

---

# Überblick über die Änderungen im Werkvertragsrecht aufgrund des Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrecht u.a.

Tomasz Kleb

## Grundlage

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Gewährleistung vom 28.4.2017 mit Wirkung ab 1.1.2018

Übergangsvorschrift:  
Art. 229, § 39 EGBGB

## ▶ Zweck der Änderungen

Insb. Gefahren (für Verbraucher) beim Bauvertrag

Vorschriften über den Werkvertrag sind zu allgemein



Hohe Summen

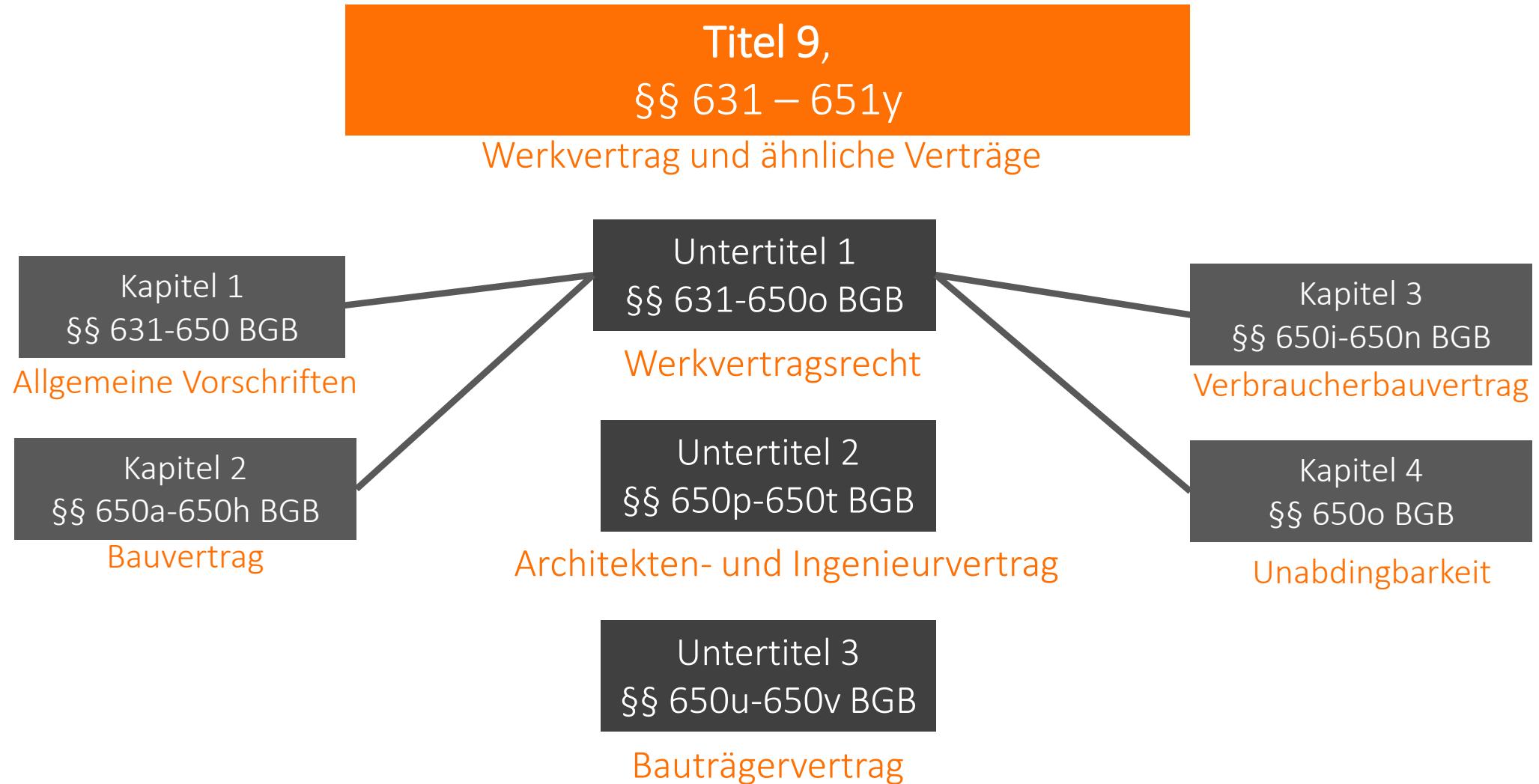


Informationsgefälle



Langfristige Projekte

P! Vorleistungspflicht des Unternehmers



## ▶ Wichtigste Änderungen im allgemeinen Teil

Abschlagszahlung  
§ 632a

Fiktive Abnahme  
§ 640 II

Kündigungsrecht aus  
wichtigem Grund  
§ 648a



## ▶ Abschlagszahlungen, § 632a

Keine Unterscheidung zw.  
wesentlichen und unwesentlichen  
Mängeln

Nicht mehr objektiver Wertzuwachs

(1) 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**. **§ 641 Abs. 3** gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. **Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile**, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, **wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum** an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder **entsprechende Sicherheit** hierfür geleistet wird.

(2) Die **Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6** kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.



## Grenzen und Gestaltungsmöglichkeiten bei Abschlagszahlungen

### Allgemein



§ 632a I 1, 4 i.V.m. § 641 III  
Einbehalt wegen Mangelhaftigkeit  
(doppelter  
Mängelbeseitigungsbetrag)

§ 632a I 6, II  
Eigentumsverschaffung oder  
Sicherheitsleistung bei Abschlag für  
Stoffe und Bauteile

### Verbraucherbauvertrag



§ 650m I  
Insg. nicht mehr als 90% der  
vereinbarten Gesamtvergütung

§ 650m II  
Bei erster Abschlagszahlung 5% der  
Gesamtvergütung als Sicherheit  
hinterlegen

### Gestaltungsmöglichkeiten



§ 309 Nr. 15, keine wesentliche  
Abweichung von  
Abschlagszahlungen und  
Sicherheitsleistungen in AGB

Individualvertragliche  
Vereinbarungen zulässig, da nicht  
von § 650o erfasst.



## ▶ Fiktive Abnahme, § 640

(1) Der Besteller ist **verpflichtet**, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, **sofern nicht** nach der Beschaffenheit des Werkes die **Abnahme ausgeschlossen** ist. Wegen **unwesentlicher Mängel** kann die Abnahme **nicht** verweigert werden.

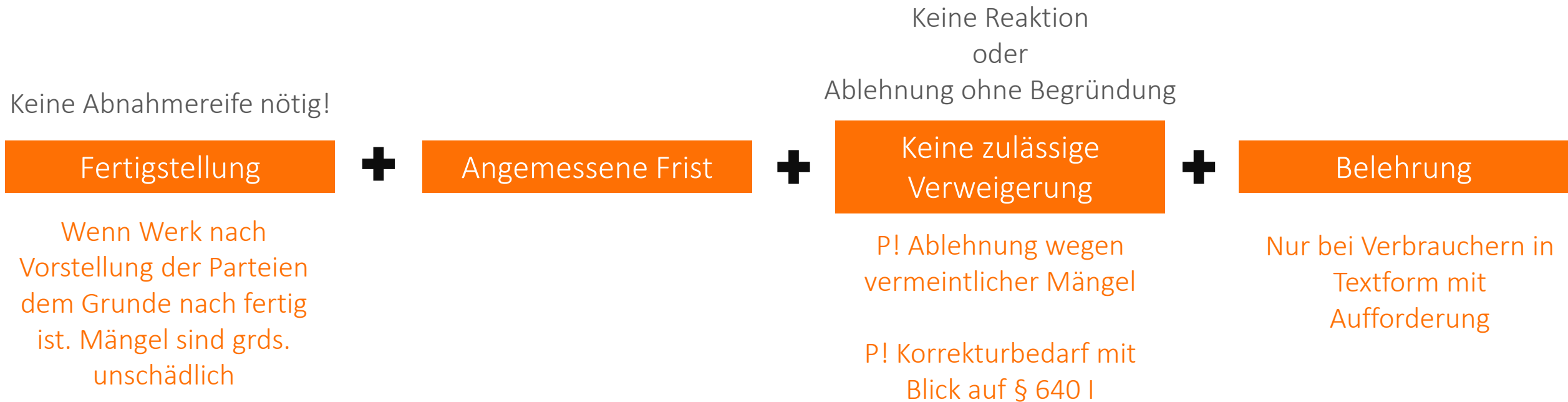
(2) Als abgenommen **gilt** ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller **nach Fertigstellung des Werks** eine **angemessene Frist** zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme **nicht** innerhalb dieser Frist unter Angabe **mindestens eines Mangels verweigert** hat. Ist der Besteller 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.

(3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in **§ 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu**, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme **vorbehält**.





## ▶ Fiktive Abnahme nach § 640 II





## ▶ Kündigung nach § 648a

- (1) **Beide** Vertragsparteien können den Vertrag aus **wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist** kündigen. **Ein wichtiger Grund liegt vor**, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.
- (2) Eine **Teilkündigung** ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.
- (3) **§ 314 Absatz 2 und 3** gilt entsprechend.
- (4) (Leistungsstandfeststellungsanspruch)
- (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**.



## ▶ Kündigung nach § 648a

*Beachte: bei Bauvertrag  
Schriftform nötig, § 650h*

Ernsthafte Störung des  
Vertragsverhältnisses  
nötig

Wichtiger Grund

P! Keine Aufzählung von  
Kündigungsgründen

§ 314 II

Ggf. Abmahnung  
oder Abhilfebegehren

P! Entbehrlichkeit, § 323 II  
oder besondere  
Umstände im Einzelfall

Zumindest § 626 II

Kündigungserklärungsfrist

I.Ü. am Einzelfall  
orientieren. Beginn mit  
Kenntnis der  
maßgeblichen Tatsachen

Rechtsfolge

Vergütung für erbrachten Teil  
aus § 648a V

Weitergehende Vergütung  
nur über §§ 280ff.



## ▶ Der Bauvertrag, § 650a

(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.

## Der Bauvertrag

§ 650a

Definition

§§ 650b – 650d

Anordnungsrechte  
Vergütungsfolgen  
Durchsetzung

§§ 650e und § 650f

Sicherung des  
Bauunternehmers

§§ 650g

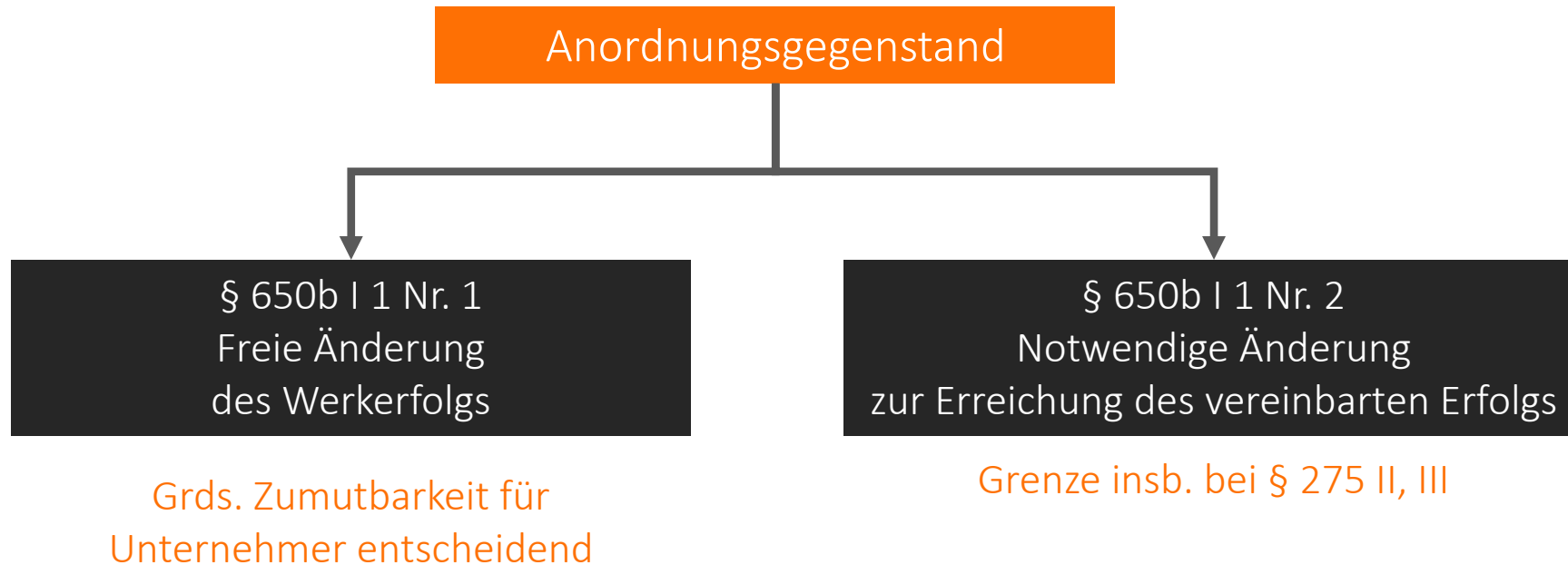
Schlussrechnung  
Zustandsfeststellung

§§ 650h

Form der Kündigung

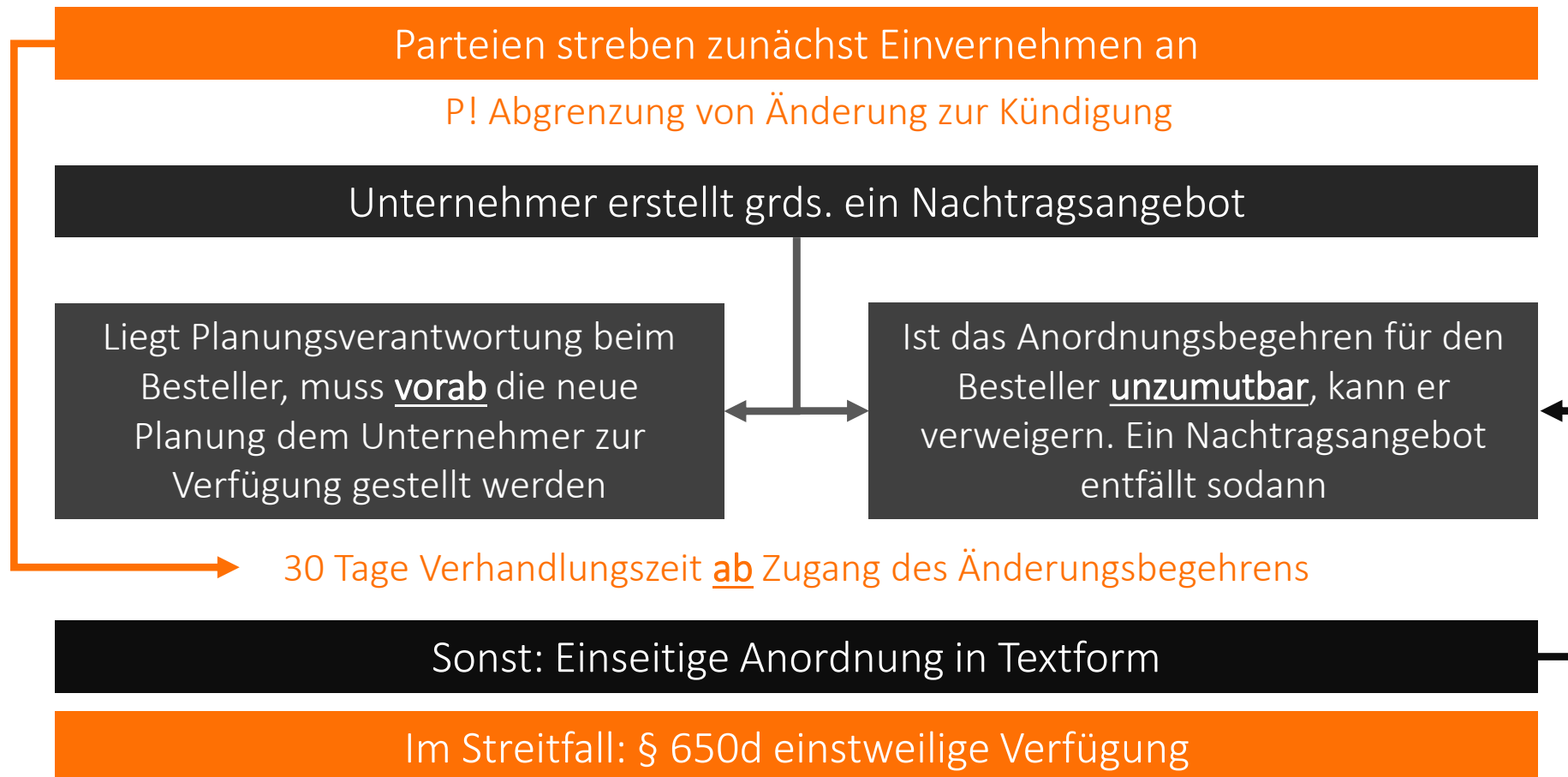


## ▶ Anordnungsrechte des Bestellers

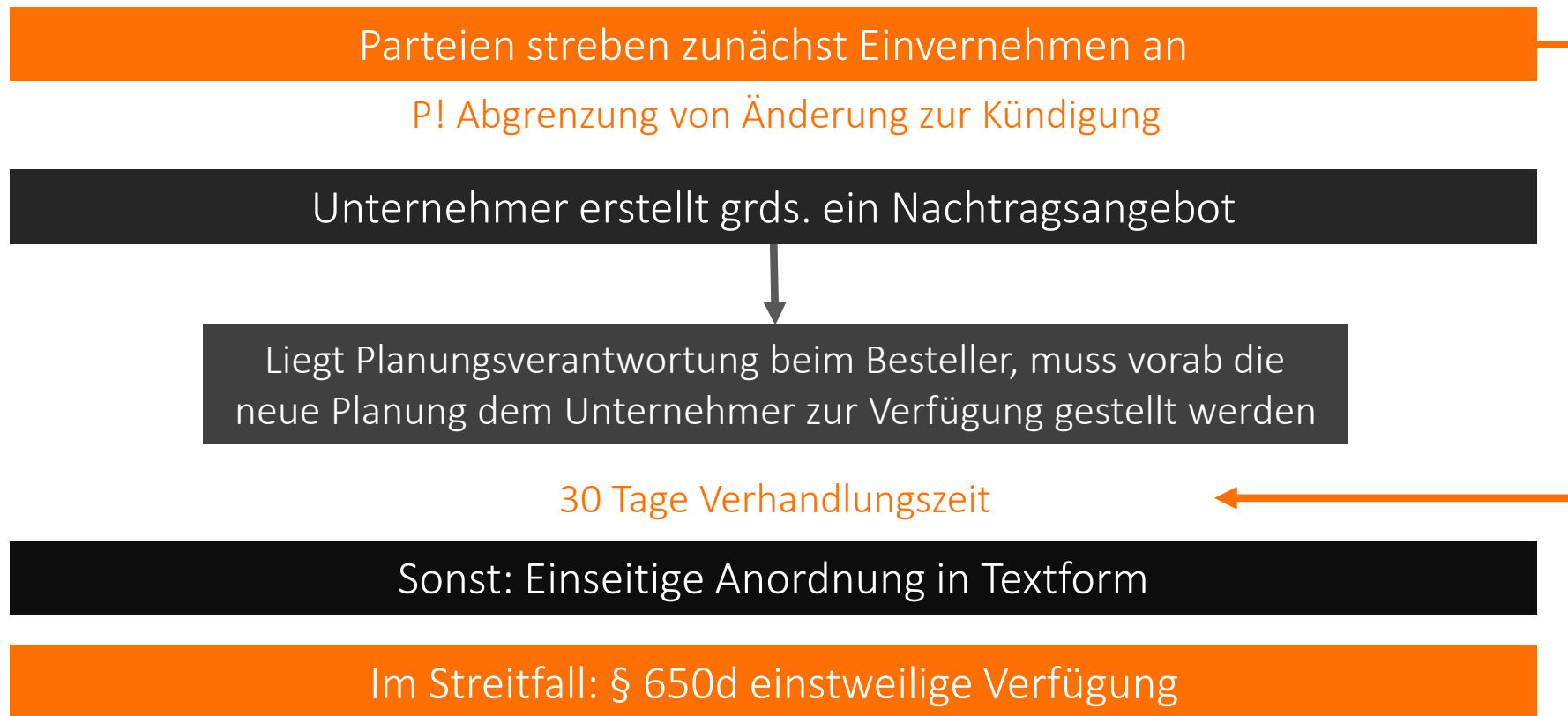




## ▶ Anordnungsrecht des Bestellers nach § 650b I 1 Nr. 1



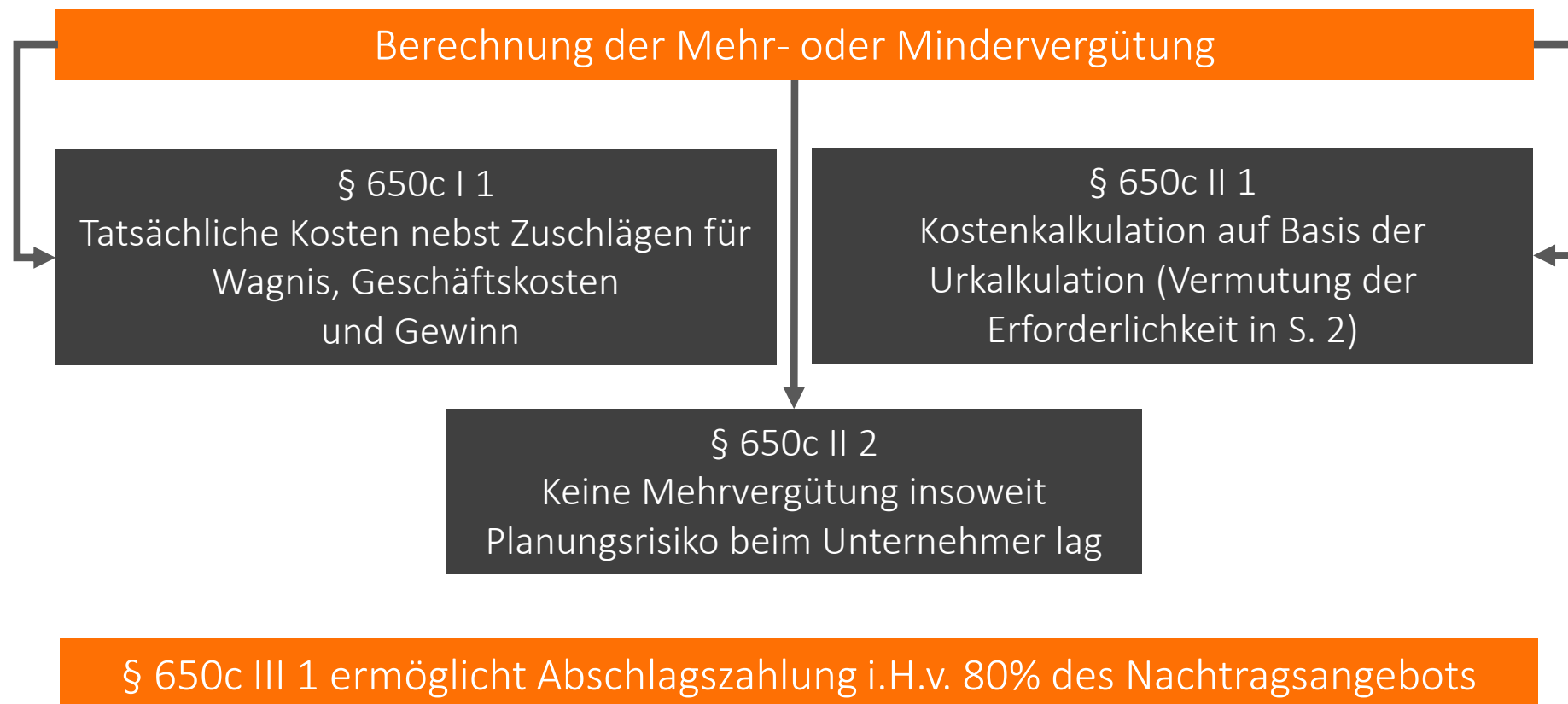
## ▶ Anordnungsrecht des Bestellers nach § 650b I 1 Nr. 2







## ► Vergütungsanpassung nach § 650c





## ▶ Absicherung des Unternehmers

### Sicherheiten

§ 650e  
Sicherungshypothek

Früher § 648. Erweiterung auf  
Außenanlagen, vgl. § 650a

§ 650f  
Bauhandwerkersicherung

Früher § 648a.  
Beachte Verbraucherprivileg in § 648a VI  
Nr. 2  
→ Gedanke: I.d.R. Finanzierung nötig,  
sodann wurde die finanzielle Situation  
durch die Bank für ausreichend befunden



## ▶ Zustandsfeststellung bei Verweigern der Abnahme § 650g I-III

P! Gefahrtragung gem. § 644 I bis zur Abnahme beim Unternehmer

Abmilderung der Folgen durch § 650g

Abnahmeverweigerung durch den Besteller wegen Mangels

Verlangen des Bestellers zur Z-Feststellung



Bloße Mitwirkungsobliegenheit

Nicht möglich, wenn bloße Uneinigkeit besteht

Rechtsfolge der Z-Feststellung

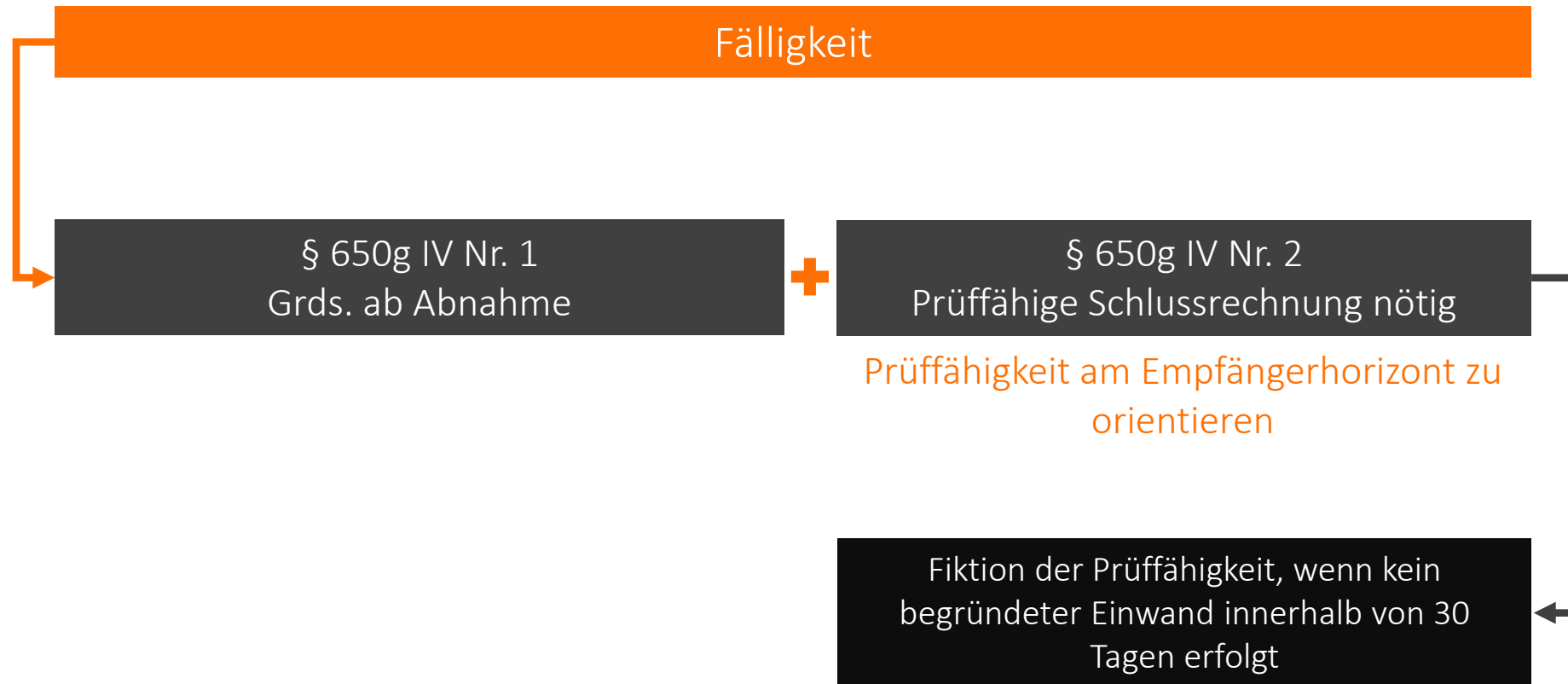
Hat keine Abnahmewirkung

Offenkundige Mängel sind nach Z-Feststellung entstanden

← Vermutung →

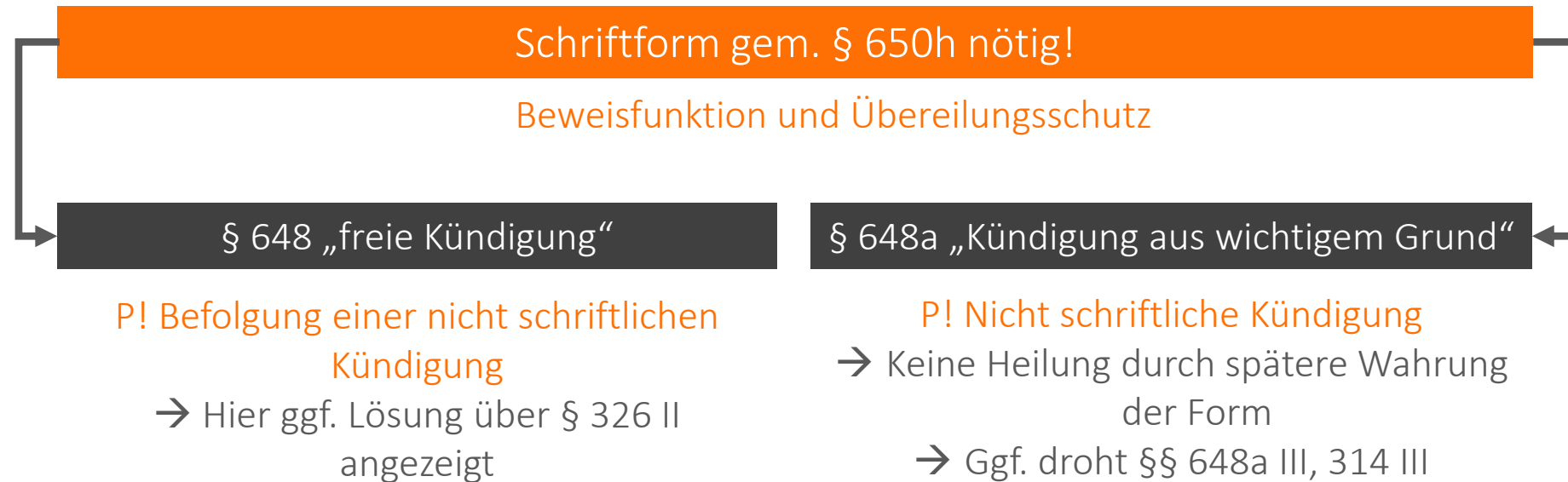
Mangel ist vom Besteller zu vertreten

## ▶ Sondervorschrift zur Fälligkeit





## ► Form der Kündigung beim Bauvertrag





## ▶ Der Verbraucherbaupvertrag

### Der Verbraucherbaupvertrag

#### § 650i I

(1) Verbraucherbaupverträge sind Verträge, durch die der **Unternehmer** von einem **Verbraucher** zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

(2) (...)

(3) (...)

Bau eines  
neuen Gebäudes

Erhebliche Baumaßnahmen  
an bestehendem Gebäude

! „Ein Gewerk Vertrag“

## Informationspflichten

### Informationspflichten

§ 312 II Nr. 3 nimmt Verträge über neue  
Gebäude oder erhebliche Bauleistungen  
aus

Schutz des Verbrauchers wird über  
§§ 650iff. verwirklicht

P! Wann liegt ein Werk-, Bau- oder  
Verbraucherbauvertrag vor?



## ▶ Abgrenzung

Werkvertrag §§ 631ff.

Vertrag über „**unwesentliche**“ Bauleistungen



Abgrenzung zu wesentlicher Leistung kann sich an § 631a I Nr. 1 und Nr. 2 orientieren

Bauvertrag §§ 650a ff.

Vertrag über „**wesentliche**“ Bauleistungen



Wesentlich (+), wenn für Bestand, Konstruktion oder Gebrauch des Werks von wesentlicher Bedeutung

Verbraucherbauvertrag §§ 650i ff.

Vertrag über „**erhebliche**“ Bauleistungen

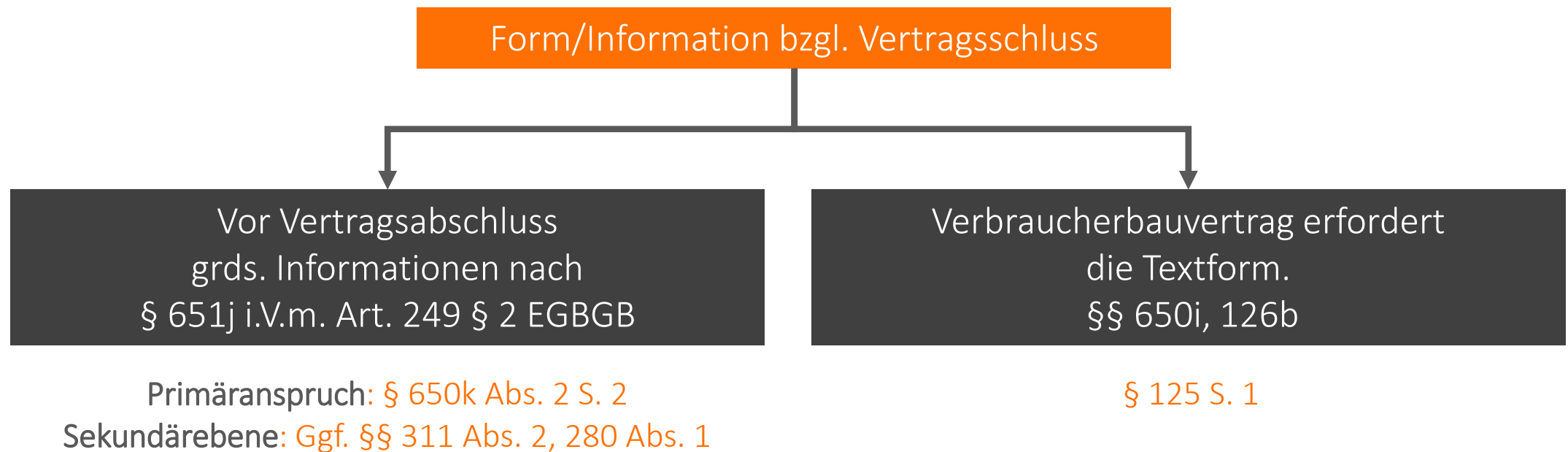


Enge vs. weite Auslegung der Erheblichkeit?



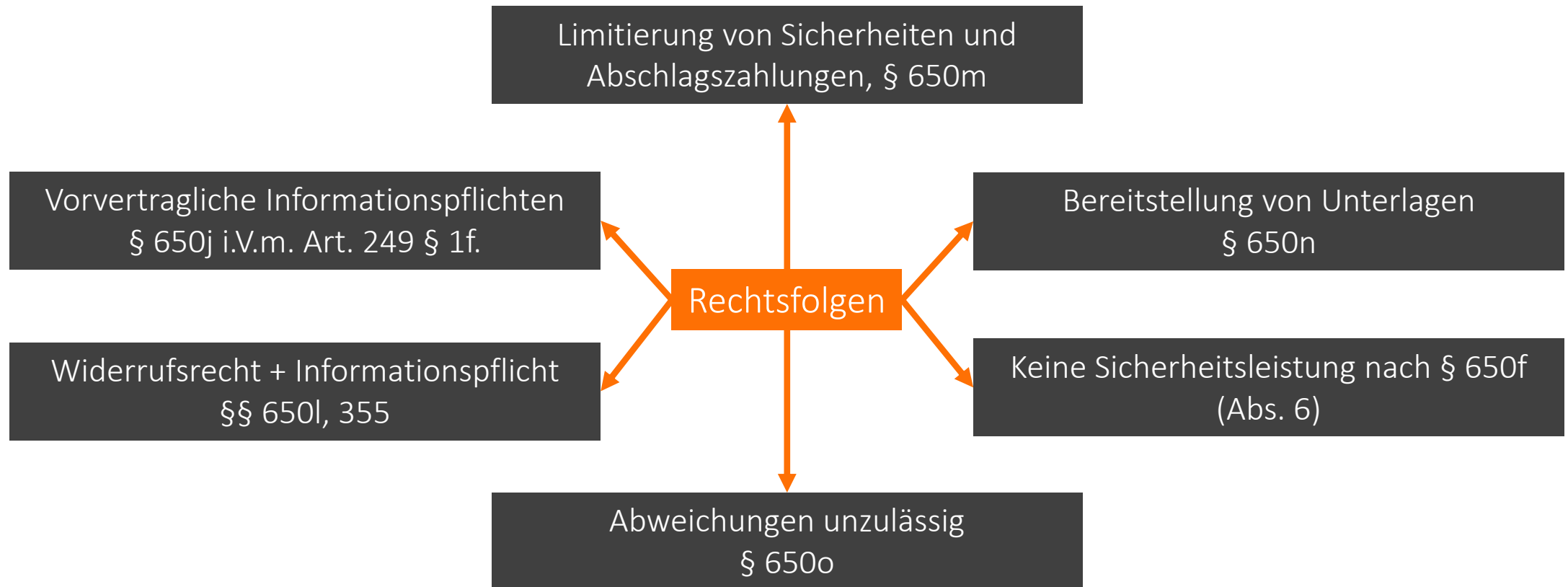


## ▶ Nötige Form und vorvertragliche Informationspflicht





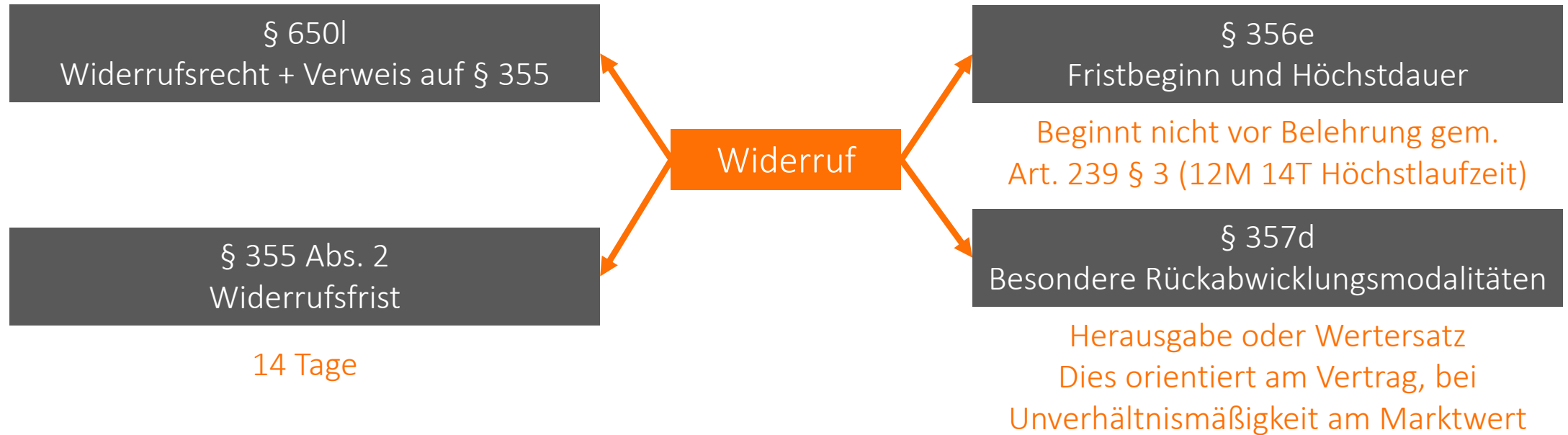
## ▶ Wesentliche Rechtsfolgen beim Verbraucherbauvertrag



Individualvertragliche Abweichung bzgl. Abschlagszahlungen und Sicherheiten bei Abschlagszahlung



## ► Vorschriften über den Widerruf





## ▶ Einzelne Vertragstypen

### Architekten und Ingenieurvertrag

#### § 650p

- (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.

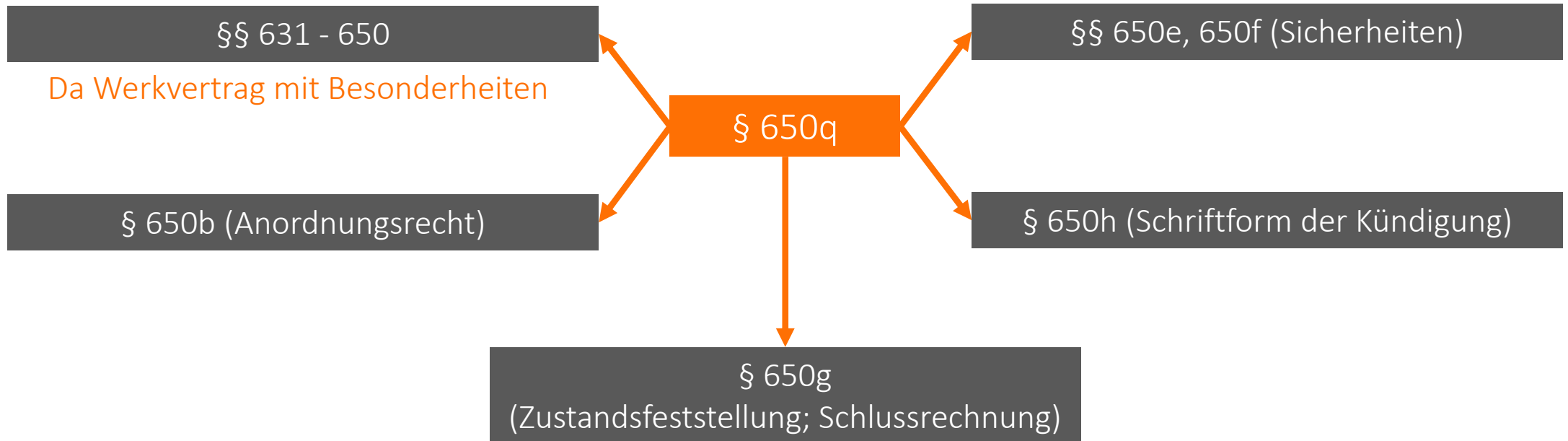
Gegenleistungspflicht § 650q I i.V.m. § 631 I

## Pflichten

Der Architekt muss diejenigen Leistungen erbringen, die nach dem jeweiligen Planungs- und Überwachungsstand erforderlich sind, um die vereinbarten Planungsziele zu erreichen

Damit werden nicht nur die Verwirklichung des Planungserfolgs, sondern auch weitere vereinbarte Leistungen geschuldet.  
(Leistungsbezogene Komponente)

## ▶ Anwendbare Vorschriften





## ► Typengemischter Vertrag

### Bauträgervertrag

#### § 650v

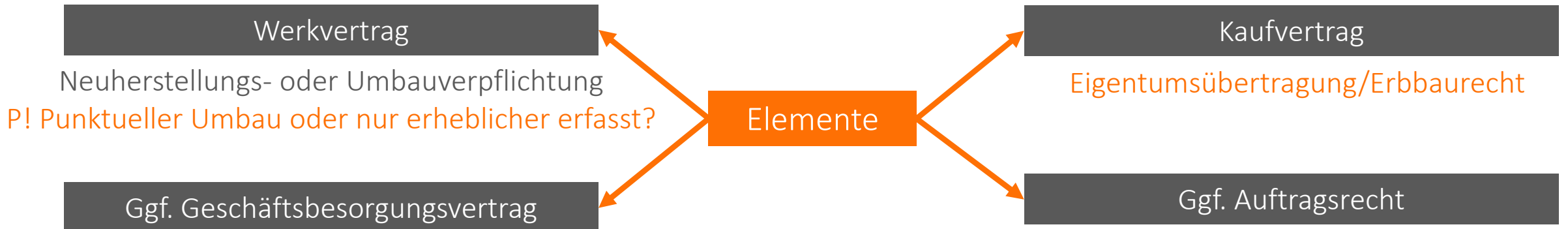
- (1) Ein **Bauträgervertrag** ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen 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.



## ▶ Einzelne Elemente

Planungs- und Bauleistung aus einer Hand

Erwerb fertiggestellten Werks





## Anwendbare Vorschriften

Über § 650u Abs. 1 S. 2  
§§ 631 – 650o anw.

Ausnahmen nach § 650u Abs. II

§ 648, 648a

§ 650e

§ 650l

§§ 650b-650d

§ 650k Abs. 1

§ 650m Abs. 1