Quelle: staedte-fotos.de, bearb.

Master-Studiengang
Pflichtmodul BI-P06
„Baubetrieb und Management“

Bauwirtschaft und Bauverträge

Vorlesung 5

WS 2024/2025
05. November 2024

Lehrstuhl für Tunnelbau, Leitungsbau und Baubetrieb
Prof. Dr.-Ing. Markus Thewes

Gesamtstruktur der Vorlesungsveranstaltung

1. Allg. Informationen, Baumarkt, Bauwirtschaft
2. Risiko in der Bauwirtschaft
3. Kostenplanung, Wirtschaftlichkeit
4. Preisrechtliche Vorschriften, Baurecht
5. **Vertragsrecht, Bauverträge**
6. VOB, Vergleich VOB/BGB
7. Verträge im Tunnelbau, Public Private Partnership
8. Ausschreibung, Vergabe, Kalkulation (Whg.), Spekulation
9. Versicherungen, Bürgschaften
10. Vertragsauswertung, Leistungserfassung, Abrechnung
11. Abnahme, Gewährleistung, Schlussrechnung
12. Mängel, Bauerhaltungskosten
13. Nachträge beim Bauvertrag

Vorlesungsinhalte heutige Vorlesung

1. **Grundsätze vertraglicher Vereinbarungen**
2. Einheitspreis- und Pauschalpreisvertrag
3. Guaranteed Maximum Price (GMP-) Vertrag
4. Werkvertrag nach BGB
5. Reform des Bauvertragsrechts

Grundsätze Vertragsabschluss

- Vertragsgrundsätze
  - Ein Vertrag koordiniert und regelt das Verhalten durch eine gegenseitige Selbstverpflichtung. Er wird freiwillig zwischen zwei (oder auch mehr) Parteien geschlossen.
  - Im Vertrag verspricht jede Partei der anderen, etwas Bestimmtes zu tun oder zu unterlassen; dadurch wird die Zukunft für die Parteien berechenbarer
  - Wenn eine Partei den Vertrag bricht, so kann dieses die andere Partei ganz oder teilweise von ihrer Verpflichtung zur Erfüllung des Vertrags entbinden
  - Der Inhalt der vertraglichen Vereinbarung muss von den Vertragsparteien im gleichen Sinne verstanden werden. Andernfalls kommt es zu unterschiedlichen Auslegungen des Vertrages und der Zweck des Vertrages wird verfehlt.

Handlungsspielräume bei vertraglichen Vereinbarungen

Abschlussfreiheit	Gestaltungsfreiheit	Formfreiheit
Abschlusszwang, jedoch	Beschränkung, jedoch	Ausnahme, jedoch
im Interesse des Gemeinwohls, z.B. bei: • Haftpflichtversicherung für selbstständige Architekten und Ingenieure • Gas-, Wasser- und Strom-versorgung • Haftpflichtversicherung für Kfz	wenn der Vertrag: • gegen ein Gesetz verstößt (§ 134 BGB) • sittenwidrig ist (§ 138 BGB) • auf eine objektiv unmögliche oder unbestimmbare Leistung gerichtet ist (§ 307 BGB) und / oder • der materiell-rechtlichen Inhaltskontrolle nach §§ 307-309 BGB (früher AGB-Gesetzes) nicht standhält	z.B. bei: • Schiedsverträgen • Mietvertrag bei Mietdauer länger als 1 Jahr (§ 550 BGB) • Grundstücksverkauf (notarielle Beurkundung gem. § 873 BGB)

- Notwendige Inhalte eines Bauvertrages
  - Je detaillierter und umfangreicher die Ausschreibungsunterlagen sind, je geringer ist das Ausmaß der einer Ausschreibung folgenden Nachverhandlungen
  - Ein Nachverhandlungsverbot besteht für Öffentliche Auftraggeber bei öffentlichen und beschränkten Ausschreibungen → die Bedingungen ergeben sich bereits dort aus den Ausschreibungsunterlagen, die ihrerseits wieder Vertragsbestandteil werden
  - Bauverträge können kurz sein, wenn ihnen als Allgemeine Geschäftsbedingung die VOB/B zugrunde gelegt wird (weitere Erläuterungen zur VOB/B folgen demnächst!)
  - In der bundesdeutschen Praxis der Bauverträge ist nahezu immer die VOB/B Vertragsbestandteil

- Auch dann, wenn vollumfänglich die VOB/B Vertragsbestandteil wird, muss im Vertrag folgendes explizit geregelt sein:
  - Handelt es sich um einen Einheitspreis- oder um einen Pauschalvertrag?
  - Welche Einheitspreise bzw. welche Pauschalpreise sind vereinbart?
  - Welche Fristen sind Vertragsfristen?
  - Welche Sicherheitsleistungen sind vereinbart?
  - Welche Vertragsstrafen sind vereinbart?

1. Grundsätze vertraglicher Vereinbarungen
2. **Einheitspreis- und Pauschalpreisvertrag**
3. Guaranteed Maximum Price (GMP-) Vertrag
4. Werkvertrag nach BGB
5. Reform des Bauvertragsrechts

Arten des Vergütungsvereinbarung

Vergütungsvereinbarung

- Leistungsvertrag
  - Einheitspreis-vertrag
  - Pauschalpreis-vertrag
- Stundenlohnvertrag
- Selbstkosten-erstattungsvertrag (**Öffentliche Auftragsvergaben**)

- Abrechnung der Bauleistung anhand vereinbarter Stundenlohnabrechnungspreise
- Im Gegensatz zum Pauschalvertrag und Einheitspreisvertrag wird nicht nach Leistung, sondern nach der "verbrauchten Zeit" abgerechnet.
- nur in Ausnahmefällen zu vereinbaren (§ 5 Nr. 2 VOB/A):
  - sofern die Leistungen durch eine Leistungsbeschreibung schwer zu erfassen sind (Reparaturarbeiten)
  - oder wenn im Rahmen von Leistungsverträgen zusätzliche Arbeiten anfallen.

- Ausnahmecharakter: sofern Leistungsbeschreibung unmöglich: Abbrucharbeiten, Leistungen für den Denkmalschutz

- Ab der VOB 2009 wird der Selbstkostenerstattungsvertrag in der VOB/A **nicht** mehr aufgeführt, weder für nationale Ausschreibungen im Unterschwellenbereich (§ 4 Vertragsarten, Abschnitt 1) noch für EU-weite Ausschreibungen (§ 4 EU, Abschnitt 2, weil er in der Baupraxis kaum noch Anwendung fand.

Einheitspreisvertrag

Einheitspreisvertrag	
Planung + Ausschreibung seitens des AG	
Risiko + Verantwortung des **AG**	Risiko + Verantwortung des **AN**
• umfassende Leistungsbeschreibung • detaillierte Leistungsbeschreibung • technische Richtigkeit der Leistungsbeschreibung • richtige und vollständige Mengenermittlung	• Verständnisrisiko • richtige Preisermittlung • vollständige Preisermittlung
Hinweispflichten des **AG** bezüglich der Kalkulation des AN	Hinweispflichten des **AN** bezüglich der Ausschreibung des AG
i.d.R. keine Hinweispflicht Ausnahme: • wenn eine Kalkulationsirrtum geradezu ins Auge springt und großer wirtschaftlicher Schaden des AN zu befürchten ist	i.d.R. keine Hinweispflicht Ausnahmen: • wenn die Mangelhaftigkeit geradezu ins Auge springt und das Gelingen des Bauvorhabens gefährdet ist • wenn die Position nicht kalkulierbar ist • wenn die Position nicht ausführbar ist

Einheitspreisvertrag

Formen unzulänglicher Leistungsbeschreibungen bei **EP-Vertrag**

unvollständige Leistungsbeschreibung	**unrichtige** Leistungsbeschreibung	**unklare** Leistungsbeschreibung
fehlende Positionen	technisch falsche Positionsbeschreibung	lückenhafte / mehrdeutige Positionsbeschreibung
Beispiel: Beim Einfamilienwohnhaus ist die Bodenplatte aus Stahlbeton C20/25 nicht ausgeschrieben worden. Folge: Hinweispflicht des AN nicht gegeben, weil es sich um so genannte „Sowieso-Kosten“ * handelt. Nachforderung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B (vertraglich nicht vorgesehene Leistung) <u>aber</u>: Anspruchsankündigung vor Leistungsausführung	Beispiel: Beim Einfamilienwohnhaus ist die Bodenplatte aus Stahlbeton mit C12/15 anstatt C20/25 ausgeschrieben worden. Folge: Hinweispflicht des AN nicht gegeben, weil es sich um so genannte „Sowieso-Kosten“* handelt. Nachforderung gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B (Entwurfsänderung) <u>Ggf.</u>: Mehr- / Minderkostenverein-barung vor Ausführung treffen	Beispiel: Wasserhaltung nach Wahl des AN. Folge: Erkundigungspflicht des AN, wenn die Informationen für die Angebotskalkulation nicht aus-reichen, i.d.R. keine Nachforderungsmöglichkeit, Ausnahme bei Unzumutbarkeit gemäß § 242 BGB § 242 BGB **Leistung nach Treu und Glauben.** *Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.*

* Kosten, die dem Auftraggeber auch bei mangelfreier Vertragsdurchführung entstanden wären.

Pauschalpreisvertrag

Pauschalpreisvertrag

- Detailpauschalpreisvertrag
  - Pauschalpreis-vertrag nach EP-Angebot
  - Pauschalpreis-vertrag EP-Basis ohne Mengen
- Globalpauschalpreisvertrag (GPV)
  - Einfacher GPV
  - Komplexer GPV

≙ VOB/A

Komplette schlüsselfertige Leistung

Gewerk — Vollständigkeitsklausel — Bauwerk

Detailpauschalpreisvertrag	
Planung und Ausschreibung seitens des AG	
Risiko und Verantwortung des **AG**	Risiko und Verantwortung des **AN**
• umfassende Leistungsbeschreibung • detaillierte Leistungsbeschreibung • technische Richtigkeit der Leistungsbeschreibung	• Verständnisrisiko • richtige Preisermittlung • vollständige Preisermittlung • richtige und vollständige Mengenermittlung
Hinweispflichten des **AG** bezüglich der Kalkulation des AN	Hinweispflichten des **AN** bezüglich der Ausschreibung des AG
i.d.R. keine Hinweispflicht Ausnahme: • wenn ein Kalkulationsirrtum geradezu ins Auge springt und großer wirtschaftlicher Schaden des AN zu befürchten ist	i.d.R. keine Hinweispflicht Ausnahmen: • wenn die Mangelhaftigkeit geradezu ins Auge springt und das Gelingen des Bauvorhabens gefährdet ist • sonstige wie EP-Vertrag

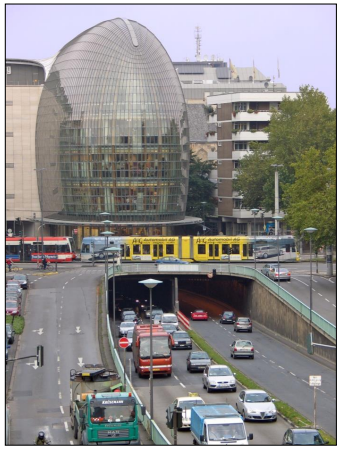
Globalpauschalpreisvertrag	
funktionale Leistungsbeschreibung mit mehr oder weniger vollständiger Planung seitens des AG	
Risiko und Verantwortung des **AG**	Risiko und Verantwortung des **AN**
• richtige und ausführliche Beschreibung der Funktion des Bauwerkes • richtige Beschreibung der Ausführungsniveaus	• Verständnisrisiko • richtige Preisermittlung • vollständige Preisermittlung • richtige und vollständige Mengenermittlung • Planungsrisiko im Bereich der unvollständigen Beschreibung • technische Richtigkeit • vollständige Leistungserfassung und Leistungsergänzung bei „bewussten“ Lücken in der Beschreibung • Detailrisiko
Hinweispflichten des **AG** bezüglich der Kalkulation des AN	Hinweispflichten des **AN** bezüglich der Ausschreibung des AG
i.d.R. keine Hinweispflicht, Ausnahme: • wenn ein Kalkulationsirrtum geradezu ins Auge springt und großer wirtschaftlicher Schaden des AN zu befürchten ist	i.d.R. keine Hinweispflicht, Ausnahme: • wenn die Leistungsbeschreibung nicht die geplante Funktion des Bauwerks widerspiegelt

→ Hohe Risiken für den AN!

Beispiel: Bekleidungshaus P&C in Köln

Spektakuläres Bauvorhaben mit einem spektakulären Bauprozess

- Peek & Cloppenburg lässt die Nord-Süd-Fahrt in Köln durch ein Bekleidungshaus überbauen, das höchsten architektonischen Ansprüchen genügen soll
- Die HOCHTIEF AG erhält als GÜ im Mai 1999 den Auftrag zu einem **Pauschalpreis** von 62 Mio. DM
- Zu diesem Zeitpunkt liegt lediglich die Planung für eine Teilbaugenehmigung zur Überdeckung der Nord-Süd-Fahrt vor
- Die eigentliche Entwurfsplanung soll erst noch von dem Stararchitekten Renzo Piano erbracht werden. Dies ist im Vertrag auch so vereinbart!



Quelle: Vortrag RA Koenen, Essen

Beispiel: Bekleidungshaus P&C in Köln (Fortsetzung)

- Als die Entwurfsplanung schließlich dem GÜ vorgelegt wird, stellt er eine erhebliche Unterdeckung fest und macht 56 Nachträge geltend
- Als der Auftraggeber Anpassung des Pauschalpreises und Zahlung der Nachträge verweigert, kündigt der GÜ aus wichtigem Grund den Vertrag. Weiter sieht er sich getäuscht und erklärt die Anfechtung
- Der AG beantragt Feststellung, dass Anfechtung und Kündigung unwirksam sind und der Vertrag fortbesteht

Quelle: Vortrag RA Koenen, Essen

Beispiel: Bekleidungshaus P&C in Köln (Fortsetzung)

- Der AG bekommt vor dem OLG Recht: Der GÜ ist bewusst ein erhebliches Kalkulationsrisiko eingegangen, indem er auch die erst noch zu erstellende Entwurfsplanung des Stararchitekten Renzo Piano zum Gegenstand des Vertrages und damit des Pauschalpreises machte
- Anfechtung und Kündigung erweisen sich als untaugliche Mittel, um sich von einem selbst zu verantwortenden Millionenverlust zu befreien
- Die Anfechtung scheitert nach Ansicht des OLG daran, dass der AG weder getäuscht hat noch arglistig war
- Eine Kenntnis des AG von den fertigen Entwurfsplänen vor Vertragsschluss und damit von dem bevorstehenden finanziellen Desaster des GÜ war nicht nachzuweisen
- Nachtragsansprüche können Kalkulationsirrtümer nicht ausgleichen! Im Übrigen bereitete die prüffähige Gestaltung der Nachträge unüberwindbare Probleme, weil nicht klar war, auf Grund welcher Kalkulation sie zu erstellen waren

Beispiel: Bekleidungshaus P&C in Köln (Fortsetzung)

- Die juristische Interpretation des Urteils:
  - Mit dem Urteil ist festgestellt, dass der GÜ-Vertrag trotz eines mehr als zweijährigen Baustillstandes fortbesteht – und damit wohl zum Millionengrab für den GÜ wird
  - Revision hat die HOCHTIEF AG nicht eingelegt
  - Der BGH hätte auch mit Sicherheit nicht geholfen.
    Denn dieser Fall ist die Steigerung von „Wasserhaltung nach Wahl des Auftragnehmers" (BGH, IBR 94, 223; BGH, IBR 92, 349).
  - Hier wäre die Überschrift angebracht: „Kaufhaus nach Wahl eines Stararchitekten". Der passende Leitsatz dazu hieße: „Für die Wirksamkeit eines Vertragsschlusses ist nicht von Bedeutung, dass die übernommenen Verpflichtungen kalkulierbar sind." (BGH, IBR 96 487).

Quelle: Vortrag RA Koenen, Essen

1. Grundsätze vertraglicher Vereinbarungen
2. Einheitspreis- und Pauschalpreisvertrag
3. **Guaranteed Maximum Price (GMP-) Vertrag**
4. Werkvertrag nach BGB
5. Reform des Bauvertragsrechts

- Definition GMP-Vertrag
  - bietet für AN und AG mehr Vorteile als ein Pauschalvertrag
  - ist ein Pauschalvertrag mit einer Bonus- / Malus-Regelung unterhalb der Festpreisgrenze
  - bietet einen garantierten Maximalpreis (Höchstpreis)
  - (Selbstkostenerstattungsvertrag mit Obergrenze) -> Erl. Folie 9
  - Einsparungen werden finanziell zwischen AG und AN aufgeteilt
  - sollte in zwei Stufen aufgeteilt werden:
    - erste Phase: Stufen 1 bis 4 der HOAI
      - hier ist noch kein Wettbewerb vertreten
      - AG kann nach dieser Phase aus überhöhtem GMP aussteigen
    - zweite Phase: Stufe 5 bis 9 der HOAI
  - aus Amerika stammend (ca. Anfang der 1990-er Jahre entwickelt)
  - findet seit 20 Jahren Anwendung in Deutschland

- wesentliche Elemente eines GMP-Vertrages
  - Beauftragung eines Bauunternehmens im frühen Projektstadium
  - Auftraggeber, Auftragnehmer und Planer bilden ein Team
    → gemeinsame Optimierung der Planung
  - AN garantiert den vereinbarten Preis als Obergrenze
  - Einsparungen werden zwischen AG und AN aufgeteilt
    → Verteilung nach zuvor ausgehandeltem Verteilungsschlüssel
  - Prinzip der „offenen Bücher“
    → AG erhält Einblick in Kalkulation, Ausschreibung und die Angebote der Subunternehmer
  - AG kann an den Vergabeverhandlungen teilnehmen
  - oberste Maxime: „Miteinander statt gegeneinander arbeiten“

- Vorteile für den Bauherrn
  - garantierte Qualitäts-, Termin- und Kostensicherheit
  - durchgängige Betreuung von der Projektierung bis zur Inbetriebnahme
  - gemeinsame Optimierung des Bauvorhabens
  - kontinuierliche Kommunikation
  - umfassende Dokumentation
  - Transparenz der Kosten
  - partnerschaftliche Zusammenarbeit verkürzt die Projektdauer
  - Wettbewerb ist sichergestellt
  - Einsparungen werden dem AG rückvergütet (meist 70 %)

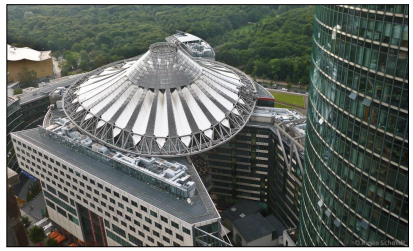
Bsp. für Aufteilung einer Kostenunterschreitung nach variablem Schlüssel

Kostenunterschreitung	Anteil AG	Anteil AN
0% - 5%	80%	20%
5% - 10%	70%	30%
> 10%	50%	50%

Quelle: Mathoi, Th., Wais. A. 2012

- Vorteile für den Auftragnehmer
  - früher Vertragsabschluss
  - geringer Angebotsaufwand
  - Planung und Kalkulation werden vom AG vergütet
  - Planungsteilnahme vermindert das Kalkulationsrisiko
  - AN steht nicht im Wettbewerb
  - AN vereinigt Planung und Ausführung in seinen Händen
  - kontinuierliche Zusammenarbeit minimiert das Konfliktpotential

Beispiele



Sony Center, Berlin Quelle: staedte-fotos.de

BVB-Stadion Dortmund Quelle: ruhrnachrichten.de

Hauptbahnhof , Berlin Quelle: TLB 2012-Had

Flughafen Halle/Leipzig, Terminal B

1. Grundsätze vertraglicher Vereinbarungen
2. Einheitspreis- und Pauschalpreisvertrag
3. Guaranteed Maximum Price (GMP-) Vertrag
4. **Werkvertrag nach BGB**
5. Reform des Bauvertragsrechts

- **Das Bauvertragsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch**
  - Das Bauvertragsrecht gehört – wie auch jedes andere Vertragsrecht – zum Privatrecht (Zivilrecht)
  - Das Privatrecht ist dadurch gekennzeichnet, dass die Beteiligten sich auf gleicher Stufe gegenüber stehen, z.B.
    - Verkäufer – Käufer
    - Vermieter – Mieter
    - Besteller – Unternehmer
    - Arbeitgeber – Arbeitnehmer
  - Im öffentlichen Baurecht geht es um die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben
  - Im privaten (zivilen) Baurecht geht es um die Rechtsverhältnisse der am Bau Beteiligten untereinander

- **Wichtige Regelungen nach dem BGB**
  - **Verweigerung der Abnahme** bei wesentlichen Mängeln
  - Bis zur Abnahme stehen dem Auftraggeber die allgemeinen Rechte unmittelbar aus §§ 280 ff. BGB (Schadensersatz) und §§ 323 ff. BGB (Rücktritt) zu, nach der Abnahme nur noch über die Verweisungsnorm des § 634 BGB und die entsprechenden Voraussetzungen des werkvertraglichen Sachmängelrechts.
  - **Schadensersatz** neben der Leistung für die durch den Mangel unabwendbar verursachten Schäden, soweit der Mangel schuldhaft verursacht worden ist (Brandschäden, Wasserschäden)

→ kleiner Schadensersatz
→ großer Schadensersatz } ***§§ 280, 281 Abs. 1 BGB***

- **→ kleiner Schadensersatz**
  - Schadensersatz statt der Leistung für schuldhaft verursachte Mangelschäden, die sich aus einer gescheiterten Nachbesserung / Neuherstellung ergeben, wobei der Auftraggeber unter Fristsetzung zur Nacherfüllung bzw. Mangelbeseitigung aufgefordert haben muss

    Gläubiger behält die mangelhafte Sache und macht den Wertunterschied zu einer mangelfreien Sache als Schaden geltend. Der kleine Schadensersatz kann bei jeder Pflichtverletzung geltend gemacht werden.

- **→ großer Schadensersatz**
  - Bei wesentlichen Mängeln **Rücktritt vom gesamten Vertrag** nach Fristsetzung zur Mangelbeseitigung.
  - Schadensersatz statt der ganzen Leistung, wenn wesentliche Mängel trotz Fristsetzung nicht behoben wurden; der Auftraggeber hat kein Interesse mehr.

    Der Gläubiger gibt die mangelhafte Sache zurück und verlangt Schadensersatz für die Nichterfüllung des ganzen Vertrages (Wert der Sache zzgl. evtl. Vermögensfolgeschäden (entgangener Gewinn)).

- **Wichtige Regelungen nach dem BGB**
  - bei **Vereinbarung der Gewährleistung** nach § 633ff. BGB Hemmung der Verjährung bis zur Beseitigung des Mangels; Gewährleistung (neue Verjährungsfrist) betrifft die gesamte vertragliche Leistung
  - bei einer **Unterbrechung der Gewährleistung** durch das gerichtliche Beweissicherungsverfahren oder die so genannte deklatorische Schuldanerkenntnis (Bestätigung einer bereits bestehenden Schuld) des AN
    → Gewährleistungsfrist beginnt „von vorne zu laufen“

- **Inhalt „Werkvertrag“ nach § 631 ff BGB**

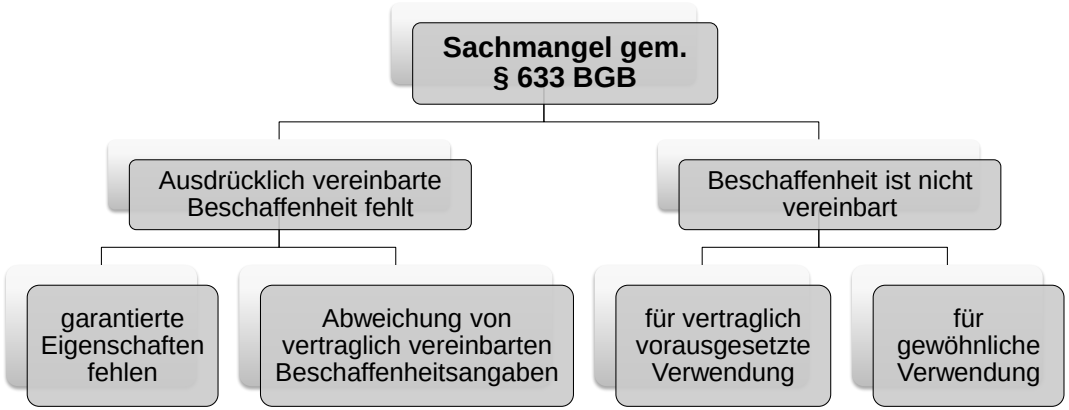
§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag
§ 632 Vergütung
§ 632a Abschlagszahlungen
§ 633 Sach- und Rechtsmangel
§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln
§ 634a Verjährung der Mängelansprüche
§ 635 Nacherfüllung
§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz
§ 637 Selbstvornahme
§ 638 Minderung
§ 639 Haftungsausschluss
§ 640 Abnahme

- **Inhalt „Werkvertrag“ nach § 631 ff BGB (Fortsetzung)**

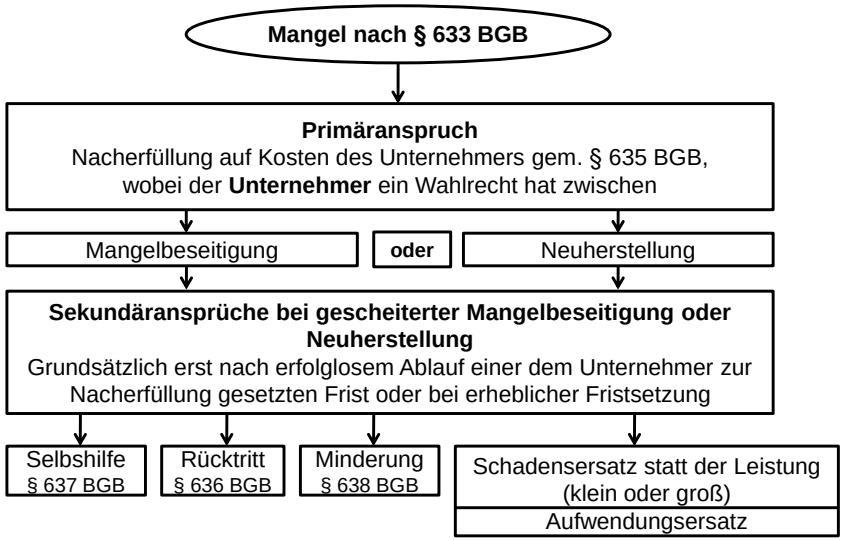
§ 641 Fälligkeit der Vergütung
§ 642 Mitwirkung des Bestellers
§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung
§ 644 Gefahrtragung
§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers
§ 646 Vollendung statt Abnahme
§ 647 Unternehmerpfandrecht
§ 648 Sicherungshypothek des Bauunternehmers
§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft
§ 648 Kündigungsrecht des Bestellers
& 648a Kündigung aus wichtigem Grund
§ 649 Kostenanschlag
§ 650 Werklieferungsvertrag; Verbrauchervertrag über die Herstellung digitaler Produkte [*vorm. „Anwendung des Kaufrechts“;bis 01.01.2022*]

- **Wichtige Regelungen zum Werkvertrag nach § 631 ff BGB**
  - Die Regelungen des BGB gehen von einem Grundmodell eines Werkvertrags aus, das nicht die **Komplexität eines typischen Bauvertrags** erreicht
  - Der Unternehmer verpflichtet sich, das **versprochene Werk** herzustellen (§ 631 BGB)
  - Der Besteller verpflichtet sich zur **Entrichtung der vereinbarten Vergütung** (§ 631 BGB)
  - Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, gilt die **übliche Vergütung** als vereinbart (§ 632 BGB)
  - Nur für in sich abgeschlossene Teile können **Abschlagszahlungen** verlangt werden; Ansonsten Zahlung nach Fertigstellung und Abnahme (§ 632a BGB)

- **Sachmangelbegriff nach § 633 BGB**



- **Mangelansprüche nach § 633 ff. BGB**



- **Gründe zur Beendigung eines Werkvertrages**

Beendigungsgründe	Kündigung, Rücktritt des Bestellers	Kündigung, Rücktritt des Unternehmers
Ohne besonderen Grund	Kündigung jederzeit gem. § 648 BGB	
Verletzung von Mitwirkungspflichten		Kündigung gem. §§ 642,643 BGB nach vergeblicher Fristsetzung und Kündigungsdrohung
Überschreitung des unverbindlichen Kostenanschlages	Kündigung gem. § 650 BGB	
Nicht fristgerechte Leistung der verlangten Sicherheit für die Vergütungsforderung		Kündigung gem. § 648a Abs.5 in Verb. mit §§ 643, 645 Abs. 1 BGB
Verletzung leistungsbezogener Pflichten (verspätete Leistung, Schlechterfüllung)	Rücktritt gem. § 323 BGB, grundsätzlich nach Fristsetzung (Verzug und Verschulden nicht erforderlich)	
Verletzung sonstiger, nicht leistungsbezogener Pflichten	Rücktritt gem. § 324 BGB (ohne Fristsetzung aber nur bei unzumutbarer Vertragsfortführung)	
Störung der Geschäftsgrundlage	Rücktritt gem. § 313 BGB (sehr selten möglich!)	
Sonstige wichtige Gründe	Kündigung gem. § 314 BGB (praktisch neben den anderen Beendigungsgründen kaum von Bedeutung)	

- **Anwendung von Werkverträgen im Baugewerbe**
  - Vertragsverhältnis zwischen einem privatem Bauherren und einem Unternehmer
    - Verbreitet im Bauträgergeschäft
    - Verträge zur Lieferung und zum Einbau von technischen Ausbauten (Heizung und Klima, Sanitär etc.)
  - Beschäftigung von Nach- bzw. Subunternehmern
    - Entsendung und Beschäftigung von Arbeitnehmern ausländischer Unternehmen (im Baugewerbe häufig Betonier-, Schalungs- oder Eisenverlegerkolonnen aus MOE-Staaten)
    - Ausländische Arbeitnehmer können im Rahmen fest vereinbarter Höchstzahlen, so genannter Beschäftigungskontingente, zur Ausführung von Werkverträgen für eine begrenzte Zeit in der Bundesrepublik Deutschland beschäftigt werden

1. Grundsätze vertraglicher Vereinbarungen
2. Einheitspreis- und Pauschalpreisvertrag
3. Guaranteed Maximum Price (GMP-) Vertrag
4. Werkvertrag nach BGB
5. **Reform des Bauvertragsrechts**

- **„Bauvertragsrecht 2018“**
  - „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“
  - Inkrafttreten zum 1.01.2018. BGB-Bauverträge, die bis einschl. 31.12.2017 abgeschlossen werden, sind nach derzeitigem Recht abzuwickeln.
  - Ziel: Übernahme wichtiger Vorschriften aus der VOB/B in das BGB, Aufnahme neuer zusätzlicher Regelungen, verstärkter Verbraucherschutz
  - Modifizierung der §§631-651 BGB (Werkvertragsrecht)
    => Erweiterung des Werkvertragsrecht um Spezialregelungen zum
    - Bauvertrag
    - Bauträgervertrag
    - Verbraucherbauvertrag
    - Architektenvertrag
    - Ingenieurvertrag

    => Modifizierung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- **Inhaltsübersicht der geänderten Vorschriften (I)**

Änderungen des BGB
§ 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 [*entspricht § 477 a.F.*]
§ 632a Abschlagszahlungen
§ 640 Abnahme

- **Inhaltsübersicht der geänderten Vorschriften (II)**

§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft [*entspricht § 648 Absatz 2 a.F.*]
§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund
§ 650a Bauvertrag
§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers
§ 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2
§ 650d Einstweilige Verfügung
§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers [entspricht § 648 a.F.]
§ 650f Bauhandwerkersicherung *[entspricht § 648a a.F.]*
§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung
§ 650h Schriftform der Kündigung
§ 650i Verbraucherbauvertrag
§ 650j Baubeschreibung
§ 650k Inhalt des Vertrages
§ 650l Widerrufsrecht
§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs
§ 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

- **Inhaltsübersicht der geänderten Vorschriften (III)**

§ 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

Änderungen des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Art 229 Weitere Überleitungsvorschriften
Art 244 Abschlagszahlungen beim Hausbau
Art. 249 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

Änderungen des Gerichtsverfassungsgesetzes
§ 71
§ 72
§ 72a
§ 119

- **Ausgewählte Neuerungen der Reform im Überblick**

– Bauvertrag ein eigenständiger Vertragstyp (§§ 650a ff. BGB) zur Herstellung, Wiederherstellung, Beseitigung oder zum Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon
– Änderungen der kaufvertraglichen Vorschriften und der Mängelgewährleistung (Ersatz der Ein- und Ausbaukosten sowie des mangelhaften Materials bei der Leistungskette Werkvertrag – Kaufvertrag)
– Neuregelungen beim allgemeinen Werkvertragsrecht
  – Fiktive Abnahme
  – Abschlagszahlung
  – Kündigung aus wichtigem Grund
– Neue Vorschriften beim Bauvertrag und Architektenvertrag
  – Bauvertrag (Anordnungsrecht des Bestellers, Vergütungsanpassung, Rechtschutz)
  – Verbraucherbauvertrag
  – Architektenvertrag / Ingenieurvertrag
  – Bauträgervertrag
– Änderungen des Einführungsgesetzes zum BGB
  – Informationspflichten bei Verbraucherverträgen
  – Baubeschreibung und Widerrufsbelehrung des Bauträgers