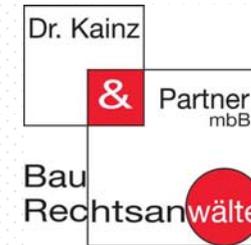


Zum Abschluss : Reise in die Zukunft

Das geplante gesetzliche Bauvertragsrecht im BGB

Referent :
RA Prof. Dr. Dieter Kainz
FA fur Bau- und Architektenrecht
Wirtschaftsmediator
Honorarprofessor an der Hochschule Munchen

Vorgeschichte (1)



Mai 2010 : 3. Deutscher Baugerichtstag erarbeitet Empfehlungen für Aufnahme von Bauvertragsregelungen in das BGB

Januar 2010 : BMJ richtet Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht ein

Juni 2013 : Arbeitsgruppe legt Abschlussbericht vor

Herbst 2013 : Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD:
mit u.a. :

Handwerker und andere Unternehmer sollen nicht auf Folgekosten von Produktmängeln sitzen bleiben, die der Lieferant oder Hersteller zu verantworten hat

und

Ausbau des Verbraucherschutzes im Bauvertragsrecht.

Vorgeschichte (2)

Am 24. September 2015 legt das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz einen Referentenentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung vor.

Nach einigen Überarbeitungen dieses Referentenentwurfes verabschiedet die Bundesregierung am 02.03.2016 den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung.

Damit wird klar : **Noch in dieser Legislaturperiode wird das neue Gesetz kommen !**

Was kommt da auf uns zu ?

Kaufvertrag (1)

Zur Verbesserung der Rechtssituation von Werkunternehmern, die mangelhaftes Baumaterial gekauft haben und zur Anpassung der BGB-Vorschriften zur kaufrechtlichen Mängelhaftung an die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) sind folgende Regelungen vorgesehen:

In § 439 BGB-E wird ein neuer Anspruch des Käufers auf Vornahme von Aus- und Einbauleistungen bzw. auf Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen eingefügt. Diese Vorschrift soll nicht nur für B2C-Geschäfte, sondern für alle Kaufverträge und damit auch für B2B-Geschäfte gelten.

In § 445a BGB-E wird das Rückgriffsrecht des Verkäufers auf Ersatz seiner Aufwendungen gegen den Lieferanten auch zwischen Unternehmern eingeführt.

Kaufvertrag (2)

□ § 439 BGB-E Textvorschlag

Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„ 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, nach seiner Wahl entweder selbst den erforderlichen Ausbau der mangelhaften und den Einbau der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache vorzunehmen oder dem Käufer die hierfür erforderlichen Aufwendungen zu ersetzen. Der Verkäufer ist auf den Aufwendungsersatz beschränkt, wenn

1. dem Ausbau der mangelhaften und dem Einbau der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache durch den Verkäufer ein berechtigtes Interesse des Käufers entgegensteht oder
2. der Verkäufer nicht innerhalb einer vom Käufer bestimmten angemessenen Frist erklärt hat, dass er den Aus- und Einbau selbst vornehmen werde.

§ 442 Absatz 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau der mangelhaften Sache durch den K tritt.

Werkvertrag

□ Neue Systematik/ Gliederung

Im Buch 2 des BGB = Recht der Schuldverhältnisse
wird der Titel 9 = Werkvertrag und ähnliche Verträge
wie folgt neu gegliedert:

Untertitel 1 :	Werkvertrag	
Kapitel 1	Allgemeine Vorschriften	§ 631 - § 650
Kapitel 2	Bauvertrag	§ 650a-§ 650g
Kapitel 3	Verbraucherbauvertrag	§ 650h-§ 650m
Kapitel 4	Unabdingbarkeit	§ 650n
Untertitel 2 :	Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	§650o-s
Untertitel 3 :	Bau trägervertrag	§ 650t - § 650u
Untertitel 4 :	Reisevertrag	§ 651a - § 651m

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-1)

□ § 632a BGB-E Abschlagszahlungen – Absicht und Ziel

In § 632a BGB wird vorgesehen, dass Maßstab für die Berechnung einer Abschlagsforderung der Wert der von dem Unternehmer erbrachten und vertraglich geschuldeten Leistung sein soll; zudem soll der Besteller in dem Fall, dass die erbrachten Leistungen vom vertragsgemäßen Zustand abweichen, die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern können

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-2)

□ § 632a BGB-E Abschlagszahlungen – Textvorschlag

§ 632a – Sätze 1 und 2 - werden durch die 3 Sätze wie folgt geändert :

„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.“

bb) In dem neuen Satz 6 werden die Wörter „Sätze 1 bis 4“ durch die Wörter „Sätze 1 bis 5“ ersetzt.

b) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-3)

□ § 640 BGB-E Fiktive Abnahme – Absicht und Ziel

In § 640 BGB-E wird die fiktive Abnahme 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 von Mängeln verweigert hat.

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-4)

□ § 640 BGB-E Fiktive Abnahme – Textvorschlag

Absatz 1 Satz 3 wird aufgehoben.

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt: (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 von Mängeln 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.“

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-5)

- Neuer § 648a BGB-E Kündigung aus wichtigem Grund
 - Absicht und Ziel

In § 648a BGB-E wird in Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund für alle Werkverträge geregelt. Dabei wird 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.

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-6)

□ Neuer § 648a BGB-E Kündigung aus wichtigem Grund – Textvorschlag

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; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.

(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend

Werkvertrag (Allg.Vorschriften-7)

□ Neuer § 648a BGB-E Kündigung aus wichtigem Grund

– Textvorschlag

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. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.

(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.“

Bauvertrag (1)

□ Absichten und Ziele der Einführung von Regelungen eines Bauvertrages im BGB

Dem komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag soll insbesondere durch die folgenden, die allgemeinen Normen ergänzenden Regelungen Rechnung getragen werden:

- In § 650a BGB-E wird der Begriff des Bauvertrags zur Klarstellung des Anwendungsbereichs der nachfolgenden Vorschriften definiert.
- In den §§ 650b und 650c BGB-E wird ein Anordnungsrecht des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen vorgeschlagen.
- In § 650f BGB-E wird für den Fall der Verweigerung der Abnahme zur Vermeidung von Streitigkeiten vorgesehen, dass der Unternehmer von dem Besteller die Mitwirkung an einer Zustandsfeststellung verlangen kann.
- § 650g BGB-E enthält ein Schriftformerfordernis für die Kündigung eines Bauvertrags.

Bauvertrag (2)

- Definition des Bauvertrages
- § 650a BGB-E

(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.

Bauvertrag (3)

- Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers
- § 650b BGB-E (Abs.1)

(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. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat.

Bauvertrag (4)

- Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers
- § 650b BGB-E (Abs. 2 und 3)

(2) Erzielen die Parteien keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

(3) Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird, wenn zuvor unter Beiziehung eines Sachverständigen versucht worden ist, die Streitigkeit einvernehmlich beizulegen. Die Kosten des Sachverständigen sind von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen

Bauvertrag (5)

- Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2
- § 650c BGB-E (Abs. 1 und 2)

(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

Bauvertrag (6)

- Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2
- § 650c BGB-E (Abs. 3)

(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 Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren.

Bauvertrag (7)

- Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2
- § 650c BGB-E (Abs. 4)

(4) Die Parteien können eine andere Vereinbarung für die Vergütungsanpassung treffen. Wird die Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung gegenüber einem Unternehmer, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen als Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, findet § 307 Absatz 1 und 2 in Bezug auf eine Inhaltskontrolle von Bestimmungen zur Berechnung der Vergütungsanpassung abweichend von § 310 Absatz 1 Satz 3 auch dann keine Anwendung, wenn nur die Bestimmungen der VOB/B zum Anordnungsrecht und zur Vergütungsanpassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Vertrag einbezogen sind.

Bauvertrag (7)

- Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2
- § 650c BGB-E (Abs. 5)

(5) Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird, wenn zuvor unter Beiziehung eines Sachverständigen versucht worden ist, die Streitigkeit einvernehmlich beizulegen. Die Kosten des Sachverständigen sind von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen.

Bauvertrag (8)

- Sicherungshypothek des Bauunternehmers § 650d BGB-E
- Bauhandwerkersicherung § 650e BGB-E

Keine Änderung des Textes der Bauunternehmersicherungshypothek
(bisher : § 648 BGB)

Bisher § 648a BGB :

Im Referentenentwurf geplante Änderung der Bauhandwerkersicherung im §650e BGB-E Abs.4 Satz 1, dass Sicherheit nur in Höhe von 20% vom BU verlangt werden kann, wenn Abschlagszahlungen vereinbart sind oder vom BU verlangt werden, wurde im Regierungsentwurf wieder fallen gelassen.

Änderung so nur durch Klarstellung im Abs. 6 Ziffer2, dass § 650e BGB-E keine Anwendung findet, wenn Besteller Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbauvertrag handelt.

Bauvertrag (9)

□ Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme § 650f BGB-E (Abs. 1 und 2)

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. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung stellen.

Bauvertrag (10)

□ Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme § 650f BGB-E (Abs. 3)

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.

Schriftform der Kündigung § 650g BGB-E

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.

Verbraucherbaupvertrag (1)

□ Absichten und Ziele der Einführung von Regelungen eines Verbraucherbaupvertrages im BGB (Teil 1)

Schutz von Verbrauchern beim Abschluss von Baupverträgen

- Der Unternehmer wird verpflichtet, dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baupbeschreibung zu Verfügung zu stellen. Der Entwurf sieht Mindestanforderungen für den Inhalt der Baupbeschreibung vor (§ 650i BGB-E);
- Die vorvertraglich übergebene Baupbeschreibung wird bezüglich der Bauausführung grundsätzlich Inhalt des Vertrags (§ 650j Absatz 1 BGB-E). Zweifel bei der Auslegung des Vertrags gehen zu Lasten des Unternehmers (§ 650j Absatz 1 und 2 BGB-E);
- Der Baupvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baupvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung, enthalten (§ 650j Absatz 3 BGB-E);

Verbraucherbaupvertrag (2)

□ Absichten und Ziele der Einführung von Regelungen eines Verbraucherbaupvertrages im BGB (Teil 2)

Schutz von Verbrauchern beim Abschluss von Baupverträgen

- Dem Verbraucher wird das Recht eingeräumt, den Baupvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen (§§ 650k, 356d, 357d BGB-E);
- Es werden Obergrenzen für die Zahlung von Abschlägen durch den Verbraucher (§ 650l Absatz 1 BGB-E) und für die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers eingeführt (§ 650l Absatz 4 BGB-E).
- Der Unternehmer wird 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 (§ 650m BGB-E) .

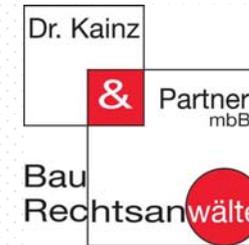
Verbraucherbauvertrag (3)

- Definition des Verbraucherbauvertrags
- § 650h BGB-E

(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) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels

Verbraucherbauvertrag (4)



- Baubeschreibung
- § 650i BGB-E

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

Artikel 249 EGBGB-E

§ 1 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

§ 2 Inhalt der Baubeschreibung

Artikel 249 EGBGB-E (1)



□ § 1 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

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

Artikel 249 EGBGB-E (2)

□ § 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,

Artikel 249 EGBGB-E (3)



□ § 2 Inhalt der Baubeschreibung

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 (5)

- Inhalt des Vertrages
- § 650j BGB-E (Abs.1 und 2)

(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) 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 (6)

- Inhalt des Vertrages
- § 650j BGB-E (Abs.3)

(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

Verbraucherbaupvertrag (7)

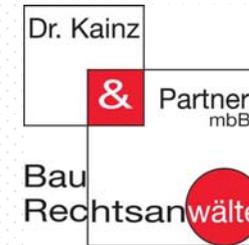
- **Widerrufsrecht**
- **§ 650k BGB-E)**

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.

Zum Widerrufsrecht bei Verbraucherbaupverträgen - § 356d BGB-E

Bei einem Verbraucherbaupvertrag (§ 650h 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.

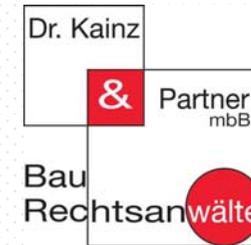
Verbraucherbauvertrag (8)



- Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherverträgen
- § 357d BGB-E

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 (9)



- Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruches
- § 650I BGB-E) (1. Abs.)

(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.

Verbraucherbauvertrag (10)

- Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruches
- § 650I BGB-E) (2. Abs.)

(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 (11)

- Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruches
- § 650I BGB-E) (3.und 4.Abs.)

(3) Sicherheiten nach Absatz 2 können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

(4) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Verbraucher dazu verpflichtet wird, den Vergütungsanspruch in einem Umfang gemäß § 650e abzusichern, der die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der vereinbarten Vergütung übersteigt. Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.

Verbraucherbauvertrag (12)

- Erstellung und Herausgabe von Unterlagen
- § 650m BGB-E) (1.Absatz)

(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.

Verbraucherbauvertrag (13)

- Erstellung und Herausgabe von Unterlagen
- § 650m BGB-E) (2.und 3.Abs.)

(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.

Kapitel 4 Unabdingbarkeit

- Abweichende Vereinbarungen
- § 650n BGB-E

Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650h bis 650k und § 650m kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (1)



□ Absichten und Ziele der Einführung eines Architektenvertrags und eines Ingenieurvertrags im BGB (Teil 1)

Mit Blick auf seine Besonderheiten werden in Untertitel 2

Sonderregelungen für den Architektenvertrag und den Ingenieurvertrag eingeführt:

- In § 650o BGB-E werden die vertragstypischen Pflichten des Architekten oder Ingenieurs normiert.
- In § 650q BGB-E wird ein Sonderkündigungsrecht des Bestellers und unter bestimmten Voraussetzungen auch des Architekten oder des Ingenieurs vorgesehen, nachdem der Architekt oder Ingenieur eine erste Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung vorgelegt hat.

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (2)



□ Absichten und Ziele der Einführung eines Architektenvertrags und eines Ingenieurvertrags im BGB (Teil 2)

- 650r BGB-E räumt Architekten und Ingenieuren ein Recht auf eine Teilabnahme ein, wenn das von ihnen geplante Bauwerk abgenommen ist.

– In § 650s BGB-E wird ein Vorrang der Nacherfüllung durch den bauausführenden Unternehmer vorgeschlagen, um die überproportionale Beanspruchung der Architekten und Ingenieure im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung abzumildern.

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (3)



- Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen
- § 650o BGB-E

(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.

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (4)



- Anwendbare Vorschriften
- § 650p BGB-E

(1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650d bis 650g entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt

(2) Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der Honorarordnung erfasst werden. Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (5)



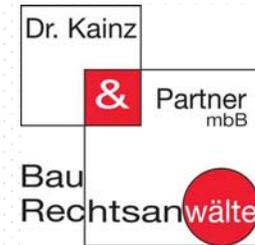
- Sonderkündigungsrecht
- § 650q BGB-E

(1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650o 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 § 650o 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 den Absätzen 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (6)



- Teilabnahme
- § 650r BGB-E

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.

Architektenvertrag / Ingenieurvertrag (7)



- Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer
- § 650s BGB-E

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 (1)

□ Absichten und Ziele der Einführung eines Bauträgervertrages im BGB (Teil 1)

Der Entwurf sieht keine grundlegende Neuordnung des Bauträgervertragsrechts vor, sondern enthält lediglich notwendige Klarstellungen und Anpassungen des Bauträgervertragsrechts an das geänderte Recht des Bauvertrags und des Verbraucherbauvertrags:

– In § 650t Absatz 1 BGB-E wird die bisher in § 632a Absatz 2 BGB enthaltene Definition des Bauträgervertrags übernommen und in Konkretisierung der bisherigen Rechtsprechung zum Bauträgervertrag geregelt, dass hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus vorbehaltlich anderer Anordnungen die Vorschriften des Werkvertrags (Untertitel 1) Anwendung finden sollen.

Bauträgervertrag (2)

□ Absichten und Ziele der Einführung eines Bauträgervertrages im BGB (Teil 2)

– § 650t Absatz 2 BGB-E bestimmt, welche Vorschriften des Werkvertragsrechts keine Anwendung auf den Bauträgervertrag finden sollen.

Das Recht der Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen bleibt unverändert.
§ 650u BGB-E schreibt die bisher in § 632a Absatz 2 BGB getroffene Regelung fort

Bauträgervertrag (3)

- Bauträgervertrag: anwendbare Vorschriften
- § 650t BGB-E

1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.

(2) Keine Anwendung finden die §§ 648, 648a, 650b bis 650d, § 650j Absatz 1 sowie die §§ 650k und 650l Absatz 1.

Bauträgervertrag (4)

- Abschlagszahlungen
- § 650u BGB-E

Der Unternehmer kann von dem Besteller Abschlagszahlungen nur verlangen, soweit sie gemäß einer Verordnung auf Grund von Artikel 244 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vereinbart sind.