



Paratus Legal

Die BGB-Novelle 2018

Rechtsanwalt Frank Meier

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Diplom-Verwaltungswirt



*Paratus*Legal

- Mandats- / Projektbezogen
- Beratung
- Prozessvertretung
- Gutachten
- Bei Bedarf interdisziplinär

- B2B-Mandantenstamm
- Fokus: Bau und Immobilie



Paratus
CONSULT

- Unternehmens- / Themenbezogen
- Fortbildung
- Schulung
- Strategie- & Strukturberatung
- Bei Bedarf interdisziplinär

- B2B-Kundenstamm
- Fokus: Bau und Immobilie

I. Änderungen und Neuerungen mit Anforderungen für eine geänderte Umsetzung und ggf. geänderte Organisation

1. Kaufvertrag
2. Allgemeines Werkvertragsrecht
3. Bauvertrag
4. Verbraucherbauvertrag
5. Architekten-/ Ingenieurvertrag
- (6. Bauträgervertrag)

II. Neuerungen mit gravierenden Auswirkungen und erheblichen Anforderungen an eine neu konzipierte Umsetzung und Organisation

1. Nachträge nach neuem Bauvertragsrecht

„Normativer“ Hintere

- ➔ Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung und zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes (BGBl. I 2017, Seite 969 ff)
- ➔ gilt für Verträge, die ab dem 01.01.2018 abgeschlossen worden sind bzw. abgeschlossen werden
- ➔ DVA: VOB/B wird (zunächst) nicht überarbeitet

Kaufvertra g

I. 1. Kaufvertrag - Haftung in der Leistung

Hersteller/Lieferant

▶ ...

▶ Letztverkäufer

▶ Letztkäufer

- Handwerker ▶ Einbau (W)
- do it yourself ▶ Einbau

Fachgroßhandel

I. 1. Kaufvertrag - Haftung in der Leistung

bis 31.12.2017

- Letztkäufer Verbraucher (§ 13 BGB) ▶ verkaufte Sache mangelhaft
➔ Letztverkkäufer muss auch Aus- und Einbaukosten ersetzen
- Letztkäufer Unternehmer (§ 14 BGB) ▶ verkaufte Sache mangelhaft
➔ Letztverkkäufer muss Aus- und Einbaukosten nur bei eigenem Verschulden ersetzen

ab 01.01.2018

- ➔ Keine Differenzierung mehr
- ➔ bis zum Verursacher wird in der Lieferkette auch für Aus- und Einbaukosten verschuldensunabhängig gehaftet, §§ 439, 445a BGB n.F.
- ➔ „Gleichschaltung“ der Verjährung über § 445b BGB n.F.

Allgemeines Werkvertragsrech t

Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1
Werkvertrag

Untertitel 2
Architekten-/
Ing. - Vertrag §§
650 p – 650 t

Untertitel 3
Bauträgervertrag
§§ 650 u, v

Un
Reis
§§

Kapitel 1
Allgemeine
Vorschriften
§§ 631 - 650

Kapitel 2
Bauvertrag
§§ 650 a
– 650 h

Kapitel 3
Ver-
braucher-
bauvertrag
§§ 650 i
– 650 n

Kapitel 4
Unab-
dingbar-
keit
§ 650 o

I. 2. Abschlagszahlung § 632 a BO

- Entfallen: Kriterium „Wertzuwachs im Vermögen des AG“
- Stattdessen: Vertragswert der vertragsgerecht erbrachten Leistung
- Entfallen: Unterscheidung „Wesentliche“ – „Unwesentliche“ Mängel
Leistungsverweigerungsrecht auch bei wesentlichen Mängeln „
nach § 641 Abs. 3 BGB
- Beweislast liegt bei AN
- (16 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 VOB (Kniffka, BauR 2017, S. 1763))

I. 2. Fiktive Abnahme § 640 Abs. 2 BGB

- Problem § 640 Abs. 1 S. 3 BGB alt: Beweislast für „Abnahmereife“ bei AN
- Jetzt: AG muss Abnahme unter Bezeichnung konkreter Mängel (Mangelsymptome!) verweigern, um zu verhindern, dass Abnahmewirkung mit Fristablauf eintreten.
- Indes: AN wird weiterhin beweisen müssen, dass sein Werk „fertiggestellt“
- Fertigstellung = die vertraglich geschuldeten Leistungen sind abgearbeitet
Vorhandensein von Mängeln ist unerheblich; keine „vollständige“ Fertigstellung
iSd § 3 Abs. 2 Satz 2 MaBV
- Verbraucherschutz durch Belehrungspflicht AG
 - Problem: Aufklärungstiefe (Hinweis auf Symptomrechtsprechung erforderlich?)

I. 2. Kündigung § 648a BGB

- § 648 a BGB n. F. : Kündigung aus wichtigem Grund
 - Teilkündigung bei abgrenzbaren Teilen der Leistung (nicht mehr: „in sich abgeschlossene Leistungen“)
 - Gemeinsame Zustandsfeststellung nach Kündigung mit Beweislastregeln Lasten der Partei, die nicht mitwirkt
 - Bei Kündigung aus wichtigem Grund erhält der Unternehmer nur die erbrachten Leistungen vergütet (Ausgleich für nicht erbrachte Leistung aus § 280 Abs. 1 BGB (Schadensersatz))
 - (Analogie bei freier Kündigung nach § 648 BGB n.F.?)

Bauvertrag

I. 3. Bauvertrag § 650a BO

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder einer anderen Sache davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften des Kapitels.*
 - (2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.*
- Zielsetzung: Sonderrecht für Bauverträge in Abgrenzung zu sonstigen Werkverträgen (kleine Reparaturverträge)

I. 3. Zustandsfeststellung § 650 g BGB

- Gesetzlicher Zwang zur gemeinsamen Dokumentation
- AN kann Gefahrübergang „vorziehen“
- Problem: Nur bei Verweigerung der Abnahme (gilt nach Wortlaut nach Fertigstellung und lediglich fehlender Abnahme)
- Ersetzt nicht die Abnahme

I. 3. Schlussrechnung § 650g Abs. 4 BGB

Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 entbehrlich ist, und
2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhebt.

I. 3. Schriftform der Kündigung § 650h BGB

- Gesetzliches Schriftformerfordernis
- § 126 BGB = Originalschreiben muss zugehen (kein Fax, kein Mail)
- Gilt für alle Kündigungsfälle + auch im Architekten- und Ingenieurvertrag (§ 650q Abs. 1 BGB n.F.)

Verbraucher- bauvertrag

I. 4. Definition § 650i BGB

- (1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.*
 - (2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.*
 - (3) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften des Kapitels.*
- Enge Auslegung wie Art. 3. Abs. 3 lit. F) VerbraucherrechteRL
 - Verträge über die Errichtung eines kompletten Gebäudes
 - Erhebliche Umbaumaßnahmen von gleichem Gewicht für das Gebäude

Architekten-/ Ingenieurvertrag

I. 5. Architekten-/ Ingenieurvertrag § 65

Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

- 1. Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.*
- 2. Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.*

I. 5. Architekten-/ Ingenieurvertrag § 65

Vertragstypische Pflichten

- Abgrenzung Zielfindungsphase / Planungs- und Ausführungsphase
- Zäsur: Konkretisierung der Architektenleistung auf einen bestimmten Bau

I. 5. Architekten-/ Ingenieurvertrag § 650r BGB

Sonderkündigungsrecht

- Architekt legt am Ende der Zielfindungsphase die von ihm erstellten Planungsgrundlagen und eine Kosteneinschätzung vor
- Besteller kann innerhalb von zwei Wochen kündigen
- Besteller soll seinerseits Auswahlentscheidung treffen = Obliegenheit
- Nach ergebnislosem Ablauf einer angemessenen Frist kann Architekt ebenfalls kündigen
- Kündigungsfolge: Architekt hat Anspruch auf Vergütung für die erbrachten Leistungen

I. 5. Architekten-/ Ingenieurvertrag § 650q BGB

Anwendbare Vorschriften

- Grundsatz: Die Vorschriften für den Werkvertrag gelten entsprechend, darüber hinaus die für den Bauvertrag maßgeblichen Vorschriften in §§ 650b, 650e, 650f, 650g, 650h BGB
- **Problem:** Keine eigene Anspruchsgrundlage für Preisanpassung
 - Verweis auf HOAI als Preisrecht unbrauchbar
 - Insbesondere: § 10 HOAI keine Anspruchsgrundlage

I. 5. Architekten-/ Ingenieurvertrag § 650s BGB

§ 650s BGB n.F. **Teilabnahme**

- Letzte Bauleistung muss abgenommen sein

I. 5. Architekten-/ Ingenieurvertrag § 650t BO

Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

- Besserstellung nur für Bauüberwacher
- Gesamtschuldnerrückgriff im Einzelfall



Paratus Legal

Nachträge nach neuem Bauvertragsrecht

Rechtsanwalt Frank Meier

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Diplom-Verwaltungswirt

Nachträge nach neuem Bauvertragsrecht - A

1. Bis zum 31.12.2017 abgeschlossene VOB/B-Bauverträge
2. Prüfungssystematik für ab dem 01.01.2018 abgeschlossene Bauverträge
3. Einzelheiten
 - a) § 650 b BGB
 - b) § 650 c BGB
 - c) § 650 d BGB

- ➔ Reine Mengenänderungen (ohne Anordnung) - § 2 Abs. 3 VOB/B
- ➔ Weites Anordnungsrecht des AG: § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B, systematisch einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des AG, A begründet unmittelbar Ansprüche nach § 2 Abs. 5-7 VOB/B (BGH, Urteil vom 27.11.2003 – VII ZR 346/01)
- ➔ Vergütungsanpassung nach h.M. vorkalkulatorisch auf Basis Urkalkulation, Kritik von Kniffka, BauR 2012, 411; BGH 14.03.2013 – VII ZR 142/12; Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 68/10; OLG Celle, Urteil vom 21.12.2017 – 7 U 105/17 in Revisi zu VII ZR 34/18; KG Urteil vom 10.07.2018 – 21 U 30/17
- ➔ Druckmittel des AN
 - 📄 Leistungsverweigerung: Vor. str., vgl. Kapellmann NZBau 2017, 635
 - 📄 § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B nach Ausführung und nur bei Zahlungsverzug
 - 📄 § 648 a BGB a.F.: hierzu Hilgers BauR 2016, 315; Rodemann/Bschorr BauR 2013, 845 sowie BGH, Urteil vom 23.11. 34/15

Prüfungssystematik ab 01.01.2017

Bauvertrag
Def. § 650 a BGB

VOB/B nicht
vereinbart

VOB/B vereinbart

VOB/B nicht als
Ganzes vereinbart

VOB/B als
Ganzes vereinbart

Klausel auch
isoliert AGB-fest

Klausel isoliert
nicht AGB-fest

- §§ 650 b-d BGB

- Klausel vorrangig
- Reichweite?

- §§ 650 b-d BGB

- VOB/B gem. Satz
- Inhalt
- Reichweite



Bei („echter“) Individualvereinbarung ist neues Recht die

- Änderungsbegehren
 - Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Abs. 2) – Alt. 1
 - Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist – Alt. 2
- Systematik
 - Alt. 1 = „freier“ Wille des AG
 - Alt. 2 = Diskrepanz zwischen Erfolgssoll und Leistungssoll
- Problem im Einzelfall
 - Streng erfolgsbezogen notwendig ?
 - Wirtschaftlich notwendig ausreichend?
 - Mehrere Alternativen
- Relevanz (schon bei Änderungsbegehren)
 - Alt. 1: Zumutbarkeitsgrenze (Interessenabwägung)
 - Alt. 2 : Unmöglichkeitsgrenze (§ 275 Abs. 2, 3 BGB)

- Einvernehmensphase mit zeitlicher Begrenzung aus Abs. 2 = 30 Tage
Zugang des Änderungsbegehrens
- AG legt Änderungsplanung vor, wenn (oder insoweit?) er nach Hauptvertrag die Planungsverantwortung hat
- AN legt Nachtragsangebot vor

➔ Einvernehmensphase für jede Änderung separat

- Inhalt der Änderung
- Höhe der Mehr- oder Mindervergütung (soweit nicht § 650 c Abs. 1 Satz 2 BGB)

➔ Nach Gesetzesbegründung ist Einvernehmensphase nicht durch AGB abdingbar

➔ Anordnung (mindestens) in Textform

offen:

- Geteilte Planungsverantwortung?
- Planung + LV mit Massenvorgaben?
- Beginn 30-Tagesfrist erst mit Vorlage Planung?
- Wann muss AN Angebot vorlegen?
- Angebot frei kalkulierbar oder entsprechend § 650 c Abs. 1, 2 BGB?
- Prüfbarkeitsanforderungen an das Angebot?
- Verhandlungspflicht?

Wann liegt überhaupt eine Änderung vor?

- Anknüpfungspunkt „formal“: Änderungsbegehren ist nach § 650 b BGB nicht formbedürftig, also auch konkludent möglich?
- Anknüpfungspunkt „inhaltlich“: BGH, Urteil vom 21.03.2013 – VII ZR 122/11 vom 12.09.2013 – VII ZR 227/11 (ständige Rechtsprechung)
 - ➔ Inhalt der vereinbarten Leistungspflichten ist durch Auslegung zu ermitteln
 - ➔ Soweit Leistung nicht abschließend funktional und soweit nicht ausnahmsweise (BGH, vom 13.03.2008 – VII ZR 194/06: „Verzichtscharakter“) und wirksam (Individualvereinbarung eine Risikoübernahme durch AN vereinbart ist, hat AG weitreichende Beschreibungspflichten)

Problem: Ausführung Ursprungsleistung in Einigungsphase

- Anordnung Baustopp notwendig?

- Vergütungsanpassung aufgrund Anordnung gemäß § 650 b Abs. 2 B
- AN hat Wahlrecht
 - Ermittlung nach Differenz tatsächlich erforderliche abzüglich hypothetisch erforderliche Kosten zzgl. angemessene Zuschläge AGK und WuG
 - Ermittlung aus vereinbarungsgemäß hinterlegter Urkalkulation als widerleg Vermutung zur Berechnung nach § 650 c Abs. 1 BGB
- (Nach Ausführung) Abrechnung gemäß § 632 a BGB in Höhe von 80 eines Angebotes nach § 650 b Abs. 1 Satz 2 BGB
- Überzahlungen sind gemäß §§ 288, 289 BGB zu verzinsen (9 % über Basiszins)

➔ Tatsächlich erforderliche Kosten sind nicht die übliche Vergütung
632 Abs. 2 BGB

offen:

- „erforderliche“:
zur
faktischen
Selbstkostenerstattungsvertrag
Ergebnis der Auslegung
Abgrenzung vom
- „angemessene“:
Einzelfall
Ermittlung der Höhe im
- ➔ sehr problematisch:
Planungsverant-
Vergütungsausschluss bei
geteilter
wortung

➔ Vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation

offen:

- Kann AG durch AGB § 650 c Abs. 2 BGB ausschließen oder Hinterlegung schlicht verweigern? Reicht Offenbarung der Urkalkulation (Andeutung in Gesetzesbegründung)?
- Notwendiger Aussagegehalt der Urkalkulation?
- Widerlegung der gesamten Kalkulation oder eines (u.U. nicht streiterheblichen) Kalkulationsansatzes?

➔ Beweislast für Widerlegung trifft AG!

➔ Abschlagsrechnung gemäß § 650 c Abs. 3

offen:

- Hat AN Wahlrecht, ob er 100 % nach § 632 a BGB oder 80 % nach § 650 c Abs. 3 BGB berechnet?
- Nur bei Streit über die Höhe oder auch bei Streit über den Grund?
- Auch möglich, wenn AG Angebot nach § 650 b Abs. 1 Satz 1 BGB (wohl durch unzureichende Planung) vereitelt hat?
- Ergänzende Anwendung im VOB/B—Vertrag?

➔ § 632 a BGB ist auch im Falle des § 650 Abs. 3 BGB ergänzend anwendbar, AG prüft also auf vorläufigen Gesamtsaldo unter Berücksichtigung von insbesondere Einbehalten

➔ Streitigkeit über

- entweder das Anordnungsrecht gemäß § 650 b
- oder die Vergütungsanpassung gemäß § 650 c

➔ Nach Beginn der Bauausführung

➔ Widerlegliche Vermutung der Eilbedürftigkeit

offen:

- Auch im Architekten- oder Ingenieurvertrag anwendbar?

➔ Absehbare Hauptanwendungsfälle

- Streit darüber, ob überhaupt eine Vertragsänderung vorliegt
- Streit über die Grenzen des Anordnungsrechts
- Streit über die Zumutbarkeit im Falle des § 650 b Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BGB

➔ Nach Gesetzesbegründung auch als Leistungsverfügung gerichtet auf Zahlung möglich

- Gericht ist an Antrag nicht gebunden, § 938 Abs. 1 ZPO
- Besicherung des Rückzahlungsanspruches über AGB?

➔ Problem: Widerlegbarkeit der Dringlichkeitsvermutung

- Nach generellen Anforderungen = ohne gesonderte Berücksichtigung Vorleistungsaspekt und Liquiditätsbedürfnis
- Nach bauspezifischen Kriterien?

➔ Zahlungsantrag

- aus Zwischensaldo, weil Abschlagsrechnung
- Welche Anforderungen an Prüfbarkeit, vgl. § 632 a Abs. 1 Satz 5 BGB?

➔ Mängel einwand des AG

- ist möglich, vgl. §§ 632 a Abs. 1 Satz 2, 641 Abs. 3 BGB
- macht im Einzelfall faktisch zum „Hauptsacheprozess“

➔ Nur präsente Beweismittel und Privatgutachten

Witterungsfolgen, Bauablaufstörung, Mängelrecht vor Abnahme und kein Anspruch auf fiktive Mängelbeseitigungskosten

BGH, Urteil vom 20.04.2017 – VII ZR 144/13

- Spezielle Vereinbarungen für (hier außergewöhnliche) Witterungseinflüsse gehen vor
- Eine Störung wegen Witterung ist keine Anordnung nach § 2 Abs. 5/6
- Die Abwehr bestimmter Witterungseinflüsse ist grundsätzlich keine vorgeschuldete Mitwirkungshandlung
- Aus dem Gesetz ergibt sich keine allgemeine Risikozuweisung zu Las AG betreffend Witterungseinflüsse
- Bei Vereinbarung der VOB/B enthält der Bauvertrag auch keine auslegungsbedürftige Regelungslücke
- § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B gibt nur Bauzeitverlängerungsanspruch

➔ OLG Hamm, Urteil vom 13.03.2013 – 12 U 74/12:

Maßstab für die Preisanpassung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B ist nicht der übliche Preis, sondern der Angebotspreis. Anzupassen ist dieser lediglich im Hinblick auf diejenigen bei dessen Kalkulation berücksichtigten Kostenfaktoren, welche mengenabhängig sind. Siehe auch OLG Hamm, Urteil vom 09.05.2018 – 12 U 88/17

➔ OLG Dresden, Urteil vom 29.01.2015 – 10 U 476/12:

Nach ganz herrschender Meinung können aber bei der Berechnung der Nachtragspreises weder Kalkulationspreise noch spekulativ untersetzte Preise eliminiert oder auch nur abgemildert werden, vielmehr sind diese Preise einzustellen.

➔ BGH, Urteil vom 14.03.2013 – VII ZR 142/12:

Herrschende Meinung und auch die bisherige BGH-Rechtsprechung gehen bei § 2 Abs. 5 VOB/B von der sog. Vorkalkulatorischen Preisfortschreibung aus. Haben die Vertragspartner § 2 Abs. 5 VOB/B in diesem Sinne vereinbart, so ist dieser übereinstimmende Wille maßgebend.

➔ OLG Celle, Urteil vom 21.12.2017 – 7 U 105/17 (*nicht rechtskräftig*)

Wie die Preisanpassung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B zu erfolgen hat, lassen die Regelungen der VOB/B offen. Wenn der kalkulatorische Preis als unrealistisch dar, ist auf der Grundlage einer nach Treu und Glauben auszureichenden Vertragsauslegung ein fairer neuer Preis zu bilden; dabei ist zu fragen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn sie die veränderten Umstände (hier Mengenerhöhung) gekannt hätten.

Mängelrechte vor Ab

- ➔ Für das Recht vor der Schuldrechtsmodernisierung (Verträge bis 31.12.2001 geschlossen) war anerkannt, dass die Gewährleistungsrechte auch vor Abnahme geltend gemacht werden konnten
- ➔ §§ 4 Abs. 7 S. 3, 8 Abs. 3 VOB/B geben ein besonderes Kündigungsrecht bei Mängeln (also formal keine Mängelrechte)
- ➔ Ob § 634 BGB (Mängelrechte) auch nach der Schuldrechtsmodernisierung (Verträge ab 01.01.2002) Mängelrechte vor Abnahme gibt, war sehr umstritten
- ➔ § 648 a Abs. 2 BGB nF gibt für ab dem 01.01.2018 geschlossene Verträge das Recht zur außerordentlichen Teilkündigung

BGH, Urteil vom 19.01.2017 – VII 193/15; Urteil vom 19.01.2017 – VII 301/13; Urteil vom 19.01.2017 – VII ZR 235/15

- AG kann Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme geltend machen
- AG kann (ausnahmsweise) berechtigt sein, Mängelrechte nach § 634 Nr. 2 – 4 BGB ohne Abnahme geltend zu machen, wenn er nicht mehr die (Nach-)Erfüllung des Vertrages verlangen kann und das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist
- AG ist durch die ihm vor Abnahme zustehenden Rechte aus § 280 Abs. 1 BGB; §§ 281, 280 BGB; §§ 280 Abs. 2, 286 BGB; § 323 BGB; § 314 BGB analog ausreichend geschützt

- ➔ §310 Abs. 1 Satz 3 BGB privilegiert VOB/B nur, wenn diese ohne Beeinträchtigung als Ganzes vereinbart ist
- ➔ § 4 Abs. 7 Satz 3 i. V. m. § 8 Abs. 3 VOB/B zwingt den AG faktisch immer zur Kündigung des gesamten Bauvertrages (BGH, NJW 3717)
- ➔ § 648 a Abs. 2 BGB gibt für seit dem 01.01.2018 geschlossene Verträge Möglichkeit zur Teilkündigung („abgrenzbarer Teil“)

➔ § 2 Abs. 5, 6 VOB

- Bei Anordnung von geänderten oder zusätzlichen Leistungen
- Inhalt: Vergütung

➔ § 642 BGB

- Bei Ausbleiben einer Mitwirkungshandlung des AG
- Inhalt: Entschädigung

➔ § 6 Abs. 6 VOB/B

- Bei Vorliegen einer Behinderung
- Inhalt: Schadenersatz

➔ § 2 Abs. 5, 6 VOB

- Umfang: alle zeitlich bedingten Mehrkosten, die kausal auf die Anordnung zurückgehen
- OLG München, Urteil vom 27.04.2016 – 28 U 4738/13 Bau: erforderlich ist eine konkret bauablaufbezogene Darstellung der Kausalbeziehung zwischen Anordn. und Zeitmehrbedarf auf der Baustelle

➔ § 6 Abs. 6 VOB/B

- Umfang: alle zeitlich bedingten Vermögenseinbußen, die kausal auf die Behinderung zurückgehen (entgangener Gewinn nur bei grober Fahrlässigkeit)
- OLG Karlsruhe, Beschluss vom 22.06.2015 – 13 U 191/13: erforderlich ist eine bauablaufbezogene Darstellung der Kausalbeziehung zwischen Behinderung und Zeitmehrbedarf auf der Baustelle.

➔ **BGH, Urteil vom 26.10.2017 – VII ZR 16/17**

- § 642 BGB erfasst nur die Nachteile während des Annahmeverzugs, nicht ab Nachteile, die zwar kausal auf die fehlende Mitwirkung zurückgehen, aber e Beendigung des Annahmeverzugs anfallen.
- Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich nach der Höhe der vereinbarten Vergütung und umfasst auch die in dieser Vergütung enthaltenen Anteile für Gewinn und Allgemeine Geschäftskosten.
- Der Entschädigungsanspruch ist ein Anspruch eigener Art, auf welchen die Vorschriften zur Berechnung des Schadenersatzes nicht anwendbar sind.

➔ Annahmeverzug

- Zur Leistung (durchgehend) bereit und imstande (§ 297 BGB)
- Leistung wie geschuldet angeboten (§§ 294 – 296 BGB)
- Ordnungsgemäße Behinderungsanzeige oder Offenkundigkeit (BGH, Urteil v. 21.10.1999 – VII ZR 185/98)

➔ Konkret bauablaufbezogene Darstellung?

- Entschädigungsanspruch → geringere Darlegungsanforderung als bei Schaden
- Im Einzelfall abhängig von Komplexität der Störungsfolgen

➔ BGH, Urteil vom 22.02.2018 – VII ZR 46/17; Urteil vom 21.06.2016 – VII ZR 173/16

- AG, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, kann seinen Schaden nicht nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen
- Schadensberechnung durch Vermögensbilanz aus Differenz hypothetischer Wert ohne Mangel zu tatsächlichem Wert mit Mangel
- Vor Beseitigung besteht Kostenvorschussanspruch auch gegen Architekten/Ingenieur

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Frank Meier

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht

Diplom-Verwaltungswirt

E-Mail meier@paratus-legal.de

Telefon +49 (0)511 89850010

Mobil +49 (0)151 55119966

Telefax +49 (0)511 89850020

Aegidientorplatz 2A

30159 Hannover

Germany