

Bundeskoordinatorentag
Berlin, 08.11.2018

Das neue Bauvertragsrecht

Konsequenzen für Koordinatoren und Koordinatorenverträge

Rechtsanwalt Guido Meyer, Düsseldorf/Köln

Inhaltsübersicht

1. Entstehungsgeschichte
2. Inhalte der Reform
3. Bauvertragsrecht
4. Architekten- und Ingenieurrecht
5. Folgen für Koordinatorenverträge

Inhaltsübersicht

1. Entstehungsgeschichte
2. Inhalte der Reform
3. Bauvertragsrecht
4. Architekten- und Ingenieurrecht
5. Folgen für Koordinatorenverträge

1. Entstehungsgeschichte

„Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts ist ein Meilenstein in der Entwicklung des Bauvertragsrechts.“

(Prof. Dr. Rolf Kniffka, Vors. Richter am BGH a.D.)

1. Entstehungsgeschichte

- 2010 Einrichtung AG Bauvertragsrecht BMJV
- 06/2013 Abschlussbericht AG Bauvertragsrecht BMJV
- 09/2015 Referentenentwurf BMJV
- 11/2015 Ende Stellungnahmefrist Verbände zum RefE
- 03/2015 Modifizierter Referentenentwurf BMJV
- 04/2016 Änderungsvorschläge Bundesrat
- 05/2016 1. Lesung Bundestag: Überweisung Rechtsausschuss
- 06/2016 Anhörung Sachverständige Rechtsausschuss
- 03/2017 Beschlussempfehlung Rechtsausschuss
- 03/2017 2./3. Lesung Bundestag
- 01/2018 Inkrafttreten

Inhaltsübersicht

1. Entstehungsgeschichte
2. Inhalte der Reform
3. Bauvertragsrecht
4. Architekten- und Ingenieurrecht
5. Folgen für Koordinatorenverträge

2. Inhalte der Reform

- **Wesentliche Ziele**

- Schaffung grundsätzlicher gesetzlicher Regelungen für den Bauvertrag
- Besonderheiten für den Verbraucherbauvertrag
- Stärkung des zivilrechtlichen Rechtsschutzes durch Spezialisierungen
- Änderung der kaufvertraglichen Haftung (Baustoffe)

2. Inhalte der Reform

- **Regelungsbereiche**
 - „Bauvertragsrecht“
 - Verbraucherbauvertrag
 - Architekten- und Ingenieurvertragsrecht
 - Kaufvertragsrecht
 - Prozessrecht

2. Inhalte der Reform

- **Gesetzestechnik**
(BGB/Titel 9 „Werkvertrag und ähnliche Verträge“)

ALT	NEU
Werkvertragsrecht	Werkvertrag Allgemeine Vorschriften Bauvertrag Verbraucherbauvertrag Unabdingbarkeit
	Architekten- und Ingenieurvertrag
	Bauträgervertrag
Reisevertragsrecht	Reisevertrag

2. Inhalte der Reform

- **Inkrafttreten**

- Hier interessierende Teile: **zum 01.01.2018**
- **Übergangsvorschrift** (Art. 229 § 39 EGBGB):
Auf Schuldverhältnisse, die „vor dem 01.01.2018 entstanden“ sind, findet das alte (bisherige) Recht Anwendung
 - d.h.: in der Regel Vertragsschluss maßgeblich
 - Problematisch z.B. „Stufenverträge“

Inhaltsübersicht

1. Entstehungsgeschichte
2. Inhalte der Reform
3. Bauvertragsrecht
4. Architekten- und Ingenieurrecht
5. Folgen für Koordinatorenverträge

3. Bauvertragsrecht

- **Übersicht gesetzliche Regelungen im BGB**
Allgemeines Werkvertragsrecht

...

§ 632 Abschlagszahlungen

...

§ 640 Abnahme

...

§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund

...

3. Bauvertragsrecht

- **Übersicht gesetzliche Regelungen im BGB**
Bauvertrag

§ 650 a Bauvertrag

§ 650 b Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

§ 650 c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650 b

§ 650 d Einstweilige Verfügung

§ 650 e Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 648 a.F.)

§ 650 f Bauhandwerkersicherung (= § 648 a a.F.)

§ 650 g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme

§ 650 h Schriftform der Kündigung

3. Bauvertragsrecht

- **Definition des Bauvertrags nach BGB n.F.**

	§ 650 a Abs. 1 BGB n.F.
	<p>(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. ...</p> <p>(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.</p>

3. Bauvertragsrecht

- **Einige wesentliche neue Regelungen im Detail...**
 - Anordnungsrecht des Bestellers
 - Abnahme und Zustandsfeststellung
 - Geltendmachung von Werklohn
 - Kündigungsrecht

3. Bauvertragsrecht

▪ Anordnungsrecht des Bestellers

ALT	NEU
<ul style="list-style-type: none">• keine gesetzliche Regelung für ein Anordnungsrecht des Bestellers• keine Regelung für „Nachträge“• § 1 Abs. 3, 4 und• § 2 Abs. 5, 6 VOB/B	<ul style="list-style-type: none">• § 650 b (Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers)• § 650 c (Vergütungsanpassung bei Anordnungen)• § 1 Abs. 3, 4 und• § 2 Abs. 5, 6 VOB/B

3. Bauvertragsrecht

- **Abnahme und Zustandsfeststellung**
Fiktive Abnahme

§ 640 Abs. 1 S. BGB a.F.

Der Abnahme steht es gleich, wenn der Besteller das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist.

§ 640 Abs. 2 BGB n.F.

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

3. Bauvertragsrecht

- **Abnahme und Zustandsfeststellung**
Abnahmeverweigerung/Zustandsfeststellung

§ 650 g Abs. 1 BGB n.F.

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

3. Bauvertragsrecht

- **Abnahme und Zustandsfeststellung**
Abnahmeverweigerung/Zustandsfeststellung

§ 650 g Abs. 3 BGB n.F.

Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung ...ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht sein kann.

3. Bauvertragsrecht

▪ Geltendmachung von Werklohn

ALT	NEU
<ul style="list-style-type: none">• Fälligkeit des Werklohns mit Abnahme• Recht zur Geltendmachung von Abschlagszahlungen<ul style="list-style-type: none">• nach „Wertzuwachs“• volles Leistungsverweigerungsrecht bei wesentlichen Mängeln	<ul style="list-style-type: none">• Fälligkeit mit Abnahme und prüfbarer Schlussrechnung• Recht zur Geltendmachung von Abschlagszahlungen<ul style="list-style-type: none">• nach „geschuldeter und erbrachter Leistung“• Teileinbehalt in Höhe der Mangelbeseitigungskosten + Druckzuschlag

3. Bauvertragsrecht

▪ Kündigungsrecht

ALT	NEU
<ul style="list-style-type: none">• § 643 BGB (unterlassene Mitwirkungshandlung)• § 649 BGB (Kündigung des Bestellers)• § 314 BGB (Kündigung aus wichtigem Grund)	<ul style="list-style-type: none">• § 643 BGB (unterlassene Mitwirkungshandlung)• § 648 BGB (Kündigung des Bestellers)• § 648 a BGB (Kündigung aus wichtigem Grund)

3. Bauvertragsrecht

- **Kündigungsrecht**

	§ 648 a Abs. 1 BGB n.F.
	<i>Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.</i>

3. Bauvertragsrecht

- **Kündigungsrecht**

	§ 648 a Abs. 2 BGB n.F.
	<i>Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.</i>

3. Bauvertragsrecht

- **Folgen für die VOB/B**
 - Bedeutung der VOB entfällt nicht, da auch das neue Bauvertragsrecht zahlreiche praxisrelevante Bereiche ungeregelt lässt, z.B.
 - Bedenken hinsichtlich der Ausführung (vgl. § 4 VOB/B)
 - Bauzeit/Behinderung des AN (vgl. § 6 VOB/B)
 - Stundenlohnarbeiten (vgl. § 15 VOB/B)
 - Sicherheiten (vgl. § 17 VOB/B)

3. Bauvertragsrecht

- **Folgen für die VOB/B**
 - Ist die VOB/B nicht „als Ganzes“ vereinbart worden, stellt sich u.U. ab 01.01.2018 die Wirksamkeit der getroffenen Vereinbarungen unter AGB-rechtlichen Gesichtspunkten neu.
 - (Auch) daher: Überprüfung von Vertragsmustern erforderlich.

Inhaltsübersicht

1. Entstehungsgeschichte
2. Inhalte der Reform
3. Bauvertragsrecht
4. Architekten- und Ingenieurrecht
5. Folgen für Koordinatorenverträge

4. Architektenrecht

- **Übersicht gesetzliche Regelungen im BGB**
Architekten- und Ingenieurvertrag

§650 p Vertragstypische Pflichten

§650 q Anwendbare Vorschriften

§650 r Sonderkündigungsrecht

§650 s Teilabnahme

§650 f Gesamtschuldnerische Haftung

4. Architektenrecht

- **Anwendbare Vorschriften aus dem Bauvertragsrecht, § 650 q BGB**
 - Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts, §§ 631 – 650 BGB
 - § 650 b BGB: Anordnungsrecht des Bestellers
 - § 650 e BGB: Sicherungshypothek
 - § 650 h BGB: Schriftform der Kündigung

4. Architektenrecht

- **Vertragstypische Pflichten**

	§ 650 p Abs. 1 BGB n.F.
	<i>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.</i>

4. Architektenrecht

▪ Vertragstypische Pflichten

Ob es dem Gesetzgeber gelungen ist, durch die vermeintliche Definition in § 650p Abs. 1 BGB mehr Klarheit zu schaffen, ist sehr fraglich.

Kritisch hierzu etwa die Ausführungen von Busche, in: Münchener Kommentar BGB, 7. Aufl. 2018, § 650p Rn. 3: *„Erklärtes Ziel des Gesetzgebers ist es, mit den Abs. 1 und 2 die Pflichten des Architekten und Ingenieurs präziser zu beschreiben als es durch § 631 Abs. 1 geschieht. Die Vorschrift soll zudem dazu beitragen, die im Laufe der Planentwicklung notwendige Konkretisierung des Erfolgs von der eine Mehr- oder Mindervergütung auslösenden Änderungsanordnung abzugrenzen. Ob diese Ziele tatsächlich erreicht werden können, bleibt allerdings fraglich. Nicht zweifelhaft ist, dass § 650p in Bezug auf die vertragstypischen Pflichten von Architekten und Ingenieuren konkreter gefasst ist als § 631. Freilich sind die Formulierungen in § 650p so allgemein gehalten, dass dies nur zu wenig mehr Rechtsklarheit führt. Hinzu kommt, dass die Unterscheidung zwischen vertragstypischen Pflichten nach Abs. 1 und Abs. 2 eher verwirrend ist, da sie suggerieren kann, dass es zwei Arten von Architekten- und Ingenieurverträgen gibt. Der Gesetzgeber gibt hier vor, für „Ordnung“ zu sorgen, insbesondere auch in Abgrenzung zu vorvertraglichen Aquisiebemühungen des Architekten, obwohl er auf der anderen Seite durchaus erkennt, dass dieses Unterfangen angesichts der Vielgestaltigkeit möglicher Planungs- und Überwachungsziele nur begrenzt erfolgreich sein kann. Letzten Endes wird es dabei bleiben, dass der Rechtspraxis – wie zuvor unter der „Generalklausel“ des § 631 – die Aufgabe zukommt, die Vorschriften des Unterabschnitts 2 mit Leben zu füllen.“*

4. Architektenrecht

- **„Zielfindungsphase“**

§ 650 p Abs. 2 BGB n.F.

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

4. Architektenrecht

- **Sonderkündigungsrecht in der Zielfindungsphase**

§ 650 r BGB n.F.

Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. ...

Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

4. Architektenrecht

- **Teilabnahme**

	§ 650 s BGB n.F.
	<i>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.</i>

4. Architektenrecht

- **Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen**

§ 650 t BGB n.F.

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.

Inhaltsübersicht

1. Entstehungsgeschichte
2. Inhalte der Reform
3. Bauvertragsrecht
4. Architekten- und Ingenieurrecht
5. Folgen für Koordinatorenverträge

5. Folgen für Koordinatorenverträge

- **Anwendbarkeit** des neuen Architekten- und Ingenieurrechts auf Koordinatorenverträge? (I)
 - Keine (wirkliche) Definition des Architekten- und Ingenieurvertrages im BGB n.F.
 - Bislang keine Rechtsprechung
 - Literatur (?)

5. Folgen für Koordinatorenverträge

- **Anwendbarkeit** des neuen Architekten- und Ingenieurrechts auf Koordinatorenverträge? (II)
 - **Persönlicher Anwendungsbereich**

Nicht auf Architekten und Ingenieure im berufsrechtlichen Sinn beschränkt, sondern ist vielmehr leistungsbezogen zu beurteilen
 - **Sachlicher Anwendungsbereich**

Auf alle Werkverträge anzuwenden, bei welchen der Unternehmer als vertragstypische Pflicht die Herstellung bestimmter Planungs- und/oder Überwachungserfolge bei der Planung und/oder Ausführung eines Bauwerks bzw. der Außenanlage versprochen hat

5. Folgen für Koordinatorenverträge

- **Anwendbarkeit** des neuen Architekten- und Ingenieurrechts auf Koordinatorenverträge? (III)
 - Die derzeit veröffentlichte Literaturmeinung sieht Koordinatorenverträge eher **nicht** im sachlichen Anwendungsbereich

5. Folgen für Koordinatorenverträge

▪ Anwendbarkeit des neuen Architekten- und Ingenieurrechts auf Koordinatorenverträge? (IV)

Ausdrücklich **gegen** die Anwendung des § 650p BGB auf Koordinatorenverträge Zahn, in: Kniffka, *ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht*, 20. Ed. 2018, BGB, § 650 BGB Rn. 44 („Bei diesen Leistungen geht es nicht um Leistungen zur Erreichung von Planungszielen im Hinblick auf ein Bauwerk, sondern darum, den Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit zu gewährleisten.“); ebenso Fuchs, in: BeckOK Bauvertragsrecht, 1.Ed. 2017, BGB, § 650p Rn. 76.

Für eine grundsätzliche Einordnung der Koordinatorenleistungen als „**Ingenieurleistungen**“ (außerhalb der HOAI) allerdings wohl Koebler, in: Kniffka/Koebler, *Kompendium des Baurechts*, 4. Aufl. 2014, Rn. 2015; anders wiederum OLG Celle, *Urt. v. 5.7.2004 – 14 W 63/03, NZBau 2005, 529* („Bei dieser Tätigkeit handelt es sich um eine arbeitsschutzrechtliche Tätigkeit, also um keine Architekten- und Ingenieurleistung.“) Zu dieser Zuordnung kann man auch gelangen, folgt man der Definition von Busche, in *Münchener Kommentar BGB*, 7. Aufl. 2018, § 650p Rn. 42 folgt („Ingenieure schulden wie Architekten als werkvertraglichen Erfolg nicht die vom Bauunternehmer materiell zu erstellende Leistung, sondern eine geistige Leistung, die zum Gesamterfolg, zur Erstellung des Werks, beiträgt.“) oder Kniffka/Retzlaff, *BauR 2017, 1749, 1847* („Ein Ingenieurvertrag ist ein Vertrag, mit dem sich der Unternehmer verpflichtet, die ingenieurmäßige Planung oder Überwachung eines Bauwerks oder einer Außenanlage zu erbringen.“)

Eher **weiter Anwendungsbereich** des § 650p BGB auch nach Stelzner, in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, *jurisPK-BGB*, 8. Aufl. 2017, § 650p BGB Rn. 42 („Es reicht damit aus, wenn sich der Unternehmer verpflichtet, Planungs- und/oder Überwachungsleistungen für ein Bauwerk oder eine Außenanlage zu erbringen oder eine Planungsgrundlage für deren Ermittlung zu erstellen“)

5. Folgen für Koordinatorenverträge

- **Wesentliche Folgen bei Anwendbarkeit**
 - Festlegung auf **Werkvertragsrecht** der §§ 631 ff. BGB
 - Anwendbarkeit der Spezialregelungen des Architekten- und Ingenieurrechts der §§ 651 p - t BGB einschließlich der Verweisung auf Normen des Bauvertragsrechts
 - **Haftungsregelung/Gesamtschuld (-)**
§ 650 s BGB gleichwohl auf Arbeitsunfälle schon dem Wortlaut nach nicht anwendbar
(d.h. insoweit keine Privilegierung bei Gesamtschuld)

5. Folgen für Koordinatorenverträge

- **Zumindest vorsorgliche Berücksichtigung bei der Vertragsgestaltung? (I)**
 - Anwendbarkeit der §§ 650 p – t BGB „aktiv“ (positiv/negativ) regeln?
 - „Ziele“ i.S.v § 650 p Abs. 2 BGB vereinbaren
 - „Planungsziele“
 - „Überwachungsziele“

5. Folgen für Koordinatorenverträge

- **Zumindest vorsorgliche Berücksichtigung bei der Vertragsgestaltung? (II)**
 - Folgen von Leistungsänderungen berücksichtigen, Vergütungsfolgen regeln
 - Erfordernis der Abnahme berücksichtigen

