

Merkblatt: Das neue Bauvertragsrecht ab dem 01.01.2018

Am 01.01.2018 tritt das neue gesetzliche Bauvertragsrecht in Kraft. Dahinter verbirgt sich der bedeutsamste und schwerwiegendste Eingriff in das für die Abwicklung von Bauverträgen Ihnen bislang bekannte und vertraute maßgebliche Regelungsgefüge seit Inkrafttreten des BGB.

Mit diesem Merkblatt wollen wir Ihnen einen kurzen Überblick über die wichtigsten und in der Praxis relevantesten Neuregelungen geben. Zudem haben wir Ihnen als **Anlage** den **neuen Gesetzestext** beigelegt.

Geltungsbereich des Gesetzes:

Bei allen Verträgen, die **vor dem 01.01.2018** abgeschlossen worden sind, bleibt zunächst „alles beim Alten“. Auf diese Verträge finden auch weiterhin die bisherigen Vorschriften, insbesondere des Bürgerlichen Gesetzbuchs und die Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung. Bei allen Verträgen, die **nach dem 01.01.2018** abgeschlossen werden, gelten jedoch die neuen gesetzlichen Bestimmungen.

Struktur des neuen Gesetzes:

Eine Besonderheit der Gesetzesreform ist, dass nun erstmalig in der Geschichte des BGB für das Bauvertragsrecht **eigene Vertragstypen** eingeführt werden, die juristisch z.T. auf derselben Stufe stehen, wie bislang z.B. der Kaufvertrag oder der Dienstvertrag. Bei diesen neuen Vertragstypen handelt es sich um

- den **Bauvertrag** (§ 650a Abs. 1 BGB),
- den **Verbraucherbauvertrag** (§ 650i BGB),
- den **Architekten- und Ingenieurvertrag** (§ 650p BGB) und
- den **Bauträgervertrag** (§ 650u BGB).

Der Gesetzgeber wertet die Bedeutung des Baurechts aber nicht nur durch die Einführung dieser neuen Vertragstypen und spezifischen Regelungen auf. Ergänzend wurde in den Zivilgerichten eine flächendeckende Einführung von Baukammern und Bausenaten bei den Land- und Oberlandesgerichten beschlossen (§ 72a Nr.2 GVG; § 119a Nr. 2 GVG). Damit stehen nun auf der Ebene der Landgerichte Spezialkammern mit entsprechender Fachkenntnis zur Verfügung. Davon bleibt zu hoffen, dass Bauprozesse künftig effizienter und mit einem höheren Maß an Rechtssicherheit geführt werden können.

Beim Lesen des neuen Gesetzes wird Ihnen vielleicht auffallen, dass einige Vertragstypen noch mit sehr wenigen Regelungen ausgestattet sind (z.B. der Bauträgervertrag). Von politischer Seite ist jedoch eine rasche Ergänzungen und Fortbildung durch den Gesetzgeber angedacht. Es wird also in den nächsten Jahren – so es die Politik will – zu den jeweiligen Vertragstypen noch Nachbesserungen und / oder neue Regelungen geben.

Nachfolgend nun ein Überblick über die wichtigsten Änderungen:

I. Allgemeines / Geltung für alle bisherigen „Bauwerkverträge“

1. Allgemeines Werkvertragsrecht

Abschlagszahlungen: Die Regelung zu den Abschlagszahlungen wird präziser gefasst. Abschlagszahlungen nach § 632a BGB n.F. sind nicht mehr nach dem Wertzuwachs im Vermögen des Bestellers zu bemessen, sondern nach dem Vertragswert der vertragsgerecht erbrachten Leistungen. Neu und sehr zu begrüßen ist, dass die Unterscheidung zwischen „wesentlichen“ und „unwesentlichen“ Mängeln betreffend die Bemessung des berechtigten Einbehalts des Bestellers aufgegeben wird. Er darf künftig unabhängig von der Qualität etwaiger Mängel stets nur noch einen „angemessenen Teil“ des Abschlags verweigern, der gem. § 632a Abs. 1 S. 4 BGB i.V.m. § 641 Abs. 3 BGB regelmäßig das Doppelte der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten betragen wird.

Abnahme: Die fiktive Abnahme wird in § 640 Abs. 2 BGB n.F. neu ausgestaltet. Das Gesetz stellt nicht mehr auf die Abnahmereife der Werkleistungen ab, sondern auf deren Fertigstellung, die nach der Gesetzesbegründung keine absolute Mangelfreiheit mehr voraussetzt. Neu ist, dass die Abnahmefiktion greift, wenn der Besteller die verlangte Abnahme nicht innerhalb der ihm hierfür gesetzten Frist unter „Angabe mindestens eines Mangels verweigert“. Damit dürfte der in der Praxis häufig vorkommenden grundlosen Abnahmeverweigerung ohne Angabe von Gründen oder einer Verweigerung wegen nur geringfügiger Restmängel eine Absage erteilt sein. Künftig kommt es darauf an, ob der zur Begründung der Abnahmeverweigerung behauptete Mangel (Mangelsymptom) tatsächlich vorliegt oder möglicherweise unwesentlich ist. Andererseits wird die Fiktion durch die bloße (berechtigte) Verweigerung der Abnahme ohne Angabe von Mängeln nicht beseitigt. Ein Verbraucher ist auf diese Abnahmefiktion jedoch hinzuweisen!

Außerordentliche Kündigung: Neu ist der Tatbestand der Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB n.F.). Hervorzuheben sind die Teilkündigungsmöglichkeit in Abs. 2, die an einen „abgrenzbaren Teil des Werkes“ anknüpft, sowie die obligatorische Verpflichtung zur gemeinsamen Zustandsfeststellung in Abs. 4.

2. Gewährleistungsrecht / Haftung

Nicht geändert haben sich die Regelungen zur allgemeinen Haftung, bzgl. des Schadensersatzes oder zum Gewährleistungsrecht. Hier bleibt also alles beim bisher gewohnten.

3. Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Auch das Kaufrecht wurde den neuen Vertragstypen angepasst. Damit soll erreicht werden, dass die handwerklich tätigen Werkunternehmer vor den Folgen einer im alten Recht noch bestehenden Regresslücke in der kaufvertraglichen Leistungskette bewahrt werden. Deshalb soll parallel zur bestehenden Rechtslage beim Verbraucherkauf der Verkäufer von Baustoffen und Baumaterialien auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr dem Käufer / Werkunternehmer im Rahmen seiner Nacherfüllungspflicht gemäß § 439 BGB über die (Nach-) Lieferung einer fehlerfreien Kaufsache hinaus zukünftig verschuldensunabhängig auch diejenigen Kosten erstatten müssen, die auf Seiten des Käufers/Werkunternehmers entstehen, weil der Einbau der mangelhaften Kaufsache zu einem Baumangel geführt hat, den er im Verhältnis zum Besteller gemäß §§ 634 Nr. 1, 635 BGB kostenlos durch den Austausch des fehlerhaften Baumaterials einschließlich Aus- und Wiedereinbau beseitigen muss, siehe § 439 Abs. 3 BGB n.F. Die geänderte Vorschrift stellt klar, dass die Kostentragungspflicht des Verkäufers nicht an ein enges Verständnis des Einbaubegriffs geknüpft ist, sondern auch diejenigen Fälle erfasst, in denen die fehlerhafte Kaufsache lediglich an einer anderen Sache angebracht wurde.

Um Regresslücken zu vermeiden, hat der Gesetzgeber für die Rechtsbeziehungen in der oft mehrstufigen Lieferantenkette zwischen Hersteller und Letztverkäufer in §§ 445a und 445b BGB n. F. einen selbständigen, zweijähriger Verjährung unterliegenden und ebenfalls verschuldensunabhängigen Regressanspruch des jeweiligen Verkäufers gegen seinen Zulieferer auf Erstattung der Aufwendungen geschaffen, die der Letztverkäufer im Verhältnis zum Käufer/Werkunternehmer gemäß § 439 Abs. 2, Abs. 3 BGB n. F. tragen muss und ggfls. seinerseits in der Lieferantenkette durchgestellt hat.

II. **Schwerpunkt: Bauunternehmen / Handwerker**

1. Der Bauvertrag

a) *Begriff des Bauvertrages*

Definition: Der Begriff des Bauvertrages wird erstmalig im Gesetz definiert. Für den Bauvertrag wird auf die Herstellung, die Wiederherstellung und den Umbau eines Bauwerks abgestellt (§ 650a Abs. 1 BGB n.F.). Gemeint sind Bauvertragsleistungen, die für die Gesamtmaßnahme „Bauwerk“ erbracht werden, diese aber nicht insgesamt umfassen müssen. Nach § 650a Abs. 2 BGB n.F. sind auch Verträge über die Instandhaltung eines Werks Bauverträge in diesem Sinne, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist. Es geht also stets um „Substanzarbeiten“ für ein Bauwerk.

Diese Definition ist jedoch noch nicht klar bestimmt. Zu einer stimmigen Abgrenzung von normalen Werkleistungen mit Baubezug wird es daher noch einiges an Klarstellung durch die Rechtsprechung bedürfen. Vermutlich wird darauf abzustellen sein, ob letztlich von der Art der geschuldeten Leistung her typischerweise Interessenlagen von Auftraggeber und Unternehmer vorliegen, bei welchen eine zielführende Lösung der Probleme nur durch die Anwendung der sonstigen Regelungen des neuen Bauvertragsrechts zweckdienlich ist. Weiteres wird jedoch erst die Rechtspraxis erweisen.

b) *Anordnungsrechte*

Neu im BGB und typisch für den Bauvertrag sind die neuen Regelungen zu den Anordnungsrechten des Bestellers (§ 650b BGB n.F.) einerseits und zu der daran anknüpfenden Anpassung der Vertragspreise (§ 650c BGB n.F.) für den Unternehmer andererseits, die aber nur für Bauverträge (und Verbraucherbauverträge) gelten. Das nun vom Gesetzgeber gewählte Konzept unterscheidet sich von den bisherigen Lösungen der Baupraxis und weicht stark vom Regelungsgehalt der bisher für solche Fälle herangezogenen Bestimmungen in §§ 1, 2 VOB/B ab. Ganz grob gilt:

Der Besteller darf zusätzliche Leistungen, die zwar nicht ausgeschrieben und bepreist, für die Verwirklichung des unveränderten funktionalen Bauerfolgs aber erforderlich sind (§ 650b Abs. 1 Nr. 2 BGB n.F.), stets verlangen bzw. anordnen. Der Unternehmer muss diese ausführen und erhält dafür eine nach § 650c BGB n.F. zu bemessende Mehrvergütung. Anordnungen des Bestellers hingegen, durch die der vertraglich vereinbarte (funktionale) Bauerfolg verändert wird (§ 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB n.F.), muss der Unternehmer nur dann erbringen, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist (§ 650b Abs. 2 BGB n.F.). Unklar und durch die Praxis noch nicht geklärt ist, nach welchen Kriterien sich diese Zumutbarkeit richtet.

c) *Anspruch auf Preisanpassung*

Selbstverständlich gewährt das Gesetz dem Unternehmer für seine aufgrund einer Anordnung auszuführenden zusätzlichen Leistungen eine Mehrvergütung. Allerdings verabschiedet sich die Regelung in § 650c BGB n.F. für die anordnungsbedingten Mehrvergütungsansprüche des Unternehmers von der traditionellen Methode der kalkulatorischen Preisfortschreibung. Maßgebend für die Bemessung des Mehrpreises sind im Ausgangspunkt (Abs. 1) nicht mehr die vom Unternehmer kalkulierten Preise, sondern die tatsächlich erforderlichen Kosten, womit nicht automatisch die übliche Vergütung gemeint ist. Allerdings darf der Unternehmer gem. Abs. 2 auf seine - vereinbarungsgemäß hinterlegte! - **Urkalkulation** zurückgreifen, von der widerlegbar vermutet wird, dass sie die tatsächlich erforderlichen Kosten enthält. Dieses Wahlrecht besteht für jeden Nachtrag gesondert.

Um hier in der Praxis Schwierigkeiten zu vermeiden, empfiehlt es sich für jeden Unternehmer tatsächlich schon bei Angebotsabgabe, spätestens aber mit Auftragserteilung, eine eigene Urkalkulation zu erstellen, in welcher die Struktur für die Preisbildung niedergelegt ist. Dies bedeutet zwar einerseits mehr Aufwand. Andererseits liegt darin auch eine Chance, später kostspielige Sachverständigengutachten zur Frage eines angemessenen Preises bzw. der „erforderlichen Kosten“ ein wenig zu minimieren.

d) *Neu: Die **einstweilige Verfügung** im Bauvertragsrecht*

Ein absolutes Novum im neuen Bauvertragsrechts ist der Umstand, dass der Gesetzgeber versucht, die Bauabwicklung in strittigen Fragen durch die Einführung des Rechtsinstituts des **einstweiligen Rechtsschutzes** zu befördern und dadurch kostspielige Bauzeitverzögerungen zu vermeiden, wenn sich die Parteien über Streitfragen nicht rasch einigen können. Dazu wurde geregelt:

Anordnungsrecht: Die Vertragsparteien sollen sich gem. § 650b Abs. 1 BGB n.F. über die **Zumutbarkeit** einigen. Gelingt das nicht innerhalb von 30 Tagen (§ 650b Abs. 2

BGB n.F.), kann gemäß § 650d BGB n.F. im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens zeitnah eine gerichtliche Klärung herbeigeführt werden. Der Verfügungsgrund muss nach Baubeginn nicht mehr glaubhaft gemacht werden. Offen ist, ob das Leistungsbestimmungsrecht des Bestellers auch zeitliche Anordnungen und auch solche umfasst, welche die Ausführung der Baumaßnahme betreffen. Außerdem ist (noch) nicht klar, ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen der Unternehmer die Arbeiten im Streit um die Anordnung einstellen darf.

Preisanpassung: Zur Wahrung der Liquidität des Unternehmers darf dieser im Gegenzug zu der ihn treffenden Anordnung 80% der in seinem Nachtragsangebot genannten Mehrvergütung als Abschlag verlangen, ohne dies näher begründen oder rechtfertigen zu müssen (§ 650c Abs. 3 BGB n.F.). Um einem naheliegenden Missbrauch entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber in § 650c Abs. 3 S. 3 BGB n.F. eine strenge Verzinsungspflicht (§§ 288 Abs. 1 S. 2, Abs. 2, 289) für einen mit Schlussabrechnung fällig werdenden Anspruch auf Rückgewähr überzahlter Beträge eingeführt. Auch bei **Streit über die Höhe** der zu ermittelnden Abschlagsforderung kann abermals im Wege der einstweiligen Verfügung nach § 650d BGB n.F. entschieden werden.

Damit können nun sowohl Anordnungen auf zusätzliche Leistungen, als auch die Forderung nach einen entsprechenden Abschlag hierfür wechselseitig im Wege der einstweiligen Verfügungen durchgesetzt werden. Wie sich diese Regelungen allerdings in der Praxis bewähren werden, bleibt abzuwarten.

e) *Sonstiges*

Zustandsfeststellung: Bei einer Verweigerung der Abnahme ist nun eine Zustandsfeststellung neue Voraussetzung für die Fälligkeit des Werklohnes (§ 650g Abs. 1 bis 3 BGB n.F.)

Prüffähige Schlussrechnung: Neu und weitere Voraussetzung für die Fälligkeit des Werklohnes ist die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung (§ 650g Abs. 4 BGB n.F.).

2. Verbraucherbauvertrag

Der Begriff des Verbraucherbauvertrages in § 650i BGB n.F. beschränkt den Anwendungsbereich auf Verträge, welche die Errichtung eines kompletten neuen Gebäudes oder Substanzarbeiten am Bestand von gleichem Gewicht zum Gegenstand haben. Damit unterfallen faktisch nur Generalunternehmer-Verträge mit Verbrauchern und Fertighausverträge dem besonderen Schutz der verbraucherbauvertraglichen Bestimmungen.

Zu beachten ist dabei die Einführung einer vorvertraglichen, in Art. 249 EGBGB näher definierten Baubeschreibungspflicht (§ 650j BGB n.F.), deren Inhalte mit Vertragsschluss gemäß § 650k BGB n.F. zur vertraglich vereinbarten Beschaffenheiten erstarken.

Darüber hinaus wird dem Verbraucher / Besteller in § 650i BGB n.F. ein Widerrufsrecht nach Maßgabe der §§ 355ff. BGB mit neu eingeführten Vorschriften zur Bemessung des Wertersatzes bei vollzogenem Widerruf zugebilligt.

3. Bauträgervertrag

Ein Bauträgervertrag gemäß § 650u BGB n.F. 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.

Zusätzlich geregelt sind hier nur die Abschlagszahlungen gemäß § 650v BGB n.F. Diese kann der Unternehmer vom Besteller nur verlangen, soweit sie gemäß einer Verordnung auf Grund von Artikel 244 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) vereinbart sind.

4. VOB/B

Derzeit noch ungeklärt ist, wie sich die vorstehenden Regelungen des BGB auf die aktuelle Fassung der VOB/B auswirken werden. Die VOB/B soll im Laufe des Jahres 2018 an die neuen Regelungen des BGB angepasst werden.

III. Schwerpunkt: Architekten und Ingenieure

Der neue § 650p BGB n.F. enthält eigenständige Erwägungen zur Leistungspflicht des Architekten, für deren werkvertraglichen Erfolgsbezug nun zwischen **Zielfindungsphase** einerseits und **Planungs- und Ausführungsphase** andererseits unterschieden wird.

Damit möchte der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen, dass der Architekt in den frühen Stadien seiner Tätigkeit in erster Linie eine Bedarfsklärung vornimmt und die planerischen Grundlagen für die Umsetzung dieses Bedarfs schafft, ohne dass dadurch schon ein Bezug zu einem konkreten Bauwerk bereits hergestellt ist. Erst wenn die Zielfindungsphase abgeschlossen ist, entsteht dieser Bezug durch eine Auswahlentscheidung des Bestellers, welchen der vom Architekten erarbeiteten Vorschläge er umgesetzt wissen möchte. Diese Zäsur in der Abwicklung eines typischen Architektenvertrages hat der Gesetzgeber in § 650r BGB n.F. mit einem **beiderseitigen Sonderkündigungsrecht** gekennzeichnet.

Eine Verbesserung stellen die nachfolgenden Regelungen dar:

1. Der Architekt/Ingenieur kann nun gem. § 650s BGB n.F. ab der Abnahme des letzten Ausführungsgewerks eine **Teilabnahme** seiner Leistungen verlangen. Im Hinblick auf die bislang ausufernd langen Haftungszeiträume, insbesondere wenn Leistungen nach der Lph 9 der HOAI zu erbringen sind, ist auch dringend anzuraten, dass Architekten künftig von diesem neuen Recht Gebrauch machen.
2. Mangelbedingten Schadensersatz für einen **Überwachungsfehler** kann der Architekt künftig gem. § 650t BGB n.F. verweigern, solange der Besteller dem als Gesamtschuldner mithaftenden Unternehmer nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat.

IV. Vorläufige Bilanz und Ausblick

Gab es im BGB bislang schon detaillierte Regelungen beispielsweise zur Kompensation von Mängeln gebuchter Pauschalreisen, fehlten entsprechende Regelungen für die Abwicklung der wesentlich komplexeren und wirtschaftlich bedeutsameren Bauprojekte bislang leider völlig. Der gesetzgeberische Schritt, die Vertragsverhältnisse von Bauprojekten zu regeln, war angesichts der volkswirtschaftlichen Bedeutung dringend erforderlich und lange überfällig. Er beruht auf der im täglichen Umgang mit der Abwicklung von Bauverträgen gewonnenen Erkenntnis, dass schlechte, nicht selten bewusst unklare Ausschreibungen, intransparente Kalkulations- und Abrechnungspraktiken sowie der Missbrauch des bauvertraglichen Regelungsgefüges zur Verweigerung fälliger Zahlungen Ausprägungen einer auf Konfrontation ausgelegten Vertragsunkultur sind, die aber darauf zurückzuführen ist, dass die rechtlichen Parameter, nach denen Bauverträge geschlossen und abgewickelt werden, im Gesetz bisher unzureichend und in wichtigen Punkten überhaupt nicht geregelt sind.

Grundsätzlich ist diese längst fällige Reform daher zu begrüßen. Die neuen Vorschriften sind jedoch bewusst mit zumeist abstrakt-generellen Regelungssätzen knapp gefasst. Dies hat zur Folge, dass für die künftige Praxis notgedrungen noch zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe existieren, deren genauer Inhalt und Regelungsbereich sich nun im Laufe der Zeit erst noch herauskristallisieren und teilweise durch die Rechtsprechung geklärt werden muss. Es wird also einige Jahre dauern, bis hier die Rechtspraxis in den meisten Punkten einen Konsens hergestellt hat. Auch wenn dies aktuell noch unbillig erscheint, muss man diese Übergangsperiode mit Blick auf die zu erwartenden positiven Auswirkungen des Gesetzes aber wohl vorübergehend in Kauf nehmen.

Tipp für die Praxis:

Wie nun also mit den neuen Regelungen umgehen, angesichts einer Vielzahl von nicht geklärten Rechtsbegriffen und mangelnder Erfahrung in der Praxis?

Zunächst einmal gilt: Mit diesem Problem stehen Sie nicht alleine. Sondern es geht allen Anwendern gleich, egal ob man Architekt, Bauunternehmer, beratender Anwalt oder Richter ist.

Wichtig ist es vor allem, zunächst von der Existenz der neuen Regelungen zu wissen und deren Inhalt zumindest in groben Zügen zu kennen. Allein dadurch gewinnt man eine Sensibilisierung für möglicherweise neu auftretende Situationen und rechtliche Problemfelder. Allein damit ist schon ein großer Schritt getan, um „unangenehme Überraschungen“ zu vermeiden.

Ansonsten gilt wie bislang: Wie am besten in der jeweiligen Situation zu reagieren ist, hängt immer stark von den Umständen des Einzelfalles ab. Gerade aufgrund der noch vielen ungeklärten Rechtsbegriffe und Rechtsinstitute wird man gerade in der Anfangszeit der Geltung des neuen Gesetzes jeden einzelnen Fall genau analysieren, neu bewerten und überprüfen müssen.

Dazu stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Gerold Heumann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwalt Heumann

Südtiroler Straße 13 ½
86165 Augsburg

Telefon: 0821 5439-3723

Fax: 0821 5439-2592

E-Mail: kanzlei@rechtsanwalt-heumann.de

www.rechtsanwalt-heumann.de

Anlage: Gesetzestext, gültig ab 01.01.2018

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Widerrufsrechte:

§ 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam

....

8. (Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzung)

a)

b) (Mängel)

eine Bestimmung, durch die bei Verträgen über Lieferungen neu hergestellter Sachen und über Werkleistungen

aa)

bb)

cc) (Aufwendungen bei Nacherfüllung)

die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 und 3 oder § 635 Absatz 2 zu tragen oder zu ersetzen;

15. (Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistung)

eine Bestimmung, nach der der Verwender bei einem Werkvertrag

a) *für Teilleistungen Abschlagszahlungen vom anderen Vertragsteil verlangen kann, die wesentlich höher sind als die nach § 632a Absatz 1 und § 650m Absatz 1 zu leistenden Abschlagszahlungen, oder*

b) *die Sicherheitsleistung nach § 650m Absatz*

§ 312 Anwendungsbereich

(1)....

(2) *Von den Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels ist nur § 312a Absatz 1, 3, 4 und 6 auf folgende Verträge anzuwenden:*

1.,

2.,

3. *Verbraucherbauverträge nach § 650i Absatz 1,*

§ 356e Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen

Bei einem Verbraucherbauvertrag (§ 650i Absatz 1) beginnt die Widerrufsfrist nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher gemäß Artikel 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht belehrt hat. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem in § 355 Absatz 2 Satz 2 genannten Zeitpunkt.

§ 357d Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen

Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen. Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistung zu berechnen.

Anpassung des Kaufrechts

§ 439 Nacherfüllung

- (1) Der Käufer kann als Nacherfüllung nach seiner Wahl die Beseitigung des Mangels oder die Lieferung einer mangelfreien Sache verlangen.
- (2) Der Verkäufer hat die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.
- (3) 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. § 442 Absatz 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses der Einbau oder das Anbringen der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.
- (4) Der Verkäufer kann die vom Käufer gewählte Art der Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist. Dabei sind insbesondere der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand, die Bedeutung des Mangels und die Frage zu berücksichtigen, ob auf die andere Art der Nacherfüllung ohne erhebliche Nachteile für den Käufer zurückgegriffen werden könnte. Der Anspruch des Käufers beschränkt sich in diesem Fall auf die andere Art der Nacherfüllung; das Recht des Verkäufers, auch diese unter den Voraussetzungen des Satzes 1 zu verweigern, bleibt unberührt.
- (5) Liefert der Verkäufer zum Zwecke der Nacherfüllung eine mangelfreie Sache, so kann er vom Käufer Rückgewähr der mangelhaften Sache nach Maßgabe der §§ 346 bis 348 verlangen.

§ 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz

Außer in den Fällen des § 281 Absatz 2 und des § 323 Absatz 2 bedarf es der Fristsetzung auch dann nicht, wenn der Verkäufer beide Arten der Nacherfüllung gemäß § 439 Absatz 4 verweigert oder wenn die dem Käufer zustehende Art der Nacherfüllung fehlgeschlagen oder ihm unzumutbar ist. Eine Nachbesserung gilt nach dem erfolglosen zweiten Versuch als fehlgeschlagen, wenn sich nicht insbesondere aus der Art der Sache oder des Mangels oder den sonstigen Umständen etwas anderes ergibt.

§ 445a Rückgriff des Verkäufers

- (1) Der Verkäufer kann beim Verkauf einer neu hergestellten Sache von dem Verkäufer, der ihm die Sache verkauft hatte (Lieferant), Ersatz der Aufwendungen verlangen, die er im Verhältnis zum Käufer nach § 439 Absatz 2 und 3 sowie § 475 Absatz 4 und 6 zu tragen hatte, wenn der vom Käufer geltend gemachte Mangel bereits beim Übergang der Gefahr auf den Verkäufer vorhanden war.
- (2) Für die in § 437 bezeichneten Rechte des Verkäufers gegen seinen Lieferanten bedarf es wegen des vom Käufer geltend gemachten Mangels der sonst

erforderlichen Fristsetzung nicht, wenn der Verkäufer die verkaufte neu hergestellte Sache als Folge ihrer Mangelhaftigkeit zurücknehmen musste oder der Käufer den Kaufpreis gemindert hat.

- (3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.*
- (4) § 377 des Handelsgesetzbuchs bleibt unberührt.*

§ 445b Verjährung von Rückgriffsansprüchen

- (1) Die in § 445a Absatz 1 bestimmten Aufwendungsersatzansprüche verjähren in zwei Jahren ab Ablieferung der Sache.*
- (2) Die Verjährung der in den §§ 437 und 445a Absatz 1 bestimmten Ansprüche des Verkäufers gegen seinen Lieferanten wegen des Mangels einer verkauften neu hergestellten Sache tritt frühestens zwei Monate nach dem Zeitpunkt ein, in dem der Verkäufer die Ansprüche des Käufers erfüllt hat. Diese Ablaufhemmung endet spätestens fünf Jahre nach dem Zeitpunkt, in dem der Lieferant die Sache dem Verkäufer abgeliefert hat.*
- (3) Die Absätze 1 und 2 finden auf die Ansprüche des Lieferanten und der übrigen Käufer in der Lieferkette gegen die jeweiligen Verkäufer entsprechende Anwendung, wenn die Schuldner Unternehmer sind.*

§ 474 Verbrauchsgüterkauf

- (1) Verbrauchsgüterkäufe sind Verträge, durch die ein Verbraucher von einem Unternehmer eine bewegliche Sache kauft. Um einen Verbrauchsgüterkauf handelt es sich auch bei einem Vertrag, der neben dem Verkauf einer beweglichen Sache die Erbringung einer Dienstleistung durch den Unternehmer zum Gegenstand hat.*
- (2) Für den Verbrauchsgüterkauf gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Untertitels. Dies gilt nicht für gebrauchte Sachen, die in einer öffentlich zugänglichen Versteigerung verkauft werden, an der der Verbraucher persönlich teilnehmen kann.*

§ 475 Anwendbare Vorschriften

- (1) Ist eine Zeit für die nach § 433 zu erbringenden Leistungen weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen, so kann der Gläubiger diese Leistungen abweichend von § 271 Absatz 1 nur unverzüglich verlangen. Der Unternehmer muss die Sache in diesem Fall spätestens 30 Tage nach Vertragsschluss übergeben. Die Vertragsparteien können die Leistungen sofort bewirken.*
- (2) § 447 Absatz 1 gilt mit der Maßgabe, dass die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung nur dann auf den Käufer übergeht, wenn der Käufer den Spediteur, den Frachtführer oder die sonst zur Ausführung der Versendung bestimmte Person oder Anstalt mit der Ausführung beauftragt hat und der Unternehmer dem Käufer diese Person oder Anstalt nicht zuvor benannt hat.*
- (3) § 439 Absatz 5 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass Nutzungen nicht herauszugeben oder durch ihren Wert zu ersetzen sind. Die §§ 445 und 447 Absatz 2 sind nicht anzuwenden.*
- (4) Ist die eine Art der Nacherfüllung nach § 275 Absatz 1 ausgeschlossen oder kann der Unternehmer diese nach § 275 Absatz 2 oder 3 oder § 439 Absatz 4 Satz 1 verweigern, kann er die andere Art der Nacherfüllung nicht wegen Unverhältnismäßigkeit der Kosten nach § 439 Absatz 4 Satz 1 verweigern. Ist die andere Art der Nacherfüllung wegen der Höhe der Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 oder Absatz 3 Satz 1 unverhältnismäßig, kann der Unternehmer den Aufwendungsersatz auf einen angemessenen Betrag beschränken. Bei der Bemessung dieses Betrages sind insbesondere der Wert der Sache in mangelfreiem*

- Zustand und die Bedeutung des Mangels zu berücksichtigen.
- (5) § 440 Satz 1 ist auch in den Fällen anzuwenden, in denen der Verkäufer die Nacherfüllung gemäß Absatz 4 Satz 2 beschränkt.
 - (6) Der Verbraucher kann von dem Unternehmer für Aufwendungen, die ihm im Rahmen der Nacherfüllung gemäß § 439 Absatz 2 und 3 entstehen und die vom Unternehmer zu tragen sind, Vorschuss verlangen.

§ 479 Sonderbestimmungen für Garantien

- (1) Eine Garantieerklärung (§ 443) muss einfach und verständlich abgefasst sein. Sie muss enthalten:
 1. den Hinweis auf die gesetzlichen Rechte des Verbrauchers sowie darauf, dass sie durch die Garantie nicht eingeschränkt werden, und
 2. den Inhalt der Garantie und alle wesentlichen Angaben, die für die Geltendmachung der Garantie erforderlich sind, insbesondere die Dauer und den räumlichen Geltungsbereich des Garantieschutzes sowie Namen und Anschrift des Garantiegebers.
- (2) Der Verbraucher kann verlangen, dass ihm die Garantieerklärung in Textform mitgeteilt wird.
- (3) Die Wirksamkeit der Garantieverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass eine der vorstehenden Anforderungen nicht erfüllt wird.

§ 478 Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers

- (1) Ist der letzte Vertrag in der Lieferkette ein Verbrauchsgüterkauf (§ 474), findet § 477 in den Fällen des § 445a Absatz 1 und 2 mit der Maßgabe Anwendung, dass die Frist mit dem Übergang der Gefahr auf den Verbraucher beginnt.
- (2)

Werkvertragsrecht – allgemeine Vorschriften

§ 632a Abschlagszahlungen

- (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.

§ 640 Abnahme

- (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.*

§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft

Der Inhaber einer Schiffswerft kann für seine Forderungen aus dem Bau oder der Ausbesserung eines Schiffes die Einräumung einer Schiffshypothek an dem Schiffsbauwerk oder dem Schiff des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Schiffshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen. § 647 findet keine Anwendung.

§ 650e 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.

§ 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 Verbraucherbaupvertrag nach § 650i oder um einen Bauträgervertrag 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.*

§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund

- (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) 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.*

§ 650 Anwendung des Kaufrechts

Auf einen Vertrag, der die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat, finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung. § 442 Abs. 1 Satz 1 findet bei diesen Verträgen auch Anwendung, wenn der Mangel auf den vom Besteller gelieferten Stoff zurückzuführen ist. Soweit es sich bei den herzustellenden

oder zu erzeugenden beweglichen Sachen um nicht vertretbare Sachen handelt, sind auch die §§ 642, 643, 645, 648 und 649 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der Abnahme der nach den §§ 446 und 447 maßgebliche Zeitpunkt tritt.

Werkvertragsrecht - Bauvertrag

§ 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.

§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

- (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.

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

- (1) 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. 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.
- (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 § 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. 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 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

§ 650d Einstweilige Verfügung

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

§ 650g 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.

§ 650h Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.

Verbraucherbauvertrag

§ 650i Verbraucherbauvertrag

- (1) Verbraucherbauverträge 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) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.
- (3) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

§ 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.

§ 650k Inhalt des Vertrags

- (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.

§ 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 Gesetzbuches über sein Widerrufsrecht zu belehren.

§ 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 zusätzlichen 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.*

§ 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.*

§ 650o Abweichende Vereinbarungen

Von § 640 Absatz 2 Satz 2, 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.

Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650p Vertragstypische 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.*

§ 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.

§ 650r Sonderkündigungsrecht

- (1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 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.

§ 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.

§ 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.

Bauträgervertrag

§ 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.

§ 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.

EGBGB

Art. 229 § Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 01. Januar 2018 entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.

Artikel 249 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

§ 1 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

Der Unternehmer ist nach § 650j des Bürgerlichen Gesetzbuchs verpflichtet, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen.

§ 2 Inhalt der Baubeschreibung

- (1) *In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. Sie muss mindestens folgende Informationen enthalten:*
1. *allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,*
 2. *Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,*
 3. *Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,*
 4. *gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,*
 5. *Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,*
 6. *gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,*
 7. *gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,*
 8. *Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,*
 9. *gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.*
- (2) *Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.*

§ 3 Widerrufsbelehrung

- (1) Steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht nach § 650I Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu, ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher vor Abgabe von dessen Vertragserklärung in Textform über sein Widerrufsrecht zu belehren. Die Widerrufsbelehrung muss deutlich gestaltet sein und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte in einer an das benutzte Kommunikationsmittel angepassten Weise deutlich machen. Sie muss Folgendes enthalten:
1. einen Hinweis auf das Recht zum Widerruf,
 2. einen Hinweis darauf, dass der Widerruf durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer erfolgt und keiner Begründung bedarf,
 3. den Namen, die ladungsfähige Anschrift und die Telefonnummer desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, gegebenenfalls seine Telefaxnummer und E-Mail-Adresse,
 4. einen Hinweis auf die Dauer und den Beginn der Widerrufsfrist sowie darauf, dass zur Fristwahrung die rechtzeitige Absendung der Widerrufserklärung genügt, und
 5. einen Hinweis darauf, dass der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz nach § 357d des Bürgerlichen Gesetzbuchs schuldet, wenn die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen ist.
- (2) Der Unternehmer kann seine Belehrungspflicht dadurch erfüllen, dass er dem Verbraucher das in Anlage 10 vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausgefüllt in Textform übermittelt.

Änderung des Unterlassungsklagengesetzes

§ 2 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Unterlassungsklagengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 2002 (BGBl. I S. 3422, 4346), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. April 2016, (BGBl. I, S. 720) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Buchstabe e wird folgender Buchstabe f eingefügt:

„f) Bauverträge,“

2. Die bisherigen Buchstaben f bis h werden die Buchstaben g bis i.

Änderung der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen:

In § 1 Satz 3 der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der Fassung vom 23. Mai 2001 (BGBl. I S. 981), die zuletzt durch Artikel 4 Nummer 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2022) geändert worden ist, wird die Angabe „§ 632a Abs. 3“ durch die Wörter „§ 650m Absatz 2 und 3“ ersetzt.

Verfahrensrecht

Gerichtsverfassungsgesetz GVG

§ 71 [Sachliche Zuständigkeit in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten in 1. Instanz]

- (1) Vor die Zivilkammern, einschließlich der Kammern für Handelssachen, gehören alle bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, die nicht den Amtsgerichten zugewiesen sind.
- (2) Die Landgerichte sind ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes ausschließlich zuständig
 1.;
 2.;
 3.;
 4.;
 5. in Streitigkeiten
 - a) über das Anordnungsrecht des Bestellers gemäß § 650b des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
 - b) über die Höhe des Vergütungsanspruchs infolge einer Anordnung des Bestellers (§ 650c des Bürgerlichen Gesetzbuchs).
- (3)
- (4) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Entscheidungen in Verfahren nach Absatz 2 Nummer 4 Buchstabe a bis e und Nummer 5 einem Landgericht für die Bezirke mehrerer Landgerichte zu übertragen. In Verfahren nach Absatz 2 Nummer 4 Buchstabe a bis e darf die Übertragung nur erfolgen, wenn dies der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dient. Die Landesregierungen können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

§ 72 [Berufungs- und Beschwerdegerichte]

- (1) Die Zivilkammern, einschließlich der Kammern für Handelssachen und der in § 72a genannten Kammern, sind die Berufungs- und Beschwerdegerichte in den vor den Amtsgerichten verhandelten bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, soweit nicht die Zuständigkeit der Oberlandesgerichte begründet ist. Die Landgerichte sind ferner die Beschwerdegerichte in Freiheitsentziehungssachen und in den von den Betreuungsgerichten entschiedenen Sachen.
- (2)

§ 72a

Bei den Landgerichten werden eine Zivilkammer oder mehrere Zivilkammern für folgende Sachgebiete gebildet:

1. Streitigkeiten aus Bank- und Finanzgeschäften,
2. Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen sowie aus Ingenieurverträgen, soweit sie im Zusammenhang mit Bauleistungen stehen,
3. Streitigkeiten über Ansprüche aus Heilbehandlungen und
4. Streitigkeiten aus Versicherungsvertragsverhältnissen.

Den Zivilkammern nach Satz 1 können neben den Streitigkeiten aus den in Satz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Sachgebieten auch Streitigkeiten nach den §§ 71 und 72 zugewiesen werden.

§ 119a

Bei den Oberlandesgerichten werden ein Zivilsenat oder mehrere Zivilsenate für die folgenden Sachgebiete gebildet:

1. Streitigkeiten aus Bank- und Finanzgeschäften,
2. Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen sowie aus Ingenieurverträgen, soweit sie im Zusammenhang mit Bauleistungen stehen,
3. Streitigkeiten über Ansprüche aus Heilbehandlungen und
4. Streitigkeiten aus Versicherungsvertragsverhältnissen.

Den Zivilsenaten nach Satz 1 können neben den Streitigkeiten aus den in Satz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Sachgebieten auch Streitigkeiten nach § 119 Absatz 1 zugewiesen werden.

EGGVG

§ 40a

Die §§ 72a und 119a des Gerichtsverfassungsgesetzes sind auf die vor dem 1. Januar 2018 anhängig gewordenen Verfahren nicht anzuwenden.

Zivilprozessordnung ZPO

§ 348 Originärer Einzelrichter

(1) Die Zivilkammer entscheidet durch eines ihrer Mitglieder als Einzelrichter. Dies gilt nicht, wenn

1. das Mitglied Richter auf Probe ist und noch nicht über einen Zeitraum von einem Jahr geschäftsverteilungsplanmäßig Rechtsprechungsaufgaben in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten wahrzunehmen hatte oder
2. die Zuständigkeit der Kammer nach § 72a Satz 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes oder nach dem Geschäftsverteilungsplan des Gerichts wegen der Zuordnung des Rechtsstreits zu den nachfolgenden Sachgebieten begründet ist:

Inkrafttreten

Die Artikel 8 und 9 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Januar 2018 in Kraft.