

# Auswirkungen des neuen Bauvertragsrechts auf die Planung und Abwicklung von Bauprojekten

**Dr. Tobias Schneider**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter an der TU München

Lehrbeauftragter an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

# Agenda

---

Einführung

VOB oder BGB

Schlichtungsmodelle

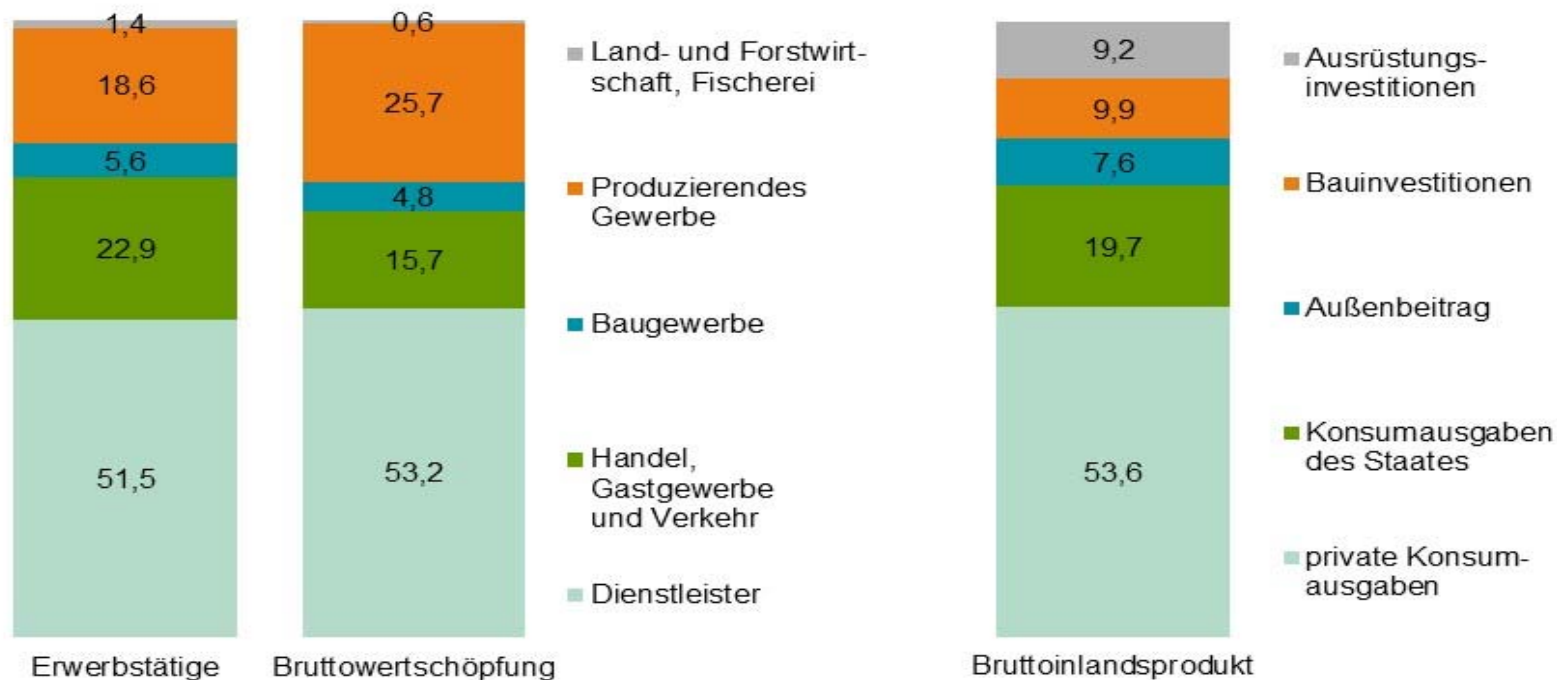
Unternehmereinsatzformen

Planer und Projektsteuerer

## Bedeutung der Bauwirtschaft in Deutschland 2016



Anteile in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

## **§ 961 Eigentumsverlust bei Bienenschwärmen**

Zieht ein Bienenschwarm aus, so wird er herrenlos, wenn nicht der Eigentümer ihn unverzüglich verfolgt oder wenn der Eigentümer die Verfolgung aufgibt.

## **§ 962 Verfolgungsrecht des Eigentümers**

Der Eigentümer des Bienenschwarms darf bei der Verfolgung fremde Grundstücke betreten. Ist der Schwarm in eine fremde nicht besetzte Bienenwohnung eingezogen, so darf der Eigentümer des Schwarmes zum Zwecke des Einfangens die Wohnung öffnen und die Waben herausnehmen oder herausbrechen. Er hat den entstehenden Schaden zu ersetzen.

## **§ 963 Vereinigung von Bienenschwärmen**

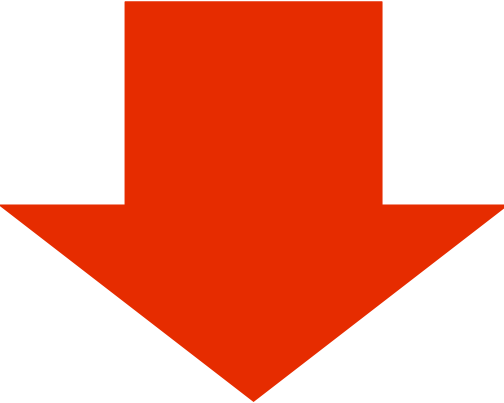
Vereinigen sich ausgezogene Bienenschwärme mehrerer Eigentümer, so werden die Eigentümer, welche ihre Schwärme verfolgt haben, Miteigentümer des eingefangenen Gesamtschwarms; die Anteile bestimmen sich nach der Zahl der verfolgten Schwärme.

## **§ 964 Vermischung von Bienenschwärmen**


Ist ein Bienenschwarm in eine fremde besetzte Bienenwohnung eingezogen, so erstrecken sich das Eigentum und die sonstigen Rechte an den Bienen, mit denen die Wohnung besetzt war, auf den eingezogenen Schwarm. Das Eigentum und die sonstigen Rechte an dem eingezogenen Schwarme erlöschen.

*„Aber der Bau eines Wohnhauses ist nun einmal komplexer als die Reparatur eines Fahrrades. Das führt dazu, dass wichtige Fragen im Gesetz eben nicht ausreichend geregelt sind. Die Lücken haben die Gerichte in der Vergangenheit durch die Rechtsprechung gefüllt. Aber was ist die die Folge davon?“*

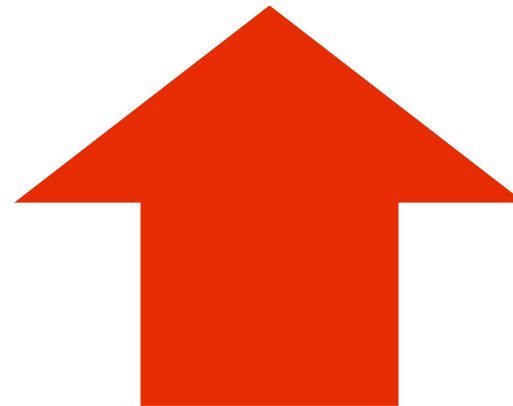
Heiko Maas, Bundesminister der Justiz und für  
Verbraucherschutz,  
Plenarprotokoll 18/177



*„Laut Experten gehört Pfusch am Bau heute leider zum Alltag und ist mittlerweile eher die Regel als die Ausnahme. Immer öfter geht es auch um Betrug.“ (Karin Binder)*



*„Bislang werden Bauunternehmer oft unnötig stark belastet. Das gilt etwa, wenn Änderungen angeordnet werden, die zu Mehrkosten führen“ (Heiko Maas)*



- 172. BT-Sitzung 26.06.2008 (Plenarprotokoll 16/172)  
anlässlich Beratung des FoSiG:

*„Wenn das alle wollen, dann machen wir doch einmal etwas!“*

- Koalitionsvertrag 24.09.2009 (S. 43):

*„Wir werden prüfen, ob und inwieweit ein eigenständiges Bauvertragsrecht zur Lösung der bestehenden Probleme im Bereich des Bau- und Werkvertragsrechts geeignet ist.“*

- Koalitionsvertrag 16.12.2013 (S. 81):

*„Den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer wollen wir ausbauen, insbesondere im Bauvertragsrecht und bei der Fremdverwaltung von Wohnungen.“*

- Abschlussbericht Reformkommission Bau von Großprojekten aus Juni 2015
- Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ des BMJV vom 10.9.2015



## Bürgerliches Gesetzbuch (BGB n.F.)

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651m)

Untertitel 1: Werkvertragsrecht (§§ 631 – 650v)

Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 631 – 650)

Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650h)

Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag (§§ 650i – 650n)

Kapitel 4: Unabdingbarkeit (§ 650o)

Untertitel 2: Architektenvertrag und Ingenieurvertrag (§§ 650p – 650t)

Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u – 650v)

Untertitel 4: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

---

# Einführung

[www.neues-baurecht.de](http://www.neues-baurecht.de)

Seit nunmehr einem Monat findet die Ende März 2017 vom Bundesrat gebilligte Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für ab dem 01.01.2018 geschlossene

- Bauverträge
- Verbraucherbauverträge
- Architekten - und Ingenieurverträge sowie
- Bauträgerverträge

verbindlich Anwendung.

Damit Sie den Überblick behalten, haben wir unter [www.neues-baurecht.de](http://www.neues-baurecht.de) ein Informationsportal gestaltet, das die von unserer Kanzlei erstellten Übersichten, Ausarbeitungen und Veranstaltungen gebündelt zur Verfügung stellt.

Kapellmann  
Rechtsanwälte

Home Aktuelles Materialien Fachbeiträge Veranstaltungen Newsletter Kontakt

## Roadshow zum neuen Baurecht

Über die konkreten Regelungen im Rahmen der Reform des Bauvertragsrechts und deren praktische Auswirkungen informieren wir Sie gerne persönlich. Details finden Sie in unserem Akademie-Kalender [weiterlesen](#) →

### Alles zum neuen Baurecht

Das Infoportal von Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Das neue Baurecht auf einen Blick. Hier finden Sie eine konsolidierte Fassung des BGB und andere Vorschriften, die von der Baurechtsreform betroffen sind. Wir haben den neuen Wortlaut in den Gesetzestext eingearbeitet und die Änderungen hervorgehoben.

Beiträge zum neuen Baurecht. Wissenschaftliche Aufsätze, Fachinterviews und Literatur zur Baurechtsreform finden Sie hier. Wir haben Stimmungen und Stellungnahmen zur Baurechtsreform und deren Umsetzung für Sie zusammengetragen.

Veranstaltungen zum neuen Baurecht. Ob Seminare, In-House-Schulungen oder Vorträge: Die Kanzlei Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB bietet rund um das neue Baurecht zahlreiche Veranstaltungen in ganz Deutschland an. Informieren Sie sich hier.

FAQ - Impressum - Datenschutz - Kontakt

# **VOB-Verträge oder BGB-Verträge?**

# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

---

## Überblick über die Neuregelungen

§ 632a Abschlagszahlungen

§ 640 Abnahme

§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft [vgl. § 648 Abs. 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

# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?



## § 1 VOB - Art und Umfang der Leistung

(3) **Änderungen** des Bauentwurfs anzuordnen, bleibt dem Auftraggeber vorbehalten.

(4) <sup>1</sup>Nicht vereinbarte Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung **erforderlich** werden, hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers mit auszuführen, außer wenn sein Betrieb auf derartige Leistungen nicht **ingerichtet** ist.

## § 2 VOB - Vergütung

(5) <sup>1</sup>Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. <sup>2</sup>Die Vereinbarung **soll** vor der Ausführung getroffen werden.

(6) 1. <sup>1</sup>Wird eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf besondere Vergütung. <sup>2</sup>Er muss jedoch den Anspruch dem Auftraggeber **ankündigen**, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt.



## § 650b BGB - Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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....

(2) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?





## § 2 VOB - Vergütung

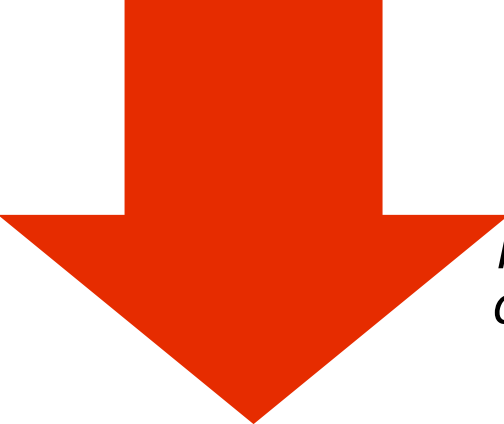
(5) <sup>1</sup>Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. <sup>2</sup>Die Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden.

(6) 1. <sup>1</sup>Wird eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf besondere Vergütung. <sup>2</sup>Er muss jedoch den Anspruch dem Auftraggeber ankündigen, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt.




# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

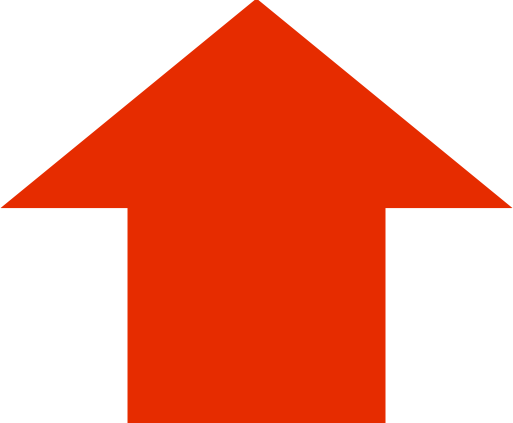
---



*„Ziel der Einführung eines Berechnungsmodells für die Mehr- oder Mindervergütung ist es, Spekulationen einzudämmen .... Die gesetzliche Regelung soll Anreize sowohl für ... eine korrekte und nachvollziehbare Kalkulation durch den Unternehmer setzen.“ (BT-Drs. 18/8486, S. 55)*



*„Bislang werden Bauunternehmer oft unnötig stark belastet. Das gilt etwa, wenn Änderungen angeordnet werden, die zu Mehrkosten führen. Für solche Fälle haben wir in unserem Entwurf die Berechnungsgrundlagen überarbeitet, damit Unternehmer auch dann noch zu einer angemessenen Vergütung kommen“ (Heiko Maas)*





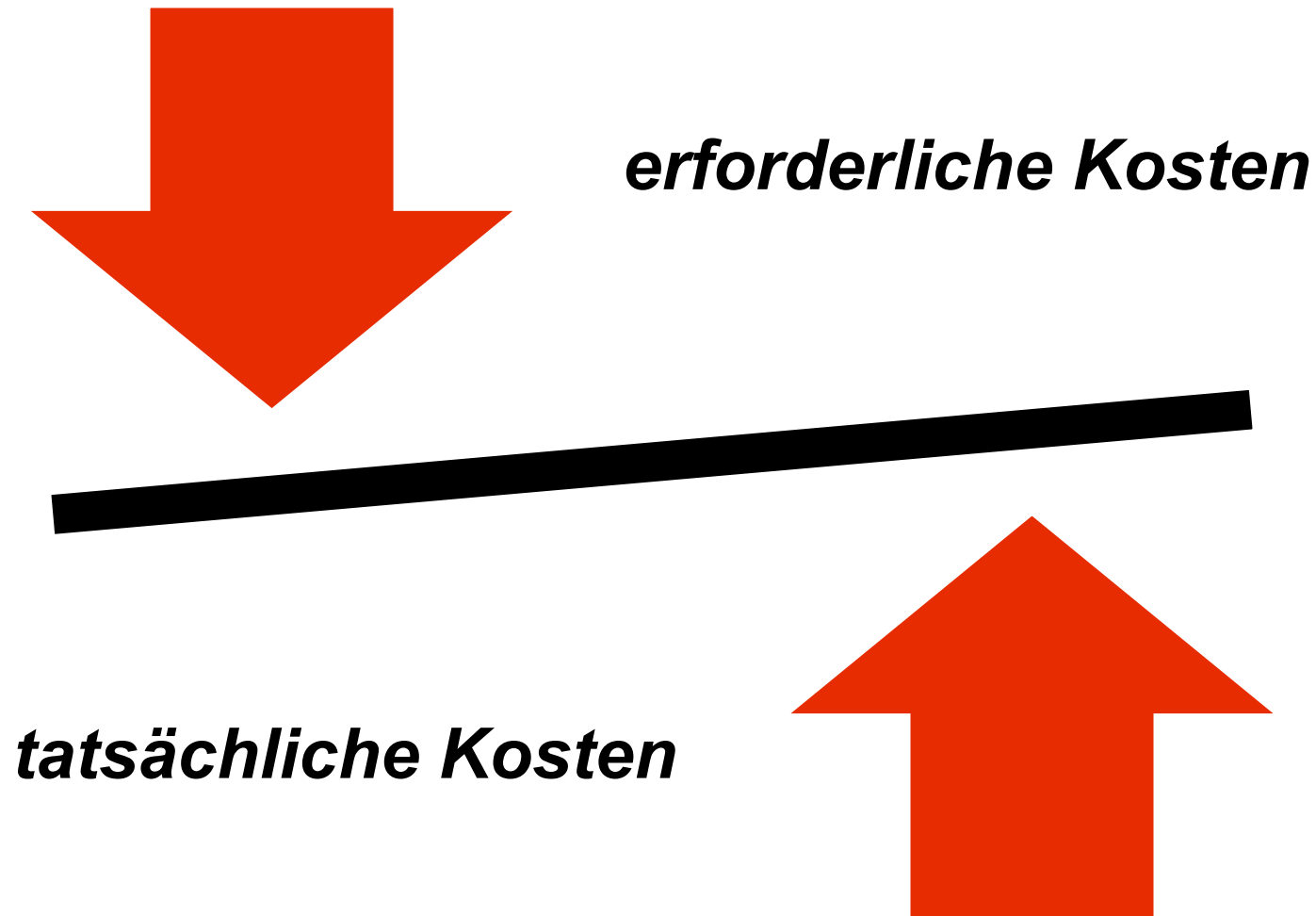
## § 650c - Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

(1) <sup>1</sup>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) <sup>1</sup>Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten **Urkalkulation** zurückgreifen. <sup>2</sup>Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.

# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

---



# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

---

## BGB

nach den tatsächlich  
erforderlichen Kosten mit  
angemessenen  
Zuschlägen für allgemeine  
Geschäftskosten, Wagnis  
und Gewinn

## VOB

Guter Preis bleibt guter  
Preis und schlechter Preis  
bleibt schlechter Preis

# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?



## § 650c - Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 (2)

(3) <sup>1</sup>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 keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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**. <sup>4</sup>§ 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

## VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

---

*„Die **Zinsen** sind alsdann für die weiteren Abschlagszahlungen **gestaffelt** zu berechnen. Bezüglich der Höhe der zu entrichtenden Zinsen ordnet der neu angefügte Satz 4 die entsprechende Anwendung von § 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 BGB an. Dies bedeutet insbesondere, dass die **Verzinsung bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt**. Für Verträge mit Verbrauchern gilt § 288 Absatz 1 Satz 2 BGB, wonach der Zinssatz fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt.“*

*(BT-Drs. 18/11437, S. 42)*

# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

---

*„Erst der **Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages**, dessen Arbeit man ein **hervorragendes Zeugnis** ausstellen muss, hat die Dinge wieder ein Stück weit ins Lot gerückt und das Schlimmste verhindern können. Das letztlich beschlossene Gesetz sieht kein Einigungsmodell mit Sachverständigenbeteiligung mehr vor, die Hyperprivilegierung der VOB/B ist wieder entfallen und **der Unternehmer muss am Ende mit „harten“ Zinsen zurückzahlen, was er als Abschlag auf seine Mehrvergütungsforderung zu viel erhalten hat.**“*

Prof. Stefan Leupertz (BauR 2017, I ff.)

## § 288 Verzugszinsen und sonstiger Verzugsschaden

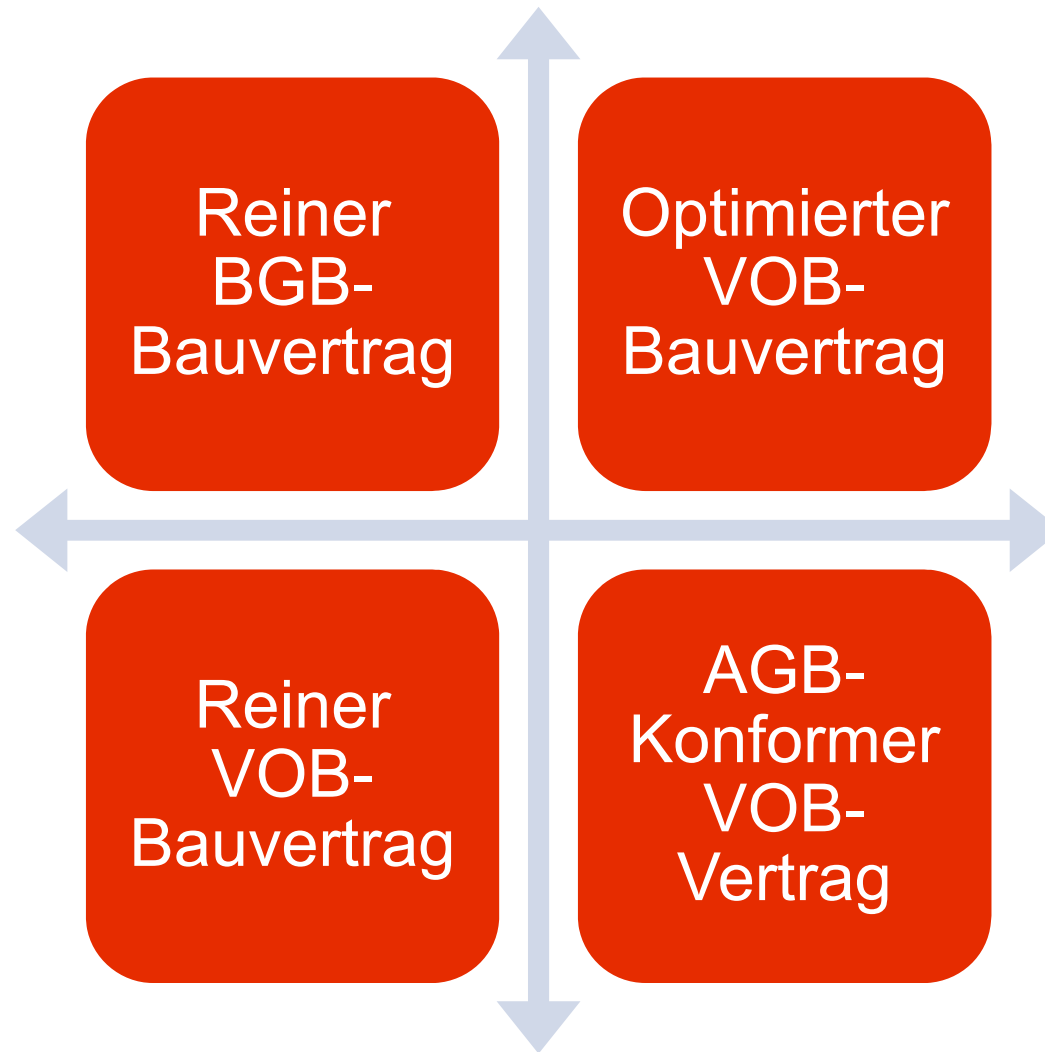
(1) Eine Geldschuld ist während des Verzugs zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

(2) Bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Zinssatz für **Entgeltforderungen** neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.



# VOB-Verträge oder BGB-Verträge?

---



# Schlichtungsmodelle



## § 650d - 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.

- Schlussfolgerungen für die Praxis: Einstweilige Verfügungen:
  - Faktische Bindungswirkung für das Hauptsacheverfahren nicht unterschätzen
  - Schutzschriften bei Nachträgen
  - Gegenstand von einstweiligen Verfügungen:
    - ob die erteilte Anordnung eine freiwillige Leistung betrifft und diese dem AN zumutbar ist
    - ob die Anordnung rechtmäßig ist (str.)
    - ob Angebot des AN nach § 650 c Abs. 3 BGB (80%) den tatsächlich erforderlichen Kosten + angemessene Zuschläge entspricht
    - ob angepasste Vergütung aus Urkalkulation zutreffend hergeleitet ist
    - ob Vergütung gemäß Urkalkulation den tatsächlich erforderlichen Kosten + angemessene Zuschläge entspricht (widerlegliche Vermutung!)
    - In welcher Höhe der AN (über die 80% hinaus) einen Anspruch auf Mehrvergütung hat

*„Ich bin skeptisch, ob der im Gesetzentwurf geübte Verzicht auf die Erforderlichkeit der Glaubhaftmachung des Anordnungsgrundes in einer einstweiligen Verfügung nun so unbedingt der große Wurf ist. Hinzu kommt: Verfahren in Bau- und Architektensachen sind extrem komplex. Selbstverständlich sind alle unsere Richterinnen und Richter exzellente Juristen. Aber nicht alle können logischerweise automatisch Bauvertragsrechtsexperten sein; wie auch? Es bleibt damit unsicher, **ob der Richter am Landgericht, bei dem der Antrag auf einstweilige Verfügung landet, in kurzer Zeit den Streitgegenstand sachgerecht entscheiden kann, insbesondere dann, wenn das Landgericht gar keine Baukammern eingeführt hat.**“*

Dr. Hendrik Hoppenstedt, Plenarprotokoll 18/177

## Verhandlungen und Mediation

- Konflikte mit personal-emotionaler Ursache
- Konflikte in Langfristbeziehungen
- Konflikte mit win-win-Potential
- Standardsituationen
- Konflikte mit erkennbar außer Verhältnis stehendem Aufklärungsbedarf
- Konflikte mit schwierig aufzuklärenden Sachverhalten

## Schiedsgutachten und Schlichtung (Adjudication)

- Klärung technischer Sachverhalte durch Sachverständige\*
- Herbeiführung vorläufiger – und bei Einvernehmen endgültiger - Entscheidungen zur Sicherstellung der störungsfreien Projektabwicklung

## Staatliche Gerichtsbarkeit (Litigation)

- Herbeiführung grundsätzlicher Entscheidungen
- Konfliktlösung mit rechtsstaatlichen Anforderungen (Beteiligungen von Versicherungen, Behörden, Subventionsrückforderung, Korruptionssachverhalte)
- Komplexere Streitigkeiten, die von einem spezialisierten Spruchkörper behandelt werden können

## Schiedsgerichte (Arbitration)

- Konflikte im internationalen Rechtsverkehr
- Komplexere Streitigkeiten mit Anforderungen an besondere rechtliche Problemlösungen
- Herbeiführung vollstreckbarer Entscheidungen ohne staatliche Gerichte

# Unternehmereinsatzformen

# Unternehmereinsatzform

	A) Einzellosvergabe (Einheitspreis)	B) Einzellosvergabe (Funktional)	C) Teil-GU Gewerke- gruppenvergabe	D) GU: AG stellt Aus- führungspläne 1 : 50	E) GU mit eigener Ausfüh- rungsplanung	G) GU: AG stellt Vorplanung 1 : 200	H) Totalunter- nehmer	I) GMP- Modell (= Partnering- Modell)
1. Aufwand des Bauherrn für die Auswahl der Unternehmer	--	--	-	O	+	+	++	++
2. Aufwand für die Vertragserstellung	O	O	O	O	-	--	--	---
3. Verbleibender Aufwand des Bauherrn für die Koordination	--	-	O	O	+	+	++	-
4. Einflußnahmemöglichkeit <sup>1</sup> des Bauherrn auf Funktionserfüllung	+	+	+	+	-	-	--	-
5. Einflußnahmemöglichkeit <sup>2</sup> des Bauherrn auf technische Qualität	++	+	O	+	-	-	--	-
6. Einflußnahmemöglichkeit <sup>3</sup> auf gestalterische Qualität	++	+	O	+	-	-	--	-
7. Einflußnahmemöglichkeit <sup>4</sup> des Bauherrn auf die Wirtschaftlichkeit der Investition und des Betriebes	++	+	O	+	-	-	--	O
8. Kostensicherheit	--	O	O	+	+	++	++	++
9. Markttransparenz	++	++	+	+	-	-	--	---
10. Terminalsicherheit <sup>b</sup>	--	--	-	O	+	+	++	+
11. Einheitliche Gewährleistung	--	--	-	O	+	+	++	++
12. Zeitraum bis zur Vergabeentscheidung	++	++	+	-	O	--	--	++

++ = sehr vorteilhaft für den Bauherrn

-- = sehr ungünstig für den Bauherrn

- = ungünstig für den Bauherrn

0 = neutral

+ = vorteilhaft für den Bauherrn

--- = vergleichsweise am ungünstigsten für den Bauherrn





## § 650a - Bauvertrag

(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.



## § 650c - Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

(1) <sup>1</sup>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) <sup>1</sup>Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten **Urkalkulation** zurückgreifen. <sup>2</sup>Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.



## § 650b - Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (2)

... <sup>3</sup>Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.

<sup>4</sup>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....

(2) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.



## § 650c - Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

(1)...<sup>2</sup>Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die **Planung** des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.



## § 632a - Abschlagszahlungen

(1) <sup>1</sup>Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung **in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen** verlangen. <sup>2</sup>Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. <sup>3</sup>Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. [...]

# Nachunternehmerereinsatz

# Nachunternehmereinsatz

---

- Kein BGB – Pendant zu § 4 Abs. 8 VOB/B
- Gleichlauf der Vertragsverhältnisse von erheblicher Bedeutung
- Bauvertragsdefinition beachten



## § 632a - Abschlagszahlungen

(1) <sup>1</sup>Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung **in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen** verlangen. <sup>2</sup>Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. <sup>3</sup>Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. [...]





## § 640 Abs. 2 – Abnahme

(1)...

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer den 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 dem 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.

# Planer und Projektsteuerer

# Planer und Projektsteuerer

---

*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.*

*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.*

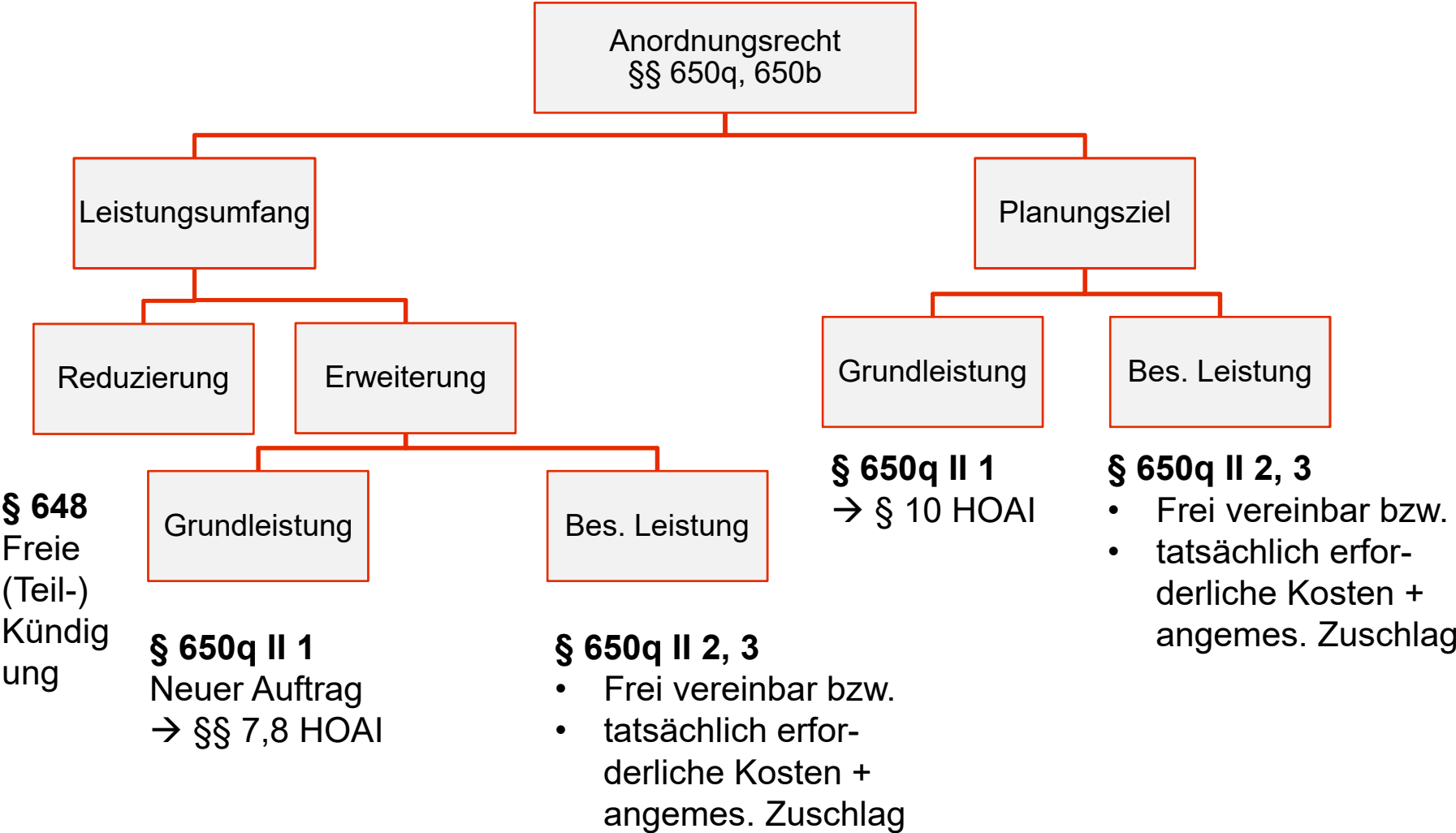


## § 650q - Anwendbare Vorschriften

(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) <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. <sup>3</sup>Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

# Planer und Projektsteuerer





## § 650s BGB 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.



## **§ 650t BGB 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.

1. VOB bleibt Vertragsgrundlage
2. Bauvertragsrecht ist in weiten Teilen unausgereift und für die Abwicklung von Großprojekten ungeeignet
3. Rechtsunsicherheit durch unklares Bauvertragsrecht und neue gesetzliche Leitbilder
4. Zunahme von Steuerungs- und Beratungsaufwand
5. Zunahme des Dokumentationsaufwands



---

***"Negatives möchte ich nicht sagen, und Positives fällt mir nicht ein."***

**- Jupp Heynckes -**

**Dr. Tobias Schneider**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter an der TU München und der Westf. Wilhelms-Universität Münster

Josephspitalstraße 15

80331 München

+49 (0)89 24 21 68 - 45

+49 (0)89 24 21 68 - 61

0172 2 86 90 32

tobias.schneider@kapellmann.de