



Falk Würfele
Alexander Muchowski

Das neue Bauvertragsrecht nach BGB kompakt

Baurecht für Architekten
und Ingenieure nach neuem Recht

Das neue Bauvertragsrecht nach BGB kompakt

Falk Würfele · Alexander Muchowski

Das neue Bauvertragsrecht nach BGB kompakt

Baurecht für Architekten
und Ingenieure nach neuem Recht



Springer Vieweg

Falk Würfele
Rechtsanwalt in Düsseldorf
Honorarprofessor an der
Universität Siegen
Düsseldorf
Deutschland

Alexander Muchowski
Dortmund
Deutschland

ISBN 978-3-658-21554-5 ISBN 978-3-658-21555-2 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-21555-2>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag, noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorwort

Seit dem 01.01.2018 gilt das neue Bauvertragsrecht nach den §§ 650a ff. BGB. In dem vorliegenden Buch stellen wir Ihnen die Neuregelungen in vier Kapiteln vor.

[Kap. 1: Systematik des Baurechts](#)

[Kap. 2: Der Bauvertrag](#)

[Kap. 3: Der Verbraucherbauvertrag](#)

[Kap. 4: Der Architektenvertrag](#)

Für Anregungen und Kritik sind wir offen und dankbar.

Wir wünschen dem Nutzer des Buches viel Erfolg und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

die Autoren

[Falk Würfele](#)

Prof. Dr. iur. Falk Würfele
Rechtsanwalt

[Alexander Muchowski](#)

Dipl.-Ing. Alexander Muchowski

Inhaltsverzeichnis

1	Systematik des Baurechts	1
2	Bauvertragsrecht	5
2.1	Leistungsbeschreibung und Vertragstypen	5
2.2	Vergütung und Zahlung	8
2.3	Nachträge	16
2.3.1	Mengenänderungen	18
2.3.2	Leistungsmodifikationen	20
2.3.3	Bauzeitverzögerungen	30
2.4	Fertigstellung und Abnahme	31
2.5	Gewährleistung	32
2.6	Kündigung	36
2.7	Sicherheiten	41
2.7.1	Sicherungsrechte für den Auftragnehmer	41
2.7.2	Sicherungsrechte für Auftraggeber	44
	Literatur	48
3	Der Verbraucherbauvertrag	49
4	Der Architektenvertrag	55
	Literatur	59
	Anhang	61



Das Baurecht besteht aus dem sog. „Öffentlichen Baurecht“ und dem sog. „Privaten Baurecht“.

Die Neuregelungen des BGB zum 01.01.2018 gehören zum Privaten Baurecht.

Bis zum 31.12.2017 bestanden keine eigenen Vorschriften im BGB für den Bauvertrag. Bis zum 31.12.2017 wurden die Vorschriften über den Werkvertrag auf den Bauvertrag analog angewendet.

Seit Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 gilt die folgende Anwendungsregel:

1. §§ 650a ff. BGB (Bauvertragsrecht)
2. §§ 631 ff. BGB (Werkvertragsrecht)
3. §§ BGB (andere BGB Vorschriften)

Zuerst wird seit dem 01.01.2018 geprüft, ob der zu prüfende Sachverhalt unter die §§ 650a ff. BGB fällt. Ergänzend werden die §§ 631 ff. (Werkvertragsrecht) herangezogen. Als weiteres gelten die übrigen Vorschriften des BGB. Die rechtliche Prüfung eines Sachverhalts erfolgt in einem Kaskadensystem.

Für den Fall, dass die Anwendung der VOB/B vereinbart wurde, gilt die in [Abb. 1.1](#) dargestellte Prüfungsreihenfolge:

Die wichtigsten neuen Vorschriften im Bauvertragsrecht nach BGB sind die §§ 650b und 650c BGB (Nachträge), die Zustandsfeststellung nach Kündigung (§ 650g BGB) und der Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB) sowie der Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p ff. BGB).

Das „Öffentliche Baurecht“ gehört zum öffentlichen Recht und befasst sich mit dem Verhältnis der Bürger zum Staat – also z. B. des Architekten gegenüber der

Anwendungsreihenfolge BGB und VOB/B:

- Zwingende Vorschriften des BGB, §§ 650a ff. BGB
- Zwingende Vorschriften des BGB, §§ 631 ff. BGB
- Zwingende Vorschriften des BGB, §§ 1 ff. BGB
- Individualvereinbarungen
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (z. B. VOB/B)
- Dispositive (änderbare) Vorschriften des BGB, §§ 650a ff. BGB
- Dispositive (änderbare) des BGB, §§ 631 ff. BGB
- Dispositive (änderbare) des BGB, §§ 1 ff. BGB

Abb. 1.1 Anwendungsreihenfolge BGB und VOB/B

Architektenkammer, des Bauherren gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Baugenehmigung. Bei den Rechtsanwälten sind die „Fachanwälte für Öffentliches Recht“ die richtigen Ansprechpartner.

Das Vergaberecht gehört auch zum öffentlichen Baurecht, bildet allerdings eine Spezialmaterie. Im Vergaberecht ist das öffentliche Beschaffungsrecht geregelt. Hintergrund ist, dass der Staat als „Einkäufer“ eine große wirtschaftliche Macht besitzt. Daher muss der Staat beim Einkauf von Leistungen und Materialien bestimmte Regeln einhalten. Ein Vergabeverfahren muss insbesondere transparent und fair sein und darf keinen Unternehmer unsachgemäß bevorzugen. Die Kriterien der Vergabe müssen vor der Vergabe allen Bietern bekannt gemacht worden sein. Das Bauvergaberecht ist überwiegend im GWB, VgV und der VOB/A geregelt. Bei den Rechtsanwälten sind die „Fachanwälte für Vergaberecht“ die richtigen Ansprechpartner.

Das „Private Baurecht“ gehört zum „Zivilrecht“ oder auch „Privatrecht“ genannt. Es regelt die Rechtsverhältnisse der Bürger untereinander – also z. B. des Bauherren zum Bauunternehmer (Bauvertrag) oder des Architekten zum Bauherrn (Architektenvertrag).

Bei den Rechtsanwälten sind die „Fachanwälte für Privates Bau- und Architektenrecht“ die richtigen Ansprechpartner.

Baurecht unterteilt sich in:

Öffentliches Baurecht:

- Verhältnis Staat (z. B. Baubehörde) zu Bürger (z. B. Bauherr)

Privates Baurecht:

- Verhältnis: Bürger (z. B. Bauherr) zu Bürger (z. B. Bauunternehmen, Architekt)

Das Private Baurecht wird weiter in Privates Bauvertragsrecht und Privates Architekten- und Ingenieurrecht unterteilt.

Privates Baurecht unterteilt sich in:

Privates Bauvertragsrecht:

- Bauverträge, Subunternehmerverträge, etc.

Privates Architekten- und Ingenieurrecht:

- Architektenverträge, Ingenieurverträge, Generalplanerverträge. etc.

Neben dem Bauvertragsrecht spielen bei der Realisierung von Bauprojekten viele andere Vertragstypen eine Rolle, z. B. Bankverträge, Bürgschaftsverträge (für z. B. die Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungsbürgschaften), Gesellschaftsverträge (für die Projektgesellschaft) oder Kaufverträge (für Grundstücke und Baumaterialien, etc).

Die BGB-Baurechtsreform 2018 betrifft nur das Private Baurecht – also nur den Bereich der Bauverträge und der Architekten- und Ingenieurverträge.

In diesem Teil wird das gesamte Bauvertragsrecht in seinen Grundzügen unter Berücksichtigung der Baurechtsreform 2018 dargestellt.

Es wird oft noch unterschieden zwischen BGB-Bauverträgen und VOB/B Bauverträgen. Die Allgemeine Geschäftsbedingung der VOB/B enthält Regelungen für den Bauvertrag, die in der Regel als sinnvoll angesehen werden. Dabei besteht ein VOB/B-Bauvertrag bzw. wird ein Bauvertrag VOB/B-Bauvertrag genannt, wenn die VOB/B durch Vereinbarung in den Vertrag einbezogen wird.

Die Bezeichnung VOB/B-Bauvertrag ist irreführend. Die Regelungen der VOB/B sind nur allgemeine Geschäftsbedingungen. Das bedeutet, die VOB/B findet nur dann Anwendung, wenn sie zwischen den Parteien eines Bauvertrags vereinbart wurde, aber daneben ist das BGB selbstverständlich immer noch anwendbar – jedenfalls in den sog. zwingenden Teilen des BGB und in den Teilen des BGB, die nicht durch die VOB/B geändert wurden.

Daraus ergibt sich folgende Anwendungsreihenfolge der Vorschriften:

Das Bauvertragsrecht regelt die Rechtsbeziehungen zwischen dem Auftraggeber (z. B. Bauherr) und dem Bauunternehmer oder z. B. zwischen dem Generalunternehmer und den Subunternehmern.

Die Kenntnis des Bauvertragsrechts ist für den Architekten und Ingenieur besonders wichtig, damit er während der Planung und Bauüberwachung den Auftraggeber bei der Durchführung der Baumaßnahme entsprechend unterstützen

kann. Es ist in der Regel die Pflicht des Architekten die Rechnungen des Bauunternehmers zu prüfen. Eine Rechnungsprüfung kann nur sinnvoll erfolgen, wenn der Architekt prüfen kann, ob die Rechnung tatsächlich, rechnerisch und rechtlich richtig ist. Hierfür muss er den Bauvertrag kennen und rechtlich bewerten können WIE und WAS der Bauunternehmer abrechnen kann. Der Architekt muss wissen, wie er einen Nachtrag prüfen kann, welche Gewährleistungsfristen gelten, etc.

Der Bauvertrag beinhaltet in der Regel mindestens die folgenden Themen:

- Vertragsschluss
- Leistungsbeschreibung
- Vergütung
- Nachträge
- Fertigstellung und Abnahme
- Gewährleistung
- Kündigung
- Sicherheiten

Nachfolgend werden die Grundzüge der Regelungen in einem Bauvertrag unter Berücksichtigung der Baurechtsreform 2018 vorgestellt.



Am Anfang eines Bauvertrags steht die Leistungsbeschreibung. Der Architekt und der Ingenieur haben auf Basis der Anforderungen des Bauherrn das gewünschte Bauwerk geplant. Die Planung und die Art und Weise der Beschreibung der Bauleistung haben Einfluss auf den anzuwendenden Vertragstypus: Einheitspreisvertrag oder Pauschalpreisvertrag.

2.1 Leistungsbeschreibung und Vertragstypen

In der Regel verpflichtet sich der Architekt in einem Architektenvertrag mit dem Bauherrn die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß Anlage 10 der HOAI in der Fassung von 2013 zu erbringen.

Der Architekt sollte bereits vor Erstellung der Ausführungsplanung und auf jeden Fall VOR Erstellung der Leistungsbeschreibung wissen, auf Basis welchen Vertragstyps der Bauherr die Bauleistung an den Bauunternehmer vergeben will.

Für einen Globalpauschalpreisvertrag wird der Architekt eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellen müssen und für einen Detailpauschalpreisvertrag wird ein detailliertes Leistungsverzeichnis erforderlich sein. Bei einem Einheitspreisvertrag kommen noch die Massen- und Mengenangaben hinzu; das heißt vom Globalpauschalpreisvertrag auf der einen Seite bis zum Einheitspreisvertrag auf der anderen Seite der möglichen Leistungsbeschreibungen nimmt der Detaillierungsgrad der Planung zu.

In [Abb. 2.1](#) werden die Leistungsphasen in 3 Gruppen unterteilt.