

Andreas Jacob

# Bauvertrag 2018 für Auftraggeber

BGB und VOB/B sicher anwenden



Andreas Jacob **Bauvertrag 2018 für Auftraggeber**

# **Bauvertrag 2018 für Auftraggeber**

BGB und VOB/B sicher anwenden

mit zahlreichen Formulierungsvorschlägen

**RA Andreas Jacob, LL.M.**



Rudolf Müller

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

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

© Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln 2018  
Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Maßgebend für das Anwenden von Normen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist. Maßgebend für das Anwenden von Regelwerken, Richtlinien, Merkblättern, Hinweisen, Verordnungen usw. ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der jeweiligen herausgebenden Institution erhältlich ist. Zitate aus Normen, Merkblättern usw. wurden, unabhängig von ihrem Ausgabedatum, in neuer deutscher Rechtschreibung abgedruckt.

Das vorliegende Werk wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Verlag, Herausgeber und Autoren können dennoch für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes und seiner elektronischen Bestandteile (Internetseiten) keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns, Ihre Meinung über dieses Fachbuch zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per E-Mail: [fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de](mailto:fachmedien.architektur@rudolf-mueller.de) oder Telefax: 0221 5497-6141 mit.

Umschlaggestaltung: Künkelmedia, Brühl/Baden  
Satz: WMTP Wendt-Media Text-Processing GmbH, Birkenau  
Druck und Bindearbeiten: Westermann Druck Zwickau GmbH, Zwickau  
Printed in Germany

ISBN 978-3-481-03706-2 (Buch-Ausgabe)  
ISBN 978-3-481-03707-9 (E-Book-Ausgabe als PDF)



## Vorwort

Das nachfolgende Werk erläutert in einem ersten Kapitel nach der Einführung das neue, auf seit dem 01.01.2018 abgeschlossene Bauverträge anwendbare Baurecht. In den weiteren Kapiteln enthält das Werk Hinweise zur Gestaltung und Abwicklung von Bauverträgen, und zwar auch solchen, bei denen der Auftraggeber Verbraucher ist bzw. sofern die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) Vertragsbestandteil sind. Dabei richtet sich das Werk aber nicht an Juristen, für die es komprimiertere bzw. detaillierte Werke gibt. Insbesondere das zweite Kapitel über das neue Bauvertragsrecht ist weniger für den blutigen Laien verfasst, sondern für Personen, die bereits Vorkenntnisse im Bereich des Baurechts haben und dieses Werk nun dazu verwenden wollen, ihre Kenntnisse zu aktualisieren.

Die weiteren Kapitel richten sich an Bauherren sowie andere Baubeteiligte aufseiten des Auftraggebers, deren originäre Aufgabe die technische und kaufmännische Realisierung eines Bauvorhabens oder eines Teils davon ist, die an der Gestaltung eines Bauvertrags mitwirken und im Zuge der Ausführung an den juristischen Schnittstellen nicht gleich ihren Rechtsbeistand aufsuchen, sondern zunächst einmal versuchen wollen, Konflikte selbst zu lösen. Dieser Teil ist folglich auch nicht auf die Neuerungen aus dem seit dem 01.01.2018 geltenden Bauvertragsrecht beschränkt.

Generell ist zu sagen, dass es sich bei diesem Werk um keinen umfassenden Abriss des Baurechts handelt, viele Details und Ausnahmen also unerwähnt bleiben. Im Zweifelsfall ist dem Anwender daher gleichwohl zu empfehlen, sich nicht nur auf sein Rechtsempfinden und dieses Werk zu verlassen und ggf. fachkundigen Rat hinzuzuziehen. Das gilt insbesondere dann, wenn es darum geht, besondere vertragliche Vereinbarungen zu interpretieren, oder wenn schwerwiegende Entscheidungen getroffen werden sollen, wie z. B. die Kündigung des Bauvertrags.

Berlin, im Januar 2018

Andreas Jacob



# Inhalt

	<b>Vorwort</b> .....	5
<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	13
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Entwicklung – das neue Bauvertragsrecht</b> .....	15
2.1	Änderungen des Werkvertragsrechts .....	16
2.1.1	§ 632a BGB – Abschlagszahlungen .....	16
2.1.2	§ 640 BGB – Abnahme .....	16
2.1.2.1	Abnahmefiktion – Erklärungsobliegenheit des Bestellers ...	17
2.1.2.2	Abnahmefiktion – Fertigstellung der Bauleistung .....	18
2.1.2.3	Abnahmefiktion – Erklärungsobliegenheit des Verbrauchers	18
2.1.3	§ 648a BGB – Kündigung des Werkvertrags aus wichtigem Grund .....	18
2.1.3.1	Kündigung eines abgrenzbaren Teils des geschuldeten Werks	19
2.1.3.2	Leistungsabgrenzung nach Kündigung oder Teilkündigung des Bauvertrags .....	19
2.1.3.3	Vergütungsanspruch des Unternehmers nach Kündigung oder Teilkündigung des Bauvertrags .....	20
2.2	Das neue Bauvertragsrecht .....	20
2.2.1	§ 650a BGB – Definition des Bauvertrags .....	21
2.2.2	§ 650b BGB – Änderungsrecht des Bestellers .....	22
2.2.2.1	Änderung des vereinbarten Werkerfolgs sowie Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist ..	22
2.2.2.2	Zumutbarkeit der Änderung des vereinbarten Werkerfolgs ..	23
2.2.2.3	Einigungsobliegenheit der Parteien und Anordnungsbefugnis des Bestellers .....	23
2.2.2.4	§ 650c BGB – Vergütungsanspruch des Unternehmers .....	25
2.2.2.5	§ 650d BGB – einstweilige Verfügung über das Anordnungsrecht des Bestellers und Vergütungsanspruch des Unternehmers .....	27
2.2.3	§§ 650e und 650f BGB – Sicherungshypothek und Bauhandwerkersicherung .....	28
2.2.4	§ 650g Abs. 1 bis 3 BGB – Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme .....	29
2.2.5	§ 650g Abs. 4 BGB – prüfbare Schlussrechnung .....	29
2.2.6	§ 650h BGB – Schriftform der Kündigung .....	30
2.3	§§ 650i bis 650n BGB – Verbraucherbaupvertrag .....	30
2.4	§§ 650p bis 650t BGB Architektenvertrag und Ingenieurvertrag .....	30

2.4.1	Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrags – Leistungspflichten .....	31
2.4.2	Zielfindungsphase – Sonderkündigungsrecht des Bestellers bzw. des Architekten .....	31
2.4.2.1	Wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele .....	31
2.4.2.2	Sonderkündigungsrecht der Parteien .....	32
2.4.3	Änderung des Leistungsumfangs .....	32
2.4.4	Teilabnahme der Architektenleistung nach Abnahme der Bauleistungen .....	33
2.4.5	Einschränkung der gesamtschuldnerischen Haftung zwischen Bauunternehmer und Architekten .....	34
<b>3</b>	<b>Bauvertrag nach BGB</b> .....	<b>35</b>
3.1	Zustandekommen des Bauvertrags .....	35
3.2	Inhalt des Bauvertrags .....	35
3.2.1	Beschreibung der zu erbringenden Bauleistung .....	36
3.2.2	Leistungsänderungen .....	38
3.2.3	Bauausführung .....	38
3.2.3.1	Beweissicherung .....	38
3.2.3.2	Vorunternehmerleistung – Beistellung von Baumaterialien ..	39
3.2.3.3	Einsatz von Nachunternehmern .....	39
3.2.3.4	Qualitätskontrolle .....	39
3.2.3.5	Verkehrssicherungspflicht .....	39
3.2.3.6	Baubesprechungen und Bautagebuch .....	39
3.2.3.7	Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen .....	40
3.2.4	Ausführungszeitraum und Vertragsfristen .....	40
3.2.4.1	Vereinbarung von Zwischenfertigstellungsterminen .....	40
3.2.4.2	Verpflichtung zur Vorlage eines Bauablaufplans .....	40
3.2.4.3	Vereinbarung zu Behinderungsfolgen .....	41
3.2.5	Vergütung des Unternehmers .....	41
3.2.5.1	Einheitspreisvertrag .....	41
3.2.5.2	Pauschalpreisvertrag .....	44
3.2.5.3	Stundenlohnarbeiten .....	45
3.2.5.4	Umlagen für Baustrom, Bauwasser, sanitäre Einrichtungen ..	46
3.2.6	Zahlung .....	46
3.2.6.1	Vorauszahlung .....	46
3.2.6.2	Abschlagszahlung .....	47
3.2.6.3	Schlusszahlung .....	47
3.2.6.4	Skonto .....	48
3.2.7	Versicherungen .....	48
3.2.7.1	Haftpflichtversicherung des Unternehmers .....	48
3.2.7.2	Bauleistungsversicherung .....	48
3.2.8	Kündigung des Bauvertrags .....	49
3.2.9	Abnahme und Teilabnahme .....	49
3.2.9.1	Förmliche Abnahme – Abnahmeprotokoll .....	49
3.2.9.2	Zur Abnahme vorzulegende Unterlagen .....	49
3.2.9.3	Teilabnahme .....	50
3.2.10	Gewährleistung für Mängel .....	50

3.2.11	Vertragserfüllungs- und Gewährleistungssicherheiten . . . . .	51
3.2.12	Vertragsstrafe . . . . .	51
3.2.12.1	Vertragsstrafe für Terminüberschreitung . . . . .	51
3.2.12.2	Vertragsstrafe für Überschreitung von Zwischenfertig- stellungsterminen . . . . .	51
3.2.12.3	Verzug des Unternehmers . . . . .	51
3.2.12.4	Neuordnung des Bauablaufs . . . . .	52
3.2.12.5	Vertragsstrafe für Verletzung anderer Pflichten . . . . .	52
3.2.13	Schlussbestimmungen . . . . .	52
3.3	Vertragsdurchführung . . . . .	52
3.3.1	Leistungsänderungen . . . . .	53
3.3.1.1	Prozedere zur Realisierung einer Änderung . . . . .	53
3.3.1.2	Änderungsanordnung bei strittigem Leistungsumfang . . . . .	54
3.3.2	Ausführungszeitraum . . . . .	55
3.3.2.1	Verzögerung in der Bauausführung . . . . .	56
3.3.2.2	Verzug des Unternehmers . . . . .	56
3.3.2.3	Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund wegen Verzugs . . . . .	56
3.3.3	Bauhandwerkersicherung . . . . .	57
3.3.4	Kündigung des Vertrags . . . . .	58
3.3.4.1	Freie Kündigung des Bauvertrags durch den Auftraggeber . .	58
3.3.4.2	Kündigung des Bauvertrags aus wichtigem Grund . . . . .	58
3.3.4.3	Mahnung mit Fristsetzung/Abmahnung . . . . .	59
3.3.4.4	Abnahme und Leistungsfeststellung nach Kündigung des Vertrags . . . . .	59
3.3.5	Abnahme der Bauleistung . . . . .	60
3.3.5.1	Voraussetzungen der Abnahme oder Teilabnahme . . . . .	60
3.3.5.2	Konsequenzen der Abnahme oder Teilabnahme . . . . .	60
3.3.6	Abrechnung und Bezahlung der Bauleistung . . . . .	61
3.3.6.1	Vorauszahlungen . . . . .	61
3.3.6.2	Abschlagszahlungen . . . . .	61
3.3.6.3	Schlusszahlung . . . . .	62
3.3.7	Gewährleistung für Mängel . . . . .	62
3.3.7.1	Definition des Mangels . . . . .	62
3.3.7.2	Ansprüche vor Abnahme oder Teilabnahme der mangelhaften Leistung . . . . .	63
3.3.7.3	Ansprüche nach Abnahme oder Teilabnahme der mangelhaften Leistung . . . . .	64
<b>4</b>	<b>Besonderheiten des Verbraucherbaupertrags . . . . .</b>	<b>67</b>
4.1	Anwendbarkeit des Verbraucherbaupertragsrechts . . . . .	67
4.1.1	Verbraucher . . . . .	68
4.1.2	Verbraucherbaupertrag – Baupertrag über den Bau eines neuen Gebäudes bzw. über erhebliche Umbaumaßnahmen . .	68
4.2	Inhalt des Verbraucherbaupertrags . . . . .	69
4.2.1	Leistungssoll . . . . .	70
4.2.2	Ausführungszeitraum . . . . .	72

4.3	Widerrufsrecht des Verbrauchers nebst Belehrungspflicht des Unternehmers .....	72
4.3.1	Belehrungspflicht des Unternehmers .....	72
4.3.2	Widerrufsfrist .....	73
4.4	Abschlagszahlungen .....	73
4.5	Sicherheitsleistung .....	75
4.5.1	Sicherung des Erfüllungsanspruchs des Verbrauchers .....	75
4.5.2	Sicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers .....	76
4.6	Herausgabe von Planungsunterlagen zur Vorlage bei Behörden und Dritten. ....	78
4.7	Nichteingreifen der Abnahmefiktion .....	79
<b>5</b>	<b>Besonderheiten des Bauvertrags nach VOB/B .....</b>	<b>81</b>
5.1	Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag .....	82
5.2	Inhalt des Bauvertrags nach VOB/B .....	82
5.3	Leistungsänderungen, § 2 VOB/B .....	82
5.3.1	Abgrenzung der Ansprüche aus § 2 Abs. 3 und 7 VOB/B einerseits zu Ansprüchen aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B andererseits .....	83
5.3.2	Abgrenzung des Anspruchs aus § 2 Abs. 3 Nr. 4 VOB/B einerseits zu dem Anspruch aus § 2 Abs. 7 Nr. 3 VOB/B andererseits .....	84
5.3.3	Abgrenzung der Ansprüche aus § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B einerseits und dem Anspruch aus § 2 Abs. 8 VOB/B andererseits .....	84
5.3.4	Abgrenzung des Anspruchs aus § 2 Abs. 5 VOB/B einerseits und dem Anspruch aus § 2 Abs. 6 VOB/B andererseits .....	85
5.3.5	Voraussetzungen der Ansprüche aus § 2 Abs. 3 und 7 VOB/B .....	85
5.3.6	Voraussetzungen der Ansprüche aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B .....	86
5.3.7	Umfang des Anspruchs auf Anpassung der Vergütung a us § 2 Abs. 3 und 5 bis 8 VOB/B .....	86
5.3.8	Konkurrenz zwischen den Ansprüchen aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B sowie Ansprüchen § 650c BGB .....	86
5.3.9	Planungsleistungen gemäß § 2 Abs. 9 VOB/B .....	87
5.3.10	Stundenlohnarbeiten gemäß § 2 Abs. 10 VOB/B .....	87
5.3.11	Selbstausführung von Leistungen, § 2 Abs. 4 VOB/B .....	87
5.4	Ausführungszeitraum .....	87
5.4.1	Dezidierte Regelungen zur Behinderung in der Bauausführung .....	87
5.5	Kündigung des Vertrags .....	88
5.5.1	Sonderkündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 7 VOB/B .....	88
5.5.2	Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB .....	89
5.6	Abnahme .....	89
5.7	Vertragsstrafe .....	89