



**GÜNTER ADRIANS  
RECHTSANWALT**

**Berliner Allee 57, 40212 Düsseldorf  
Hindenburgstraße 1, 41352 Korschenbroich**

## **Reform des Bauvertragsrechts**



## **Neues Bauvertragsrecht ab 01.01.2018 – was ändert sich?**

Der Bundestag hat am 09.03.2017 das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts sowie zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung verabschiedet. Das Gesetz tritt am 01.01.2018 in Kraft. Für alle vor dem 01.01.2018 abgeschlossenen Bauverträge gilt altes Recht, selbst dann, wenn die Vertragserfüllung erst in 2018 abgeschlossen wird.

Was wird sich ändern?

### **I. Übersicht über die geänderten Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch**

- § 218 Unwirksamkeit des Rücktritts
- § 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit
- § 312 Anwendungsbereich
- § 356e Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen
- § 357d Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen
- § 439 Nacherfüllung
- § 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz
- § 445a Rückgriff des Verkäufers
- § 445b Verjährung von Rückgriffsansprüchen
- § 474 Begriff des Verbrauchsgüterkaufs; anwendbare Vorschriften
- § 475 Anwendbare Vorschriften
- § 478 Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers
- § 479 Sonderbestimmungen für Garantien
- § 632a Abschlagszahlungen
- § 640 Abnahme
- § 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft
- § 648a Kündigung aus wichtigem Grund
- § 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers
- § 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2
- § 650d Einstweilige Verfügung
- § 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers
- § 650f Bauhandwerkersicherung

- § 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung
- § 650h Schriftform der Kündigung
- § 650i Verbraucherbauverträge
- § 650j Baubeschreibung
- § 650k Inhalt des Vertrages
- § 650l Widerrufsrecht
- § 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs
- § 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen
- § 650o Abweichende Vereinbarungen
- § 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen
- § 650q Anwendbare Vorschriften
- § 650r Sonderkündigungsrecht
- § 650s Teilabnahme
- § 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer
- § 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften
- § 650v Abschlagszahlungen

## II. Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Es war das erklärte Ziel, im Gewährleistungsrecht dafür zu sorgen, dass Handwerker und andere Unternehmer nicht pauschal auf den Folgekosten von Produktmängeln sitzen bleiben, die der Lieferant oder Hersteller zu verantworten haben.

### **Haftung von Herstellern und Lieferanten mangelhafter Bauprodukte**

Die Erfolgshaftung des Werkvertragsrechts bringt es mit sich, dass ein Unternehmer, der ein mangelhaftes Bauprodukt einbaut, dem Besteller nicht nur ein mangelfreies Produkt zu liefern hat, sondern auch mit den Kosten für den Ausbau des mangelhaften und den Einbau des mangelfreien Produktes belastet wird. Der Unternehmer, der das mangelhafte Produkt gekauft hat, kann seinerseits nach derzeitiger Rechtslage aber von seinem Lieferanten lediglich die Lieferung eines neuen, mangelfreien Produktes verlangen. Auf den Kosten für den Aus- und Einbau bleibt er sitzen.

Beispiel: erweist sich das vom Parkettleger verlegte Parkett als mangelhaft, so schuldet er dem Besteller den Ausbau des mangelhaften Parketts sowie die Lieferung und den Einbau eines mangelfreien Parketts. Der Parkettleger selbst hat gegen seinen Lieferanten aber nur einen Anspruch auf Lieferung mangelfreien Parketts. Die Kosten für den Aus- und Einbau erhält er nicht ersetzt.

Besteller ————— Werkvertrag ————— Parkettleger ————— Kaufvertrag ————— Parkettlieferant

Im Verhältnis zum Besteller schuldet der Parkettleger die Herstellung eines mangelfreien Parkettfußbodens. Im Mangelfall hat der Parkettleger daher auch die mangelhaften Parkettstäbe aus und neue wieder einzubauen.

Im Verhältnis Parkettlieferant – Parkettleger schuldet der Lieferant die Lieferung eines mangelfreien Parketts. Im Mangelfall hat der Lieferant lediglich mangelfreie Parkettstäbe zu liefern.

Um das Haftungsrisiko für den Handwerker zu reduzieren, sieht das neue Recht eine verschuldensunabhängige Mängelhaftung des Verkäufers (Lieferanten) von Bauteilen, Baustoffen etc. auch für Aus- und Einbaukosten vor.

Hierzu bestimmt § 439 Abs. 3 BGB n.F.:

*„Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck in eine andere Sache eingebaut oder an eine andere Sache angebracht, ist der **Verkäufer** im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die erforderlichen Aufwendungen für das Entfernen der mangelhaften und den Einbau oder das Anbringen der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache zu ersetzen.“*

Im Beispielsfall hat der Parkettleger nach neuem Recht also einen Anspruch auf Ersatz der Aus- und Einbaukosten gegen den Lieferanten der mangelhaften Parkettstäbe.



### III. Ergänzung der Werkvertragsvorschriften

Die §§ 631 ff BGB werden ergänzt um spezielle Vorschriften für den

- **Bauvertrag (§§ 650a -650h BGB)**, den
- **Verbraucherbauvertrag (§§ 650a – 650n BGB)**, den
- **Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p – 650t BGB)** und den
- **Bauträgenervertrag (§§ 650u – 650 v BGB)**.

**Daraus folgt folgender Aufbau der Werkvertragsvorschriften im BGB:**

Buch 2. - Recht der Schuldverhältnisse (§§ 241 – 853)

Abschnitt 8. - Einzelne Schuldverhältnisse

Titel 9. - Werkvertrag und ähnliche Verträge

**Untertitel 1. – Werkvertragsrecht**

**Kapitel 1. – Allgemeine Vorschriften, §§ 631 – 650 BGB**

**Kapitel 2. - Bauvertragsrecht, §§ 650 a – 650 h BGB**

**Kapitel 3 – Verbraucherbauvertrag, §§ 650 i – 650 n BGB**

**Kapitel 4 – Unabdingbarkeit, § 650 o BGB**

**Untertitel 2. – Architekten- u. Ingenieurvertrag, §§ 650 p – 650 t BGB**

**Untertitel 3. – Bauträgenervertrag, §§ 650 u – 650 v BGB**

Die Änderungen im Einzelnen:

## 1. Abschlagszahlungen, § 632 a BGB

Der Werkunternehmer hat gem. § 632 a Abs. 1 Satz 1 BGB Anspruch auf Abschlagszahlungen in Höhe des **Wertzuwachses**, den der Auftraggeber durch die Leistung erlangt hat. Gem. § 632 a Abs. 1 Satz 2 BGB kann die Abschlagszahlung wegen **unwesentlicher Mängel** nicht verweigert werden.

In der Praxis hat sich die Ermittlung des Wertzuwachses als schwierig und streitanfällig erwiesen, ebenso wie die Frage, ob ein Mangel „wesentlich“ ist und daher ein Zurückbehaltungsrecht begründet oder ob es sich um einen „unwesentlichen“ Mangel handelt, so dass ein Anspruch auf Abschlagszahlung besteht.

**SOFORT**  
**ÜBERWEISUNG**

§ 632 a BGB neue Fassung lautet:

*„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.“*

Der für die Höhe der Abschlagszahlung ausschlaggebende **Wert der vertragsgemäß erbrachten Leistung** lässt sich anhand des Angebotes leichter ermitteln.

Eine Unterscheidung zwischen „wesentlichen“ und „unwesentlichen“ Mängeln ist obsolet: **jeder Mangel** (= Abweichung vom vertragsgemäßen Zustand) berechtigt den Auftraggeber künftig zu einer Leistungsverweigerung.

## 2. Abnahme, § 640 BGB

Die Abnahme der Werkleistung ist für den Werkunternehmer von elementarem Interesse: die Abnahme bewirkt

- die Fälligkeit des Werklohns
- den Übergang der Leistungsgefahr (bis zur Abnahme trägt der Unternehmer die Gefahr einer Beschädigung oder Zerstörung)
- den Beginn der Gewährleistungsfrist
- die Verzinslichkeit des Werklohns

Verweigert der Auftraggeber die Abnahme, kann der Unternehmer hierzu eine Frist setzen, § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB. Nach Fristablauf „gilt“ die Abnahme als erfolgt. Diese Abnahmefiktion entfällt aber, wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt wesentliche Mängel herausstellen.



§ 640 Abs. 2 BGB neue Fassung sieht deshalb vor:

*„Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer*



*nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.“*

Die missbräuchliche Verweigerung der Abnahme soll durch die Pflicht des Auftraggebers vermieden werden, innerhalb der durch den Unternehmer gesetzten Frist **Mängel zu benennen**.

Bei Verträgen mit Verbrauchern tritt die Abnahmefiktion nur ein, wenn der Unternehmer auf diese Rechtsfolge in Textform **hingewiesen** hat.

### 3. Kündigung des Werkvertrages, § 649 BGB

Gemäß § 649 Satz 1 BGB kann der Auftraggeber den Werkvertrag jederzeit kündigen. Als Ausgleich für dieses „freies Kündigungsrecht“ behält der Unternehmer seinen Vergütungsanspruch und muss sich nur ersparte Aufwendungen entgegenhalten lassen.

Ein Kündigungsrecht „aus wichtigem Grund“, also wegen erheblicher Vertragsverletzungen, sieht das Werkvertragsrecht bisher nicht vor.



§ 648 a BGB neue Fassung sieht künftig ein **Kündigungsrecht aus wichtigem Grund** vor:

*(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 es geschuldeten Werks beziehen.*

*(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.*

*(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. 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.“*

## 4. Definition des Bauvertrages

Das BGB-Werkvertragsrecht ist sehr allgemein gehalten und hat daher einen weiten Anwendungsbereich. Es gilt nicht nur für Bauverträge, sondern ist anwendbar z.B. auf die Durchführungen einer ärztlichen Untersuchung oder Operation oder auf die Erstellung eines Datenverarbeitungsprogramms. Die speziellen Interessen von Bauvertragsparteien kann das Werkvertragsrecht in seiner bisherigen Ausprägung nicht gerecht werden. Das neue Werkvertragsrecht sieht daher ein besonderes Kapitel für den Bauvertrag vor, die §§ 650a – 650 h BGB.

**§ 650a BGB neue Fassung definiert den Bauvertrag wie folgt:**

*(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.*

Die nachfolgenden Vorschriften der §§ 650 b – 650 h BGB finden nur auf den Bauvertrag i.S.d. § 650a BGB Anwendung.



## 5. Anordnungsrecht des Bestellers, § 650 b BGB neue Fassung

Ein Anordnungsrecht des Bestellers sieht das BGB-Werkvertragsrecht bisher nicht vor. Das Bedürfnis eines Anordnungsrechtes ergibt sich daraus, dass bei Abschluss eines Bauvertrages oft nicht alle Risiken vorhersehbar sind. Ein Festhalten an dem ursprünglich geschlossenen Vertrag ist nicht immer sinnvoll. Die VOB/B berücksichtigt das Änderungsbedürfnis in § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B. Eine entsprechende Vorschrift fehlt bisher im BGB.



§ 650 b BGB neue Fassung: Änderung des Vertrages / Anordnung des Bestellers lautet:

### (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. Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

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

Das Gesetz verpflichtet die Vertragsparteien zunächst, d.h. vor Ausübung einer Anordnung Seitens des Bestellers, den **Versuch einer einvernehmlichen Änderung** des Vertrages zu unternehmen (Abs. 1). Da eine Änderung des Vertrages zwingend auch eine Änderung der Vergütung bedingt, ist der Unternehmer verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen (Abs. 1 Satz 2). Eine Ausnahme gilt für den Fall der Änderung nach Nr. 1 (sog. freie Änderung), wenn die Ausführung der Änderung dem Unternehmer nicht zumutbar ist, er also die gewünschte Änderung nicht ausführen muss.

Von einer „freien Änderung“ nach Nr. 1 ist die „notwendige Änderung“ nach Nr. 2 zu unterscheiden. „Notwendig“ ist eine Änderung, wenn sie zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges unerlässlich ist. Hat der Besteller die Planungsverantwortung, muss der Unternehmer ein Angebot über Mehr- oder Minderkosten erst vorlegen, nachdem der Besteller eine geänderte Planung zur Verfügung gestellt hat.

Kommt es im Zusammenhang mit Anordnungen nach Abs. 1 zu Streitigkeiten zwischen den Parteien (über die Frage der Zumutbarkeit bzw. über Vergütungsfragen), so muss im beiderseitigen Interesse hierüber schnell entschieden werden. Damit es zu keiner langen Verzögerung kommt, sieht Abs. 2 eine **zeitliche Begrenzung der Verhandlungspflicht von 30 Tagen** vor. Die Frist beginnt mit Zugang des Änderungsbegehrens des Bestellers beim Unternehmer. Kommt es zu keiner Einigung soll der Besteller die Änderung anordnen können.

Die Änderungsanordnung muss in **Textform** (§ 126 b BGB) erfolgen. **Die Nichtbeachtung der Form führt zur Nichtigkeit der Anordnung nach § 125 BGB. Führt der Unternehmer die Anordnung dennoch aus, hat er keinen vertraglichen Vergütungsanspruch für Mehrleistungen, sondern lediglich einen Anspruch auf Wertersatz nach § 818 Abs. 2 BGB für solche Leistungen, die nicht herausgegeben werden können.**

## 6. § 650 c BGG neue Fassung: Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650 b Abs. 2 BGB

- (1) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650 b Absatz 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Absatz1 Satz1 Nummer2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.
- (2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.
- (3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632 a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650 b Absatz 1 Satz2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werkes fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. § 288 Absatz1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz1 gelten entsprechend.

### Zu Abs. 1:

Die Berechnung der Nachtragsvergütung nach den „**tatsächlich erforderlichen Kosten**“ ist eine Abkehr von dem bisherigen Grundsatz, wonach die Nachtragsvergütung auf der Grundlage der ursprünglichen Kalkulation zu berechnen ist. Dadurch soll verhindert werden, dass der Unternehmer an eine Kalkulation gebunden bleibt, die durch nach Vertragsschluss eingetretene Veränderungen nicht mehr auskömmlich ist (z.B. höhere Stahlpreise). Der so ermittelte Preis ist um **Zuschläge für Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn** zu erhöhen.

Gemäß Satz 2 besteht kein **Anspruch auf Mehrvergütung**, wenn der Unternehmer auch zur **Planung** des Bauwerks oder der Außenanlage verpflichtet war. Dahinter steht der Gedanke, dass der Unternehmer zu einer mangelfreien Gesamtleistung von Planung und Ausführung verpflichtet ist. Ist die Planung mangelhaft, so ist der Unternehmer im Rahmen seiner Gewährleistung zur Nachbesserung der Planung ohne Mehrvergütungsanspruch verpflichtet.

### Zu Abs. 2:

Der Unternehmer kann wahlweise zur Berechnung der Mehrvergütung auch auf seine Urkalkulation zurückgreifen. Eine „Mischkalkulation“ nach Abs. 1 und 2 ist allerdings unzulässig.

### Zu Abs. 3:

Bei einem Streit über die Höhe der Mehrvergütung nach einer Anordnung des Bestellers läuft der Unternehmer nach derzeitiger Rechtslage Gefahr, eine Vergütung erst nach einer gerichtlichen Klärung zu erlangen. Abs. 3 sieht deshalb einen **Anspruch auf Abschlagszahlung in Höhe von pauschal 80% eines Mehrvergütungsanspruchs** nach Anordnungen des Bestellers vor, um dem Unternehmer schnell Liquidität zu verschaffen.

Um das Risiko einer Überzahlung für den Besteller zu minimieren, sieht Abs. 3 Satz eine Verzinsungsverpflichtung des Unternehmers für überzahlte und daher zurückzuzahlende Vergütung vor.



## 7. § 650d neue Fassung: Einstweilige Verfügung

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

Kommt es zu Streitigkeiten über das Anordnungsrecht des Bestellers nach § 650b oder über die Vergütungsanpassung nach § 650c wird die Möglichkeit geschaffen, schnell Rechtsschutz zu erlangen, um Baustillstände und Liquiditätsengpässe zu vermeiden.

## 8. § 650e neue Fassung: Sicherungshypothek des Bauunternehmers

Der Unternehmer kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

Die Vorschrift entspricht § 648 BGB alte Fassung.

## 9. § 650f Bauhandwerkersicherung

(1) Der Unternehmer kann vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.



(2) Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.

(3) Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent für das Jahr zu erstatten. Dies gilt nicht, soweit eine Sicherheit wegen Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des Unternehmers aufrechterhalten werden muss und die Einwendungen sich als unbegründet erweisen.

(4) Soweit der Unternehmer für seinen Vergütungsanspruch eine Sicherheit nach Absatz 1 oder 2 erlangt hat, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § 650e ausgeschlossen.

(5) Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

(6) Die Absätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, wenn der Besteller

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder,
2. Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbauvertrag nach § 650i oder um einen Baurägervertrag nach § 650u handelt.

Satz 1 Nummer 2 gilt nicht bei Betreuung des Bauvorhabens durch einen zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigten Baubetreuer.

(7) Eine von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 650 f neue Fassung entspricht § 648a BGB alte Fassung

## 10. § 650 g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung

(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 zu stellen.

(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.

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

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

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



Künftig soll den Besteller nach **Abs. 1** eine Obliegenheit treffen, auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Diese Zustandsfeststellung ersetzt nicht die Abnahme und hat auch keine sonstigen Ausschlusswirkungen. Sie dient lediglich der Dokumentation des

Zustands des Werkes, um späteren Streit vorzubeugen und ist die Grundlage für den Übergang der Gefahr einer Beschädigung des Werks vom Unternehmer auf den Besteller.

Bleibt der Besteller der Zustandsfeststellung fern, ist gemäß **Abs. 2** eine einseitige Zustandsfeststellung durch den Unternehmer möglich. Dies gilt nicht, wenn der Besteller dem Termin unverschuldet fernbleibt und der dies dem Unternehmer unverzüglich mitteilt.

Können sich die Parteien nicht auf den festzustellenden Zustand einigen, so steht es den Parteien frei, den Zustand des Werkes in einem selbständigen Beweisverfahren durch einen gerichtlich bestellten Sachverständigen feststellen zu lassen.

Der Werkunternehmer trägt bis zur Abnahme das Risiko einer Verschlechterung des Werks. Das gilt selbst dann, wenn der Besteller das Werk nutzt und der Unternehmer nicht nachweisen kann, dass Schäden vom Besteller verursacht wurden.

**Abs. 3** schränkt dieses Risiko ein: ist das Werk dem Besteller verschafft worden und hat eine Zustandsfeststellung stattgefunden, so wird vermutet, dass ein offenkundiger Mangel, der in der Zustandsfeststellung nicht angegeben wurde, nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel seiner Art nach nicht vom Besteller verursacht worden sein kann (z.B. bei Materialfehlern).

## 11. § 650h Schriftform der Kündigung

„Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.“

Aus Gründen der Rechtssicherheit bedarf die Kündigung eines Bauvertrages – ebenso wie die Kündigung eines Mietverhältnisses und eines Arbeitsverhältnisses – der Schriftform, also der eigenhändigen Unterschrift. Die bloße Textform, also Schriftlichkeit ohne Unterschrift, reicht nicht aus. Die Nichteinhaltung der Form führt zur Unwirksamkeit der Kündigung.

## 12. § 650i Verbraucherbaupertrag

„(1) Verbraucherbauperträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.  
(3) Der Verbrauchervertrag bedarf der Textform.  
(2) Für Verbraucherbauperträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.“



Mit den Regelungen zum Verbraucherbaupertrag wird den Vorgaben der EU-Verbraucherrechterichtlinie vom 25. Oktober 2011 Rechnung getragen. Danach ist der Verbraucher vor Vertragsschluss über die wesentlichen Eigenschaften der Leistung zu informieren. Diese Informationspflicht wird auf Verträge über neue Gebäude und erhebliche Umbaumaßnahmen erweitert. Umbaumaßnahmen sind solche Maßnahmen, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind. Maßgeblich sind Umfang und Komplexität des Eingriffs sowie das Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz des Gebäudes. Die Errichtung von Anbauten (z.B. Garage oder Wintergarten) sowie Instandhaltungs- oder Renovierungsmaßnahmen fall nicht darunter.

## 13. § 650j Baubeschreibung

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

Artikel 249 EGBGB sieht vor, dass dem Besteller rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu

stellen ist. in der die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer und verständlicher Weise darzustellen sind. Die Baubeschreibung hat auch verbindliche Angaben zur Bauzeit zu enthalten.

Die Pflicht zur Baubeschreibung entfällt, wenn der Besteller oder ein von ihm Beauftragter (z.B. Architekt), die wesentlichen Planungsvorgaben für das Bauprojekt macht.

## 14. § 650k Inhalt des Vertrages

(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.

(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.“

Gemäß **Abs. 1** werden die Angaben in der vorvertraglich dem Bauherrn übergebenen Baubeschreibung zum Vertragsinhalt und bestimmen somit das Bausoll.

**Abs. 2** regelt die Folgen einer ungenügenden Baubeschreibung. Lücken werden in Anlehnung an das Leistungsniveau der Baubeschreibung im Übrigen gefüllt. Die Verletzung der Baubeschreibungsverpflichtung begründet einen Schadensersatzanspruch des Bestellers.

**Abs. 3** sieht die Angabe von verbindlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung vor.



## 15. § 650l Widerrufsrecht

„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.“



Da das Widerrufsrecht für Verbraucherbaupverträge gilt, ist es auf Verträge über den Bau von neuen Gebäuden und Verträge über erhebliche Umbaumaßnahmen beschränkt. Mit Rücksicht auf die Belehrungspflicht des Notars und die nach dem Beurkundungsgesetz vorgesehene Prüffrist von zwei Wochen für den Vertragsentwurf, gilt ein Widerrufsrecht nicht bei notariell beurkundeten Baupverträgen.

## 16. § 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs

„(1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c nicht übersteigen. (2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätz-

lichen 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.

(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, die den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der vereinbarten Vergütung übersteigt. Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.“



Mit der Regelung in **Abs. 1** soll dem Risiko versteckter Vorleistungen in Form überhöhter Abschlagszahlungen begegnet werden. Hierzu wird eine Obergrenze für Abschlagszahlungen eingeführt: die Abschlagszahlungsforderung darf 90 Prozent der vereinbarten Vergütung nicht übersteigen. Der Restbetrag der Vergütung wird nach § 641 Abs. 1 mit der Abnahme fällig.

Die **Absätze 2 und 3** entsprechen den bisherigen Absätzen 3 und 4 des § 632a BGB. Die Absätze 1 und 2 gelten nebeneinander: wird die in Absatz 2 vorgeschriebene Sicherheit durch Einbehalt erbracht (vgl. Abs. 2 Satz 3), erhält der Unternehmer zunächst lediglich 90 Prozent der Vergütung abzüglich der als Sicherheit einbehaltenen 5 Prozent!

Durch Absatz 4 wird bei Verbraucherverträgen die Möglichkeit eingeschränkt, eine Absicherung für den Vergütungsanspruch zu vereinbaren, wenn der Verbraucher Abschlagszahlungen auf den Vergütungsanspruch leistet. In der Praxis bedeutet dies, dass bei Verträgen, nach denen der Unternehmer in vollem Umfang vorzuleisten hat (also keine Abschlagszahlungen vereinbart sind), auch eine Absicherung bis zur Höhe der gesamten Auftragssumme vereinbart werden kann.

## 17. § 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

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

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

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



**Absatz 1** verpflichtet den Unternehmer, rechtzeitig vor Beginn der Ausführung diejenigen Unterlagen und Dokumente zu erstellen und dem Verbraucher zu übergeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden.

**Absatz 2** betrifft die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die ordnungsgemäße Ausführung der Bauleistungen. Die Unterlagen sind mit der Fertigstellung zu übergeben, damit der Verbraucher für seine Abnahmeentscheidung auf die Unterlagen zurückgreifen kann.

**Absatz 3** hat den Fall im Auge, dass ein Darlehensgeber Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt.



## 18. § 650o Abweichende Vereinbarungen

Von § 640 Absatz 2 Satz2, den §§ 650i bis 650l und 650n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

Damit von den zum Schutz des Verbrauchers eingeführten Vorschriften nicht zu Lasten des Verbrauchers abgewichen wird, wird angeordnet, dass es sich hierbei um zwingende Vorschriften handelt.



## Untertitel 2

### Architekten- und Ingenieurvertrag

Der BGH ordnet den Architekten- und Ingenieurvertrag als Werkvertrag ein, weil die Tätigkeit auf einen Erfolg ausgerichtet ist, nämlich die „Herstellung eines Bauwerks“. Da die Anwendung der Werkvertragsvorschriften für den Architekten teilweise unverhältnismäßig belastende Konsequenzen mit sich bringt, sollen die Werkvertragsvorschriften eingeschränkt Anwendung finden und den Besonderheiten des Architektenvertrages Rechnung getragen werden.



#### 19. § 650p Verkehrstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(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.

**Absatz 1** umfasst Architekten- und Ingenieurleistungen zur Herstellung von Bauwerken und Außenanlagen. Mit Leistungen an Außenanlagen sind nur gestalterische Arbeiten gemeint, die der Errichtung der Anlage oder deren Bestand dienen.

**Mit Absatz 2** soll Fällen Rechnung getragen werden, in denen der Besteller an den Architekten herantritt, ohne bereits klare Vorstellungen von dem zu planenden Bauvorhaben zu haben, so dass bei Vertragsschluss noch keine Einigung über alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsleistungen vorliegt. In solchen Fällen soll der Architekt die Wünsche und Vorstellungen

des Bestellers erfragen und unter deren Berücksichtigung eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der noch offenen Planungsziele erstellen. Geschuldet wird in dieser Phase lediglich eine Skizze oder eine Beschreibung. Der Architekt ist verpflichtet, dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung vorzulegen. Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung sollen dem Besteller eine fundierte Entscheidung über die Realisierung des Projektes ermöglichen. Alternativ kann er von einem Kündigungsrecht nach § 650r Gebrauch machen.

Ziel der Neuregelung ist es, die in der Praxis zu weitgehende Ausdehnung der unentgeltlichen Akquise zu Lasten des Architekten entgegenzuwirken. Die Mitwirkungspflicht des Architekten an der Ermittlung von Planungs- und Überwachungszielen stellt klar, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ein Vertrag besteht.

## 20. § 650q Anwendbare Vorschriften

(1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h 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.



Gemäß **Absatz 1** sind auf den Architekten- und Ingenieurvertrag grundsätzlich die Vorschriften über den Werkvertrag (Kapitel 2, Untertitel 1) anwendbar.

Darüber hinaus sollen einzelne Vorschriften des Kapitels 2, Untertitel 1 („Bauvertragsrecht“) Anwendung finden:

- § 650b Anordnungsrecht des Bestellers, wobei für die sich an eine Anordnung anschließende Vergütungsanpassung Absatz 2 eine spezielle Regelung vorsieht.
- §§ 650e, 650f Sicherungshypothek und Bauhandwerkersicherung
- § 650g Zustandsfeststellung
- § 650h Schriftformerfordernis bei Kündigungen

Nach **Absatz 2** sollen für die Vergütungsanpassung bei Anordnungen des Bestellers nach § 650b in erster Linie die Entgeltberechnungsregeln der HOAI in der jeweils geltenden Fassung Anwendung finden, soweit die zusätzlichen Leistungen vom Anwendungsbereich der HOAI erfasst werden. Das wird insbesondere der Fall sein, wenn es sich bei den zusätzlichen Leistungen um „Grundleistungen“ im Sinne der HOAI handelt. Fallen die zusätzlichen Leistungen nicht in den Anwendungsbereich der HOAI ist die zusätzliche Vergütung frei vereinbar. Mangels einer Vereinbarung gilt § 650c entsprechend (Berechnung des Mehr- oder Minderaufwands anhand der tatsächlichen Kosten).

## 21. § 650r Sonderkündigungsrecht

(1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß §650p Absatz2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.

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

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

Die Vorschrift gewährt dem Besteller bei einem Architekten- oder Ingenieurvertrag, bei dem der Planungs- und Überwachungserfolg bei Vertragsschluss noch nicht festgelegt worden ist, ein besonderes Kündigungsrecht. Das Kündigungsrecht soll insbesondere Verbraucher vor den Rechtsfolgen eines übereilt abgeschlossenen umfassenden Architektenvertrags schützen, der alle Leistungsphasen des § 3 HOAI umfasst.

Gemäß **Absatz 1** ist der Architekt zum Schutz des Verbrauchers verpflichtet, über das besondere Kündigungsrecht, die Frist, in der dieses Recht ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung zu unterrichten. Unterbleibt die Unterrichtung, besteht das Kündigungsrecht über die Frist von zwei Wochen hinaus.

Nach **Absatz 2** hat auch der Architekt/Ingenieur das Recht zur Kündigung, wenn der Besteller auf eine Fristsetzung keine Zustimmung nach § 650 p Absatz 2 Satz 2 (Zustimmung für das Vorhaben) erteilt. Ein grundloses Kündigungsrecht des Architekten sieht das Gesetz dagegen nicht vor.

Gemäß **Absatz 3** hat der Architekt einen Vergütungsanspruch für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen.

## 22. § 650s Teilabnahme

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.

Die Vorschrift eröffnet dem Architekten das Recht, ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers eine Teilabnahme der bis dahin erbrachten Architektenleistung zu verlangen. Damit ist die Absicht verbunden, für den überwiegenden Teil der Architektenleistungen einen Gleichlauf der Verjährungsfrist für Mängel mit der Gewährleistungsfrist des bauausführenden Unternehmens herzustellen. Die Verjährungsfrist für Mängel des mit der Leistungsphase 9 nach § 3 HOAI beauftragten Architekten beginnt erst fünf

Jahre nach Abnahme der Bauleistungen zu laufen und geht daher weit über die eigentliche Bauphase hinaus. Der Architekt haftet daher auch nach dem Ende der Verjährungsfrist für die bauausführenden Unternehmen. Ein Rückgriff auf den bauausführenden Unternehmer ist mit Rücksicht auf die bereits abgelaufene Verjährungsfrist aber nicht möglich. Der ungleiche Ablauf der Verjährungsfristen soll durch das Recht des Architekten zur Teilabnahme verhindert werden.

### **23. § 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer**

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



Der Architekt, der vom Besteller wegen eines Überwachungsfehlers, der zu einem Mangel am Bauwerk geführt hat, in Anspruch genommen wird, kann die Leistung verweigern, wenn auch der bauausführende Unternehmer für den Mangel haftet und der Besteller diesem noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat. Damit soll erreicht werden, dass in erster Linie der bauausführende Unternehmen einen Baumangel beseitigt („Vorrang der Nacherfüllung“) bevor der Architekt in Anspruch genommen werden kann. Solange dem bauausführenden Unternehmer noch keine Frist zur Nacherfüllung (=Mangelbeseitigung) gesetzt worden ist, steht dem Architekten ein Leistungsverweigerungsrecht zu.

## Untertitel 3 Bauträgervertrag

### 24. § 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

(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 650e, 650k Absatz 1 sowie die §§ 650l und 650m Absatz 1.



**Absatz 1 Satz 1** definiert den Bauträgervertrag als Vertrag der zur **Errichtung/Umbau eines Hauses** und zur **Verschaffung von Eigentum** am Grundstück verpflichtet.

**Absatz 1** Satz 2 stellt klar, dass hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus die Vorschriften des Werkvertragsrechts und hinsichtlich des Anspruchs auf Eigentumsübertragung die kaufrechtlichen Vorschriften Anwendung finden.

**Absatz 2** zählt Vorschriften aus dem Werk- und Bauvertragsrecht auf, die **keine** Anwendung finden:

- § 648 n.F. (bisher § 649) Freies Kündigungsrecht: die Möglichkeit einer freien Kündigung des Bauträgervertrages wurde bereits bisher mit Rücksicht auf die Verknüpfung werkvertraglicher (Bauerrichtungspflicht) und kaufvertraglicher (Eigentumsverschaffung) Elemente verneint.
- § 648a Kündigung aus wichtigem Grund: mit Rücksicht auf die Einheitlichkeit des Vertrages soll eine Teilkündigung des werkvertraglichen Teils ausgeschlossen sein und nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages durch Rücktritt möglich sein.
- §§ 650b, 650c Anordnungsrecht des Bestellers; Vergütungsanpassung
- § 650d Einstweilige Verfügung
- § 650e Sicherungshypothek des Unternehmers
- § 650k Baubeschreibung
- § 650l Widerrufsrecht: für ein Widerrufsrecht besteht mit Rücksicht auf die Belehrungspflicht des Notars kein Bedürfnis
- § 650m Obergrenze für Abschlagszahlungen: an Stelle von § 650m Abs. 1 finden die in § 3 Abs. e der Makler- und Bauträgerverordnung enthaltenen Regelungen über die Zahlung von Teilbeträgen nach Baufortschritt Anwendung.

## 25. § 650v Abschlagszahlungen

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.

$$\text{Anzahlungsquote} = \frac{\text{erhaltene Anzahlungen}}{\text{teilmfertige Arbeiten}} \cdot 100\%$$