

Baurecht after work SR_2023_06_28

Schriftverkehr bei der Abwicklung von Bauverträgen

Mittwoch, 28. Juni 2023, 16 bis 19 Uhr

Rechtsanwalt Dipl. sc. pol. Univ. Wolfgang Junghenn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Bauvertragsrecht an der Hochschule München (FH) FK 02 + 05

Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Übersicht

A. Allgemeines zur Dokumentation

Einführung + Dokumentation

B. Beweis des Zugangs von Schreiben

Grundsätzliches + Zustellungsprobleme

C. Vertretung und Vollmacht

Probleme mit dem Adressat

D. Ausgewählte Musterbriefe

Vergütung – Zusätzliche Leistungen – Bedenkenanmeldung – Schutz der Leistung – Mängel vor der Abnahme – Verzug + Behinderungsanzeige – Kündigung – fehlende Mitwirkung AG – Fertigstellung + Abnahme – Mängel nach der Abnahme – Aufmaß und Abrechnung – Rechnungsprüfung + Zahlungsverzug – Bauhandwerkersicherung

E. Zusammenfassung

Übersicht

A. Allgemeines zur Dokumentation

Einführung + Dokumentation

B. Beweis des Zugangs von Schreiben

Grundsätzliches + Zustellungsprobleme

C. Vertretung und Vollmacht

Probleme mit dem Adressat

D. Ausgewählte Musterbriefe

Vergütung – Zusätzliche Leistungen – Bedenkenanmeldung – Schutz der Leistung – Mängel vor der Abnahme – Verzug + Behinderungsanzeige – Kündigung – fehlende Mitwirkung AG – Fertigstellung + Abnahme – Mängel nach der Abnahme – Aufmaß und Abrechnung – Rechnungsprüfung + Zahlungsverzug – Bauhandwerkersicherung

E. Zusammenfassung

A. Allgemeines zur Dokumentation (1)

- **VOB/B Vertrag und BGB- Bau-Werkvertrag sind dynamische Kooperationsverträge**
- **Dynamisch sind sie aufgrund der einseitigen Leistungsbestimmungsrechte in**
 - § 1 Abs. 3 iVm. § 2 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 4 iVm. § 2 Abs. 6 VOB/B
 - § 650 b + § 650 c BGB
- **Kooperationsvertrag bedeutet partnerschaftliche Vertragsdurchführung und gegenseitiger Information + Mitwirkungs-, Prüfungs- und Hinweispflichten wie z.B.**
 - Ankündigungspflicht in § 1 Abs. 4, § 2 Abs. 6 VOB/B oder die Behinderungsanzeige in § 6 Abs.1 VOB/B oder die Bedenkenmitteilungspflicht des Auftragnehmers gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B
 - Mitwirkungspflichten des Auftraggebers wie z.B. die Zurverfügungstellung des Baugrundstücks und der Pläne, etc.

A. Allgemeines zur Dokumentation (2)

→ Schriftformerfordernis?

- manchmal, nicht immer
- dennoch ist aus Beweisgründen **immer** Schriftform **zu empfehlen**

→ Dokumentationserfordernis!

- **immer**, dabei erforderlich festzuhalten:
- **Wann?**
- **Wo?**
- **Wer?**
- **Wem gegenüber?**
- **Was?**

A. Allgemeines zur Dokumentation (2)

- Dokumentationserfordernis bei gestörtem Bauablauf:
 - **immer**, dabei erforderlich festzuhalten:
 - **Welche** Bauablaufstörungen **von wem verursacht + ggf. verschuldet?**
 - Welche Bauablaufstörungen **wirken sich wie** aus, dauern **wie lange** und **führen zu welchen Kosten?** (konkrete bauablaufbezogene Darstellung der jeweiligen Behinderungen ist nach der Rechtsprechung erforderlich)

A. Allgemeines zur Dokumentation (3)

→ Dokumentationsmittel:

- **Bautagebuch**

... **soll** nach seinem Zweck das gesamte Baugeschehen mit allen wesentlichen Einzelheiten, wie

Einsatz in personeller und sachlicher Beziehung, Witterung, besondere Vorkommnisse, Arbeitsbehinderungen, Überprüfungen und Beanstandungen,

zuverlässig und beweiskräftig festhalten (KG Berlin, IBR 2013, 222)

- **Richtlinien** dazu in den VHB

- geschuldete **Teilleistung** des Architektenvertrags? (KG, IBR 2018, 686)

A. Allgemeines zur Dokumentation (3)

- Dokumentationsmittel:
- Besprechungsprotokolle

Anspruchsankündigung für darin geltend gemachte Ansprüche z.B. für zusätzliche Leistungen gemäß § 2 Abs. 6 bzw. Abs. 8 VOB/B genügen oder **Beweis** für die Offenkundigkeit einer Behinderung sein (vgl. § 6 Abs. 1 VOB/B)

Auf **Baustellenverhandlungsprotokolle** können die Grundsätze über das **kaufmännische Bestätigungsschreiben** entsprechend anzuwenden sein (KG Berlin, IBR 2014, 9; BGH, NJW 2011, 1965)

A. Allgemeines zur Dokumentation (4)

→ Dokumentationsmittel:

- Planbedarfsliste/Planeingangsbuch

Vergleich der Pläne, die **bei Vertragsabschluss vorlagen** mit denen, die **nach Vertragsabschluss** dem Auftragnehmer vom Auftraggeber **übergeben bzw. übermittelt wurden**

Rspr: Übersendung geänderter Pläne gilt als schriftliche Änderungsanordnung durch den Auftraggeber gemäß § 1 Abs.3 i.V.m. § 2 Abs. 5 VOB/B (Änderung des Bauentwurfs durch Übergabe von Schal- und Bewehrungsplänen vgl. KG, IBRRS 2018, 2947; streitig)

A. Allgemeines zur Dokumentation (5)

- **Dokumentationsmittel:**
- **Persönliche Aufzeichnungen/Aktennotizen**
Datum, Thema, Fotos, Inhalt
- **Vermerk über Telefongespräche**
Datum, Uhrzeit, Gesprächspartner, Gesprächsthema, Gesprächsinhalt
- **Sämtliche Schreiben**
Ordnung und ggf. **Kopien ablegen**, wenn mehrere Sachverhalte
z.B. Bedenkenmitteilung + Behinderungsanzeige
Ziel: Dritter - z. B. der den Bauleiter während seines Urlaubs vertretende
Bauleiter oder später ggf. ein Rechtsanwalt – muss sich **müheloses**
Zurechtfinden: → **Ablagemanagement**

A. Allgemeines zur Dokumentation (6)

→ Dokumentationsmittel:

- **Fotos / Videoaufnahmen (jeweils mit Datum)**
Für Größenverhältnisse Metermaß verwenden
Zeitnahe Übermittlung per E-Mail um gegenwärtigen tatsächlichen Zustand der Baustelle optisch drastisch vor Augen zu führen
- **Sachverständigengutachten**
Privatgutachten oder selbständiges Beweisverfahren?

Privatgutachten: Einwand der fehlenden Objektivität, daher:
eher einen ö.b.u.v. Sachverständigen beauftragen

Selbständiges Beweisverfahren: Wenig Beachtung bei Gericht, daher:
eher gleich ein Klageverfahren eröffnen

Übersicht

A. Allgemeines zur Dokumentation

Einführung + Dokumentation

B. Beweis des Zugangs von Schreiben

Grundsätzliches + Zustellungsprobleme

C. Vertretung und Vollmacht

Probleme mit dem Adressat

D. Ausgewählte Musterbriefe

Vergütung – Zusätzliche Leistungen – Bedenkenanmeldung – Schutz der Leistung – Mängel vor der Abnahme – Verzug + Behinderungsanzeige – Kündigung – fehlende Mitwirkung AG – Fertigstellung + Abnahme – Mängel nach der Abnahme – Aufmaß und Abrechnung – Rechnungsprüfung + Zahlungsverzug – Bauhandwerkersicherung

E. Zusammenfassung

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (1)

- **Zugangsnachweis immer erforderlich**
- z.B. Bedenkenmitteilung nach § 4 Abs. 3 VOB/B oder Behinderungsanzeige gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B:

Bei allen dokumentierten Geschehnissen **muss** stets Vorsorge dafür getroffen werden später zu bewiesen werden kann, dass Vertragspartner/Empfänger von diesen Willenserklärungen Kenntnis erhalten hat.

- **Wie?**

BGB Allgemeiner Teil

Vertragliche Grundlagen

§ 130 BGB, Wirksamwerden einer Willenserklärung

- (1) „Eine Willenserklärung, die einem anderen gegenüber abzugeben ist, wird, wenn sie **in dessen Abwesenheit abgegeben** wird, in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm **zugeht**. Sie **wird nicht** wirksam, wenn dem anderen **vorher oder gleichzeitig** ein Widerruf zugeht.“

BGB Allgemeiner Teil

Vertragliche Grundlagen

§ 145 BGB, Bindung an das Angebot

„Wer einem anderen die Schließung eines Vertrages anträgt, ist an den Antrag gebunden, es sei denn, dass er die Gebundenheit ausgeschlossen hat.“

BGB Allgemeiner Teil

Vertragliche Grundlagen

§ 146 BGB, Erlöschen des Antrags

„Der Antrag erlischt, wenn er dem Antragenden gegenüber

- abgelehnt oder
- wenn er nicht diesem gegenüber nach den §§ 147 bis 149 BGB rechtzeitig angenommen wird.“

BGB Allgemeiner Teil

Vertragliche Grundlagen

§ 147 Abs. 1 BGB, Annahmefrist ggü Anwesenden

- (1) Der einem Anwesenden gemachte Antrag kann nur sofort angenommen werden. Dies gilt auch von einem mittels Fernsprechers oder einer sonstigen technischen Einrichtung von Person zu Person gemachten Antrag.

BGB Allgemeiner Teil

Vertragliche Grundlagen

§ 147 Abs. 2 BGB, Annahmefrist ggü Abwesenden

(2) „Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort **unter regelmäßigen Umständen** erwarten darf.“

BGB Allgemeiner Teil

Vertragliche Grundlagen

§ 147 Abs. 2 BGB, Annahmefrist ggü Abwesenden

„unter regelmäßigen Umständen“:

Postlaufzeit für das Angebot

- + Überlegungs- und Prüfungsfrist
- + Postlaufzeit für die Annahme

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (2)

→ Beweismittel

- Einfacher Brief:

Beweisprobleme für den Erklärenden ergeben, wenn er sich auf den Zugang eines normalen Briefs beruft:

Keinerlei Nachweis dafür, dass der Brief dem Empfänger auch zugegangen ist, wenn dieser das bestreitet.

Für Postsendungen besteht kein Anscheinsbeweis, dass eine aufgegebenene Sendung den Empfänger auch erreicht hat (OLG Schleswig, Beschluss vom 16.2.2016, IBR 2017, 2155 - nur online)

Ausnahme: Empfänger des Schreibens bezieht sich in späteren Schriftverkehr auf dieses Schreiben, z.B. AG bestreitet, dass AN überhaupt behindert war

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (3)

→ Beweismittel

- **Einwurf- Einschreiben:**

Post- Einwurf- Einschreiben + Einlieferungs-/ Auslieferungsbeleg:
Ausreichende Basis für einen Anscheinsbeweis für den Zugang der Sendung beim Empfänger?

Streitig: Verlust nicht auszuschließen, ebenso wenig wie das Einstecken von Postsendungen in den falschen Briefkasten durch den Zusteller.

→ „Wenn Empfänger Zugang bestreitet (-) Absender hätte die Wahl eines sicheren Zugangswegs - etwa durch Übergabe-Einschreiben mit Rückschein – wählen müssen (so LG Potsdam, NJW 2000, 3722; OLG Düsseldorf, VersR 2002, 1364; AG Kempen, NJW 2007, 1215;

→ **anderer Ansicht:** LG Berlin, GE 2001, 770; AG Paderborn, NJW 2000, 3722; AG Hannover, NJOZ 2004, 67; OLG Saarbrücken, IBR 2007, 601: Anscheinsbeweis des Zugangs eines Einwurfeinschreibens für den Folgetag des Einwurfs bei ordnungsgem. Zustellungsverfahren.

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (4)

→ Beweismittel

- Übergabe- Einschreiben mit Rückschein:

Nachweis durch Empfangsbestätigung, dass ein an eine bestimmte Adresse adressierter Brief auch tatsächlich zur Post gegeben und zugestellt wurde.

Bei nachgewiesener Zustellung eines Briefes per Einschreiben reicht ein pauschales Bestreiten des Empfängers, das Schreiben nicht erhalten zu haben, auch nicht aus (Landgericht Hagen, Urteil vom 7.5.2010, IBR – online. Einschreibebrief war hier nicht streitig: Empfänger hätte vortragen müssen, was in dem Briefumschlag, dessen Erhalt der bestätigt hat, enthalten war)

aber: Argument Empfänger kein Einschreiben erhalten zu haben/ nicht anwesend bei Zustellversuch/ keine Abholung → **keine Rechtswirkungen** (BGH, NJW 1998, 976).

Wiederholung/ erneute Zustellung erforderlich (BGH, IBR 1998,152)

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (5)

→ Beweismittel

- **Telefax:**

Für die Rechtzeitigkeit Eingang Telefax: gesendete Signale müssen vom Telefaxgerät **vollständig empfangen (gespeichert)** sein (BGH, Beschluss vom 7.7. 2011, IBR-online);

Ausdruck = nicht maßgeblich (BGH, IBR 2006, 477).

Sendeberichts mit „Ok“ - **Vermerk** lediglich ein **Indiz für Zugang, nicht aber Anscheinsbeweis** für den tatsächlichen Zugang: beweist nur das **Zustandekommen der Verbindung, aber nicht erfolgreiche Übermittlung** belegt (BGH, NJW 1995, 66;= BGH IBR 1995,5; BGH, MDR 1996,99; BGH, NJW 1999,3554; BGH, NJW- RR 2002,999; BGH, Beschluss vom 21.7.2011 — AZ.: IX ZR 148/10 -IBR-online).

Ebenso: BFH (BFHE 186,491) + BAG (BAGE 102, 171=IBR 2003,288)
sekundäre Darlegungslast auf entsprechende Nachfrage

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (6)

→ Beweismittel

- Telefax:

Abhilfe:

Vom Empfänger eine **Bestätigung des Empfangs verlangen** und

beim Empfänger **durch eine Person**, die später als Zeuge benannt werden kann, **vergewissern**, ob der Zugang auch tatsächlich vollinhaltlich erfolgt ist, sich den **Zugang des Telefax bestätigen lassen** und hierüber eine **Aktennotiz fertigen**, wann und von wem (möglichst mit Vor- und Nachname) er die telefonische Auskunft erhalten hat, dass das Schreiben mit dem bezeichneten Inhalt lesbar eingegangen ist

Ggf. nochmals einen Brief per **Übergabe-Einschreiben/Rückschein** auf den Weg bringen.

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (7)

→ **Beweismittel**

- **E-Mail:**

= Textform iSv. § 126b BGB und nicht Schriftform iSv. § 126 BGB

Unsicher: Eingangs- und Lesebestätigung kann einen Anscheinsbeweis begründen (Palandt, Kommentar zum BGB, 2017, § 130 Rdnr. 21)

→ Ggf. postalische Weg per Übergabe-Einschreiben/Rückschein

→ **Ausnahme elektronischer Zeitstempel mit einer entsprechenden digitalen Signatur (z.B. per beA = besonderes elektronisches Anwaltspostfach)**

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (8)

→ Beweismittel

- Persönliche Übergabe:

- **in den Briefkasten einlegen** unter Anwesenheit eines oder mehrerer Zeugen, die den Inhalt des Briefes kennen
- **Überbringung des Schriftstücks** durch Boten + Bestätigung des Empfangs auf der Durchschrift durch den Empfänger/ Boten:

Vorteil: relativ sicher

Nachteil: unangenehm und aufwändig, bei größeren Entfernungen kaum zu bewerkstelligen und bei Krankheit oder Urlaub des Empfängers zum Scheitern verurteilt.

Bote kann durch Unterschrift bestätigen, dass er vom Inhalt des Schreibens Kenntnis genommen hat und vermerken, wann er es eingeworfen/ übergeben hat. (Zusatz "Durch Boten" enthalten)

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (9)

→ Beweismittel

- Zustellung durch den Gerichtsvollzieher

„auf Betreiben einer Partei“ nach § 132 Abs. 1 BGB, §§ 191 ff ZPO :

Vorteil: sehr sicher, **Zustellungsurkunde des Gerichtsvollziehers ist eine öffentliche Urkunde**

Nachteil: **Höherer Zeit- und Kostenaufwand**, könnte atmosphärische Probleme zwischen den Vertragsparteien provozieren, wenn diese nicht bereits bestehen.

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (10)

Zugang einer Willenserklärung (WE)

§ 130 BGB, Wirksamwerden einer Willenserklärung

(1) „..., in dem Zeitpunkt wirksam, in welchem sie ihm **zugeht**. ...“

Brief: Zugangsnachweis: ?

Email: Zugangsnachweis: ?

Telefax: Zugangsnachweis: OK-Vermerk: ?
Abhilfe: ?

Einschreiben: Zugangsnachweis: ?
Einwurf? oder Rückschein?

B. Beweis des Zugangs von Schreiben (11)

Zugang einer Willenserklärung (WE)

Brief: Zugangsnachweis: **nein!**

Email: Zugangsnachweis: **nein!**

Telefax: Zugangsnachweis: OK-Vermerk: **nein!**
Abhilfe: **Anruf + Telefonnotiz!**

Einschr.: Zugangsnachweis: grds. **nein!**

Einwurf- E: **bedingt ja**

E- Rücksch: **Ja, (P) Verweiggg Ann. mgl.!**

Persönl.: **Ja, Bote ist Zeuge**

GVZ: **Zustellung ggf. durch Niederlegung**

Übersicht

A. Allgemeines zur Dokumentation

Einführung + Dokumentation

B. Beweis des Zugangs von Schreiben

Grundsätzliches + Zustellungsprobleme

C. Vertretung und Vollmacht

Probleme mit dem Adressat

D. Ausgewählte Musterbriefe

Vergütung – Zusätzliche Leistungen – Bedenkenanmeldung – Schutz der Leistung – Mängel vor der Abnahme – Verzug + Behinderungsanzeige – Kündigung – fehlende Mitwirkung AG – Fertigstellung + Abnahme – Mängel nach der Abnahme – Aufmaß und Abrechnung – Rechnungsprüfung + Zahlungsverzug – Bauhandwerkersicherung

E. Zusammenfassung

C. Vertretung und Vollmacht (1)

Willenserklärungen durch Dritte für eine Partei

nur bei entsprechender Vollmacht

- gesetzliche oder rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht erforderlich
- Ausdrückliche Vollmacht
- Originäre Vollmacht für den Architekten?
- Anscheinsvollmacht
- Duldungsvollmacht

C. Vertretung und Vollmacht (2)

→ **Ausdrückliche Vollmacht**

Architektenvertrag bzw. der Bauvertrag enthalten

z. B. eine **Bestimmung**, wonach der Architekt **im Namen des Auftraggebers Verträge bzw. Zusatzverträge** mit Bauunternehmen bis zu einer bestimmten Auftragshöhe **selbständig abschließen darf**:

⇒ Architekt kann den Bauherrn diesbezüglich wirksam verpflichten.

C. Vertretung und Vollmacht (3)

→ **Ausdrückliche Vollmacht**

- **Innenvollmacht**

gemäß § 167 Abs. 1 BGB gegenüber dem Vertreter

- **Außenvollmacht**

gemäß § 167 Abs. 1 BGB gegenüber dem Geschäftsgegner

C. Vertretung und Vollmacht (4)

→ **Ausdrückliche Vollmacht**

- **Form:**

Nicht erforderlich, selbst dann nicht, wenn für das abzuschließende Rechtsgeschäft eine bestimmte Form vorgeschrieben ist, es sei denn, dass die formfreie Bevollmächtigung im Ergebnis führt zu einer Umgehung der Formvorschrift für das Vertretergeschäft

(z. B. wenn der Vertretene durch die Erteilung der Vollmacht rechtlich und tatsächlich in gleicher Weise gebunden wird wie durch die Form des formbedürftigen Rechtsgeschäftes: Formbedürftig sind die unwiderruflichen Vollmachten zum Grundstücksverkauf oder Grundstückserwerb (§ 311b BGB).

⇒ **zweckmäßig, die Vollmacht schriftlich zu erteilen**

C. Vertretung und Vollmacht (5)

→ Originäre **Architektenvollmacht**?

Faustregel: „Die Architektenvollmacht endet in der Regel da, wo der Geldbeutel des Bauherrn beginnt.“

Architekt = **grundsätzlich nicht bevollmächtigt**, Zusatzaufträge auf Rechnung des AG zu vergeben (vgl. z.B. OLG Brandenburg, IBR 2017, 64).

Ausnahme: Wenn im **Verhältnis zur Gesamtleistung nur einen geringfügigen Umfang** (BGH, Baurecht 1978, 314).

Bsp: Gesamtauftragswert € 48,000 Zusatzleistung von € 750 = geringfügig (OLG Oldenburg — Nichtzulassungsbeschwerde vom BGH mit Beschluss vom 27.8.2009 zurückgewiesen, IBR 2009, 692)

→ Umfang (strittig!):

- **Aktiv-Vollmacht (Vollmacht zur Abgabe von Erklärungen für BH)**
oder
- **Passiv-Vollmacht (Vollmacht zur Entgegennahme von Erklärungen anderer Baubeteiligter für den Bauherrn)**

C. Vertretung und Vollmacht (6)

→ **Aktiv-Vollmacht (Vollmacht zur Abgabe von Erklärungen für BH)**

- auf der Baustelle **Weisungen erteilen** und **Anordnungen treffen** im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B
- **Mängel rügen, Mahnungen aussprechen, Fristen setzen und vereinbaren** + für den Fall des Fristablaufs die **Kündigung androhen**.
(Durch derartige Handlungen geht er für den Auftraggeber keine besonderen Pflichten ein, vielmehr handelt es sich um Maßnahmen zu Gunsten seines Auftraggebers, mit denen er die Änderung der Rechtslage durch Willenserklärungen erst vorbereitet und zur Durchführung des Bauvertrags beiträgt (OLG Frankfurt, IBRRS 2011, 3659; OLG Köln, IBR 2017, 304; Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 5. Teil Rz. 32).
- **Feststellung des Leistungszustandes** von Teilen der Leistung (§ 4 Abs. 10 VOB/B), mit dem Auftragnehmer gemeinsam Aufmaße erstellen

C. Vertretung und Vollmacht (7)

→ **Aktiv-Vollmacht (Vollmacht zur Abgabe von Erklärungen für BH)**

- **geringfügige Zusatzaufträge erteilen**, d.h. Zusatzaufträge, die im Verhältnis zur Gesamtleistung einen geringfügigen Umfang haben (BGH, Baurecht 1978, 314). So wurden bei einem Gesamtauftragswert von 48.000,00 € für eine Zusatzleistung 750,00 € als geringfügig angesehen (OLG Oldenburg - Nichtzulassungsbeschwerde vom BGH mit Beschluss vom 27.08.2009 zurückgewiesen- IBR 2009, 692)
- **Ausführungsunterlagen von Bauhandwerkern in technischer Hinsicht genehmigen**
- Die dem Architekten erteilte (übliche) Vollmacht **umfasst auch die Mängelbeseitigungsaufforderung, Fristsetzung und Kündigungsandrohung** zur Vorbereitung einer Kündigung nach § 4 Abs. 7, § 8 Abs. 3 VOB/B (OLG Bamberg, IBR 2007, 547), aber nicht die Kündigung selbst.

C. Vertretung und Vollmacht (8)

→ **Aktiv-Vollmacht umfasst nicht:**

- rechtsgeschäftliche Abnahme nach § 640 BGB bzw. § 12 VOB/B
- den Vorbehalt einer Vertragsstrafe bei der Abnahme
- auf Gewährleistungsansprüche verzichten
- Stundenlohnzettel anerkennen
- Rechnungen anerkennen
- vertragliche Vereinbarungen AG/ AN (z.B. Fertigstellungstermin) ändern
- umfangreiche, einen vereinbarten Pauschalpreis überschreitende Zusatzaufträge oder größere Änderungsaufträge mit erheblichen Kostensteigerungen, erteilen
- auf Schlussrechnung verzichten, Vergleich über die Höhe der Werklohnforderung schließen oder Werklohnforderung anerkennen.
- kostenneutrale, aber gravierende Änderungsanordnungen

C. Vertretung und Vollmacht (9)

→ **Passiv-Vollmacht (Vollmacht zur Entgegennahme von Erklärungen anderer Baubeteiligter für den BH)**

höchst strittig,

ob der Architekt rechtsverbindlich für den BH entgegennehmen darf z. B.

- Anzeigen gemäß § 2 Abs. 6, § 2 Abs. 8 VOB/B,
- Bedenkenanmeldungen nach § 4 Abs. 3 VOB/B,
- Behinderungsanzeigen gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B
- Vorbehaltserklärung nach § 16 Abs. 3 VOB/B

⇒ **Richtiger Adressat** ist hierfür **grundsätzlich immer der Bauherr als Vertragspartner** selbst

⇒ Ggf. Nachfragen + um Aufklärung bitten

C. Vertretung und Vollmacht (10)

→ Anscheinsvollmacht?

- **Bauherr hat** von dem Auftreten z.B. des Architekten als seines Vertreters **keine positive Kenntnis**,
- **hätte aber** bei gehöriger Sorgfalt das Auftreten **erkennen und verhindern können**.
- **Gutgläubigkeit des AN** vorausgesetzt, also der Nachweis, dass er ohne Verletzung seiner Sorgfaltspflicht annehmen durfte, der Bauherr kenne und billige das Verhalten seines Architekten.
- **Bsp.** Architekt hat bereits den Bauvertrag im Namen des AG verhandelt und unterzeichnet und der AN durfte nach Treu und Glauben auf die Vollmacht vertrauen. Auch bzgl. Rechnungsprüfung, wenn AG die geprüfte und teilweise auch gekürzte Abschlagsrechnung akzeptiert und der AN nur die Beträge aus der gekürzten Schlussrechnung geltend macht (KG Berlin, Baurecht 2008, 97).

C. Vertretung und Vollmacht (11)

→ Duldungsvollmacht?

- AG duldet - lässt also wissentlich geschehen -, dass z.B. der Architekt für ihn wie ein Vertreter auftritt
- AN darf dieses Verhalten nach Treu und Glauben dahin verstehen, es liege eine ausreichende Vollmacht vor.

Bsp: Bauvertrag sieht vor: „Als Bevollmächtigter des Bauherrn gilt der Bauleiter. Er ist berechtigt, Anordnungen zutreffen, die zur vertraglichen Durchführung der Leistung erforderlich sind.“

BGH BauR 2002, 1536: Klausel erfasst nur die üblicherweise zur Erfüllung der Bauausführung erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen, nicht die Befugnis, Vertrag in wesentlichen Punkten zu ändern (z.B. die Höherlegung des Bauwerks um 1,5 m; der AG muss sich aber dann das eigenmächtige Verhalten seines Architekten nach §§ 254, 278 BGB haftungsmindernd zurechnen lassen, hier mit einer Quote von 50%, KG Berlin, IBR 2007, 1295 =-• BauR 2008, 357, NZB mit Beschluss vom 24.05.2007 zurückgewiesen).

C. Vertretung und Vollmacht (12)

→ Handeln ohne Vertretungsmacht?

- **Fehlt Vollmacht, hängt die Wirksamkeit des Vertrages vom Vertretenen ab, der das Rechtsgeschäft genehmigen und damit an sich ziehen oder die Genehmigung verweigern und damit das Rechtsgeschäft unwirksam machen kann (§ 177 BGB)**
- **Lehnt der Vertretene die Genehmigung des Rechtsgeschäfts ab, liegt ein Fall des Handelns eines vollmachtlosen Vertreters vor. In diesem Fall kann der "geprellte" Geschäftsgegner den vollmachtlosen Vertreter wahlweise auf Vertragserfüllung oder Schadensersatz in Anspruch nehmen (§ 179 BGB)**

Ausnahme: § 179 Abs. 3 BGB, Vertreter nicht haftet, wenn der andere Teil den Mangel der Vertretungsmacht kannte oder kennen musste.
(BGH: Haftung eines nicht bevollmächtigten Vertreters entfällt nur dann, wenn der vom "Vertreter" beauftragte AN tatsächlich Zweifel an der Vollmacht hatte, oder es erkennbare Umstände gegeben hat, die ihn an der Vollmacht hätten zweifeln lassen müssen (Baurechts- Report 3/2005).

Übersicht

A. Allgemeines zur Dokumentation

Einführung + Dokumentation

B. Beweis des Zugangs von Schreiben

Grundsätzliches + Zustellungsprobleme

C. Vertretung und Vollmacht

Probleme mit dem Adressat

D. Ausgewählte Musterbriefe

Vergütung – Zusätzliche Leistungen – Bedenkenanmeldung – Schutz der Leistung – Mängel vor der Abnahme – Verzug + Behinderungsanzeige – Kündigung – fehlende Mitwirkung AG – Fertigstellung + Abnahme – Mängel nach der Abnahme – Aufmaß und Abrechnung – Rechnungsprüfung + Zahlungsverzug – Bauhandwerkersicherung

E. Zusammenfassung

D. Ausgewählte Musterbriefe (1)

Musterbriefe

- **Sprachliche Formulierung** zur Erfüllung der Kooperationspflichten von **untergeordneter Bedeutung**.
- **Entscheidungsrelevantes muss** in den jeweiligen Schriftstücken enthalten sein.
- Musterbriefe **müssen** je nach Lage des Einzelfalls im Hinblick auf die tatsächlichen Gegebenheiten **ergänzt bzw. modifiziert werden**.
- **Je Vertragspartnern** eine psychologisch auf diese **zugeschnittene Formulierung** wählen
- **Keine „pro forma“-Schreiben** versenden. Inhaltslose Schreiben sind rechtlich ohne Bedeutung
(z.B. Behinderungsanzeige AN: "Ich bin bei der Bauausführung behindert" oder Bedenkenanmeldung AN: „Ich melde Bedenken gegen die Planung des Bauvorhabens an.“)

D. Ausgewählte Musterbriefe (2)

Musterbriefe

- Musterbriefe **orientieren sich an der Paragraphenfolge der VOB/B bzw. des BGB.**
- Entsprechend den jeweiligen Sachverhalten **für AN und AG** entworfen.
- AN sind **bei der Beauftragung von Nachunternehmern** in der AG- Position.
- Musterbriefe sind **Formulierungshilfen** zur Abfassung bestimmter bei der Ausführung von Bauvorhaben gegebenenfalls erforderlich werdender Schreiben:

Bei **mehreren Fallgestaltungen** muss demzufolge die je nach Sachverhalt **zutreffende Formulierungsalternative ausgewählt und** in das konkrete Schreiben **aufgenommen werden.**

D. Ausgewählte Musterbriefe (3)

Musterbriefe Vergütung

AN 1 bis AN 4 (Mengenmehrungen)

AG 1 (Zurückweisung Mengenmehrung)

AN 5 bis AN 6 (Zusätzliche Leistungen)

AG 2 (Zurückweisung Zusätzliche Leistungen)

AN 7 (Pauschale)

AG 3 (Zurückweisung Zusätzliche Leistung)

AN 8 + 9 (Vergütung für nicht beauftragte Leistung)

AG 4 (Zurückweisung nicht beauftragte Leistung)

AN 10 (Vergütung für Stundenlohn)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

VOB/ B

§§ 1 – 18

§§ 1 - 3 Grundsätzliche Regelungen zum Vertrag

§§ 4 - 11 Während der Vertragserfüllung vor Abnahme

§ 12 Abnahme

§ 13 Mängelhaftung **nach** der Abnahme

§ 14 - 17 Abrechnung, Zahlung und Sicherheitsleistung

§ 18 Grundsätzliches für Streitigkeiten



BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

§ 632 BGB Vergütung

- (1) Eine Vergütung **gilt** [dem **Grunde** nach] **als** stillschweigend vereinbart, wenn die **Herstellung** des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.
- (2) Ist die **Höhe** der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer **Taxe** die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung **als vereinbart anzusehen**.
- (3) [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

b) (...fällig?)

(d.h. wann kann WerkU die Zahlg verlangen?)

Grundsatz: § 631, 632 BGB

(gilt für alle Werkverträge)

Erst die Leistung, ...

...dann das Geld

(d. h. dann die Gegenleistung/ Honorar)

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahmen:

1. Vertragliche Regelung **Abschlagszahlung**
2. a) **Abschlagszahlungen** für **Gegenwert**
2. b) **VOB/B-AZ** auf Antrag f. nachgewiesene **Lstg.**
3. a) **AZ** für **angefertigte/bereitgest. Stoffe/ Bauteile**
3. b) **VOB/B- AZ** für **angef./bereitg. Stoffe/ Bauteile**
4. **Vorauszahlungen** gegen **Sicherheitsleistung**

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahmen:

1. Vertragliche Regelung **Abschlagszahlung**
2. a) **Abschlagszahlungen für Gegenwert**
2. b) **VOB/B-AZ auf Antrag f. nachgewiesene Lstg.**
3. a) AZ für angefertigte/bereitgest. Stoffe/ Bauteile
3. b) VOB/B- AZ für angef./bereitg. Stoffe/ Bauteile
4. Vorauszahlungen gegen Sicherheitsleistung

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahme 2 a) § 632a **BGB** Vergütung

[Fassung ab 01.01.2018]

- (1) [₁Der Unternehmer **kann** eine **Abschlagszahlung** in Höhe des **Wertes der** von ihm **erbrachten** und nach dem Vertrag geschuldeten **Leistungen verlangen**. ₂Sind die 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**.] ₄§ 641 Abs. 3 gilt entsprechend. ₅Die Leistungen sind durch eine **Aufstellung nachzuweisen**, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahme 2 a) § 632a BGB Vergütung

(Fassung seit 01.01.09 bis 31.12.2017)

- (1) 1Der Unternehmer **kann** von dem Besteller für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung eine **Abschlagszahlung in der Höhe verlangen**, in der der Besteller durch die Leistung **einen Wertzuwachs erlangt** hat. 2Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abschlagszahlung nicht verweigert werden. 3§ 641 Abs. 3 gilt entsprechend. 4Die Leistungen sind **durch eine Aufstellung nachzuweisen**, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahme 2 b) § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B

- (1) Abschlagszahlungen sind **auf Antrag** → **in möglichst kurzen Zeitabständen oder** → **zu den vereinbarten Zeitpunkten** zu gewähren, und zwar **in Höhe des Wertes der jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungen** einschließlich des ausgewiesenen, darauf entfallenden Umsatzsteuerbetrages. Die Leistungen sind durch eine prüfbare Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss.
- ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahmen:

1. Vertragliche Regelung Abschlagszahlung
2. a) Abschlagszahlungen für Wertzuwachs
2. b) VOB/B-AZ auf Antrag f. nachgewiesene Lstg.
2. c) HOAI-AZ ang. Abstände f. nachgew. Lstg.
3. a) **AZ** für **angefertigte/bereitgest. Stoffe/ Bauteile**
3. b) **VOB/B- AZ** für **angef./bereitg. Stoffe/ Bauteile**
4. **Vorauszahlungen** gegen **Sicherheitsleistung**

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahme 3 a): § 632a BGB Vergütung (wie alte Fassung)

- (1) ... 5Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche **Stoffe oder Bauteile**, die **angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt** sind, **wenn** dem Besteller nach seiner Wahl **Eigentum** an den Stoffen oder Bauteilen **übertragen oder** entsprechende **Sicherheit** hierfür **geleistet** wird.
- (2) [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, I. Vergütung

Ausnahme 3 b): § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B

- (1) ... Als Leistungen **gelten** hierbei **auch** die für **die** geforderte Leistung eigens angefertigten und bereitgestellten Bauteile sowie die auf der Baustelle angelieferten Stoffe und Bauteile, wenn dem Auftraggeber nach seiner Wahl das Eigentum an ihnen übertragen ist oder entsprechende Sicherheit gegeben wird.
- (2) - (4) [...]

BGB: Neuregelung seit 01.01.2018

§ 650b (neu) BGB neu für Bauvertrag

- Abs. 1:
einvernehmliche nachträgliche Änderung des
Werkerfolgs oder eine für das Erreichen des Werkerfolgs
notwendige Änderung des Vertrags
- Abs. 2:
einseitiges Leistungsänderungsrecht für Besteller

BGB: Neuregelung seit 01.01.2018

§ 650b (neu) BGB (nur) für Bauvertrag

- Verhältnis zu §§ 1 Abs. 3 + 4, 2 Abs. 5 + 6 VOB/B ?

BGB: Kein originäres einseitiges Anordnungsrecht aus § 242 BGB

- LeistungsbestimmungsR § 315 BGB durch Dritten kein gesetzliches Leitbild
- **Motive:**
 - auf Veränderungen reagieren können
 - Liquiditätssicherung für den Unternehmer
 - Verhandeln mit dem Ziel Einvernehmen vor Anordnung
 - Rechtzeitige Streitvermeidung
 - Schutz Besteller vor Stillstand: nachgeschaltete Anordnung
 - Einstweiliges Anordnungsrecht nach § 650d

BGB: Neuregelung seit 01.01.2018

§ 650c (neu) BGB neu für Bauvertrag

- Regelung der Vergütungsanpassung zum einseitigen Anordnungsrecht gemäß § 650 b Abs. 2

A. BGB: Neuregelung seit 01.01.2018

§ 650b (neu) BGB (nur) für Bauvertrag

- Verhältnis zu §§ 1 Abs. 3 + 4, 2 Abs. 5 + 6 VOB/B ?

VOB/B („Ist“ bis heute):

- Anordnung nur dem Grunde, nicht der Höhe nach
- keine Angebotsvorlagepflicht in der VOB/B
- sofortiges Anordnungsrecht
- vor Ausführung Vergütung zu vereinbaren
- keine Absicherung durch 80% Regelung
- keine einstweilige Verfügung/ Anordnung
- Keine Berechnungsmethodik

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 1 Art und Umfang der Leistung

Abs. 3 ... Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen

... Auftraggeber § 2 Abs. 5 VOB/ B

Abs. 4 ... nicht vereinbarte (zusätzliche) ...
erforderlich ...außer wenn ...

Andere Leistungen nur mit seiner Zustimmung

§ 2 Abs. 6 VOB/ B

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 2 Vergütung

Abs. 1 allgemeiner Vergütungsgrundsatz

...werden alle Leistungen abgegolten, die ... und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören. VOB/C

Abs. 2 ... vertraglichen Einheitspreisen... wenn keine andere Berechnungsart ... vereinbart ist.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 2 Vergütung

Abs. 3 Massenänderungen

Nr. 1

90-110% Weicht ... Menge ... um nicht mehr als 10 v.H. ... ab, ... gilt der vertragliche Einheitspreis.

Nr. 2 Überschreitung

Nr. 3 Unterschreitung

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 2 Vergütung

Abs. 5 Änderungen der Leistung

... Änderung des Bauentwurfs ... andere Anordnungen des Auftraggebers ... ein neuer Preis ... zu vereinbaren. ... soll ($\neq$ muss)... (§ 1 Abs. 3)

Abs. 6 Neue Leistung

im Vertrag nicht vorgesehene Leistung ... muss ankündigen, bevor er ... möglichst ... (§ 1 Abs. 4)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 2 Vergütung

Abs. 7 Pauschalvertrag

(Nr. 1) ... Pauschalsumme ... so erheblich ab nicht zumutbar ist (Opfergrenze: +20 % der PS; +1000% bei 1 Pos.)

(Nr. 2) ... Abs. 4, 5 und 6 gelten auch ...

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 2 Vergütung

Abs. 8 Leistungen AN ohne Auftrag

Nr. 1

... ohne Auftrag ... unter eigenmächtiger Abweichung ...
(AG=Verwender: isoliert unwirksam)

Nr. 2

Vergütung ... wenn ... anerkennt, ... auch ... entsprechen ...
angezeigt wurden. (AG=Verw: isol. Unws.)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 2 Vergütung

Abs. 9 Zeichnungen

... Zeichnungen, Berechnungen oder andere Unterlagen ...

§ 3 Abs. 5

Abs. 10 Regieleistungen

... Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, ... vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind.

D. Ausgewählte Musterbriefe (4)

Musterbriefe Bauausführung und Mängelhaftung

AN 11 bis AN 20 (Bedenkenanmeldung des AN)

AG 6 (Schutzpflichten durch AN erfüllen)

AG 7 bis AG 8 (Mängelrüge vor der Abnahme: nur VOB/B)

AN 21 (Verlangen Zustandsfeststellung)

AG 9 bis AG 11 (Verzug AN)

AN 22 bis AN 24 (Behinderungsanzeige AN)

AG 16 (Mängelbeseitigungsaufforderung nach Abnahme)

AN 34 bis AN 35 (Antwort AN auf Mängelbeseitigungsaufforderung AG)

AG 17 (Kostenvorschußverlangen AG)

AG 18 (Minderungsverlangen)

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

- a) Was ist ein Mangel?
- b) Welche Rechte habe ich
als Besteller bzw. Auftraggeber?

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

- a) Was ist ein Mangel?
- b) Welche Rechte habe ich
als Besteller bzw. Auftraggeber?

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel

- (1) [Grundsatz] Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk **frei von Sach- und Rechtsmängeln** zu verschaffen.
- (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die **vereinbarte Beschaffenheit** hat.

Soweit die Beschaffenheit **nicht vereinbart** ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich **für die nach dem Vertrag vorausgesetzte**, sonst
2. **für die gewöhnliche Verwendung eignet** und eine **Beschaffenheit** aufweist, die bei Werken der gleichen Art **üblich** ist **und** die der Besteller nach der Art des Werks **erwarten kann**. [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 13 VOB/ B Mängelansprüche

1. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist [...] **frei von Sachmängeln**, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat **und den anerkannten Regeln der Technik** entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme **frei von Sachmängeln**,
 - a) wenn sie sich für die nach dem Vertrag **vorausgesetzte**, sonst
 - b) für die **gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist**, die bei Werken der gleichen Art **üblich** ist **und** die der Besteller nach der Art des Werks **erwarten kann**. [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 13 VOB/ B Mängelansprüche

1. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist [...] **frei von Sachmängeln**, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat **und den anerkannten Regeln der Technik** entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme **frei von Sachmängeln**,
 - a) wenn sie sich für die nach dem Vertrag **vorausgesetzte**, sonst
 - b) für die **gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist**, die bei Werken der gleichen Art **üblich** ist **und** die der Besteller nach der Art des Werks **erwarten kann**. [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Anerkannte Regeln der Technik (1)

Im BGB nicht (nur im RegE) **erwähnt** (anders VOB/B):

„2. für die **gewöhnliche Verwendung** **eignet** und eine **Beschaffenheit** aufweist, die bei Werken der gleichen Art **üblich** ist **und** die der Besteller nach der Art des Werks **erwarten kann**. [...]“

- Der Unternehmer sichert üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluss einen Standard zu, der jedenfalls den „anerkannten Regeln der Technik“ entspricht.
- **a.R.d.T werden in den § 633 BGB als ungeschriebenes TB- Merkmal hineingelesen!**

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Anerkannte Regel der Technik (2)...

(Definitionsversuch) ... **Ist eine Regel, die:**

1. in der technischen Wissenschaft als **theoretisch richtig anerkannt** ist **und feststeht**,
2. insbesondere **im Kreise** der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Kenntnisstand vorgebildeten **Technikern bekannt** ist und
3. aufgrund **fortdauernder praktischer Erfahrung** als **technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt** ist.

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Anerkannte Regel der Technik (3)

- Ein **Werkmangel** liegt also immer vor, wenn nicht einmal die anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden.
- **Umkehrschluss**, dass ein Mangel nicht vorliegen könne, wenn die anerkannten Regeln der Technik oder der Stand der Technik eingehalten worden seien, **ist falsch**:

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Anerkannte Regel der Technik (3)

- **Regeln der Technik sind kein Selbstzweck.** Nicht ihre Einhaltung wird geschuldet, sondern die Herbeiführung des vertraglich geschuldeten mangelfreien Werkes.
- **Maßgeblich ist allein die Erreichung dieses Erfolges.**

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Exkurs: *Stand der Technik...*

... dazu gehören demgegenüber auch solche Bauweisen und Verfahren, die:

- die in ihrer praktischen Erprobung und Verbreitung **noch nicht allgemein bekannt** und
- die **noch nicht als richtig anerkannt** sind.

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Exkurs: DIN- Normen (1) ...

... sind keine Rechtsnormen sondern **private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter**

(BGH, Urteil vom 06.Juni 1991 - I ZR 234/89, NJW-RR 1991, 1445, 1447, BGH Nichtannahmebeschluss vom 17.02.2000, Az. VII ZR 128/98).

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Exkurs: DIN- Normen (2) ...

... Für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit einer Werkleistung ist **nicht** maßgeblich, welche **DIN-Norm** gilt, sondern ob die Bauausführung zur Zeit der Abnahme **mindestens den anerkannten Regeln der Technik entspricht** (wenn nicht vertraglich schärfere Anforderungen vereinbart wurden).

Das bedeutet: ...

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

Exkurs: DIN- Normen (3)

Das bedeutet: ...

DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben.

Es besteht also **allenfalls** eine **widerlegliche Vermutung**, dass DIN- Normen **Ausdruck einer anerkannten Regel der Technik** sind.

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

1. Was ist ein Mangel?
2. Welche Rechte habe ich
als Besteller bzw. Auftraggeber?

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der **Besteller**, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 635 BGB Nacherfüllung

- (1) Verlangt der Besteller Nacherfüllung, so kann der Unternehmer nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen.
- (2) Der Unternehmer hat die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.
- (3) Der Unternehmer kann die Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist.
- (4) Stellt der Unternehmer ein neues Werk her, so kann er vom Besteller Rückgewähr des mangelhaften Werks nach Maßgabe der §§ 346 bis 348 verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der **Besteller**, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den **Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen** verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 637 BGB Selbstvornahme

- (1) Der Besteller kann wegen eines Mangels des Werkes **nach** erfolglosem **Ablauf** einer von ihm zur Nacherfüllung **bestimmten angemessenen Frist** den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn nicht der Unternehmer die Nacherfüllung zu Recht verweigert.
- (2) § 323 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung. Der Bestimmung einer Frist bedarf es auch dann nicht, **wenn** die **Nacherfüllung fehlgeschlagen** oder dem Besteller unzumutbar ist.
- (3) Der **Besteller kann** von dem Unternehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen **Vorschuss verlangen**.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 638 BGB Minderung

- (1) Statt zurückzutreten, kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern. Der Ausschlussgrund des § 323 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (2) Sind auf der Seite des Bestellers oder auf der Seite des Unternehmers mehrere beteiligt, so kann die Minderung nur von allen oder gegen alle erklärt werden.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 638 BGB Minderung

(3) Bei der Minderung ist die Vergütung **in dem Verhältnis herabzusetzen**, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der **Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert** gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

[= das „wie“ der Berechnung]

$$\frac{\text{Mangelfreier Wert der Bauleistung}}{\text{Mangelhafter Wert}}$$

=

$$\frac{\text{Vereinbarter Werklohn}}{\text{Geminderte Vergütung}}$$
$$\text{Geminderte Vergütung} = \frac{\text{Vereinbarter Werklohn} \times \text{Mangelhafter Wert}}{\text{Mangelfreier Wert der Bauleistung}}$$

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 636 BGB Besondere Bestimmungen für SE

Außer in den Fällen des § 281 Abs. 2 und des § 323 Abs. 2 **bedarf** es der Fristsetzung **auch dann nicht**, wenn der Unternehmer die Nacherfüllung gemäß § 635 Abs. 3 verweigert oder wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller unzumutbar ist.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, II. Mängelhaftung

§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der **Besteller**, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 1 Nr. 1... Auftraggeber hat ..allgemeinen Ordnung... zu sorgen ... Zusammenwirken ... zu regeln. ... ö.-r. Genehmigungen ... herbeizuführen. **Koordinationspflicht AG**

Abs. 1 Nr. 2 Auftraggeber... Recht, zu überwachen. ...
Überwachungsrecht AG

Abs. 1 Nr. 3 Auftraggeber... befugt, Anordnungen zu treffen. ... **Anordnungsbefugnis AG**

Abs. 1 Nr. 4 **Pflicht AN zu Überprüfung**

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 2 Leitungsrecht des AN

Abs. 3 Bedenkenanmeldung AN

Abs. 4 Auftraggeber hat, wenn nichts anderes vereinbart ist ... unentgeltlich zur Benutzung ...

Benutzungsrecht des AN

Abs. 5 ... Auftragnehmer hat ... bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. ...

Schutzpflicht des AN

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 6 Stoffe oder Bauteile, ... dem Vertrag ... nicht entsprechen ... zu entfernen.

Pflicht AN Bauteile zu entfernen

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 7 ... Während der Ausführung als mangelhaft ...

Kommt der Auftragnehmer der Pflicht zur Beseitigung ... nicht nach, ... angemessene Frist ... setzen und erklären, ... den Auftrag kündigen werde. (§ 8 Abs. 3 VOB/B)

Mängelanspruch **vor** der Abnahme

(AN=Verwender: isoliert unwirksam)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 8 Nr. 1 schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers ... an Nachunternehmer übertragen.

Nr. 2 Der Auftragnehmer hat bei der Weitervergabe die VOB Teil B und C zugrunde zu legen. **Nachunternehmer**
(AN=Verwender: isoliert unwirksam)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 9 ... Gegenstände von Altertums-, Kunst- oder wissenschaftlichem Wert entdeckt ...

Entdeckung von Schätzen

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 4 Ausführung

Abs. 10 Der Zustand von Teilen der Leistung ist auf Verlangen ... festzustellen.

Zustandsfeststellung

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 5 Ausführungsfristen

Abs. 4 Verzögert Auftragnehmer den Beginn ...

gerät mit Vollendung in Verzug, ... kommt mit Abs. 3
erwähnten Verpflichtung nicht nach ...

kann... bei Aufrechterhaltung des Vertrages Schadensersatz
nach § 6 Abs. 6 VOB/B [Alternative 1] ... oder ... Frist ...
setzen und erklären, dass er ... kündigen werde. [Alternative
2]

(AN=Verwender: isoliert unwirksam)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 6 Behinderung u. Unterbrechung der Ausführung

Abs. 1 Glaubt ... Auftragnehmer ... behindert, ... dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt ... nur dann ... wenn offenkundig ...

Abs. 2 Nr. 1 ... Werden (nur) verlängert, soweit ...

Abs. 2 Nr. 2 ... Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit ... normalerweise gerechnet werden musste, ... nicht als Behinderung.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 6 Behinderung u. Unterbrechung der Ausführung

Abs. 6 ... zu vertreten ... Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. ... Anspruch ... auf ... Entschädigung ... unberührt, sofern ...

(AG=Verwender: isoliert unwirksam)

Abs. 7 ... Unterbrechung länger als drei Monate, ...

D. Ausgewählte Musterbriefe (4)

Musterbriefe Kündigung

AG 11 bis AG 13 (Kündigung des AG)

AN 25 bis AN 28 (Kündigung AN)

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

1. Kündigung durch den Auftraggeber

a) „**jederzeitige**“ bzw. „**freie**“ Kündigung.

b) Kündigung aus wichtigem Grund

2. Kündigung durch den Unternehmer/ Auftragnehmer bzw. den Architekten / Ingenieur

a) Kündigung aus wichtigem Grund

b) Kündigung nach §§ 642, 643 BGB

3. Kooperationspflichten der Parteien eines Bau- Werkvertrages

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

§ 648nF/ 649aF Kündigungsrecht des Bestellers

s₁ Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen.

s₂ Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, ...

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

§ 648nF/ 649aF Kündigungsrecht des Bestellers

s₂...was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

(nF seit 01.01.09:) s₃Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

1. Kündigung durch den Auftraggeber

a) „jederzeitige“ bzw. „freie“ Kündigung.

b) Kündigung **aus wichtigem Grund** - / 648a BGB

2. Kündigung durch den Unternehmer/ Auftragnehmer bzw. den Architekten / Ingenieur

a) Kündigung **aus wichtigem Grund**

b) Kündigung **nach §§ 642, 643 BGB**

3. Kooperationspflichten der Parteien eines Bau- Werkvertrages

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

§ 648a nF Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigendem 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.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

§ 648a nF Kündigung aus wichtigem Grund

- (2) Eine **Teilkündigung** ist **möglich**; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Gewerks beziehen.
- (3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.
- (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, ...

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

§ 648a nF Kündigung aus wichtigem Grund

- (4) ... 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.
- (5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer **nur berechtigt, die Vergütung** zu verlangen, die auf den **bis zur Kündigung erbrachten Teil** des Werks entfällt.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

§ 648a nF Kündigung aus wichtigem Grund

(6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

Wesentlicher Unterschied zur ord Kündigg:

Erfolgt eine Kündigung durch den Auftraggeber aus wichtigem Grund, so **entfällt die Vergütung für den infolge der Kündigung nicht mehr ausgeführten Teil der Leistung**. Honorar grds. nur für die bis zur Kündigung geleisteten Arbeiten.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

Als wichtiger Grund kommt

- **schuldhaftes Fehlverhalten** des Planers
- **sonstige Umstände**, nicht in der Person des AN, die aber dazu führen, dass dem AG nach den Umständen des Einzelfalles die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zuzumuten ist

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

- längere, ernsthafte **Erkrankung** des Ingenieurs;
- **Änderung des Bebauungsplanes** oder sonstiger öffentlich rechtlicher Bauvorschriften;
- unvorhergesehene erhebliche **Änderung der Kreditbedingungen**;
- **sonstige Umstände**, die die Verwirklichung der Bauabsicht empfindlich stören oder gar unmöglich machen.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

1. Kündigung durch den Auftraggeber

- a) „jederzeitige“ bzw. „freie“ Kündigung.
- b) Kündigung aus wichtigem Grund - / 648a BGB

2. Kündigung durch den Unternehmer/ Auftragnehmer bzw. den Architekten / Ingenieur

- a) Kündigung **aus wichtigem Grund** - / 648a BGB
- b) Kündigung nach §§ 642, 643 BGB

3. Kooperationspflichten der Parteien eines Bau-Werkvertrages

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

Neues Recht ab 01.01.2018: wie oben für AG!

§ 648a nF Kündigung aus wichtigem Grund

(1) **Beide Vertragsparteien** können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigendem 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.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

a) Ingenieur/ Architekt/ Planer selbst kann den Vertrag grundsätzlich **nur aus wichtigem Grund kündigen**. (ordentliche oder freie Kündigung nur wenn vertraglich vereinbart → Aufnahme in Vertrag)

Als solcher ist ein **grob vertragswidriges, schuldhaftes Verhalten des Auftraggebers** anzusehen:

(z.B. ehrverletzende Äußerungen über den Architekten; beharrliche Weigerung, fällige Abschlagszahlungen zu leisten).

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

Auftraggeber hat schuldhaft den wichtigen Grund zur Kündigung gesetzt

→ Architekt hat Anspruch auf Vergütung für die erbrachten Leistungen und Schadensersatzanspruch, der betragsmäßig dem entgangenen Honoraranteil für den gekündigten Teil der Leistung entspricht.

Das Ergebnis entspricht dann dem des § 649 BGB bei freier AG - Kündigung.

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

- b) Liegt kein wichtiger Grund vor (und ist auch vertraglich kein Kündigungsrecht vereinbart), so kann sich der U/A/I nur vom Vertrag lösen, wenn der Bauherr eine von ihm zu erbringende **Mitwirkungshandlung unterlässt**. In diesem Fall muss ihn der Architekt ...
- zunächst mit der Erbringung der Mitwirkungshandlung in Annahmeverzug setzen, §§ 642 Abs. 1, 643 BGB. ...

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

Fruchtet auch dies nicht, so muss er ihm eine ...

- **weitere Frist** zur Nachholung der Mitwirkungshandlung setzen und
- diese mit der Erklärung verbinden, dass er den **Vertrag kündigt, wenn die Handlung nicht bis zum Ablauf der Frist vorgenommen werde.**

Verstreicht auch diese Frist ergebnislos, **gilt der Vertrag als aufgehoben**, § 643 BGB, ohne dass noch eine ausdrückliche Kündigung nötig wäre.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 8 Kündigung durch den Auftraggeber

Abs. 1 Nr. 1 Der Auftraggeber ... jederzeit ... kündigen.

jederzeitige Kündigung

Abs. 1 Nr. 2 Dem Auftragnehmer steht die vereinbarte Vergütung zu. ... an Kosten erspart ... oder ... erwirbt oder zu erwerben ... unterlässt.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 8 Kündigung durch den Auftraggeber

Abs. 2 ... Zahlungen einstellt, ... Insolvenzverfahren ...
Vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ...
eröffnet wird oder ... Eröffnung ... abgelehnt wird.

Kündigung wegen Insolvenz

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 8 Kündigung durch den Auftraggeber

Abs. 3 Nr. 1 Der Auftraggeber kann den Vertrag kündigen, wenn ... fristlos abgelaufen ist. (Entziehung des Auftrags)
Kündigung wegen Vertragsverletzung

Abs. 3 Nr. 2 Nach der Entziehung des Auftrags ist der Auftraggeber berechtigt, ...

Abs. 3 Nr. 3 Für die Weiterführung der Arbeiten kann der Auftraggeber ... in Anspruch nehmen.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 8 Kündigung durch den Auftraggeber

Abs. 4 ... unzulässige Wettbewerbsbeschränkung ...

Kündigung wegen Absprachen

Abs. 5 ... schriftlich... Form

Abs. 6 ... Aufmaß und Abnahme ... verlangen ... Abwicklung

Abs. 7 ... Vertragsstrafe Umfang Vertragsstrafe

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 9 Kündigung durch den Auftragnehmer

Abs. 1 Der Auftragnehmer ...

a) wenn ... Auftragnehmer ... Annahmeverzug

b) wenn ... Auftraggeber ... fällige Zahlung nicht leistet ... Schuldnerverzug **2 Alternativen**

Abs. 2 schriftlich ... erst zulässig ... angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, ... kündigen werde.

Vorraussetzung und Form

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, V. Vorzeitige Beendigung

	Besteller/ Auftraggeber	Unternehmer/ Auftragnehmer
„freies“ oder „ordentliches“ Kündigungsrecht	<u>ja</u> - § 649 BGB / ab 01.01.2018: § 648 BGB Rechtsfolge: Vergütung für gekündigten Teil	<u>nein</u> - nur wenn vertraglich vereinbart
außerordentliches Kündigungsrecht	<u>ja</u> - / ab 01.01.2018: § 648 a BGB - schuldhaftes Fehlverhalten - sonstige Umstände Rechtsfolge: <u>keine</u> Vergütung für gekündigten Teil	<u>ja</u> - / ab 01.01.2018: § 648 a BGB - schuldhaftes Fehlverhalten - sonstige Umstände Rechtsfolge: Vergütung für gekündigten Teil
Kündigungsrecht nach §§ 642, 643 BGB	<u>nein</u>	<u>ja</u> -AG mit „Mitwirkungshandlung“ in Annahmeverzug Rechtsfolge: „angemessene Entschädigung“
Kündigungsrecht nach Bis 31.12.2018: § 648 a BGB / ab 01.01.2018: § 650 f BGB	<u>Nein</u>	<u>ja</u> -AN hat (berechtigterweise) Sicherheit nach § 648 a BGB/ § 650 f BGB verlangt -AG hat keine Sicherheit geleistet (und auch nicht gezahlt) Rechtsfolge: Vergütung auch für gekündigten Teil, ges. Vermutung 5 % (Beweislastregel)

D. Ausgewählte Musterbriefe (5)

Musterbriefe Abnahme

AN 29 bis AN 32 (Abnahmeverlangen des AN)

AG 14 (Verweigerung Abnahme AG)

AN 33 (Mahnung AN)

AN 34 (Abnahmeprotokoll AN)

AG 15 (Abnahmeprotokoll AG)

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

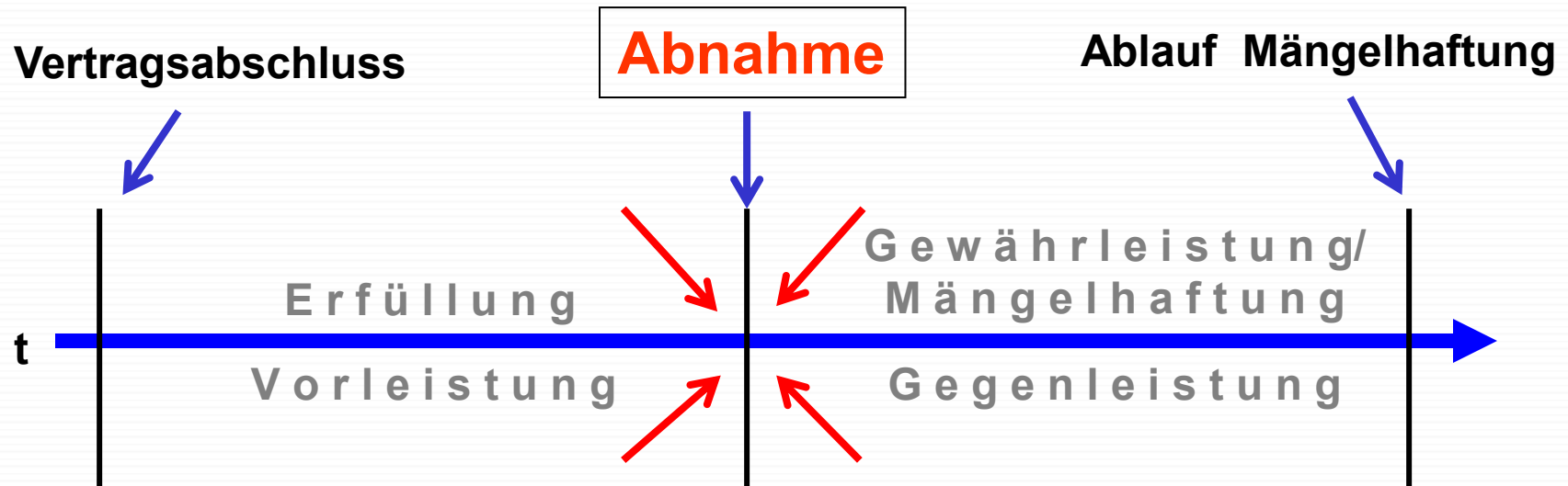
1. Bedeutung (1)

Als Abnahme bezeichnet man

- die **Entgegennahme** des Werkes durch den **Besteller** und
- dessen **Billigung** als im wesentlichen vertragsgemäße Leistung.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

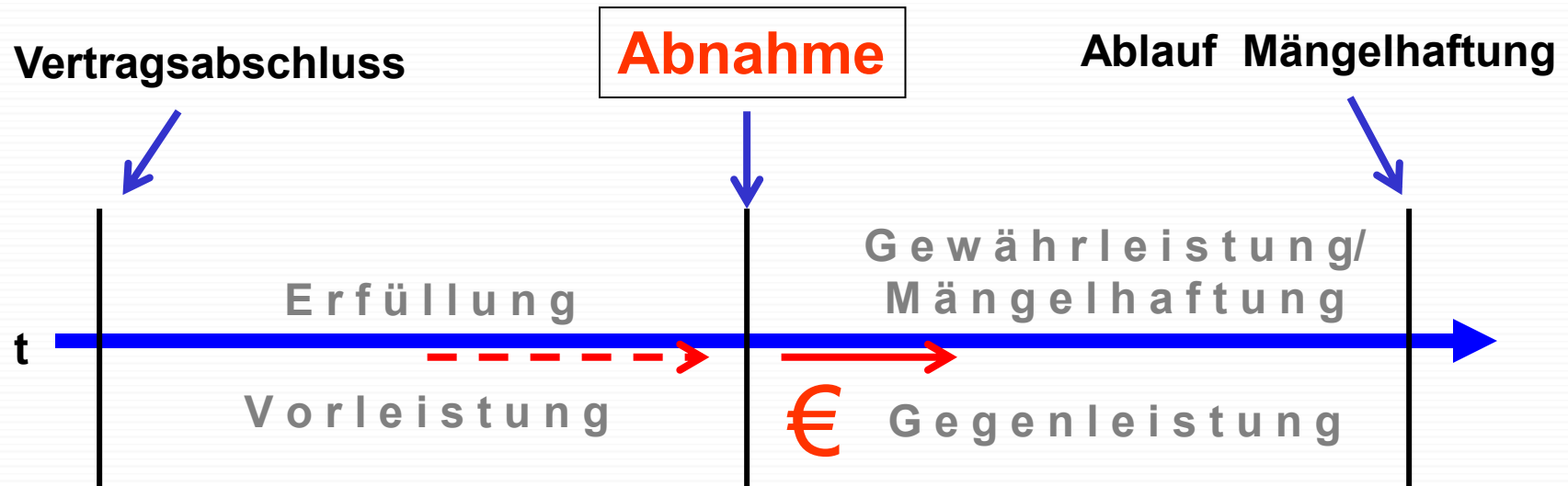
1. Bedeutung (2)

Mit der Abnahme ...

- a) **endet** das **Erfüllungsstadium**
- b) **beginnt** die Gewährleistungs-/
Mängelhaftungsfrist
- c) wird die **Vergütung fällig** (§ 641 BGB)

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

1. Bedeutung (3) Mit der Abnahme ...

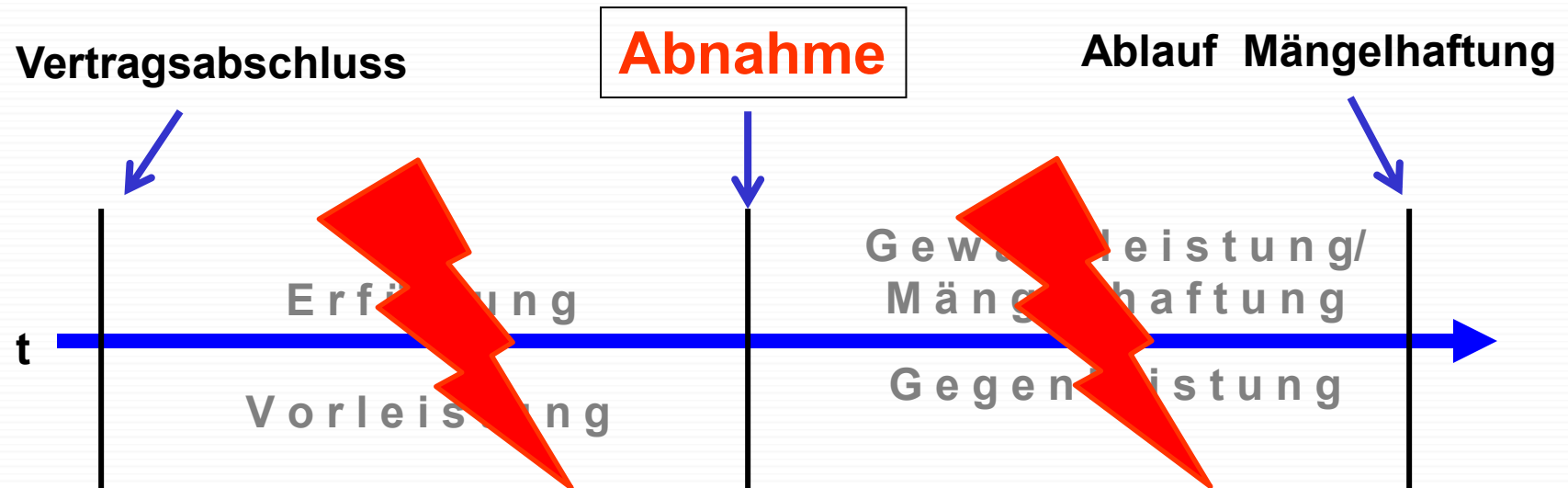
d) **geht die Gefahr** eines zufälligen Untergangs / der Verschlechterung des Werkes auf den Besteller über. (§ 644 BGB)

e) **dreht sich die Beweislast um:**

Vor der Abnahme muss der Unternehmer ordnungsgemäße Erbringen der Leistung beweisen, danach muss der Besteller das Vorliegen von Mängeln beweisen.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

§ 644 BGB Gefahrtragung

(1) Der Unternehmer trägt die Gefahr bis zur Abnahme des Werkes. Kommt der Besteller in Verzug der Annahme, so geht die Gefahr auf ihn über. Für den zufälligen Untergang und eine zufällige Verschlechterung des von dem Besteller gelieferten Stoffes ist der Unternehmer nicht verantwortlich.

(2) (...)

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

§ 4 Abs. 5 VOB/B (2016)

Der Auftragnehmer **hat** die von ihm ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführungen übergebenen Gegenstände **bis zur Abnahme vor Beschädigung** und Diebstahl **zu schützen. (...)**
(...)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 7 Verteilung der Gefahr

Abs. 1 ... vor der Abnahme ... objektiv unabwendbare ... Umstände beschädigt oder zerstört, ... so hat dieser für die ausgeführten Teile der Leistung Ansprüche nach § 6 Abs. 5.

Abs. 2 ... gehören ...

Abs. 3 ... gehören nicht ... gehören ebenfalls nicht ...

Vergleiche § 644 BGB

(AN=Verwender: isoliert unwirksam)

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

1. Bedeutung

Mit der Abnahme ...

verliert der Besteller seine Ansprüche auf Nacherfüllung, Selbstvornahme, Vorschuss, Rücktritt und Minderung für solche Mängel, die ihm bei der Abnahme bekannt waren, wenn er sich Mängel nicht bei der Abnahme ausdrücklich vorbehält; dann nur noch der Schadensersatzanspruch, § 640 Abs. 3 BGB.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

1. Bedeutung Mit der Abnahme ...

verliert der Besteller den Anspruch auf eine Vertragsstrafe, wenn er sich diese nicht bei der Abnahme vorbehält.

[**Achtung:** Der Architekt/ Bauingenieur muss seinen Bauherren auf den drohenden Verlust der Gewährleistungsrechte und einer ggf. vereinbarten Vertragsstrafe aufmerksam machen, sonst macht er sich **schadensersatzpflichtig!**]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

2. Die Abnahme ist Hauptpflicht des Bestellers (1)

- Nach § 640 BGB ist der Besteller verpflichtet, ein vertragsgemäß hergestelltes Werk abzunehmen.
- Wegen **un**wesentlicher Mängel kann der Besteller die Abnahme **nicht** verweigern.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

Neues Recht seit 01.01.2018:

2. Die Abnahme ist Hauptpflicht des Bestellers (2b)

Der Unternehmer kann dem Besteller eine **Frist** zur Abnahme setzen. Rügt der Besteller innerhalb der Frist keinen Mangel, **gilt** das Werk **als abgenommen** (§ 640 Abs. 2 BGB **idF ab 01.01.2018**). Diese Abnahmefiktion setzt keine **Abnahmereife** voraus. ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme

2. Die Abnahme ist Hauptpflicht des Bestellers (2b)

... Rügt der Besteller irgendeinen Mangel, **kommt es nicht zur Abnahmefiktion.**

außerdem:

Ein Verbraucher- Besteller muss nach § 640 Abs. 2 BGB auf die fehlende Mängelrüge und die folgen des Unterlassens der Fiktion hingewiesen werden.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 12 Abnahme

Abs. 1 Verlangt ... nach der Fertigstellung ... die Abnahme ... hat sie ... binnen zwölf Werktagen durchzuführen ...

„formlose Abnahme“

Abs. 2 Auf Verlangen ... In sich abgeschlossene Teile der Leistung...

„Teilabnahme“

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 12 Abnahme

Abs. 3 [Nur] wegen wesentlicher Mängel ...

„Abnahmeverweigerung“

Abs. 4 Nr. 1 förmliche Abnahme...

„förmliche Abnahme“

Abs. 4 Nr. 2 ... in Abwesenheit des AN...[nicht des AG]

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 12 Abnahme

Abs. 5 Nr. 1 keine Abnahme verlangt [sonst Abs. 4] ... mit Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung [= Übersendung der SR]

„fiktive Abnahme“ (AN=Verwender: isoliert unwirksam)

Abs. 5 Nr. 2 keine Abnahme verlangt [sonst Abs. 4] ... in Benutzung genommen... nach Ablauf von 6 Werktagen ...

„durch Benutzung“ (AN=Verwender: isoliert unwirksam)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

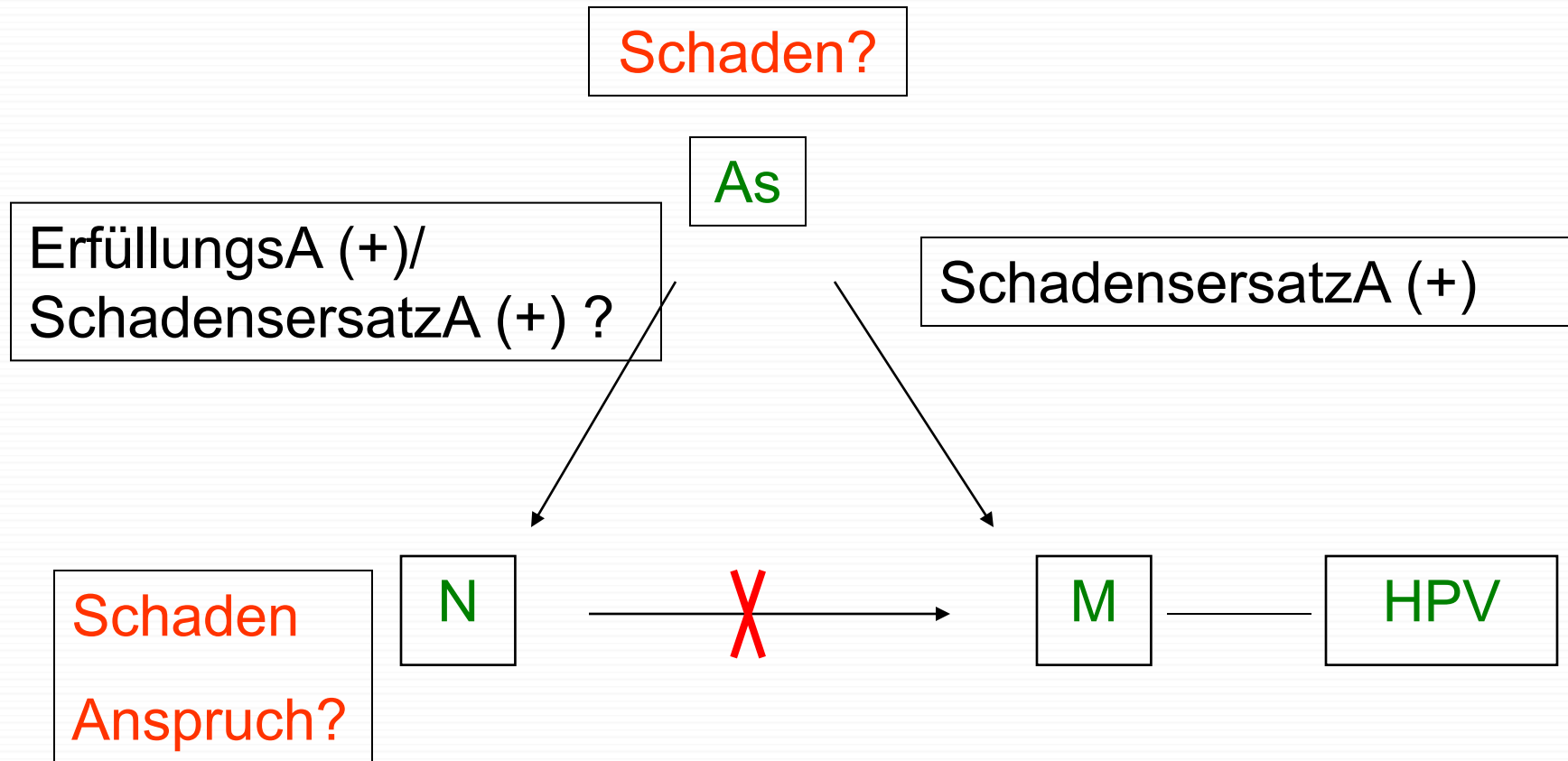
Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 12 Abnahme

Abs. 5 Nr. 3 Vorbehalte ... spätestens ... geltend zu machen.

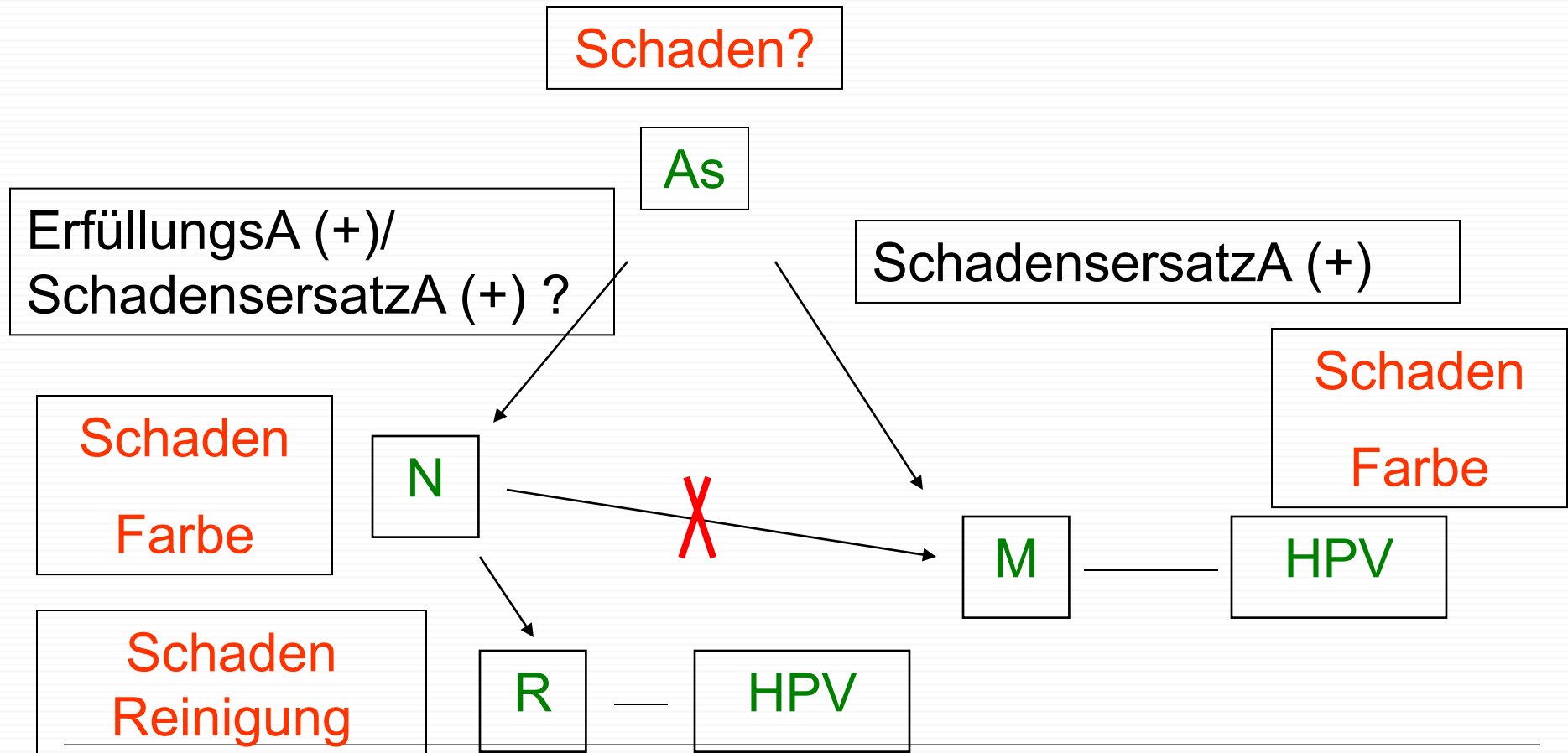
BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



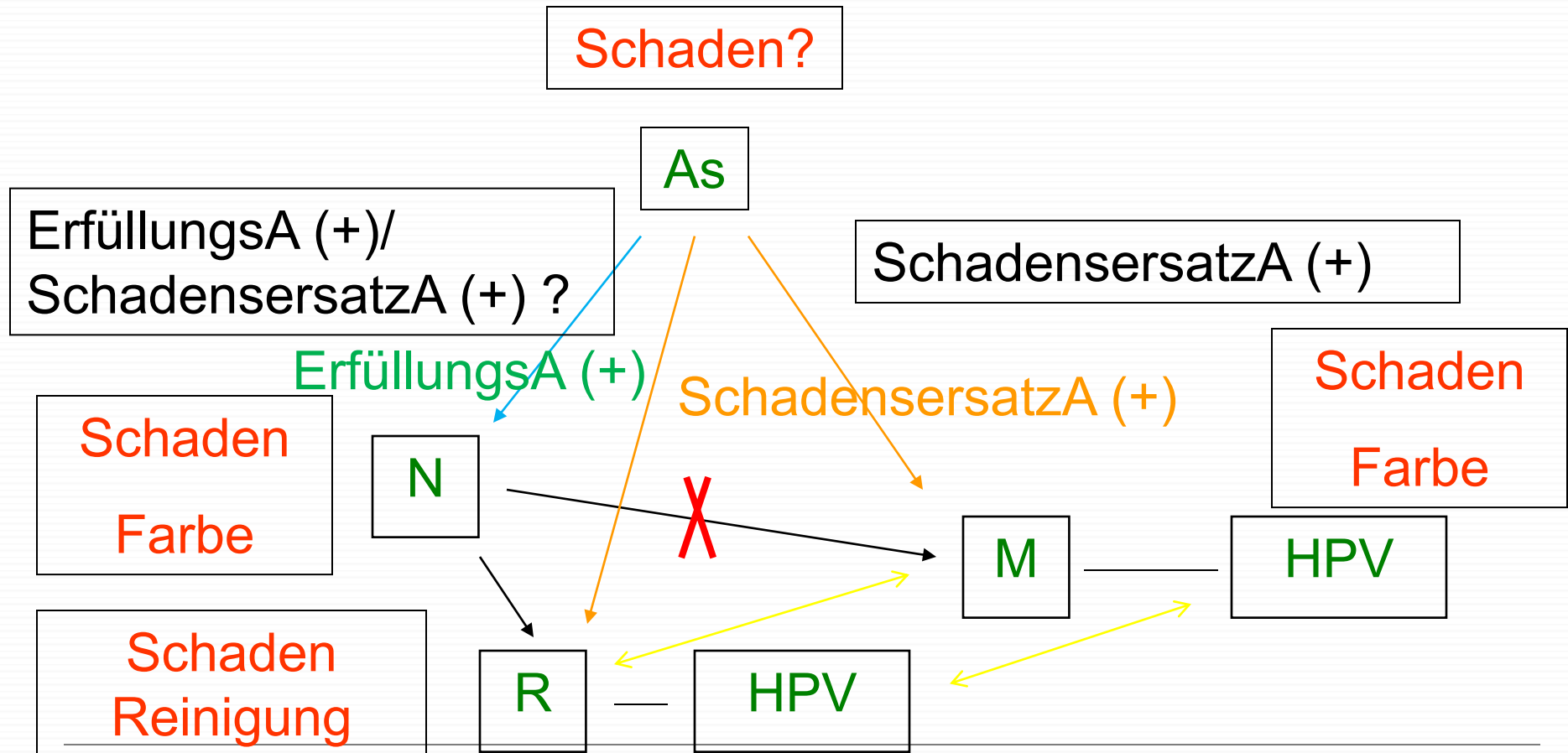
BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



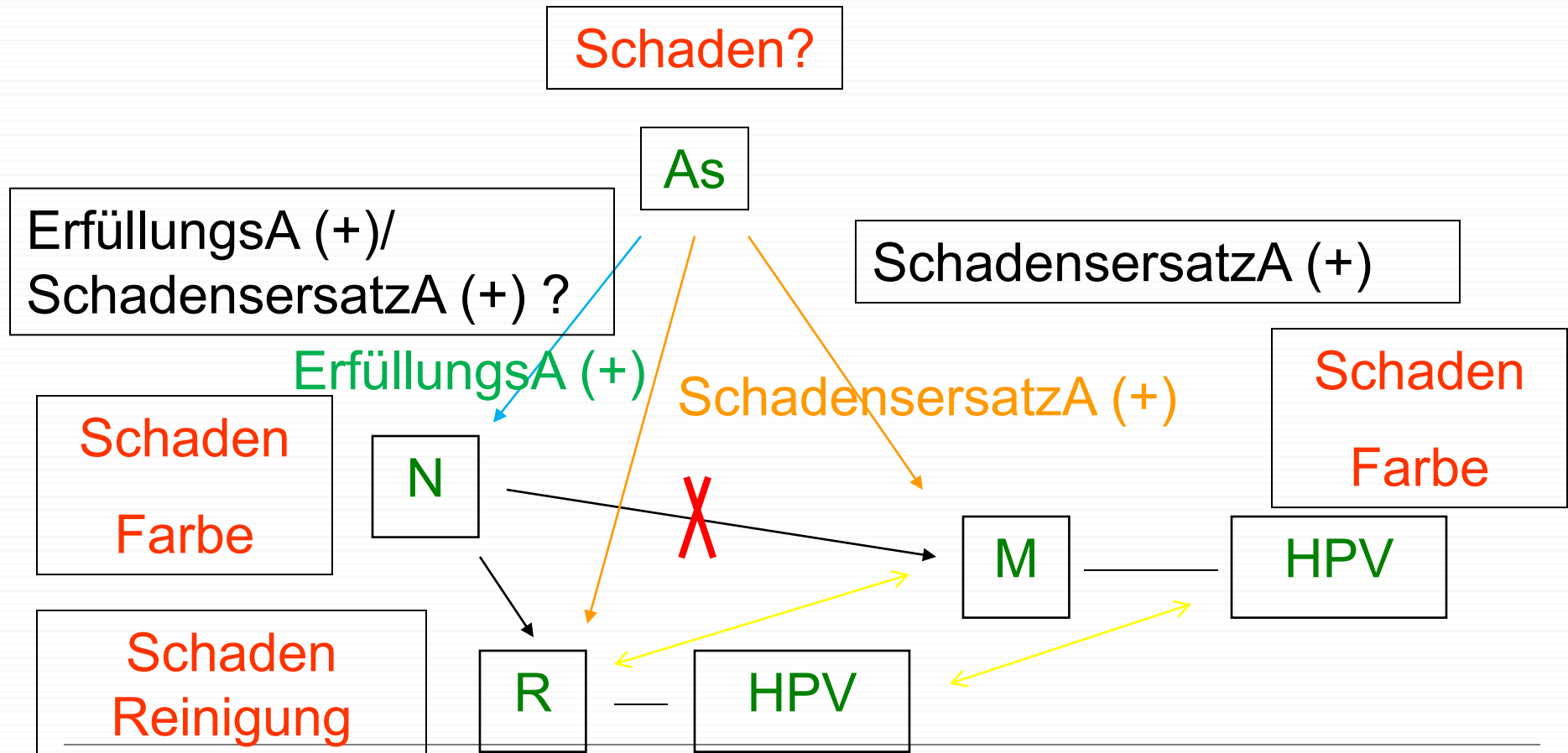
BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, III. Abnahme



D. Ausgewählte Musterbriefe (6)

Musterbriefe Abrechnung + Abwicklung

AG 19 (Aufforderung Rechnungsstellung AG)

AN 36 bis AN 37 (Verlangen Aufmaß AN)

AN 38 (Anzeige zu Stundenlohnarbeiten)

AG 20 bis AG 21 (Hinweis auf Ausschlusswirkung Schlusszahlung AG)

AN 39 bis AN 40 (Vorbehalt + Begründung gegen die Schlusszahlungsmitteilung)

AN 41 (Nachfristsetzung AN zu Rechnungen)

AN 42 (Verzugszinsforderung AN)

AG 22 (Zahlungen an Nachunternehmer durch AG)

AN 43 (Erklärung zu Zahlungen an NU durch AN)

D. Ausgewählte Musterbriefe (7)

Musterbriefe Abwicklung + Sicherheiten

AN 44 (Aufforderung auf Einzahlung Sicherheitseinbehalt)

AN 45 (Aufforderung Rückgabe Sicherheit durch AG)

AG 23 (Antwort auf Herausgabeverlangen Sicherheit)

AG 24 (Inanspruchnahme des Bürgen)

AN 46 bis AN 50 (Verlangen einer Sicherheit nach § 648a/ § 650f BGB)

AG 25 (Antwortschreiben auf Erhöhungsverlangen des AG)

AN 51 (Forderung AN nach dem BauFordSichG ggü. AG)

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

1. Eintragung einer
Bauhandwerkersicherungshypothek
2. Bürgschaft nach dem
Bauhandwerkersicherungsgesetz

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

1. Kann der Architekt oder Ingenieur oder Unternehmer die Eintragung einer

Bauhandwerkersicherungshypothek

verlangen?

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650 e Sicherungshypothek des Bauunternehmers
(in der ab **01.01.2018** geltenden Fassung)

Der **Unternehmer** ~~eines Bauwerks~~ oder ~~eines einzelnen Teiles eines Bauwerks~~ kann **für seine [nicht fälligen] Forderungen** aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem **Baugrundstück des Bestellers** verlangen. ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV. Sicherung Vergütung

§ 650 e Sicherungshypothek des Bauunternehmers (in der **ab 01.01.2018** geltenden Fassung)

... Ist das Werk **noch nicht vollendet**, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek **für** einen der geleisteten Arbeit **entsprechenden Teil** der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

Werkvertrag, IV. Sicherung Vergütung

Bauhandwerkersicherungshypothek, §§ 648/ 650 e BGB:

→ **AG = Eigentümer** des Baugrundstücks

→ **nicht nur Dienstleistungen**

→ gilt auch für **Planung**, es sei denn

Ausnahme: **Planung** führt nicht einmal teilweise zur Errichtung eines Bauwerkes

Begründung: Der § 650 e BGB - Anspruch ist nur dann berechtigt, wenn Leistung **zu einer Wertsteigerung des Grundstückes** geführt hat.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV. Sicherung Vergütung

Sonderfachleute (Schallschutz, Heizung, Lüftung, Klima, Elektrotechnik, Bodenmechanik, etc.):

→ wenn die fachplanerische Tätigkeit **auf die Errichtung eines Bauwerks** gerichtet ist. (Bsp. Vermessungsingenieur, BGH NJW 1972, 901)

→ **Leistung realisiert sich** - wie beim planenden Architekten ebenfalls - **im Bauwerk**.

⇒ § 650 e BGB **ja**

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

Umsetzung in die Praxis:

- **Eintragung einer Vormerkung** (zur Rangstellensicherung im Grundbuch) im Wege **einstweiliger Verfügung** (= beschleunigtes Verfahren, bei dem das Gericht nur summarisch, idR ohne vorherige Anhörung prüft, ob die Anspruchsvoraussetzungen vorliegen.)
- Gerichtliche **Nachprüfung** auf Antrag des belasteten Eigentümers in einem **Nachverfahren**.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

2. Kann der Architekt oder Ingenieur eine
Sicherung (Bürgschaft) nach dem

Bauhandwerkersicherungsgesetz

verlangen?

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650 f **Bauhandwerkersicherung**

(in der **ab 01.01.2018** geltenden Fassung)

(1) Der **Unternehmer** ~~eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon~~ kann vom Besteller **Sicherheit** für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 vom Hundert des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. **Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten [...]**

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung (in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

- (1) [...] Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650 f Bauhandwerkersicherung (in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

- (1) [...] 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.
- [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung

(in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

(2) [wie?] Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig [...]

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung

(in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

- (2) [wie?] [...] vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.
- (3) [wer trägt die Kosten?] Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen **Kosten** der Sicherheitsleistung **bis** zu einem Höchstsatz von **2 Prozent** für das Jahr zu erstatten. [...].

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV. Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung (in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

- (4) Soweit der Unternehmer für seinen Vergütungsanspruch eine **Sicherheit** nach den Absätzen 1 oder 2 erlangt hat, ist der Anspruch auf Einräumung einer **Sicherungshypothek nach § 650 e ausgeschlossen.**
- (5) Hat der Unternehmer dem Besteller **erfolglos eine angemessene Frist** zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 **bestimmt** *[gesetzt]*, so kann der Unternehmer ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung

(in der **ab 01.01.2018** geltenden Fassung)

(5) ... die [Alt. 1] **Leistung verweigern oder** [Alt. 2] **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. ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung

(in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

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

(6) Die ~~Vorschriften~~ der Absätze 1 bis 5 finden **keine Anwendung**, wenn der Besteller ...

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f **Bauhandwerkersicherung**
(in der **ab 01.01.2018** geltenden Fassung)

(6) ...

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts [...]

2. Verbraucher ~~natürliche Person~~ ist und es sich um einen Verbrauchervertrag nach § 650 i oder um einen Bauträgervertrag nach § 650 u handelt. ~~die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen lässt. [...]~~

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

§ 650f Bauhandwerkersicherung

(in der ab 01.01.2018 geltenden Fassung)

(7) Eine von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5
abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV.Sicherung Vergütung

Bauhandwerkersicherung, § 648a/ 650f BGB:

- weiter gefasst als § 648/ 650e BGB
- steht jedem Unternehmer eines Bauwerkes, einer Außenanlage oder eines Teils davon zu
- Unternehmer jederzeit Sicherheit verlangen für zu erbringende Vorleistungen, d.h. bis zur Höhe des voraussichtlichen Vergütungsanspruches + Nebenkostenpauschale iHv. 10% der Vergütung.

Bauhandwerkersicherung, § 648a/ 650f BGB:

- Sicherung **auch Teil** des Honorars für bereits erbrachte Leistungen,
- **Sicherungsbedürfnis entfällt** erst, wenn **Abschlags-/Zahlung** erfolgt ist,
- **RF nach Fristsetzung:**
Leistungsverw.R bzw. ZurückbehaltgsR oder KündigungsR

BGB Besonderer Teil

Werkvertrag, IV. Sicherung Vergütung

Bauhandwerkersicherung, § 648a/ 650f BGB:

→ **RF Kündigung:**

1. Vergütung erbrachte Arbeiten (100%)

2. Vergütung nicht erbrachte Arb:

= Rest abzgl. „Ersparnis“ (mindestens 5 %)

→ **Kosten** bis 2% p.a. trägt Unternehmer selbst

→ **Unabdingbar**, § 648a Abs. 7 BGB

→ **Ausnahmen:** öR AG + Häuslebauer

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 14 Abrechnung

Abs. 1 ... prüfbar abzurechnen ... [Spiegelbild LV]

Abs. 2 ... notwendigen Feststellungen ... [Aufmaß] ...
möglichst gemeinsam vorzunehmen

Abs. 3 Schlussrechnung muss ... spätestens 12 WT ...
eingereicht werden

Abs. 4 Reicht ... AN ... nicht ein, obwohl ... AG ... Frist
gesetzt hat, ... AG selbst ... aufstellen.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 15 Stundenlohnarbeiten [§ 2 Abs. 10]

Abs. 1 Nr. 1 ... nach den vertraglichen Vereinbarungen ...

Abs. 1 Nr. 2 Soweit für die [Höhe der] Vergütung keine Vereinbarung ... ortsübliche Vergütung.

Abs. 3 ... vor Beginn anzuzeigen ... wenn nichts anderes vereinbart ist, je nach Verkehrssitte werktäglich oder wöchentlich Listen ... einzureichen. ... unverzüglich ... zurückzugeben. ...

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 15 Stundenlohnarbeiten

Abs. 3 ... Nicht fristgemäß zurückgegeben Stundenlohnzettel gelten als anerkannt.

(AN=Verwender: isoliert unwirksam)

Abs. 4 ... rechnungen ...

Abs. 5 zwar vereinbart ... Umfang ... Zweifel ... kann der AG verlangen ...

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 16 Zahlung

Abs. 1 Nr. 1 Abschlagszahlungen ... durch eine prüfbare Aufstellung nachzuweisen, ...

Abs. 1 Nr. 3 ... binnen 21 Tagen [neu]... fällig

Abs. 1 Nr. 4 ... gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

AZ/ Abschlagszahlung

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 16 Zahlung

Abs. 2 Nr. 1 Vorauszahlungen...

VZ/ Vorauszahlung

Abs. 3 Nr. 1 Schlusszahlung ... fällig, spätestens innerhalb von 30 Tagen [neu] nach Zugang. ... verlängert sich auf ... 60 Tage [neu] (AG=Verw.: isol. unwirksam)

Abs. 3 Nr. 2 ... vorbehaltslose Annahme ... schließt Nachforderungen aus, wenn ... schriftlich unterrichtet und ... hingewiesen wurde. SZ/ Schlusszahlung

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 16 Zahlung

Abs. 3 Nr. 5 ... Vorbehalt ... innerhalb von 28 Tagen [neu]...
zu erklären. **(AG=Verwender: Nr. 2-5 isoliert unwirksam)**

... Er wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von weiteren 28 Tagen ... begründet wird.

Abs. 5 Nr. 2 Nicht vereinbarte Skontoabzüge sind unzulässig

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 16 Zahlung

Abs. 5 Nr. 3 ... so kann [muss] ihm der AN eine angemessene Nachfrist setzen. ... Anspruch auf Zinsen ...
(AG=Verwender: isoliert unwirksam)

...

Abs. 5 Nr. 4 ... AN darf die Arbeiten [nur] bei Zahlungsverzug bis zur Zahlung einstellen, sofern ... angemessene Frist erfolglos verstrichen ist.

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 16 Zahlung

Abs. 6 ... Zahlungen an Gläubiger des Auftragnehmers ...

(AG=Verwender: isoliert unwirksam)

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 17 Sicherheitsleistung

Abs. 1 (Nur) Wenn Sicherheitsleistung vereinbart ist ...

Vereinbarung im Vertrag ist erforderlich

Abs. 2 ... durch Einbehalt oder Hinterlegung von Geld oder durch Bürgschaft eines KI oder Kversicherers.

Arten der Sicherheitsleistung

Abs. 3 ... AN hat die Wahl.

Wahlrecht des AN

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 17 Sicherheitsleistung

Abs. 4 ... durch Bürgschaft ...

Bürgschaft

Abs. 5 ... durch Hinterlegung von Geld ...

Hinterlegung

Abs. 6 Nr. 1 ... in Teilbeträgen ... einbehalten, ... Abs. 5 gilt entsprechend.

Bareinbehalt

Bauwerkvertragsrecht: VOB/B

Vergabe- und Vertragsordnung B

§ 17 Sicherheitsleistung

Abs. 6 Nr. 3

Zahlt ... AG ... nicht rechtzeitig ein, so kann ihm der AN ... Nachfrist setzen. ... AG auch diese verstreichen, so kann der AN die sofortige Auszahlung des einbehaltenen Betrages verlangen und braucht dann keine Sicherheit mehr zu leisten.

Entfallen der Sicherheitsleistung

Übersicht

A. Allgemeines zur Dokumentation

Einführung + Dokumentation

B. Beweis des Zugangs von Schreiben

Grundsätzliches + Zustellungsprobleme

C. Vertretung und Vollmacht

Probleme mit dem Adressat

D. Ausgewählte Musterbriefe

Vergütung – Zusätzliche Leistungen – Bedenkenanmeldung – Schutz der Leistung – Mängel vor der Abnahme – Verzug + Behinderungsanzeige – Kündigung – fehlende Mitwirkung AG – Fertigstellung + Abnahme – Mängel nach der Abnahme – Aufmaß und Abrechnung – Rechnungsprüfung + Zahlungsverzug – Bauhandwerkersicherung

E. Zusammenfassung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

