

Von RA Michael Tyroller

Das Gesetz zur Änderung des Bauvertragsrechts

Am **18.05.2016** wurde dem Bundestag ein Gesetzesentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung mit der Bitte um Beschlussfassung vorgelegt.¹ Dieses Gesetz wurde vom Deutschen Bundestag am 09.03.2017 beschlossen, vom Bundesrat am 31.03.2017 gebilligt, am 28.04.2017 ausgefertigt und im Bundesgesetzblatt vom 04.05.2017 veröffentlicht.² Das Gesetz wird am **01.01.2018** in Kraft treten. Für Schuldverhältnisse, die vor dem 01.01.2018 entstanden sind, gelten gem. **Art. 229 § 39 EGBGB** die neuen Regelungen nicht.

Die Änderungen im kaufrechtlichen Mängelrecht wurden bereits ausführlich in **Life&Law 10/2016, 727 ff.** vorgestellt. Die einzige im Vergleich zum Gesetzesentwurf noch vorgenommene Änderung wurde in einem kurzen „Update“ in **Life&Law 05/2017, 297 f.** erläutert. In diesem Beitrag geht es nun um die Änderungen im Werkvertragsrecht. Diese sind sehr umfangreich, sodass wir Sie bereits jetzt auf die ab dem 01.01.2018 geltenden neuen Regelungen, die sicherlich auch zum Gegenstand von Examensklausuren gemacht werden, vorbereiten wollen.

Gesetzliche Grundlage des privaten Baurechts ist das Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB). Dieses ist mit Blick auf die unterschiedlichen möglichen Vertragsgegenstände sehr allgemein gehalten. Für die komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträge sind die Regelungen des Werkvertragsrechts häufig nicht detailliert genug. Die Komplexität des Baugeschehens und während des Baus auftretende Veränderungen erfordern spezielle Regelungen. Diese bietet das allgemeine Werkvertragsrecht nicht. Wesentliche Fragen des Bauvertragsrechts sind nicht gesetzlich geregelt, sondern der Vereinbarung der Parteien und der Rechtsprechung überlassen. Das Fehlen klarer gesetzlicher Vorgaben hat zu einer konfrontativen Vertragskultur mit unklaren oder unvollständigen Ausschreibungen und intransparenten Kalkulations- und Abrechnungspraktiken geführt. Dies ist insbesondere für Verträge von Verbraucherbauherren problematisch, da sie in der Regel nicht die Verhandlungsmacht haben, um für sich günstige Vertragsbedingungen auszuhandeln. Für Verbraucher birgt die Durchführung eines Bauvorhabens darüber hinaus weitere Risiken: Ein Verbraucher wendet für die Errichtung oder den Umbau eines Hauses häufig einen wesentlichen Teil seiner wirtschaftlichen Ressourcen auf. Unerwartete Mehrkosten, eine nicht rechtzeitige Fertigstellung des Baus oder die Insolvenz des beauftragten Bauunternehmers können daher gravierende Auswirkungen haben. Gleichwohl enthält das geltende Werkvertragsrecht, abgesehen von einigen Einzelsvorschriften, keine besonderen Verbraucherschutzvorschriften, wie es sie in anderen für den Verbraucher wichtigen Rechtsbereichen gibt.

In das Werkvertragsrecht des BGB werden daher **spezielle Regelungen für den Bauvertrag (§§ 650a ff. BGB n.F.)** und für den **Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB n.F.)** eingefügt. Hierdurch soll insbesondere der Verbraucherschutz bei Bauverträgen erhöht werden. Darüber hinaus werden Vorschriften für Regelungsbereiche eingeführt, in denen das geltende Werkvertragsrecht den komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträgen nicht hinreichend Rechnung trägt. Darüber hinaus wird den Besonderheiten beim **Architekten- und Ingenieursvertrag (§§ 650p ff. BGB n.F.)** und beim **Bauträgervertrag (§§ 650u ff. BGB n.F.)** durch spezielle Regelungen für diese beiden Vertragstypen Rechnung getragen. Durch ein neu geschaffenes Leistungsverweigerungsrecht (§ 650t BGB n.F.) soll auch die derzeitige überproportionale Belastung der Architekten und Ingenieure i.R.d. gesamtschuldnerischen Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen eingeschränkt werden. **Titel 9** im Abschnitt 8 des Zweiten Buches **wird daher neu gegliedert**. Untertitel 1 (Werkvertrag) setzt sich künftig aus vier Kapiteln zusammen. Dabei enthält Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften) die grundsätzlich für alle Werkverträge geltenden Vorschriften. Kapitel 2 (Bauvertrag) fasst die bisher in Untertitel 1 verstreuten Vorschriften zum Bauvertrag zusammen und enthält zudem eine Reihe neuer Regelungen. In Kapitel 3 (Verbraucherbauvertrag) sind die besonderen Regelungen zum Schutz der Verbraucher enthalten. Untertitel 2 enthält Vorschriften zu Architekten- oder Ingenieurverträgen, während Untertitel 3 Vorschriften zum Bauträgervertrag enthält. Aufgrund der neuen Systematik wird der bisherige Untertitel 2 (Reisevertrag) zu Untertitel 4.

¹ <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/18/084/1808486.pdf>

² BGBl. I, S. 969 ff. (Nr. 23).

Änderungen	Kurzkomentar
Änderungen im BGB	
<p style="text-align: center;">§ 309 BGB Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit</p> <p>Nr. 15 (Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistung) eine Bestimmung, nach der der Verwender bei einem Werkvertrag</p> <p>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</p> <p>b) die Sicherheitsleistung nach § 650m Absatz 2 nicht oder nur in geringerer Höhe leisten muss.“</p>	<p>Der Katalog der unwirksamen Klauseln in AGB in § 309 wird um eine Nummer 15 (Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistung) ergänzt. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass die dem Schutz des Bestellers dienenden Vorschriften des bisherigen § 632a und des künftigen § 650m BGB n.F. über Abschlagszahlungen und Sicherheiten bei Verbraucherverträgen durch AGB zu Lasten des Verbrauchers unangemessen eingeschränkt werden können.</p> <p>Da Verbrauchern regelmäßig die Verhandlungsmacht fehlt, sind abweichende Vereinbarungen generell ausgeschlossen (§ 650o BG n.F.). Hinsichtlich der Zahlung von Abschlägen hielt der Gesetzgeber einen solchen generellen Ausschluss abweichender Vereinbarungen für zu weitgehend. Dem Verbraucher soll es nicht generell verwehrt sein, von der gesetzlichen Abschlagsregelung abzuweichen, wenn ihm durch Vorauszahlungen günstigere Vertragsbedingungen angeboten werden. Die Regelungen über die Abschlagszahlungen wurden daher lediglich „AGB-fest“ ausgestaltet.</p>
<p style="text-align: center;">§ 312 BGB Anwendungsbereich</p> <p>(1) unverändert</p> <p>(2) Nr. 1 und 2 und Nr. 4 bis 13 unverändert.</p> <p>3. Verbraucherbauverträge nach § 650i Absatz 1“.</p> <p>(3) bis (6) unverändert</p>	<p>Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung und Vereinfachung der Ausnahmvorschrift des § 312 II Nr. 3 BGB, die durch die Definition des Verbraucherbaupertrags in § 650i BGB n.F. möglich wurde. Mit dieser Definition werden genau diejenigen Verträge erfasst, die bereits nach dem bisherigen § 312 II Nr. 3 BGB vom Anwendungsbereich der Vorschriften über Verbraucherverträge ausgenommen waren. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 356e BGB Widerrufsrecht bei Verbraucherbauperträgen</p> <p>¹Bei einem Verbraucherbaupertrag (§ 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. ²Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem in § 355 Absatz 2 Satz 2 genannten Zeitpunkt.</p>	<p>Die Vorschrift des § 356d BGB n.F. enthält ergänzende Regelungen zu § 650i BGB n.F., mit dem für Verbraucherbauperträge ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB eingeführt wird. Sie sieht vor, dass die Widerrufsfrist des § 355 II BGB nicht beginnt, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend dem neuen Artikel 249 § 3 EGBGB n.F. unterrichtet hat. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss, unabhängig davon, ob eine ordnungsgemäße Belehrung erfolgt ist.</p>
<p style="text-align: center;">§ 357d BGB Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauperträgen</p> <p>¹Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz. ²Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen. ³Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistung zu berechnen.“</p>	<p>§ 357d BGB n.F. ergänzt für die Rechtsfolgen des Widerrufs § 355 III BGB. Da die Bauarbeiten i.d.R. auf dem Grundstück des Verbrauchers durchgeführt werden, führen diese zu einem Wertzuwachs, der im Fall eines Widerrufs oft nicht nach § 355 III BGB zurückgewährt werden kann (z.B. Aushub der Baugrube, Betonieren des Fundaments usw.). Daher wird eine Wertersatzpflicht gegenüber dem Unternehmer für die erbrachte Leistung normiert, wobei für die Berechnung nach § 357d S. 2 BGB n.F. die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen ist. Wenn die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch ist, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes zu berechnen, § 357d S. 3 BGB n.F.³</p>

³ Die Regelung orientiert sich insoweit an der Rechtsfolge in § 357 VIII S. 4 u. 5 BGB.

Titel 9. Werkvertrag und ähnliche Verträge
Untertitel 1. Werkvertrag
Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften⁴

§ 632a BGB

Abschlagszahlungen

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

[Die bisherigen Sätze 3 bis 5 werden zu Sätzen 4 bis 6. Im Satz 6 werden die Wörter „Sätze 1 bis 4“ durch die Wörter „Sätze 1 bis 5“ ersetzt.]

Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden aufgehoben und durch folgenden Absatz 2 ersetzt.]

(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.“

Grundlage der Berechnung der Abschläge, die beim Verbraucherbaupvertrag durch § 650m BGB n.F. konkretisiert wird, soll künftig **nicht mehr der Wertzuwachs**, sondern gem. § 632a I S. 1 BGB n.F. der **Wert der vom Unternehmer erbrachten Leistungen** sein. Diese Beträge lassen sich für den Unternehmer leichter ermitteln und sind für den Besteller anhand des Angebots des Unternehmers leichter zu überprüfen. Der Abschlag kann den erfolgten Wertzuwachs im Einzelfall (geringfügig) übersteigen, da bei einem Bauvorhaben in bestimmten Bauphasen die Kosten für die Bauleistungen höher sind als der durch sie bewirkte Wertzuwachs am Grundstück. Dies wird sich jedoch mit den folgenden Abschlagszahlungen ausgleichen, teilweise auch umkehren.⁵

Der aufgehobene § 632a II BGB betrifft den Bauträgervertrag. Er findet sich nun in **§ 650v BGB n.F.** Der aufgehobene § 632a III BGB betrifft den Verbraucher und findet sich nun beim Verbraucherbaupvertrag wieder in **§ 650m II BGB n.F.**

Der bisherige § 632a IV BGB wird zu Absatz 2 und in seiner Formulierung daran angepasst, dass er lediglich noch für die Sicherheit nach **§ 632a I S. 6 BGB n.F.** gilt.

§ 640 BGB

Abnahme

(1) Sätze 1 und 2 unverändert; Satz 3 wird aufgehoben.

(2) ¹Als 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. ²Ist 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) bisheriger Absatz 2

Die Regelung zur fiktiven Abnahme in § 640 I S. 3 BGB hat sich in der Praxis nicht bewährt. Verweigert der Besteller nach Fristsetzung durch den Unternehmer die Abnahme, ohne die von ihm beanstandeten Mängel zu benennen, greift die Fiktion des § 640 I S. 3 BGB zunächst nicht, weil die Beweislast für die Mangelfreiheit beim Unternehmer liegt.

§ 640 I S. 3 BGB wurde daher gestrichen und durch **§ 640 II BGB n.F.** ersetzt. Danach greift die Abnahmefiktion ein, 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. Die Fiktion tritt also ein, wenn der Besteller sich entweder überhaupt nicht zu dem Abnahmeverlangen äußert oder wenn er die Abnahme ohne Benennung von mindestens einem konkreten Mangel verweigert. Im Gegensatz zur derzeitigen Rechtslage führt ein **Schweigen oder Nichtbenennen** von Mängeln **auch dann zur fiktiven Abnahme, wenn wesentliche Mängel vorhanden sind!** Gegenüber einem Verbraucher gilt diese Fiktion nur dann, wenn er nach **§ 640 II S. 2 BGB n.F.** zusammen mit der Aufforderung in Textform über die Bedeutung seines Schweigens belehrt wurde.

Hinweis: In Bezug auf Bauverträge werden diese Vorschriften zur Abnahme durch **§ 650g BGB n.F.** ergänzt, der Regelungen zur Zustandsfeststellung hinsichtlich eines nicht abgenommenen Bauwerks enthält.

⁴ **Titel 9** im Abschnitt 8 des Buches **wird** daher **neu gegliedert**. Untertitel 1 (Werkvertrag) setzt sich künftig aus vier Kapiteln zusammen. Dabei enthält Kapitel 1 (Allgemeine Vorschriften) die grundsätzlich für alle Werkverträge geltenden Vorschriften.

⁵ **Hinweis für Praktiker:** Mit der Änderung wird ein weitgehender Gleichlauf mit § 16 I Nr. 1 VOB/B (sog. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) hergestellt.

<p style="text-align: center;">§ 647a BGB</p> <p style="text-align: center;">Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft</p> <p><i>¹Der 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. ²Ist 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. ³§ 647 findet keine Anwendung.</i></p>	<p>Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Übernahme des bisherigen § 648 I BGB in das Kapitel 2 „Bauvertrag“.</p> <p>Die bisher in § 648 II BGB getroffene Regelung über die Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft gehört aus systematischen Gründen in das allgemeine Werkvertragsrecht des Kapitels 1. Sie wird daher in § 647a BGB übernommen.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung der bisherigen Regelung ist damit nicht verbunden.</p>
<p style="text-align: center;">§ 648 BGB</p> <p style="text-align: center;">Sicherungshypothek des Bauunternehmers</p> <p style="text-align: center;">§ 648a BGB</p> <p style="text-align: center;">Bauhandwerkersicherung</p>	<p>Die Vorschriften zur Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 648 I BGB) und zur Bauhandwerkersicherung (§ 648a BGB) betreffen ausschließlich Bauverträge. Sie werden daher aus systematischen Gründen als § 650e BGB n.F. und § 650f BGB n.F. in Kapitel 2 übernommen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 648 BGB</p> <p style="text-align: center;">Kündigungsrecht des Bestellers</p>	<p>Der bisherige § 649 BGB wird unverändert zu § 648 BGB.</p>
<p style="text-align: center;">§ 648a BGB</p> <p style="text-align: center;">Kündigung aus wichtigem Grund</p> <p><i>(1) ¹Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. ²Ein 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.</i></p> <p><i>(2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.</i></p> <p><i>(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.</i></p> <p><i>(4) ¹Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. ²Verweigert 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. ³Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.</i></p>	<p>Neu eingeführt wird mit § 648a BGB n.F. ein Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein solches wurde von der Rechtsprechung nur für den i.d.R. auf längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag anerkannt, aber nicht für den „einfachen“ Werkvertrag. Herangezogen wurde hierfür das Kündigungsrecht aus § 314 BGB.</p> <p>§ 648a I BGB n.F. legt nun fest, dass bei allen Werkverträgen das Recht besteht, diesen aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Von einer Normierung einzelner Kündigungstatbestände (wie in § 8 VOB/B) wurde abgesehen. Die Anknüpfung an den Wortlaut von § 314 BGB, zu dem eine umfassende Rechtsprechung besteht, gibt den Vertragspartnern schon jetzt genügend Sicherheit, ob im Einzelfall ein wichtiger Grund gegeben ist.</p> <p>§ 648a II BGB n.F. ermöglicht eine Teilkündigung, die angesichts der oftmals gebündelten unterschiedlichen Leistungen häufig sinnvoll ist. Die Teilkündigung muss sich auf einen „abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks“ beziehen.⁶ Entscheidend ist, dass die Vertragspartner eine klare Abgrenzung der von der Teilkündigung erfassten und der danach noch von einem anderen Werkunternehmer zu erbringenden Leistungen vornehmen können und der von der Kündigung betroffene Unternehmer in der Lage ist, die von ihm noch geschuldeten Leistungen ohne Beeinträchtigung zu erbringen.</p> <p>§ 648a III BGB n.F. verweist auf § 314 II, III BGB. Daher ist gegenüber der Kündigung die Abmahnung vorrangig. Außerdem muss die Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntnis des wichtigen Grundes erklärt werden; anderenfalls ist die fristlose Kündigung unwirksam.</p>

⁶ **Hinweis für Praktiker:** Das Abgrenzungskriterium unterscheidet sich von dem Abgrenzungskriterium der Teilkündigung in § 8 Absatz 3 VOB/B. Der dort verwendete Begriff des „in sich abgeschlossenen Teils der Leistung“ stellt eine unnötig hohe Hürde für die Vertragspartner dar.

<p>(5) <i>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.</i></p> <p>(6) <i>Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.</i></p>	<p>§ 648a V BGB n.F. regelt die Folgen der Kündigung für die vereinbarte Vergütung. Danach hat der Unternehmer – anders als bei einer „freien“ Kündigung nach § 648 BGB n.F. (bisher § 649 BGB) – nur einen Anspruch auf die Vergütung, die auf das bis zur Kündigung erbrachte „Teilwerk“ entfällt. Das Verfahren zur Feststellung des bisherigen Leistungsstandes ist in § 648a IV BGB n.F. geregelt.</p> <p>Durch § 648a VI BGB n.F. wird klargestellt, dass neben der außerordentlichen Kündigung das Recht besteht, Schadensersatz zu verlangen. Ein solcher Anspruch besteht, wenn der wichtige Grund, der Anlass für die Kündigung war, von einer Partei schuldhaft herbeigeführt worden ist. Bezug genommen wird dadurch auf den Schaden, der durch das Ausbleiben der Werkleistung entsteht, also auf den Schadensersatz statt der Leistung gem. §§ 280 I, III, 281 BGB.</p>
<p>§ 649 Kostenanschlag</p>	<p>Der bisherige § 650 BGB wird unverändert zu § 649 BGB n.F.</p>
<p>§ 650 Anwendung des Kaufrechts</p>	<p>Der in § 651 BGB geregelte Werklieferungsvertrag wird unverändert zu § 650 BGB n.F. In Satz 3 wird die Angabe „649 und 650“ durch die Angabe „648 und 649“ ersetzt.</p>
<p>Kapitel 2. Bauvertrag⁷</p>	
<p>§ 650a Bauvertrag</p> <p>(1) <i>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.</i></p> <p>(2) <i>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.</i></p>	<p>§ 650a I BGB n.F. definiert den Begriff des Bauvertrags. Zur Auslegung des Bauwerksbegriffs kann an die Rechtsprechung zu § 634a I Nr. 2 BGB angeknüpft werden. Zu Bauwerken zählen nicht nur Gebäude, sondern auch der Hoch- und Tiefbau (z.B. Tunnel, Straßen und Brücken).⁸ Zu den Außenanlagen gehören grundstücksbezogene Arbeiten wie Erd-, Pflanz-, Rasenarbeiten, also letztlich der Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau.⁹</p> <p>§ 650a II BGB n.F. regelt, wann ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks als Bauvertrag anzusehen ist. Dies soll nur dann der Fall sein, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bauwerks von wesentlicher Bedeutung ist. Hierunter fallen z.B. Verträge zur Inspektion von Brücken oder zur Pflege- und Wartung von tragenden oder sonst für den Bestand eines Bauwerks wichtigen Teilen.</p>
<p>§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers</p> <p>(1) <i>Begehrt der Besteller</i></p> <p>1. <i>eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder</i></p> <p>2. <i>eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung</i></p>	<p>§ 650b BGB n.F. normiert Vorgaben für ein Anordnungsrecht des Bestellers bei Bauverträgen, das im Werkvertragsrecht des BGB bisher nicht existierte. Die Neuregelung soll dem auf längere Erfüllungszeit angelegten Bauvertrag und dem komplexen Baugeschehen gerecht werden.</p> <p>Eine Änderung des Werkerfolgs nach § 650b I S. 1 Nr. 1 BGB n.F. kann darauf zurückzuführen sein, dass sich die Vorstellungen des Bestellers geändert haben oder er bei der Planung Umstände, etwa unterzubringende Möbel oder sonstige Gegenstände, nicht berücksichtigt hat.</p>

⁷ In Kapitel 2 werden die bisher in Untertitel 1 verstreuten Vorschriften zum **Bauvertrag** zusammengefasst und um weitere Vorschriften ergänzt.

⁸ Palandt/Sprau, 76. Auflage 2017, § 634a BGB, Rn. 10.

⁹ Palandt/Sprau, 76. Auflage 2017, § 648a BGB, Rn. 6.

zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.²Der 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.³Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.⁴Trägt 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.⁵Begehrt 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)¹Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen.²Der 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.

Die Änderung muss dem Unternehmer aber zumutbar sein, **§ 650b I S. 2 HS 2 BGB n.F.** Dieses Zumutbarkeitskriterium kann z.B. die technischen Möglichkeiten, die Ausstattung und Qualifikation des Bauunternehmers betreffen, aber auch betriebsinterne Vorgänge; für letztere ist der Unternehmer beweispflichtig, **§ 650 I S. 3 BGB n.F.** Die Schwelle für die Unzumutbarkeit einer Anordnung liegt unterhalb des allgemeinen Leistungsverweigerungsrechts wegen Unzumutbarkeit (§ 275 II, III BGB).

Anordnungen nach **§ 650b I S. 1 Nr. 2 BGB n.F.** dienen dazu, den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen. Solche Anordnungen des Bestellers können aus verschiedenen Gründen veranlasst sein, etwa durch Änderungen der Rechtslage oder behördliche Vorgaben. Betroffen sind auch Fälle, in denen die ursprüngliche Leistungsbeschreibung des Bestellers lücken- oder fehlerhaft ist und ihre Umsetzung deshalb nicht zur Herstellung eines funktionstauglichen Bauwerks führen würde. **Achtung:** Die Unzumutbarkeit einer Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs kann sich hier nur aus § 275 II, III BGB ergeben, weil § 650b I S. 2 BGB n.F. nur auf § 650b I S. 1 Nr. 1 Bezug nimmt.

Wesentlicher Bestandteil einer einvernehmlichen Lösung ist, dass sich die Parteien auch über die Auswirkungen auf die vom Besteller zu zahlende Vergütung einigen. Der Unternehmer ist nach **§ 650b I S. 2 BGB n.F.** grundsätzlich verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen. Trägt der Besteller die Planungsverantwortung, ist der Unternehmer nach **§ 650b I S. 4 BGB n.F.** nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller auch die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Anderenfalls wäre der Unternehmer zur Erstellung des Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung gar nicht in der Lage.

Für den Fall, dass die Parteien binnen 30 Tagen keine Einigung erzielen, bestimmt **§ 650b II BGB n.F.**, dass der Besteller unter den dort genannten Voraussetzungen die Änderung anordnen kann.

Wichtig ist das Zusammenspiel von § 650b I S. 4 BGB n.F. mit § 650c I S. 2 BGB n.F.: Wenn der Unternehmer nicht nur zur Ausführung, sondern auch zur Erstellung der Planung verpflichtet war und der Besteller gem. § 650b I Nr. 2 BGB n.F. eine Änderung zum Zweck der Erreichung eines mangelfreien Werkerfolgs begehrt, so steht damit gleichzeitig auch fest, dass der Besteller einen Mangel in der Planung des Unternehmers aufgedeckt hat. In diesem Fall kann der Unternehmer für eine gem. § 650b I S. 1 Nr. 2 BGB n.F. vorzunehmende Änderung natürlich keine Änderung der Vergütung verlangen, **§ 650c I S. 2 BGB n.F.** Darauf nimmt **§ 650b I S. 5 BGB n.F.** Bezug und bestimmt, dass sich der Einigungsversuch dann auch nur auf die Änderung an sich zu beziehen hat und nicht auch auf eine zu leistende Mehrvergütung.

Prozessuales: Für Streitigkeiten über das Anordnungsrecht des Bestellers gem. § 650b BGB n.F. sind ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes **ausschließlich die Landgerichte** zuständig, **§ 71 II Nr. 5a GVG n.F.**

<p style="text-align: center;">§ 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2</p> <p>(1) ¹Die 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. ²Umfasst 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.</p> <p>(2) ¹Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. ²Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.</p> <p>(3) ¹Bei 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. ²Wählt 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. ³Zahlungen 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. ⁴§ 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.</p>	<p>§ 650c I S. 1 BGB n.F. bestimmt, dass sich die Mehr- oder Mindervergütung bei Anordnungen nach § 650b II BGB n.F. nach den tatsächlich erforderlichen Kosten berechnet (§ 650c I BGB n.F.). Dadurch wird verhindert, dass der Unternehmer nach Vertragsschluss angeordnete Mehrleistungen ebenfalls nach den Preisen seiner Urkalkulation zu erbringen hat. Diese Preise sind nämlich etwa mit Blick auf den Wettbewerb knapp oder sogar nicht auskömmlich und berücksichtigen inzwischen eingetretene Preissteigerungen nicht. Um die Abrechnung praktikabel zu gestalten, hat der Unternehmer aber gem. § 650c II BGB n.F. die Möglichkeit, zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Kostenansätze einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückzugreifen.</p> <p>Hinweis: Dem Unternehmer steht daher ein Wahlrecht zu, ob er „Nachträge“ entweder auf Basis seiner ursprünglichen Kalkulation (Abs. 2) oder nach den tatsächlich erforderlichen Kosten (Abs. 1) abrechnen will. Um Spekulationen bei der Preisgestaltung zu verhindern, kann der Unternehmer das Wahlrecht für jeden Nachtrag nur insgesamt ausüben („Vergütung für den Nachtrag“). Der Unternehmer muss daher nach der Ausübung seines Wahlrechts für nachträglich angeordnete Leistungen entweder konsequent die Urkalkulation fortschreiben oder die tatsächlich erforderlichen Mehr- oder Minderkosten darlegen. Mischkalkulationen sind mit anderen Worten unzulässig!</p> <p>Besteht zwischen den Parteien Streit über die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung, sieht § 650c III BGB n.F. ein Recht des Unternehmers zur Pauschalierung seiner Mehrvergütung vor. Die genaue Berechnung der Mehrvergütung erfolgt dann ggf. mit einem Zinsausgleich erst in der Schlussrechnung. Der Zinssatz bestimmt sich entsprechend den Vorschriften zum Verzugszinssatz, § 650c III S. 4 BGB n.F.</p> <p>Prozessuales: Für Streitigkeiten über die Höhe des Vergütungsanspruches infolge einer Anordnung des Bestellers sind ebenfalls ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes ausschließlich die Landgerichte zuständig, § 71 II Nr. 5b) GVG n.F.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650d Einstweilige Verfügung</p> <p>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.</p>	<p>§ 650d BGB n.F. erleichtert den Erlass einer einstweiligen Verfügung für Streitigkeiten nach § 650b, c BGB n.F.</p> <p>Bei Leistungsverfügungen ist ein Verfügungsgrund grds. nur gegeben, wenn dem Antragsteller aus der Nichtleistung Nachteile drohen, die schwer wiegen und außer Verhältnis zu dem Schaden stehen, der dem Antragsgegner droht. Diese Voraussetzungen sind meist nicht gegeben. § 650d BGB n.F. verzichtet in Erleichterung dieser Grundsätze auf die Glaubhaftmachung des Verfügungsgrundes.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers</p> <p>¹Der Unternehmer kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. ²Ist das Werk noch nicht</p>	<p>Die Sicherungshypothek des Bauunternehmers ist bislang in § 648 I BGB geregelt. Da diese Vorschrift ausschließlich Bauverträge betrifft, wird deren Inhalt aus systematischen Gründen als § 650e BGB n.F. in Kapitel 2 übernommen. Dabei werden aufgrund der Definition des Bauvertrags in § 650a BGB geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen.</p>

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) ¹Der 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.

²Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten.

³Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. ⁴Ansprüche, 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. ⁵Die 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) ¹Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. ²Das 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) ¹Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent für das Jahr zu erstatten. ²Dies 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.

Der Anwendungsbereich wird geringfügig erweitert, da nunmehr auch ein mit der Errichtung einer Außenanlage betrauter Unternehmer eine Sicherungshypothek verlangen kann.

Auch die Vorschrift zur Bauhandwerkersicherung (bisher § 648a BGB) betrifft ausschließlich Bauverträge. Sie wird daher ebenfalls aus systematischen Gründen als **§ 650f BGB n.F.** in Kapitel 2 übernommen.

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen werden in **§ 650f BGB n.F.** gegenüber dem bisherigen § 648a BGB folgende Änderungen vorgenommen:

In den Absätzen 1, 3, 5 wird der nicht mehr gebräuchliche Begriff „vom Hundert“ durch das Wort „Prozent“ ersetzt.

In Absatz 4 wird die Verweisung auf den bisherigen § 648 I BGB durch die jetzt geltende Verweisung auf **§ 650e BGB n.F.** ersetzt.

Das in **§ 650f VI S. 1 Nr. 2 BGB n.F.** normierte sogenannte Verbraucherprivileg wird an die neue Systematik des Titels 9 angepasst.

Bisher fanden die Vorschriften zur Bauhandwerkersicherung keine Anwendung, wenn der Besteller eine natürliche Person war, der Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen ließ.

Künftig ausgenommen vom Anwendungsbereich des § 650f BGB n.F. sind Verträge von Verbrauchern, die einen Verbraucherbauvertrag i.S.d. **§ 650i BGB n.F.** sowie einen Bauträgervertrag i.S.d. **§ 650u BGB n.F.** zum Gegenstand haben. Die Neufassung schafft damit für die Praxis mehr Klarheit und Rechtssicherheit hinsichtlich des Anwendungsbereichs der Vorschrift, insbesondere wird klargestellt, dass auch der von einem Verbraucher geschlossene Bauträgervertrag von der Vorschrift erfasst ist.

Durch die Änderung erfährt die Vorschrift eine geringfügige Ausweitung des Anwendungsbereichs gegenüber dem bisherigen § 648a VI Nr. 2 BGB: Künftig sind auch Verträge eines Verbrauchers über den Bau eines Mehrfamilienhauses vom Verbraucherprivileg erfasst. Auch für diese Verträge gelten die Argumente, die für das Verbraucherprivileg sprechen. Die finanzielle Situation des Verbrauchers wird vor und während der Realisierung des Bauprojekts in der Regel durch die finanzierende Bank ausreichend geprüft.

Kommt es nach dem Ende der Bauphase zu einer Einschränkung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bestellers, so betrifft dies in aller Regel die Ansprüche, die die finanzierende Bank gegen den Besteller hat. Probleme bei der Begleichung der Vergütungsansprüche des Unternehmers entstehen nur dann, wenn sich die Kosten für das Bauprojekt durch unvorhergesehene Ereignisse wesentlich erhöhen und sich dadurch die für das Bauprojekt vorgesehene Finanzierung als nicht ausreichend erweist. Dabei handelt es jedoch um Ausnahmefälle, für die eine gesetzliche Regelung nicht erforderlich ist. In Härtefällen können u.U. die Grundsätze der SGG (§ 313 BGB) eingreifen.

(5) ¹Hat 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. ²Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

(6) ¹Die 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 Verbrauchervertrag nach § 650i oder um einen Bauvertragsvertrag nach § 650u handelt.

²Satz 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.

Nicht in den Anwendungsbereich des Verbraucherprivilegs aufgenommen werden hingegen von Verbrauchern geschlossene Werkverträge, die keine Verbraucherverträge im Sinne des § 650i BGB n.F. oder Bauvertragsverträge im Sinne des § 650u BGB n.F. sind.

Hierbei wird es sich in der Regel um Verträge über kleinere Baumaßnahmen (zum Beispiel Wiederherstellungsmaßnahmen, kleinere Umbaumaßnahmen) handeln. Bei diesen erscheint das Privileg nicht gerechtfertigt, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Finanzierung des Vorhabens in gleichem Maße gesichert ist wie bei einem Verbrauchervertrag oder bei einem von einem Verbraucher abgeschlossenen Bauvertragsvertrag.

Angesichts des kleineren Volumens wird der Verbraucher die Verbindlichkeit hier häufiger ohne vorherige Sicherstellung der Finanzierung durch eine Bank eingehen, sodass ein Bedürfnis für eine Bauhandwerkersicherung besteht.

§ 650g

Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

(1) ¹Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. ²Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(2) ¹Bleibt 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. ²Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. ³Der 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) ¹Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht

Für Bauverträge wird die in § 640 II BGB n.F. neu geregelte fiktive Abnahme durch § 650g BGB n.F. ergänzt. Kommt es nicht zu einer Abnahme des Bauwerks/der Außenanlage, weil die Vertragspartner über die Abnahmereife des Werks streiten, trifft den Besteller gem. § 650g I BGB n.F. künftig die Obliegenheit, auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung des Werks mitzuwirken. **Wichtig:** Diese Zustandsfeststellung ersetzt nicht die Abnahme, sondern dient der Dokumentation des Zustands des Werks, um späterem Streit vorzubeugen, und ist die Grundlage für eine modifizierte Gefahrtragung (vgl. Abs. 3).

§ 650g II BGB n.F. regelt die Möglichkeit einer **einseitigen Zustandsfeststellung** durch den Unternehmer, wenn der Besteller schuldhaft einem vereinbarten oder von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin fernbleibt. Die Voraussetzungen einer einseitigen Zustandsfeststellung liegen nicht vor, wenn sich beide Vertragsparteien zu einer gemeinsamen Zustandsfeststellung einfinden, sich in der Folge aber nicht auf den festzustellenden Zustand einigen können. In diesem Fall steht es den Parteien offen, in einem selbstständigen Beweisverfahren gemäß §§ 485 ff. ZPO den Zustand des Werks von einem gerichtlich bestellten Sachverständigen feststellen zu lassen.

Wichtig ist § 650g III BGB n.F.: Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und hat eine Zustandsfeststellung nach den Absätzen 1 oder 2 stattgefunden, gilt die Vermutung, dass ein offenkundiger Mangel, der in der Zustandsfeststel-

<p>angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. ²Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.</p> <p>(4) ¹Die Vergütung ist zu entrichten, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>²Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. ³Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.</p>	<p>lung nicht angegeben wurde, nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist.</p> <p>Diese modifizierte Gefahrtragung gilt nach § 650 III S. 2 BGB n.F. aber nicht, wenn der Mangel nicht vom Besteller verursacht worden sein kann (z.B. Materialfehler). Auf diesem Wege können dem Besteller auch von Dritten verursachte Schäden zugerechnet werden, wenn er die Vermutung nicht erschüttern kann. Dies erscheint jedoch gerechtfertigt, weil der Besteller bereits im Besitz des Werkes ist und daher Beeinträchtigungen durch Dritte eher vermeiden kann als der Unternehmer, der dafür bisher einzustehen hat.</p> <p>Neu ist auch das Erfordernis einer Schlussrechnung als weitere Voraussetzung der Fälligkeit des Vergütungsanspruchs des Unternehmers, § 650g IV S. 1 BGB n.F. Die Erteilung einer prüffähigen, d.h. übersichtlichen und nachvollziehbaren (§ 650g IV S. 2 BGB n.F.) Schlussrechnung tritt als weitere Fälligkeitsvoraussetzung neben die Abnahme. Um eine längere Unsicherheit darüber zu vermeiden, ob die Schlussrechnung prüffähig ist, wird die Prüffähigkeit der Schlussrechnung nach § 650g IV S. 3 BGB n.F. fingiert, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach ihrem Zugang begründete Einwendungen erhoben hat.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650h Schriftform der Kündigung</p> <p>Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.</p>	<p>§ 650h BGB n.F. legt fest, dass jede Kündigung eines Bauvertrags der Schriftform bedarf. Eine Kündigung in Textform reicht - wie bei der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses (§ 568 I BGB) oder eines Arbeitsverhältnisses (§ 623 BGB) - nicht aus. Die einzuhaltende Schriftform soll neben der Beweissicherung die Bauvertragsparteien vor übereilten und später bereuten „Spontankündigungen“ schützen, die angesichts des Umfangs, den Bauverträge i.d.R. haben, mit erheblichen negativen Folgen verbunden sein können. Das Schriftformerfordernis gilt im Hinblick auf diesen Schutzzweck sowohl für die freie Kündigung (bisher § 649 BGB, künftig § 648 BGB n.F.) als auch für die Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB n.F.).</p>
<p>Kapitel 3. Verbraucherbaupvertrag</p>	
<p style="text-align: center;">§ 650i Verbraucherbaupvertrag</p> <p>(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.</p> <p>(2) Der Verbraucherbaupvertrag bedarf der Textform.</p> <p>(3) Für Verbraucherbaupverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.</p>	<p>Um dem besonderen Schutzbedürfnis der Verbraucher beim Abschluss größerer Bauverträge Rechnung zu tragen, wird ein eigenes Kapitel 3 „Verbraucherbaupvertrag“ eingefügt, welches eine Reihe von Schutzvorschriften zusammenfasst.</p> <p>Nach § 650i I BGB n.F. liegt ein Verbraucherbaupvertrag vor, wenn ein Unternehmer gegenüber einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Hierfür gelten gem. § 650i III BGB n.F. ergänzend die Vorschriften des 3. Kapitels. In Erwägungsgrund 26 zu Art. 3 III lit. f der EU-Verbraucherrechterichtlinie vom 25.10.2011¹⁰ wird ausgeführt, dass darunter solche Umbaumaßnahmen fallen, die dem Bau eines neuen Gebäudes vergleichbar sind, z.B. Baumaßnahmen, bei denen nur die Fassade eines alten Gebäudes erhalten bleibt. Maßgeblich sind mithin Umfang und Komplexität des Eingriffs sowie das Ausmaß des Eingriffs in die bauliche Substanz des Gebäudes.</p>

¹⁰ ABl. L 304 vom 22.11.2011, S. 64.

	<p>des. Verträge zur Errichtung von Anbauten (z.B. Garage oder Wintergarten) werden nicht erfasst.</p> <p>Auch Verträge zur Instandsetzung bzw. Renovierung von Gebäuden, ohne dass es sich dabei um erhebliche Umbauarbeiten handelt, fallen nicht unter § 650i BGB n.F. Auch die Außenanlage ist - anders als im Bauvertrag (vgl. § 650a I S. 1 BGB n.F.) - nicht genannt. Damit besteht kein 100%iger Gleichlauf zwischen Bauvertrag und Verbraucherbaupvertrag. Nicht jeder Bauvertrag i.S.d. § 650a BGB n.F., der zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen wird, ist damit auch ein Verbraucherbaupvertrag. Ob dies vom Gesetzgeber wirklich gewollt war, lässt sich der Gesetzesbegründung nicht entnehmen.</p> <p>§ 650i II BGB n.F. sieht vor, dass Verbraucherbaupverträge in Textform (§ 126b BGB) abzuschließen sind. Dadurch wird gewährleistet, dass der Verbraucher während der häufig länger andauernden Bauausführung und später nach Fertigstellung beweisen kann, was vertraglich geschuldet ist.</p> <p>Hinweis: Auch für die vorvertraglich zur Verfügung zu stellende Baubeschreibung nach § 650j BGB n.F. i.V.m. Art. 249 § 1 EGBGB n.F. ist die Textform vorgesehen. In der Vertragspraxis dürfte es sich daher anbieten, die Baubeschreibung dem Vertrag als Anlage beizufügen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650j Baubeschreibung</p> <p><i>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.</i></p>	<p>In § 650j BGB n.F. werden die vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers geregelt. Danach ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher über die sich aus Art. 249 EGBGB n.F. ergebenden Einzelheiten in der dort vorgegebenen Form zu unterrichten. Die Pflicht des Unternehmers zur Baubeschreibung entfällt, wenn der Besteller oder ein von ihm Beauftragter (z.B. Architekt) die wesentlichen Planungsvorgaben macht (§ 650j HS 2 BGB n.F.).</p> <p>Hinweis: Einzelheiten werden bei der Kommentierung des Art. 249 EGBGB n.F. erläutert.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650k Inhalt des Vertrags</p> <p>(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.</p> <p>(2) ¹Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. ²Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.</p> <p>(3) ¹Der 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.</p>	<p>Gem. § 650k I BGB n.F. muss die Baubeschreibung nach § 650j BGB n.F. i.V.m. Art. 249 § 1 EGBGB n.F. zum Inhalt des Vertrags werden, es sei denn, die Parteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.</p> <p>Bei einer ungenügenden Baubeschreibung ist der Vertrag gem. § 650k II S. 1 BGB n.F. unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände auszulegen. Unklarheiten sollen so bereinigt und Lücken so gefüllt werden, wie es dem Leistungsniveau der Baubeschreibung im Übrigen entspricht. Der Verbraucher soll sich nicht mit einer geringeren Qualität begnügen müssen oder sich sogar zu einer Kündigung genötigt sehen, weil der Unternehmer dem übrigen Niveau entsprechende Leistungen verweigert. Die Unklarheitenregelung in § 650k II S. 2 BGB n.F. knüpft an den Rechtsgedanken von § 305c II BGB an und überträgt diesen auf die Auslegung eines Verbraucherbaupvertrags mit einer unvollständigen oder unklaren Baubeschreibung.</p> <p>Nach § 650k III S. 1 BGB n.F. muss ein Verbraucherbaupvertrag verbindliche Regelungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung enthalten.</p>

<p>²Enthält 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.</p>	<p>Anderenfalls werden die in der nach § 650j BGB vorvertraglich zu übermittelnden Baubeschreibung enthaltenen Angaben zur Fertigstellung oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags, § 650k III S. 2 BGB n.F.</p> <p>Hinweis: Wird der Fertigstellungszeitpunkt nicht eingehalten, kommt Schuldnerverzugsrecht zur Anwendung. Für den Fall, dass bereits eine Teilleistung bewirkt wurde, aber offensichtlich ist, dass das Fertigstellungsdatum nicht eingehalten wird, bietet allerdings das Rücktrittsrecht nach § 323 I, V S. 1 BGB keine für den Bauvertrag geeignete Lösung.</p> <p>Beide Parteien dürften nämlich in der Regel nicht an einer Rückabwicklung des Vertrags interessiert sein. Dem Besteller steht daher in diesem Fall zusätzlich ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund nach § 648a I BGB n.F. zu.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650I Widerrufsrecht</p> <p>¹Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. ²Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.</p>	<p>§ 650I BGB n.F. regelt für Verbraucherverträge - also für Verträge über den Bau von neuen Gebäuden und Verträge über erhebliche Umbaumaßnahmen - ein Widerrufsrecht. Bauverträge dieser Größenordnung schließt ein Verbraucher häufig nur einmal im Leben. Zur Finanzierung des Bauprojekts setzt der Verbraucher oft seine gesamten Ersparnisse ein und bindet sich finanziell zusätzlich durch Immobiliendarlehen über viele Jahre. Problematisch sind insbes. zeitlich begrenzte Rabattangebote, bei denen Verbraucher zu schnellen Vertragsabschlüssen gedrängt werden. Das Widerrufsrecht des § 650I S. 1 BGB n.F. schließt damit eine Schutzlücke. Nach § 650I S. 2 BGB n.F. ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Art. 249 § 3 EGBGB n.F. über sein Widerrufsrecht zu belehren.</p> <p>Hinsichtlich der Ausgestaltung des Widerrufsrechts gelten § 355 BGB sowie ergänzend die neu eingefügten §§ 356e, 357d BGB n.F., die Regelungen zum Lauf der Widerrufsfrist und zu den Rechtsfolgen des Widerrufs enthalten (s.o.).</p> <p>Kein Widerrufsrecht besteht für Bauverträge, die notariell beurkundet werden, § 650I S. 1 HS 2 BGB n.F. Hier bedarf es im Hinblick auf die Belehrungspflichten des Notars und die in § 17 IIa Nr. 2 BeurkG vorgesehene Zeit für die Prüfung des Vertragsentwurfs (i.d.R. zwei Wochen) der mit der Einführung des Widerrufsrechts angestrebten Bedenkzeit nicht.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs</p> <p>(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.</p> <p>(2) ¹Dem 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. ²Erhöht 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</p>	<p>Um dem Risiko versteckter Vorleistungen in Form von überhöhten Abschlagszahlungen zu begegnen, sieht § 650m I BGB n.F. zugunsten eines Verbrauchers vor, dass der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a BGB maximal i.H.v. 90 % der vereinbarten Vergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen verlangen kann. Der Restbetrag der Vergütung wird nach § 641 I BGB mit der Abnahme fällig.</p> <p>Hinweis: Damit kann der Verbraucher künftig auch effektiver von der Möglichkeit des § 641 III BGB Gebrauch machen, wonach der Besteller das Recht hat, nach Fälligkeit einen Teil der Vergütung zurückzubehalten, wenn er die Beseitigung eines Mangels am Werk verlangen kann.</p> <p>Nach § 650m II, III BGB n.F., die weitgehend den bisherigen § 632a III, IV BGB entsprechen, ist dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten.</p>

eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten.³ 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)¹ 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.² Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.

Neu aufgenommen wurde in **§ 650m II S. 2 BGB n.F.** der Fall, dass sich der Vergütungsanspruch durch eine Anordnung des Bestellers nach den **§§ 650b, 650c BGB n.F.** erhöht.

Absatz 1 und **Absatz 2** gelten nebeneinander. Wird die in Absatz 2 vorgeschriebene Sicherheit in bar einbehalten (Satz 3), erhält der Unternehmer zunächst lediglich 90 % der Vergütung abzüglich der als Sicherheit einbehaltenen 5 %. In diesem Fall enthält der Unternehmer daher max. 85 % der Gesamtvergütung.

Wiederholung: Durch AGBen kann von § 650m I, II BGB n.F. nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden, vgl. **§ 309 Nr. 15 BGB n.F.**

§ 650m IV BGB n.F. soll den Verbraucher vor zu hohen vertraglich vereinbarten Sicherheiten schützen.

Vertragliche Vereinbarungen sind daher unwirksam, wenn sie den Verbraucher verpflichten, den Vergütungsanspruch in einem Umfang abzusichern, der die nächste Abschlagszahlung oder 20 % der vereinbarten Vergütung übersteigt.

§ 650n

Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

(1)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.*² 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 berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.*

Angesichts der immer komplexer und anspruchsvoller werdenden Bauvorhaben ist ein Bauherr in mehrfacher Hinsicht darauf angewiesen, genaue Kenntnisse über die der Konstruktion zugrundeliegende Planung und die Art und Weise, in der diese ausgeführt wurde, zu erhalten. Die Gerichte sind mit der Bejahung einer Herausgabepflicht des Unternehmers aber sehr zurückhaltend. **§ 650n I BGB n.F.** verpflichtet daher nun erstmals den Unternehmer, rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung diejenigen Unterlagen und Dokumente 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. Dies gilt nur, wenn die Planung nicht durch den Besteller oder dessen Architekten erfolgt (also insbes. im Schlüsselfertigbau), vgl. auch **§ 650n I S. 2 BGB n.F.**

§ 650n II BGB n.F. setzt im weiteren Verlauf des Bauvorhabens ein und betrifft die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die ordnungsgemäße Ausführung der Bauleistungen.

Nach **§ 650n III BGB n.F.** treffen den Unternehmer entsprechende Pflichten, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber oder ein Fördermittelgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt, und wenn der Unternehmer die berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.

„Kapitel 4: Unabdingbarkeit“

§ 650o

Abweichende Vereinbarungen

¹ Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650i bis 650l und 650n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden.² Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

Damit die Verbraucherschützenden Vorschriften aus dem Kapitel 3 und in § 640 BGB nicht zu Lasten der Verbraucher abbedungen werden können, wird in **§ 650o BGB n.F.** angeordnet, dass es sich hierbei um zwingende Vorschriften handelt. Etwas anderes gilt für die Regelungen in **§ 632a BGB** und **§ 650m BGB n.F.**, von denen durch Individualvereinbarungen abgewichen werden kann.

Untertitel 2. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Neu aufgenommen wurden spezielle Vorschriften zum **Architektenvertrag** und **Ingenieurvertrag**. Architekten- und Ingenieurverträge enthalten viele verschiedene Aufgaben. Bei einigen Aufgaben des Architekten und Ingenieurs wäre auch eine Zuordnung zum Dienstvertragsrecht vorstellbar. Der **BGH** wendet auf Architekten- und Ingenieurverträge durchgängig Werkvertragsrecht an und begründet diese Bewertung zum einen damit, dass die Tätigkeit des Architekten der Herbeiführung eines „Erfolges (§ 631 BGB)“ diene, nämlich der „Herstellung eines Bauwerks“, und zum anderen, dass die Anwendung des Werkvertragsrechts auf der Rechtsfolge-seite zu sachgerechteren Ergebnissen führe. Eine **Qualifizierung des Architektenvertrags als „gemischter Vertrag“ würde zu einer nicht mehr zu beherrschenden Anwendung unterschiedlicher Regelungen der einzelnen Vertragstypen und damit in der Rechtsanwendung zu erheblichen Unsicherheiten führen.**

§ 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) ¹Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. ²Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

§ 650p BGB n.F. definiert die vertragstypischen Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen. Mit **§ 650p I BGB n.F.** wird zum Ausdruck gebracht, dass Architekten- und Ingenieurverträge eine Reihe verschiedener Pflichten umfassen und zwischen dem Planungserfolg und den Planungs- und Leistungsschritten zu unterscheiden ist. Der Begriff der „Außenanlage“ ist ebenso zu verstehen wie in **§ 650a BGB n.F.** Es muss sich um **gestalterische Arbeiten** handeln, die der Errichtung der Anlage oder deren Bestand dienen (z.B. Planung für die Einrichtung oder Umgestaltung eines Gartens, eines Parks, eines Teichs oder eines Dammes).¹¹

§ 650p II S. 1 BGB n.F. gilt in den Fällen, in denen sich der Besteller mit nur vagen Vorstellungen vom Bauvorhaben an den Architekten/Ingenieur wendet, und daher bei Vertragsschluss noch keine Einigung über alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vorliegt. Das Wort „**Planungsgrundlage**“ macht deutlich, dass es noch nicht um die eigentliche Planung geht. In dieser Phase ist lediglich eine erste Skizze/Beschreibung des noch zu planenden Vorhabens geschuldet, auf der dann die Planung aufbauen kann.

Die Kosteneinschätzung nach **§ 650p II S. 2 BGB n.F.** soll dem Besteller eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten geben, damit dieser eine fundierte Entscheidung treffen kann, ob er das Bauprojekt mit diesem Planer realisieren oder von dem in **§ 650r BGB n.F.** vorgesehenen Kündigungsrecht Gebrauch machen möchte.

Hinweis: Die vertragliche Pflicht des Architekten/Ingenieurs, an der Ermittlung von Planungs- und Überwachungszielen mitzuwirken, und das Sonderkündigungsrecht in **§ 650r BGB n.F.** stellen klar, dass z.Ztpkt. der grundlegenden Konzeption des Bauprojekts bereits grds. ein rechtsverbindlicher Vertrag geschlossen wurde.

§ 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.

§ 650q I BGB n.F. bestimmt, dass auf den Architekten- und Ingenieurvertrag grds. die §§ 631 bis 650 BGB sowie ergänzend einzelne Vorschriften des Bauvertrags entsprechend angewendet werden. Für die Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b BGB n.F. soll gem. **§ 650q II S. 1 BGB n.F.** vorrangig die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Anwendung finden.

¹¹ BGH, NJW-RR 2005, 750 ff. = jurisbyhemmer.

<p>(2) ¹Für 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. ²Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. ³Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.</p>	<p>Die Frage, ob darüber hinaus die Grundsätze des § 10 HOAI herangezogen werden können, wenn sich infolge der Anordnung der Umfang der beauftragten Leistung ändert, wollte der Gesetzgeber ausdrücklich der Rechtsprechung überlassen. Wird § 10 HOAI nicht analog angewendet, bestimmen § 650q II S. 2 und 3 BGB n.F., dass die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand aufgrund der angeordneten Leistung frei vereinbar ist. Soweit die Parteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c BGB entsprechend.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650r Sonderkündigungsrecht</p> <p>(1) ¹Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. ²Das 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.</p> <p>(2) ¹Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. ²Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 650r I BGB n.F. gewährt dem Besteller bei einem Architekten- oder Ingenieurvertrag, bei dem der Planungs- und Überwachungserfolg bei Vertragsabschluss noch nicht festgelegt worden ist, ein besonderes Kündigungsrecht. Das Kündigungsrecht soll Besteller vor den Rechtsfolgen eines häufig übereilt abgeschlossenen umfassenden Architektenvertrags schützen, der alle neun Leistungsphasen des § 3 HOAI beinhaltet.</p> <p>Ist der Besteller Verbraucher, muss der Architekt/Ingenieur diesen bei Vorlage der Unterlagen nach § 650p II BGB n.F. unterrichten über das besondere Kündigungsrecht, die Frist, in der dieses ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen dieser Kündigung. Es gilt nämlich nicht § 648 BGB n.F. (derzeit § 649 BGB), sondern § 650r III BGB n.F. Unterbleibt die Unterrichtung, gilt die zweiwöchige Kündigungserklärungsfrist des § 650r I S. 2 BGB n.F. nicht. Eine Möglichkeit, die Unterrichtung später nachzuholen, sieht das Gesetz nicht vor. Diese „scharfe“ Rechtsfolge soll sicherstellen, dass die Belehrungspflicht von Seiten des Unternehmers ernst genommen wird.</p> <p>§ 650r II BGB n.F. gibt dem Architekten/Ingenieur unter bestimmten Umständen ebenfalls das Recht, sich vom Vertrag zu lösen.</p> <p>§ 650r III BGB n.F. legt in Abweichung zu § 648 BGB n.F. (derzeit § 649 BGB) fest, dass bei einer Kündigung nach dieser Vorschrift der Architekt/Ingenieur nur eine Vergütung für die bis dahin erbrachten Leistungen erhält.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650s Teilabnahme</p> <p>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.</p>	<p>§ 650s BGB n.F. eröffnet dem Architekten/Ingenieur das Recht, ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der bis dahin erbrachten Architekten- oder Ingenieurleistungen zu verlangen.</p> <p>Hinweis: Da die Verjährung der Mängelrechte gem. § 634a II BGB mit der Abnahme des Werks beginnt, wird durch diese neue Regelung hinsichtlich des überwiegenden Teils der Leistungen ein Gleichlauf der Verjährungsfrist der Mängelhaftung mit der des bauausführenden Unternehmers erreicht.</p> <p>Beachte: War ein Architekt/Ingenieur nur mit der Planung des Vorhabens beauftragt, kann er nach dem Ende seiner Tätigkeiten bereits die (Gesamt-)Abnahme nach § 640 I BGB verlangen. Für diese Fälle ändert sich durch § 650s BGB n.F. nichts.</p>

<p style="text-align: center;">§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer</p> <p><i>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.</i></p>	<p>§ 650t BGB n.F. soll den „Vorrang der Nacherfüllung“ im Verhältnis zwischen Architekt/Ingenieur, ausführendem Bauunternehmer und Besteller gesetzlich festschreiben. Dem vom Besteller in Anspruch genommenen Architekten/Ingenieur steht ein Leistungsverweigerungsrecht zu, wenn nicht der Besteller dem bauausführenden Unternehmer bereits erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung nach § 634 Nr. 1 BGB bestimmt hat.</p> <p>Hintergrund: Da Architekten/Ingenieure zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung verpflichtet sind und damit die Realisierung von Schadensersatzansprüchen gesichert ist, neigen Besteller dazu, diese vorrangig in Anspruch zu nehmen. Durch § 650t BGB n.F. wird zumindest bei kleineren, leicht zu behebbenden Baumängeln eine vor-schnelle Inanspruchnahme des Architekten/Ingenieurs verhindert.</p> <p>Hinweis: Der Architekt/Ingenieur kann das Leistungsverweigerungsrecht nur im Fall von Überwachungsfehlern, die zu Mängeln an dem Bauwerk oder der Außenanlage geführt haben, erheben. Bei Planungsmängeln gilt dies nicht, da der Architekt/Ingenieur in diesen Fällen die Hauptursache für den Mangel gesetzt hat.</p>
Untertitel 3. Bauträgervertrag	
<p style="text-align: center;">§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften</p> <p><i>(1) ¹Ein 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. ²Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. ³Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.</i></p> <p><i>(2) Keine Anwendung finden die §§ 648, 648a, 650b bis 650e, 650k Absatz 1 sowie die §§ 650l und 650m Absatz 1.</i></p>	<p>In § 650u I S. 1 BGB n.F. wird die bisher in § 632a II BGB zu findende Definition des Bauträgervertrags übernommen.</p> <p>§ 650u I S. 2 BGB n.F. ordnet an, dass – vorbehaltlich einer anderweitigen Regelung in Untertitel 3 – hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus die Vorschriften des Werkvertragsrechts in Untertitel 1 (§§ 631 bis 650o BGB) anzuwenden sind. Gem. § 650u I S. 3 BGB n.F. finden für den Anspruch auf Eigentumsübertragung oder auf Bestellung oder Übertragung des Erbbaurechts die kaufvertraglichen Vorschriften Anwendung.</p> <p>Hinweis: Diese Regelung entspricht der bisherigen Rechtsprechung, wonach für Bauwerksmängel das werkvertragliche Mängelrecht und für Grundstücksmängel (z.B. Altlasten) das kaufrechtliche Mängelrecht zur Anwendung kommt.</p> <p>§ 650u II BGB n.F. enthält eine Auflistung derjenigen Vorschriften aus dem Werk- und Bauvertragsrecht, die entgegen § 650u I S. 2 BGB n.F. nicht auf den Bauträgervertrag angewendet werden sollen.</p>
<p style="text-align: center;">§ 650v Abschlagszahlungen</p> <p><i>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.</i></p>	<p>§ 650v BGB n.F. enthält die aus systematischen Gründen in den Untertitel 3 verlagerte Vorschrift des bisherigen § 632a II BGB über Abschlagszahlungen.</p> <p>Eine inhaltliche Änderung ist damit verbunden.</p>

Änderungen im EGBGB

Art. 249

Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

§ 1 Informationspflichten bei Verbraucherbauverträgen

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

§ 2 Inhalt der Baubeschreibung

(1) ¹In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen. ²Sie 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,*
gegebenenfalls Beschreibung der Sanitärobjekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.

(2) ¹Die Baubeschreibung hat verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks zu enthalten. ²Steht der Beginn der Baumaßnahme noch nicht fest, ist ihre Dauer anzugeben.

§ 3 Widerrufsbelehrung

(1) ¹Steht 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.

Ergänzend zu § 650j BGB n.F., der eine Unterrichtungspflicht des Unternehmers bei Verbraucherbauverträgen normiert, regelt der neu normierte **Art. 249 EGBGB n.F.** die Einzelheiten dieser vorvertraglichen Informationspflichten des Unternehmers.

Art. 249 § 1 EGBGB n.F. stellt für den Bauvertrag sicher, dass dem Verbraucher vor dem Vertragsschluss ausreichend Zeit zu einer Überprüfung der angebotenen Leistung, gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung eines sachverständigen Dritten, und einem Preis-/Leistungsvergleich mit anderen Angeboten bleiben muss.

Art. 249 § 2 I S. 1 EGBGB n.F. legt fest, dass in der Baubeschreibung die wesentlichen Eigenschaften des geschuldeten Werks in klarer und verständlicher Weise darzustellen sind. Satz 2 ergänzt diese Generalklausel und legt in neun Ziffern den Mindestinhalt fest, den eine Baubeschreibung enthalten muss.

Angesichts der Vielfalt der Bauvorhaben, die zudem in technischer Hinsicht ständigen Änderungen und Neuerungen unterworfen sind, ist es nicht möglich, eine abschließende Auflistung des notwendigen Inhalts der Baubeschreibung im Gesetz vorzunehmen. Die Generalklausel in Satz 1 stellt daher einen Auffangtatbestand dar. Umfasst ein angebotenes Werk Eigenschaften, die nicht unter die Aufzählung in Satz 2 fallen, aber als wesentlich anzusehen sind, so sind diese ebenfalls in die Baubeschreibung aufzunehmen.

Die wesentlichen Eigenschaften des geschuldeten Werks sind in **klarer Weise** darzustellen. Diese Formulierung weicht bewusst von der Wortwahl etwa in Art. 246 I EGBGB ab, der in Bezug auf die Informationen, die Verbrauchern übermittelt werden müssen, die Begrifflichkeit „**klar und verständlich**“ wählt. Im Hinblick auf die komplexen technischen Informationen, die etwa zur Beschreibung der Wärmedämmung oder der technischen Ausstattung eines Bauvorhabens erforderlich sind, kann ein entsprechender Maßstab keine Anwendung auf die Baubeschreibung nach § 650j BGB finden. Vielmehr ist insoweit lediglich erforderlich, dass klare Informationen übermittelt werden. Bei Verständnisproblemen kann der Verbraucher Experten hinzuziehen.

Bei Bauverträgen ist der Verbraucher hinsichtlich des Fertigstellungszeitpunkts z.B. im Hinblick auf die Finanzierung des Bauprojekts, die Kündigung des bisherigen Mietvertrags und die Planung des Umzugs auf eine frühzeitige und verlässliche Information über die Beendigung der Baumaßnahme angewiesen. Daher sieht **Art. 249 § 2 II S. 1 EGBGB n.F.** vor, dass die Baubeschreibung verbindliche Angaben über den Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks zu enthalten hat. Kann ein Fertigstellungsdatum in der Baubeschreibung noch nicht angegeben werden, muss der Besteller gem. **Art. 249 § 2 II S. 2 EGBGB n.F.** über die Dauer der Baumaßnahme informiert werden.

²Die Widerrufsbelehrung muss deutlich gestaltet sein und dem Verbraucher seine wesentlichen Rechte in einer an das benutzte Kommunikationsmittel angepassten Weise deutlich machen.

³Sie 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

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.

Art. 249 § 3 I EGBGB n.F. regelt die formalen und inhaltlichen Anforderungen an die Widerrufsbelehrung, die der Unternehmer einem Verbraucher, dem ein Widerrufsrecht nach § 650I S. 1 BGB n.F. zusteht, zu erteilen hat.

In **Art. 249 § 3 II EGBGB n.F.** wird vorgesehen, dass der Unternehmer seinen gesetzlichen Informationspflichten zum Widerrufsrecht genügt, wenn er das in der Anlage 10 vorgesehene Muster für die Widerrufsbelehrung zutreffend ausfüllt und dem Verbraucher in Textform übermittelt.

Dabei darf die Belehrung nicht verändert werden und ist entsprechend dem Gestaltungshinweis auszufüllen und zu verwenden.

Zugleich wird durch die Formulierung der Vorschrift klargestellt, dass eine Pflicht zur Nutzung der Musterbelehrung nicht besteht.

Muster für die Widerrufsbelehrung bei Verbraucherbauverträgen

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Sie beginnt nicht zu laufen, bevor Sie diese Belehrung in Textform erhalten haben.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (*) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Erklärung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich zurückzuzahlen.

Sie müssen uns im Falle des Widerrufs alle Leistungen zurückgeben, die Sie bis zum Widerruf von uns erhalten haben. Ist die Rückgewähr einer Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, lassen sich etwa verwendete Baumaterialien nicht ohne Zerstörung entfernen, müssen Sie Wertersatz dafür bezahlen.

Gestaltungshinweis:

(*) Fügen Sie Ihren Namen oder den Namen Ihres Unternehmens, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer ein. Sofern verfügbar sind zusätzlich anzugeben: Ihre Telefaxnummer und E-Mail-Adresse.

Änderungen im GVG

§ 71

[Zuständigkeit in Zivilsachen in 1. Instanz]

(1) unverändert

(2) Die Landgerichte sind ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes ausschließlich zuständig

Nr. 1 unverändert

Nr. 2 unverändert

Nr. 3 unverändert

Nr. 4 unverändert

Nr. 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) unverändert

(4) ¹Die 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. ²In Verfahren nach Absatz 2 Nummer 4 Buchstabe a bis e darf die Übertragung nur erfolgen, wenn dies der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung dient. ³Die Landesregierungen können die Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

Um dem Interesse der Beteiligten an einer schnellen und fundierten gerichtlichen Entscheidung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht des Bestellers gemäß § 650b BGB n.F. und für Streitigkeiten über die Höhe des Vergütungsanspruchs infolge einer Anordnung des Bestellers (§ 650c BGB n.F.) hinreichend Rechnung zu tragen, sollen nach **§ 71 II Nr. 5 GVG n.F.** ohne Rücksicht auf den Streitwert ausschließlich die Landgerichte zuständig sein.

Darüber hinaus enthält **§ 71 IV S. 1 GVG n.F.** eine Ermächtigung für die Landesregierungen, weitergehende Konzentrationen anzuordnen.

Durch eine Rechtsverordnung können diese die Zuständigkeit für die Bezirke mehrerer Landgerichte einem dieser Gerichte zuweisen. Auf diese Weise können die Länder auf die örtlichen Gegebenheiten reagieren und - gerade etwa bei kleineren Landgerichten - eine bezirksübergreifende Konzentration für die Entscheidung über Streitigkeiten über das Anordnungsrecht des Bestellers nach § 650b BGB n.F. und über die Höhe des Vergütungsanspruchs infolge einer Anordnung des Bestellers (§ 650c BGB n.F.) vornehmen.

§ 72a

¹Bei 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.

²Den 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.

Hinweis zu redaktionellen Folgeänderungen:

1. In § 72 I S. 1 GVG werden nach den Wörtern „einschließlich der Kammern für Handelssachen“ die Wörter „und der in § 72a genannten Kammern“ eingefügt.

2. In § 348 I S. 2 Nr. 2 ZPO werden in dem Satzteil vor Buchstabe a nach den Wörtern „der Kammer“ die Wörter „nach § 72a S. 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes oder“ eingefügt.

Da eine häufigere Befassung mit einer bestimmten Materie zu einer Qualitätssteigerung führt, sieht **§ 72a I S. 1 GVG n.F.** die obligatorische Einrichtung von Spruchkörpern in Streitigkeiten aus Bank- und Finanzgeschäften (Nr. 1), in Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen sowie Ingenieurverträgen, soweit sie im Zusammenhang mit Bauleistungen stehen (Nr. 2), in Streitigkeiten über Ansprüche aus Heilbehandlungen (Nr. 3) und in Streitigkeiten aus Versicherungsvertragsverhältnissen (Nr. 4) bei den Landgerichten vor. Diese Kammern treten in den gesetzlich definierten Sachgebieten an die Stelle der nach den §§ 71, 72 GVG sachlich zuständigen allgemeinen Zivilkammern.

§ 72a I S. 1 Nr. 2 GVG n.F. übernimmt wörtlich die Formulierung aus § 348 I S. 2 Nr. 2c ZPO. Damit werden alle Streitigkeiten über Ansprüche erfasst, die aus einem Bauvertrag (§ 650a BGB n.F.), Architekten- und Ingenieurvertrag (§ 650p BGB n.F.) oder einem Bauträgervertrag (§ 650u BGB n.F.) herrühren.

§ 72a I S. 2 GVG n.F. sieht vor, dass den nach Satz 1 spezialisierten Spruchkörpern in ihrer Funktion als erstinstanzliche Kammer oder Berufungskammer auch andere bürgerlich-rechtliche Streitigkeiten zugewiesen werden können.

§ 119a

¹Bei 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 Versicherungsverhältnissen.

²Den 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.

§ 119a GVG n.F. sieht entsprechend der Regelung des § 72a GVG n.F. vor, dass bei den Oberlandesgerichten Senate für Streitigkeiten aus Bank- und Finanzgeschäften (Nr. 1), für Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen sowie Ingenieurverträgen, soweit sie im Zusammenhang mit Bauleistungen stehen (Nr. 2), für Streitigkeiten über Ansprüche aus Heilbehandlungen (Nr. 3) und für Streitigkeiten aus Versicherungsvertragsverhältnissen (Nr. 4) einzurichten sind.

§ 119a I S. 2 GVG n.F. sieht vor, dass den nach Satz 1 spezialisierten Senaten auch Streitigkeiten nach § 119 I GVG zugewiesen werden können.

Kommentar (mty): Die umfangreichen Regelungen zum Bauvertrag bzw. Verbraucherbauvertrag sowie zum Architekten-/Ingenieurvertrag sorgen sowohl in den universitären Prüfungen als auch im Ersten und Zweiten Staatsexamen für „frischen“ Prüfungsstoff.

Von gesteigerter Relevanz dürften die Vorschriften zum Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB n.F.) und dem dort geregelten Widerrufsrecht (§ 650i BGB n.F.) sein.

Machen Sie sich frühzeitig mit den Neuerungen vertraut: Dies gilt insbesondere dann, wenn Sie in einem Bundesland studieren, welches bekannt dafür ist, dass neue Vorschriften zeitnah zum Gegenstand von Examensklausuren werden.

Bereits im Examenstermin im Frühjahr 2018 könnten die Neuregelungen zum Gegenstand einer Klausur gemacht werden. So ist es zum Beispiel möglich, dass Sie Vorschriften des neuen Rechts mit der bis zum 31.12.2017 geltenden Rechtslage vergleichen sollen.

In Bayern wurde zum Beispiel im Zuge der Schuldrechtsreform im Märztermin 2002 eine Zusatzaufgabe gestellt, in welcher zwei Vorschriften des alten Rechts mit denen des reformierten Schuldrechts verglichen und die jeweiligen Unterschiede herausgearbeitet werden mussten.

Durch die zeitnahe Darstellung der Änderungen wollen wir keine Panik stiften. Im Gegenteil: Wir wollen verhindern, dass Sie zum Jahreswechsel in Panik geraten, weil Sie von den Neuregelungen keine Ahnung haben.

Wie so häufig gilt der Satz von Seneca: **Wer den Hafen nicht kennt, für den ist kein Wind günstig!**¹²

¹² „Ignoranti quem portum petat nullus suus ventus est.“ (Moralische Briefe an Lucilius, 71, 3).