kann Teilabnahme seiner Leistungen verlangen
  - Zeitpunkt: Abnahme der letzten Bauleistung.
    - Zweck: Es soll ein Gleichlauf der Verjährungsfristen zwischen Planer und Ausführendem hergestellt werden.
      - Was ist künftig mit der sog. Sekundärhaftung ?
      - Problem: Abrechnung der teilabgenommenen Leistungen !



## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 t; Gesamtschuldnerische Haftung**
  - Wenn AN wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch genommen wird,
  - der zu einem Mangel geführt hat
  - kann der AN die Leistung (also die Zahlung von SE) verweigern,
  - wenn auch der ausführende Unternehmer haftet, dieser jedoch noch nicht erfolglos und unter Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung aufgefordert worden ist.



## Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 t; Gesamtschuldnerische Haftung**
  - Gesamtschuldnerische Haftung wird nicht abgeschafft !
  - Beschränkung der Regelung auf Überwachungsfehler
    - Bei Planungsfehlern habe der Planer die Hauptursache gesetzt, sei daher nicht schutzwürdig
  - Das Recht des Unternehmers zur Nacherfüllung soll geschützt werden.
  - Praktische Bedeutung: wohl vor allem kleinere Mängel !



# Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

- **§ 650 q; Anwendbare Vorschriften**
  
- **Absatz 1:**
  - Es gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1
    - Also der Allgemeine Teil des Werkvertragsrechts
  
  - sowie die
    - § 650 b
    - §§ 650 e bis § 650 h
  
- **Absatz 2: Entsprechende Anwendung des § 650 c**



## Bauträgervertrag

- **§ 650 u Anwendbare Vorschriften**
  - Abs. 1
    - Bauträgervertrag ist ein Vertrag,
      - der die Errichtung oder
      - den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung enthält,
      - das Eigentum an einem Grundstück oder ein Erbbaurecht zu übertragen.



## Bauträgervertrag

- **§ 650 u Anwendbare Vorschriften**
  - In Bezug auf die Errichtung oder den Umbau gelten die Vorschriften des Untertitels 1 (also das Werkvertragsrecht)
  - Bez. der Eigentumsübertragung bzw. des Erbbaurechts gilt Kaufrecht
  - Nicht anwendbar sind
    - §§ 648, 648a,
    - 650 b bis 650 e, 650 k Abs. 1 sowie
    - 650 l und 650 m Abs. 1



## Kaufrecht

- **§ 439 Nacherfüllung**
  - Abs. 3
    - Hat der Käufer die Sache eingebaut
    - ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet,
    - dem Käufer die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau der mangelfreien Sache zu ersetzen.
      - § 445a regelt den Rückgriff auf den Lieferanten
      - § 445b die Verjährung



## RA Jörn Bröker, FA für Bau- und Architektenrecht



- **Spezialisierungen:**  
Bau- und Architektenrecht
- **Regelmäßige Fachpublikationen**  
u.a. in den Zeitschriften IBR und Baurecht
- **Regelmäßige Vorträge**  
u.a. Lehrauftrag an der Hochschule Bochum
- **Mitgliedschaften:**  
u.a. Deutsche Gesellschaft für Baurecht

Telefon: 0201/1095-712

Telefax: 0201/1095-800

[broeker@raehp.de](mailto:broeker@raehp.de)

[www.raehp.de](http://www.raehp.de)





HEINEMANN & PARTNER

Rechtsanwälte

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Weitere Informationen unter [www.raehp.de](http://www.raehp.de).

