



# Bauzentrum Seminar Baurecht 2024

---

**Seminar SR\_2024\_06\_19:**

## **BauwerkV: Zahlungspflichten abwehren – Rechnungen durchsetzen**

**Mittwoch, 19. Juni 2024, 16 bis 19 Uhr**

Rechtsanwalt Dipl. sc. pol. Univ. Wolfgang Junghenn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Lehrbeauftragter für Bauvertragsrecht an der Hochschule München (FH)

Rechtsanwälte Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag**
- B. Berechnung + Höhe**
- C. Fälligkeit und Verzug**
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung**
- E. Sicherung der Vergütung**
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte**
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis**
- H. Maßnahmen + Verhalten**



# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag**
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten



# A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag

---

## 1. Werkvertrag gemäß § 631 ff. BGB

**Untertitel 1**, Kapitel 1

## 2. Bauvertrag gemäß § 650a ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 2

## 3. Verbraucherbauvertrag gem. § 650i ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 3

## 4. Architektenvertrag + Ingenieurvertrag gem. §§ 650p ff. BGB

**Untertitel 2**



# A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag

---

## 1. Werkvertrag gemäß § 631 ff. BGB

**Untertitel 1**, Kapitel 1

## 2. Bauvertrag gemäß § 650a ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 2

## 3. Verbraucherbauvertrag gem. § 650i ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 3

## 4. Architektenvertrag + Ingenieurvertrag gem. §§ 650p ff. BGB

Untertitel 2



# 1. Werkvertrag gemäß § 631 ff. BGB

---

## § 631 BGB Werkvertrag

- (1) Durch den Werkvertrag wird der **Unternehmer** zur **Herstellung des versprochenen Werkes**, der **Besteller** zur **Entrichtung** der vereinbarten **Vergütung** verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die **Herstellung oder Veränderung einer Sache** als auch ein **anderer** durch Arbeit oder Dienstleistung **herbeizuführender Erfolg** sein.



# A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag

---

## 1. Werkvertrag gemäß § 631 ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 1

## 2. Bauvertrag gemäß § 650a ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 2

## 3. Verbraucherbauvertrag gem. § 650i ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 3

## 4. Architektenvertrag + Ingenieurvertrag gem. §§ 650p ff. BGB

Untertitel 2



## 2. Bauvertrag gemäß § 650a ff. BGB

---

### § 650a BGB Bauvertrag

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die **Herstellung**, die **Wiederherstellung**, die **Beseitigung** oder den **Umbau** eines **Bauwerks**, einer **Außenanlage**, oder eines Teils davon. [...]
- (2) Ein Vertrag über die **Instandhaltung** eines Bauwerks ist ein **Bauvertrag**, **wenn** das **Werk** für die **Konstruktion**, den **Bestand** oder den **bestimmungsgemäßen Gebrauch** **von wesentlicher Bedeutung** ist.





# A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag

---

## 1. Werkvertrag gemäß § 631 ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 1

## 2. Bauvertrag gemäß § 650a ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 2

## 3. Verbraucherbauvertrag gem. § 650i ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 3

## 4. Architektenvertrag + Ingenieurvertrag gem. §§ 650p ff. BGB

Untertitel 2

### 3. VerbraucherbaUV g. § 650i ff. BGB

---

#### § 650i BGB Verbraucher**ba**uvertrag

- (1) Verbraucher**ba**uverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer **von einem Verbraucher zum Bau** eines **neuen Gebäudes** oder zu **erheblichen Umbau-  
maßnahmen** an einem bestehenden Gebäude **verpflichtet** wird.
- (2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der **Textform**.
- (3) [...]



# A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag

---

## 1. Werkvertrag gemäß § 631 ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 1

## 2. Bauvertrag gemäß § 650a ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 2

## 3. Verbraucherbauvertrag gem. § 650i ff. BGB

Untertitel 1, Kapitel 3

## 4. Architektenvertrag + Ingenieurvertrag gem. §§ 650p ff. BGB

**Untertitel 2**

## 4. Arch + IngV gem. § 650p ff. BGB

---

### § 650p BGB 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) [...]



## 4. Arch + IngV gem. § 650p ff. BGB

---

### § 650p BGB Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

- (1) [...]
- (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 Kosten-schätzung für das Bauvorhaben zur Zustimmung vor.

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe**
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten

## B. Berechnung und Höhe

---

### 1. Grundsatz

Vergütung auch ohne besondere Vereinbarung

### 2. Vergütungsregel § 632 Abs. 2 BGB

Ergebnisse für §§ 631, 650a, 650i, 650p BGB

### 3. Empfehlung

Vereinbarung der Höhe

## B. Berechnung und Höhe

---

### 1. Grundsatz

Vergütung auch ohne besondere Vereinbarung

### 2. Vergütungsregel § 632 Abs. 2 BGB

Ergebnisse für §§ 631, 650a, 650i, 650p BGB

### 3. Empfehlung

Vereinbarung der Höhe



# 1. Grundsatz

---

Der Werkvertrag kommt auch **ohne** die **Vereinbarung** des Werklohns bzw. der Höhe des Werklohns zustande;

**arg: § 632 Abs. 2 BGB Vergütung - e contrario**

(1) [...]

(2) Ist die Höhe der Vergütung **nicht bestimmt**, ...

## B. Berechnung und Höhe

---

### 1. Grundsatz

Vergütung auch ohne besondere Vereinbarung

### 2. Vergütungsregel § 632 Abs. 2 BGB

Ergebnisse für §§ 631, 650a, 650i, 650p BGB

### 3. Empfehlung

Vereinbarung der Höhe

## 2. Vergütungsregel (1)

---

### § 632 Abs. 2 BGB Vergütung

(1) [...]

(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...**

## 2. Vergütungsregel (2)

---

### Beispielsfall:

**B** betreibt ein **Bauträgerunternehmen** und möchte einen Lebensmittelmarkt bauen.

1. Er **beauftragt mündlich** seinen Freund **A**, einen Architekten, ihm die Planung zu machen. **B** sagt **A** zwar, wie viel Geld er für den Bau aufbringen kann, **über die Vergütung** für den Architekten **wird jedoch nicht** gesprochen.

[...]

## 2. Vergütungsregel (3)

---

### Beispielsfall:

Die Genehmigungsplanung wird eingereicht, die Baugenehmigung wird erteilt ...

2. Den **Auftrag für die Errichtung** des Hauses vergibt **B** dann an den Bauunternehmer **U**. **Auch hierbei wird nicht über Geld gesprochen.**

**Muss B dem A und dem U etwas bezahlen, wenn ja: was?**

## 2. Vergütungsregel (4)

---

### § 632 Abs. 2 BGB Vergütung

(1) [...]

(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...**

## 2. Vergütungsregel (5)

---

### § 7 HOAI nF (seit 01.01.2021)

- (1) Das Honorar **richtet sich** [vorrangig] **nach** der **Vereinbarung**, die die Vertragsparteien **in Textform** treffen. **Sofern keine Vereinbarung über** die **Höhe** des Honorars in Textform **getroffen** wurde, **gilt** für Grundleistungen [ansonsten/ nachrangig] der jeweilige **Basishonorarsatz als vereinbart**, der sich bei der Anwendung der Honorargrundlagen des § 6 ergibt..

[...]

## 2. Vergütungsregel (6)

---

### § 632 Abs. 2 BGB Vergütung

(1) [...]

(2) Ist die **Höhe der Vergütung nicht bestimmt**, so **ist** bei dem **Bestehen** einer **Taxe** [= HOAI für § 650p BGB] die **taxmäßige Vergütung**, ...

... in **Ermangelung** einer **Taxe** die **übliche Vergütung** [= §§ 631, 650a, 650i BGB] **als vereinbart anzusehen...**



## 2. Vergütungsregel (7)

---

### Lsg. Fall nach Prüfungsschema Architekt A:

- |     |                                           |          |                                          |
|-----|-------------------------------------------|----------|------------------------------------------|
| (1) | Vergütung vereinbart?                     | ... Nein | weiter bei (4)                           |
|     | ... ja                                    |          |                                          |
| (2) | Besondere Formvorschriften<br>(§ 7 HOAI)? | ... ja:  | weiter bei (3)                           |
| (3) | Form eingehalten?                         | ... Ja:  | Vereinbarung gilt                        |
|     | ... nein                                  |          |                                          |
| (4) | Gibt es eine GebührenO?                   | ... Ja:  | „Taxe“ (=HOAI) gilt<br>Basishonorarsätze |

→ B muss A Honorar **nach den Basishonorarsätzen der HOAI** bezahlen

## 2. Vergütungsregel (8)

---

### Lsg. Fall nach Prüfungsschema U:

- |     |                                           |           |                     |
|-----|-------------------------------------------|-----------|---------------------|
| (1) | Vergütung vereinbart?                     | ... Nein  | weiter bei (4)      |
|     | ... ja                                    |           |                     |
| (2) | Besondere Formvorschriften<br>(§ 7 HOAI)? | ... ja:   | weiter bei (3)      |
|     |                                           | ...nein:  | weiter bei (4)      |
| (3) | Form eingehalten?                         | ... Ja:   | Vereinbarung gilt   |
|     | ... nein                                  |           |                     |
| (4) | Gibt es eine GebührenO?                   | ... Nein: | „übliche Vergütung“ |

→ **B muss U die übliche Vergütung bezahlen**

## B. Berechnung und Höhe

---

### 1. Grundsatz

Vergütung auch ohne besondere Vereinbarung

### 2. Vergütungsregel § 632 Abs. 2 BGB

Ergebnisse für §§ 631, 650a, 650i, 650p BGB

### 3. Empfehlung

Vereinbarung der Höhe

## 3. Empfehlung (1)

---

### Fall 1: Architekt oder Ingenieur

Ermittlung über HOAI = vergleichsweise schnell + einfach

- oftmals werden „Leistungen entsprechend der Leistungsbilder der HOAI“ vereinbart
- Sofern Gestaltungsmacht als Planer:  
Leistungsdefinition + Pauschale + Zahlungsplan oder  
Leistungsdefinition + Zeithonorar + Abrechnungsplan
- Sofern Gestaltungswille als Besteller:  
Leistungsdefinition + Honorardefinition

## 3. Empfehlung (2)

---

### Fall 2: Bauunternehmer

Ermittlung über SV = aufwendig + teuer

- daher üblich: EP- Vereinbarung
- Sofern Gestaltungsmacht als U:
  - PP- Vereinbarung wg. Vermeidung Aufmaß oder
  - Stundensatz- Vereinbarung mit „Aufmaß“- Disziplin
- Sofern Gestaltungsmacht und -wille als Besteller:
  - Exakte LV- Planung + EP- Vereinbarung

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug**
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten

# C. Fälligkeit + Verzug

---

## 1. Fälligkeit

Grundsatz + Ausnahmen

## 2. Schuldnerverzug

Voraussetzungen § 286 BGB

## 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug

§ 293 ff BGB

# C. Fälligkeit + Verzug

---

## 1. Fälligkeit

Grundsatz + Ausnahme bzw. Kompensation

## 2. Schuldnerverzug

Voraussetzungen § 286 BGB

## 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug

§ 293 ff BGB





# 1. Fälligkeit (1)

---

d.h. wann kann WerkU die Zahlg verlangen?

**Grundsatz § 631, 632, 641 BGB**

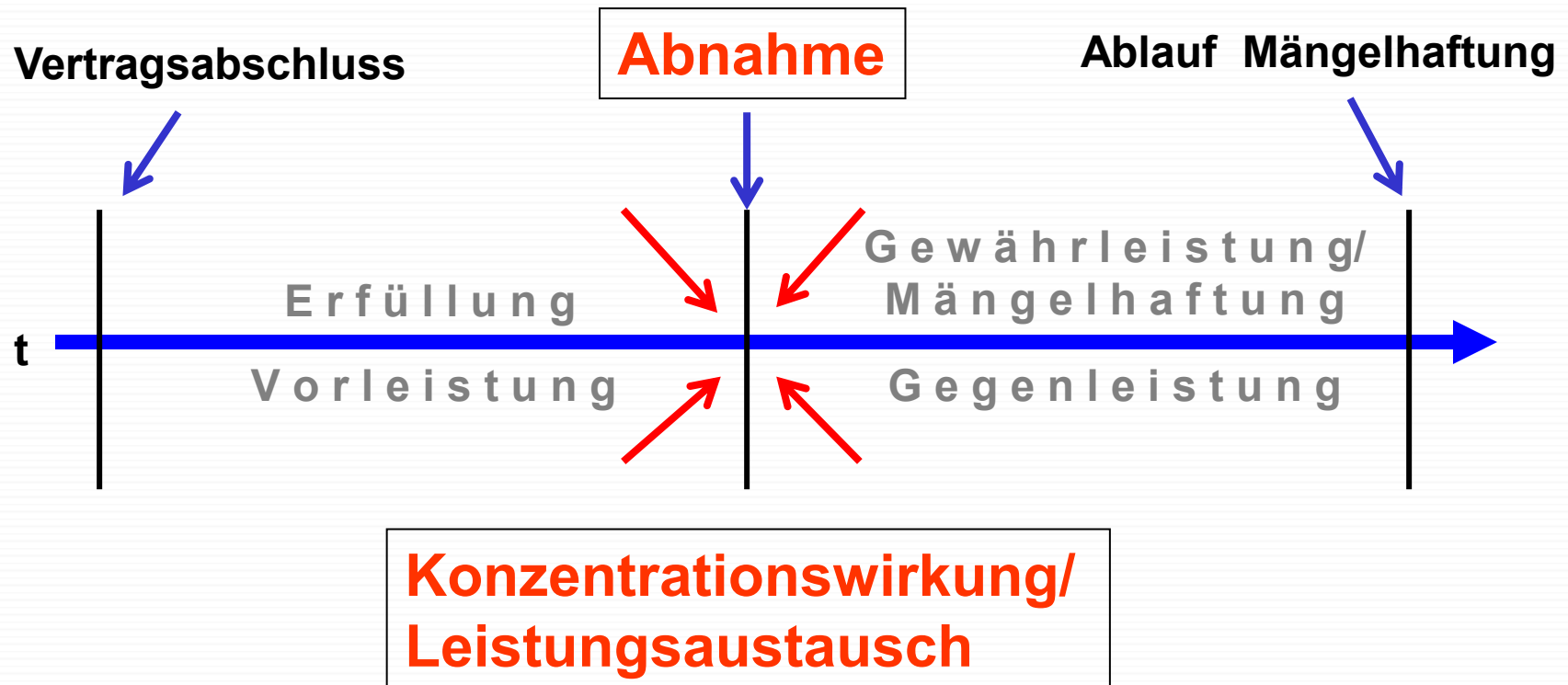
(gilt für alle Werkverträge)

**Erst die Leistung, ...**

...dann das Geld/ die Gegenleistung/ das Honorar

**d.h. Vorleistungsverpflichtung des U/ P/ AN**

# 1. Fälligkeit (2)



# 1. Fälligkeit (3)

---

## § 641 BGB

- (1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. [Grundsatz: Erst die Leistung, dann das Geld!]  
Ist das Werk in Teilen abzunehmen und die Vergütung für die einzelnen Teile bestimmt, so ist die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten.
- (2) [...]

# 1. Fälligkeit (4)

---

## Ausnahme bzw. Kompensation

### 1. Ausnahme Abschlagszahlungen →

siehe... D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung

### 2. Kompensation Sicherung der Vergütung →

siehe... E. Sicherung der Vergütung

# C. Fälligkeit + Verzug

---

## 1. Fälligkeit

Grundsatz + Ausnahme bzw. Kompensation

## 2. Schuldnerverzug

Voraussetzungen § 286 BGB

## 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug

§ 293 ff BGB

## 2. Schuldnerverzug (1)

---

### § 286 BGB

- (1) **[Grundsatz]** **Leistet** der **Schuldner** auf eine Mahnung des Gläubigers **nicht**, die nach dem Eintritt der Fälligkeit [d.h. Fälligkeit = Voraussetzung] erfolgt, so kommt er **durch** die **Mahnung** in **Verzug**. Der Mahnung steht die Erhebung der Klage auf die Leistung sowie die Zustellung eines Mahnbescheids im Mahnverfahren gleich.
- (2) **[Ausnahmen]** Der Mahnung bedarf es nicht, wenn ...

## 2. Schuldnerverzug (2)

---

### § 286 BGB

...

(2) [Ausnahmen 1 - 4] Der Mahnung bedarf es nicht, wenn

1. für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist;
2. der Leistung ein Ereignis vorauszugehen hat und eine angemessene Zeit für die Leistung in der Weise bestimmt ist, dass sie sich von dem Ereignis an nach dem Kalender berechnen lässt,

## 2. Schuldnerverzug (3)

---

### § 286 BGB

...

- (2) [Ausnahmen 1 - 4] Der Mahnung **bedarf es nicht**, wenn
3. der Schuldner die **Leistung** ernsthaft und endgültig **verweigert**,
  4. aus **besonderen Gründen** unter **Abwägung der beiderseitigen Interessen** der sofortige Eintritt des Verzugs gerechtfertigt ist. ...



## 2. Schuldnerverzug (4)

---

### § 286 BGB

(3) **[Ausnahme 5]** Der **Schuldner** einer **Entgeltforderung** kommt spätestens in Verzug, wenn er nicht innerhalb von **30 Tagen** nach **Fälligkeit** **[d.h. Fälligkeit = Voraussetzung]** und **Zugang einer Rechnung** oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung leistet; **[Einschränkung zur Ausnahme 5]** dies gilt gegenüber einem Schuldner, der **Verbraucher** ist, **nur, wenn** auf diese Folgen in der Rechnung oder Zahlungsaufstellung besonders **hingewiesen worden** ist. ...

## 2. Schuldnerverzug (5)

---

### § 286 BGB

... Wenn der **Zeitpunkt** des **Zugangs** der Rechnung oder Zahlungsaufstellung **unsicher** ist, kommt der Schuldner, der nicht Verbraucher ist, spätestens 30 Tage **nach** Fälligkeit und Empfang der Gegenleistung in Verzug.

(4) **[Ausnahme 6]** Der Schuldner kommt **nicht** in Verzug, solange die Leistungen infolge eines Umstandes unterbleibt, den er **nicht zu vertreten** [→ **immer Verschulden erforderlich!**] hat.

## 2. Schuldnerverzug (6)

---

### 3 Voraussetzungen des § 286 BGB:

- **Fälligkeit** der Leistung
- **Mahnung** des Gläubigers oder Entbehrlichkeit
- **Verschulden** des Schuldners

# C. Fälligkeit + Verzug

---

## 1. Fälligkeit

Grundsatz + Ausnahme bzw. Kompensation

## 2. Schuldnerverzug

Voraussetzungen § 286 BGB

## 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug

§ 293 ff BGB



### 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug (1)

---

| <u>Obliegenheiten</u> | <u>Nebenpflichten</u> | <u>Hauptpflichten</u> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|

|                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| nicht erzwingbar | nicht erzwingbar | <b>erzwingbar</b> |
|------------------|------------------|-------------------|

|                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| nicht einklagbar | nicht einklagbar | <b>einklagbar</b> |
|------------------|------------------|-------------------|

|           |                                      |                       |
|-----------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>RF</b> | <b>Rechtsnachteile SE</b> nach § 280 | <b>Leistung (+SE)</b> |
|-----------|--------------------------------------|-----------------------|

Bsp Gefährübergang

§ 644 BGB



### 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug (2)

---

#### § 293 Annahmeverzug

Der Gläubiger kommt in Verzug, wenn er die ihm angebotene **Leistung nicht annimmt**.

#### § 294 Tatsächliches Angebot

Die Leistung muss dem Gläubiger, so wie sie zu bewirken ist, **tatsächlich angeboten werden**.



## 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug (3)

---

Rechtliche Qualifizierung **Mitwirkungshandlungen**:

### 3. (Gläubiger-) **Obliegenheit**

**Rechtsfolge** der Nichterfüllung: **Annahmeverzug** keine Schadensersatzansprüche

Obliegenheiten des Gläubigers sind lediglich **Gebote des eigenen Interesses**, da der damit Belastete bei ihrer Verletzung **rechtliche Nachteile** erleidet.

Annahmeverzug allenfalls mit RF Entschädigung der §§ 304, 642 BGB



### 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug (4)

---

#### § 295 Wörtliches Angebot

„Ein **wörtliches Angebot** des Schuldners **genügt**, wenn der Gläubiger ihm erklärt, dass er die Leistung nicht annehmen werde, oder wenn zur Bewirkung der Leistung eine **Handlung des Gläubigers erforderlich** ist, insbesondere wenn der Gläubiger die geschuldete Sache abzuholen hat. Dem **Angebot der Leistung steht die Aufforderung an einen Gläubiger gleich, die erforderliche Handlung vorzunehmen.**“





### 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug (6)

---

#### § 304 Ersatz von Mehraufwendungen

Der Schuldner kann im Falle des Verzugs des Gläubigers **Ersatz der Mehraufwendungen** verlangen, die er **für das erfolglose Angebot** sowie für die Aufbewahrung und Erhaltung des geschuldeten Gegenstandes machen musste.



### 3. Abgrenzung zum Annahmeverzug (7)

---

|              | <u>Annahmeverzug</u> | <u>Schuldnerverzug</u> |
|--------------|----------------------|------------------------|
| Regelung:    | § 293 BGB            | §§ 280, 286 BGB        |
| Verschulden: | nein                 | ja                     |
| Verletzung:  | Obliegenheit         | Haupt-/Nebenpflicht    |
| SE:          | nein                 | ja, § 249 ff. BGB      |
| Entschädgg.  | ja, § 642 BGB        | nein, SE reicht weiter |
| Ersatz Aufw. | ja, § 304 BGB        | nein, SE reicht weiter |
| Entgg. Gew.  | ja                   | ja                     |

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung**
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten



# D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszhlg

---

## 1. Abschlagszahlung

aufgrund Vereinbarung oder § 632a BGB + Rechnung + Fälligkeit

## 2. Vorauszahlung

aufgrund Vereinbarung + Rechnung + Sicherheit

## 3. Schlusszahlung

Vereinbarung + Rechnung + Fälligkeit



# D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszhlg

---

## 1. Abschlagszahlung

aufgrund Vereinbarung oder § 632a BGB + Rechnung + Fälligkeit

## 2. Vorauszahlung

aufgrund Vereinbarung + Rechnung + Sicherheit

## 3. Schlusszahlung

Vereinbarung + Rechnung + Fälligkeit



# 1. Abschlagszahlung (1)

---

Wdh.: Fälligkeit, d.h. wann kann WerkU die Zahlg verlangen?

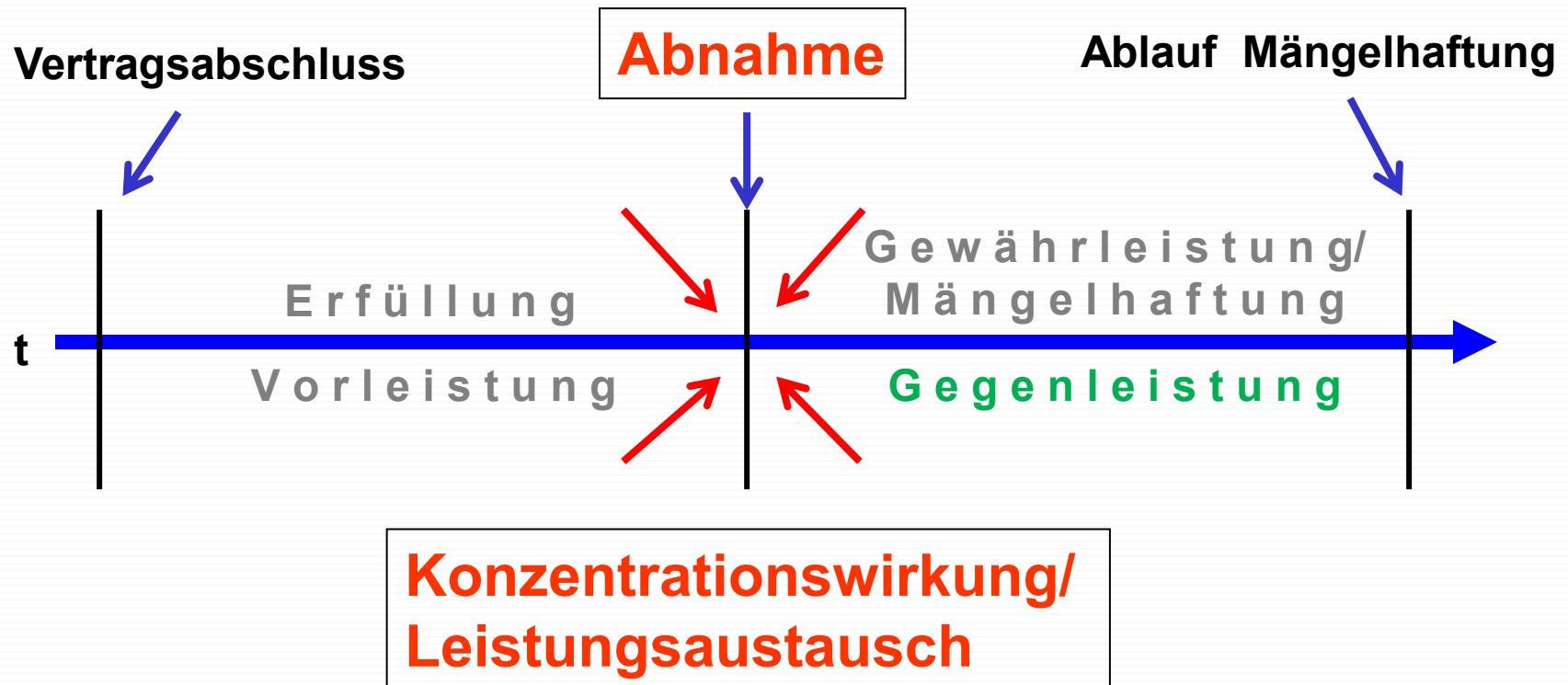
**Grundsatz** § 631, 632 BGB  
(gilt für alle Werkverträge)

**Erst die Leistung, ...**

...dann das Geld/ die Gegenleistung/ das Honorar

**d.h. Vorleistungsverpflichtung des U/ P/ AN**

# 1. Abschlagszahlung (2)



# 1. Abschlagszahlung (3)

---

## Ausnahmen:

1. Vertragliche Regelung **Abschlagszahlung**
2. a) **Abschlagszahlungen für Wert erbr. Leistung**
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**



# 1. Abschlagszahlung (4)

---

## Ausnahmen:

1. Vertragliche Regelung **Abschlagszahlung**
2. a) Abschlagszahlungen für Wert erbr. Leistung
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

# 1. Abschlagszahlung (5)

---

## Ausnahmen:

### 1. Vertragliche Regelung **Abschlags**zahlung

→ Sofern **Gestaltungsmacht als U/ AN/ Planer:**

**Definition** Zeitpunkte + Höhe + Zahlungsplan  
oder Zeithonorar + Abrechnungsplan

→ Sofern **Gestaltungsmacht als Besteller:**

**Keine Erleichterung** ggü. § 632a BGB

# 1. Abschlagszahlung (6)

---

## Ausnahmen:

1. Vertragliche Regelung Abschlagszahlung
2. a) Abschlagszahlungen für Wert erbr. Leistung
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

# 1. Abschlagszahlung (7)

---

## Ausnahme 2 a) § 632a BGB Vergütung

[Fassung ab 01.01.2018]

- (1) [<sub>1</sub>Der Unternehmer **kann** eine **Abschlagszahlung** in Höhe des **Wertes der** von ihm **erbrachten** und nach dem Vertrag geschuldeten **Leistungen verlangen**. <sub>2</sub>Sind die Leistungen **nicht vertragsgemäß**, kann der **Besteller** die **Zahlung** eines angemessenen **Teils** des Abschlags **verweigern**. <sub>3</sub>Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer.] <sub>4</sub>§ 641 Abs. 3 gilt entsprechend [**Druckzuschlag!**]. <sub>5</sub>Die Leistungen sind durch eine **Aufstellung nachzuweisen**, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. ...

# 1. Abschlagszahlung (8)

---

## Ausnahme 2 a) § 632a BGB Vergütung

(Fassung von 01.01.09 bis 31.12.2017)

- (1) <sup>1</sup>Der 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.** <sup>2</sup>Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abschlagszahlung nicht verweigert werden. <sup>3</sup>§ 641 Abs. 3 gilt entsprechend. <sup>4</sup>Die Leistungen sind durch eine **Aufstellung** nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. ...

# 1. Abschlagszahlung (9)

---

## Ausnahme 2 b) § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B

- (1) 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.  
...

# 1. Abschlagszahlung (9)

---

## Ausnahme 2 b) § 16 Abs. 1 Nr. 2-4 VOB/B

- (1) 2. **Gegenforderungen** können **einbehalten** werden. Andere Einbehalte sind nur in den im Vertrag und in den gesetzlichen Bestimmungen vorgesehenen Fällen zulässig.
3. Ansprüche auf Abschlagszahlungen werden **innen 21 Tagen nach Zugang** der Aufstellung **fällig**.
4. Die Abschlagszahlungen sind ohne Einfluss auf die Haftung des Auftragnehmers; sie gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung.

# 1. Abschlagszahlung (10)

---

**Ausnahme 2 c) § 15 Satz 2 HOAI iVm. § 632a BGB**  
(für Architekten und Ingenieure, HOAI idF seit 01.01.2021)

Für die Fälligkeit für die von dieser Verordnung erfassten Leistungen gilt § 650g Abs. 4 des BGB entsprechend. [=Abnahme + Schlussrechnung]

Für das Recht, Abschlagszahlungen zu verlangen gilt § 632a des BGB entsprechend.



# 1. Abschlagszahlung (11)

---

## Ausnahmen:

- 1. Vertragliche Regelung Abschlagszahlung
- 2. a) Abschlagszahlungen für Wert erbr. Leistung
- 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

# 1. Abschlagszahlung (12)

---

## Ausnahme 3 a): § 632a BGB Vergütung

(alte und „neue (ab 01.01.2018)“ Fassung)

- (1) ... 6Die 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) [...]

# 1. Abschlagszahlung (13)

---

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

(alte und „neue (ab 01.01.2018)“ Fassung)

(1) ... ³Als 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) [...]

# 1. Abschlagszahlung (14)

---

## Beispielsfall 2 (Fortsetzung)

3. Bauunternehmer U nimmt die Arbeiten auf. Es dauert nicht lange, und U stellt B die erste **Abschlagsrechnung** für das Baumaterial, das er **beschafft** aber noch nicht verbaut hat. Muss B diese bezahlen, wenn .

- a) das Material noch im Lager des U liegt?
- b) U das Material bereits auf die Baustelle geliefert hat?
- c) U dem B ausdrücklich Eigentum am Material überträgt?
- d) U eine Bürgschaft in Höhe des Wertes des Baumaterials stellt?

# 1. Abschlagszahlung (15)

---

## Prüfungsschema Bauunternehmer U AZ:

- (1) **BGB** oder **VOB/B** ?
- (2) Stoff/ Bauteil = **angefertigt + bereitgestellt**
  - ... nein ... → (-) (Alternative a))
  - ... ja ... → weiter bei (3)
  - ... oder **angeliefert**
    - ... nein: → (-) => ggf. (2) (Alternative b))
    - ... ja → weiter bei (3)
- (3) **Eigentum übertragen** oder **Sicherheit geleistet?**
  - ... Nein: → (-)
  - ... Ja: → AbschlagsZhlg(+) (Alternat. c)+d))



# D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszhlg

---

## 1. Abschlagszahlung

aufgrund Vereinbarung oder § 632a BGB + Rechnung + Fälligkeit

## 2. Vorauszahlung

aufgrund Vereinbarung + Rechnung + Sicherheit

## 3. Schlusszahlung

Vereinbarung + Rechnung + Fälligkeit

## 2. Vorauszahlung (1)

---

Wdh.: Fälligkeit, d.h. wann kann WerkU die Zahlg verlangen?

**Grundsatz** § 631, 632 BGB  
(gilt für alle Werkverträge)

**Erst die Leistung, ...**

...dann das Geld/ die Gegenleistung/ das Honorar

**d.h. Vorleistungsverpflichtung des U/ P/ AN**

## 2. Vorauszahlung (2)

---

**Abweichung von § 631, 632 BGB**

**[im Ergebnis:] Erst das Geld, ...**

...dann die Leistung

**d.h. Nachleistungsberechtigung des U/ P/ AN**



## 2. Vorauszahlung (2)

---

**Abweichung von § 631, 632 BGB**

**[im Ergebnis:] Erst das Geld, ...**

... dann die Leistung

**d.h. Nachleistungsberechtigung des U/ P/ AN**

**→ Allenfalls aufgrund vertragl. Vereinbarung!**

## 2. Vorauszahlung (3)

---

### Beispiel § 16 Abs. 2 VOB/B

1. **Vorauszahlungen können** auch nach Vertragsschluss **vereinbart werden**, hierfür **ist** auf Verlangen des Auftraggebers **ausreichende Sicherheit zu leisten**. Diese **Vorauszahlungen sind**, sofern nichts anderes vereinbart ist, **mit 3 vH** über dem Basiszinssatz des § 247 BGB **zu verzinsen**.
2. **Vorauszahlungen sind auf die nächstfälligen Zahlungen anzurechnen**, soweit damit Leistungen abzugelten sind, für welche die Leistungen gewährt worden sind.



# D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszhlg

---

## 1. Abschlagszahlung

aufgrund Vereinbarung oder § 632a BGB + Rechnung + Fälligkeit

## 2. Vorauszahlung

aufgrund Vereinbarung + Rechnung + Sicherheit

## 3. Schlusszahlung

Vereinbarung + Rechnung + Fälligkeit

### 3. Schlusszahlung (1)

---

#### § 641 BGB

- (1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. [Grundsatz: Erst die Leistung, dann das Geld!]  
Ist das Werk in Teilen abzunehmen und die Vergütung für die einzelnen Teile bestimmt, so ist die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten.
- (2) [...]

## 3. Schlusszahlung (2)

---

### § 641 BGB

(2) [...]

(3) Kann der Besteller die Beseitigung eines Mangels verlangen, so kann er nach der Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte [Druckzuschlag] der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.

(4) [...]

## 3. Schlusszahlung (3)

---

### § 16 Abs. 3 Nr. 1-6 VOB/B

- (1) 1. Der Anspruch auf Schlusszahlung wird alsbald nach Prüfung und Feststellung fällig, spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung. Die Frist verlängert sich auf höchstens 60 Tage, wenn sie aufgrund der besonderen Natur oder Merkmale der Vereinbarung sachlich gerechtfertigt ist und ausdrücklich vereinbart wurde. Werden **Einwendungen gegen die Prüfbarkeit** unter Angabe der Gründe nicht bis zum Ablauf der jeweiligen Frist erhoben, **kann** der Auftraggeber sich **nicht mehr** auf die fehlende Prüfbarkeit **berufen**. [...]

## 3. Schlusszahlung (4)

---

### § 16 Abs. 3 Nr. 1-6 VOB/B

- (1) [...] Die Prüfung der Schlussrechnung ist nach Möglichkeit zu beschleunigen. Verzögert sie sich, so ist das unbestrittene Guthaben als Abschlagszahlung sofort zu zahlen.
2. Die vorbehaltlose Annahme der **Schlusszahlung** schließt Nachforderungen aus, wenn der Auftragnehmer über die Schlusszahlung schriftlich unterrichtet und auf die Ausschlusswirkung hingewiesen wurde.
3. Einer **Schlusszahlung** steht es gleich, wenn der **Auftraggeber** unter Hinweis auf geleistete Zahlungen weitere **Zahlungen endgültig und schriftlich ablehnt**. [...]

### 3. Schlusszahlung (5)

---

#### § 16 Abs. 3 Nr. 1-6 VOB/B

(1) [...] 4. Auch früher gestellte, aber unerledigte Forderungen werden **ausgeschlossen**, wenn sie **nicht** nochmals **vorbehalten** werden.

5. Ein **Vorbehalt** ist innerhalb von 28 Tagen nach Zugang der Mitteilung nach den Nummern 2 und 3 über die Schlusszahlung **zu erklären**. Er wird hinfällig, wenn nicht innerhalb von weiteren 28 Tagen - beginnend am Tag nach Ablauf der in Satz 1 genannten 28 Tage - eine **prüfbare Rechnung** über die vorbehaltenen Forderungen **eingereicht** oder, [...]



## 3. Schlusszahlung (6)

---

### § 16 Abs. 3 Nr. 1-6 VOB/B

(1) [...] 5. [...] wenn das nicht möglich ist, der **Vorbehalt eingehend begründet wird**.

6. Die Ausschlussfristen **gelten nicht** für ein Verlangen nach Richtigstellung der Schlussrechnung und -zahlung wegen Aufmaß-, Rechen- und Übertragungsfehlern.

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung**
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten

## **E. Sicherung der Vergütung**

---

### **1. Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek gemäß § 650e BGB**

Einführung/ wesentlicher Inhalt

### **2. Verlangen nach einer Sicherheit gemäß § 650f BGB nach dem Bauhandwerkersicherungsgesetz**

Einführung/ wesentlicher Inhalt

## E. Sicherung der Vergütung

---

### 1. Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek gemäß § 650e BGB

Einführung/ wesentlicher Inhalt

### 2. Verlangen nach einer Sicherheit gemäß § 650f BGB nach dem Bauhandwerkersicherungsgesetz

Einführung/ wesentlicher Inhalt

# 1. § 650e BGB HasiHyp (1)

---

§ 650e 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. ...

# 1. § 650e BGB HasiHyp (2)

---

## § 650e 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.

# 1. § 650e BGB HasiHyp (3)

---

§ 650q Anwendbare Vorschriften  
(in der **ab 01.01.2018** geltenden Fassung)

(1) Für **Architekten- und Ingenieurverträge** **gelten** die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie §§ 650b, **650e bis 650h entsprechend**, ...

# 1. § 650e BGB HasiHyp (4)

---

Bauhandwerkersicherungshypothek, §§650e 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 § 650e BGB - Anspruch nur dann berechtigt, wenn Leistung **zu einer Wertsteigerung am Grundstück** führt





# 1. § 650e BGB HasiHyp (5)

---

## Umsetzung in die Praxis:

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

## E. Sicherung der Vergütung

---

1. Eintragung einer  
Bauhandwerkersicherungshypothek gemäß  
§ 650e BGB

Einführung/ wesentlicher Inhalt

2. **Verlangen nach einer Sicherheit gemäß §  
650f BGB nach dem  
Bauhandwerkersicherungsgesetz**

Einführung/ wesentlicher Inhalt



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (1)

---

### § 650f 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 [...]**

---



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (2)

---

### § 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. [...]

## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (3)

---

### § 650f Bauhandwerkersicherung

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

- (1) [...] <sup>5</sup>Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.  
[...]

## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (4)

---

### § 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 [...]

## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (5)

---

### § 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. [...].



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (6)

---

### § 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 § 650e ausgeschlossen**.
- (5) Hat der Unternehmer dem Besteller **erfolglos eine angemessene Frist** zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 **bestimmt [gesetzt]**, so kann der Unternehmer



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (7)

---

### § 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. ...

## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (7)

---

### § 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 ...



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (8)

---

### § 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 Verbraucher**bau**vertrag 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. [...]~~



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (9)

---

§ 650f Bauhandwerkersicherung

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

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



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (10)

---

### Bauhandwerkersicherung, § 650f BGB:

- weiter gefasst als § 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.



## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (11)

---

### Bauhandwerkersicherung, § 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

## 2. § 650f BGB BauHandwSicherg (12)

---

### Bauhandwerkersicherung, § 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

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte**
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten



# F. Einreden + ZurückbehaltungsR

---

## 1. Einreden des Bestellers

...gegen die Zahlungsforderung

## 2. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Bestellers

... gegen die Zahlungsforderung

## 3. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Unternehmers

... gegen die Leistungspflicht

# F. Einreden + ZurückbehaltungsR

---

## 1. Einreden des Bestellers

...gegen die Zahlungsforderung

## 2. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Bestellers

... gegen die Zahlungsforderung

## 3. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Unternehmers

... gegen die Leistungspflicht



# 1. Einreden des Bestellers (1)

---

... gegen die Zahlungsforderung des Unternehmers/  
Auftragnehmers

**vor** der Abnahme:

§ 320 BGB = Einrede des nicht erfüllten Vertrags

§ 632a Abs. 1 Satz 3 BGB = Fehlende Fälligkeit der AZ

# 1. Einreden des Bestellers (2)

---

## § 320 BGB Einrede des nicht erfüllten Vertrags

- (1) Wer aus einem **gegenseitigen Vertrag** verpflichtet ist, **kann** die ihm **obliegende Leistung bis** zur Bewirkung der **Gegenleistung verweigern**, es sei denn, dass er **vorzuleisten verpflichtet** ist. Hat die Leistung an mehrere zu erfolgen, so kann dem einzelnen der ihm gebührende Teil bis zur Bewirkung der ganzen Gegenleistung verweigert werden. Die Vorschrift des § 273 Abs. 3 findet keine Anwendung.
- (2) [...]

# 1. Einreden des Bestellers (3)

---

## § 320 BGB Einrede des nicht erfüllten Vertrags

- (1) [...]
- (2) **Ist** von der einen Seite **teilweise geleistet worden**, so kann die **Gegenleistung** insoweit **nicht verweigert werden**, als die Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils, gegen Treu und Glauben verstoßen würde.

# 1. Einreden des Bestellers (4)

---

## § 632a BGB Abschlagszahlungen

- (1) [...] Sind die **erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß**,  
**kann** der **Besteller** die **Zahlung** eines angemessenen Teils  
des Abschlags **verweigern**. [...]

[...]

# F. Einreden + ZurückbehaltungsR

---

## 1. Einreden des Bestellers

...gegen die Zahlungsforderung

## 2. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Bestellers

... gegen die Zahlungsforderung

## 3. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Unternehmers

... gegen die Leistungspflicht

## 2. Einreden des Bestellers (1)

---

... gegen die Zahlungsforderung des Unternehmers/  
Auftragnehmers

**nach** der Abnahme:

§ 273 BGB = Zurückbehaltungsrecht

§ 641 Abs. 3 BGB = (Gegen-)leistungsverweigerungsR





## 2. Einreden des Bestellers (2)

---

### § 273 BGB Zurückbehaltungsrecht

- (1) Hat der **Schuldner** aus demselben rechtlichen Verhältnis, auf dem seine **Verpflichtung** beruht, einen **fälligen Anspruch gegen den Gläubiger**, so kann er, sofern nicht aus dem Schuldverhältnis sich ein anderes ergibt, die geschuldete **Leistung verweigern**, bis die ihm gebührende Leistung bewirkt wird (Zurückbehaltungsrecht).
- (2) [...]
- (3) Der **Gläubiger** kann die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung **abwenden**. Die Sicherheitsleistung durch Bürgen ist ausgeschlossen.

## 2. Einreden des Bestellers (3)

---

### § 641 BGB

(2) [...]

(3) Kann der Besteller die Beseitigung eines Mangels verlangen, so kann er nach der Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte [Druckzuschlag] der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.

(4) [...]

# F. Einreden + ZurückbehaltungsR

---

## 1. Einreden des Bestellers

...gegen die Zahlungsforderung

## 2. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Bestellers

... gegen die Zahlungsforderung

## 3. Zurückbehaltungsrechte/ Gegenrechte des Unternehmers

... gegen die Leistungspflicht



### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (1)

---

... gegen den Vorleistungsanspruch des Bestellers

**vor** der Abnahme:

Allgemeines (bayerisches/ etc.) Landrecht?

§ 650f Abs. 5 BGB = LeistungsverweigerungsR

## 3. ZurückbehaltungsR des U/P (2)

---

3. z.B. Hat der Architekt oder Ingenieur ein

**Zurückbehaltungsrecht**

**an den Bauunterlagen?**

### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (3)

---

#### Beispielsfall:

(nach OLG Köln, Beschl v. 11.07.1997 - 11 W 21/97, BauR 1999, 189)

Architekt **A** wird vom Bauherrn **K** mit der Erstellung der notwendigen Planunterlagen für den Neubau eines Einfamilienhauses beauftragt.

A erstellt die Planung. Leider muss er alsbald feststellen, dass der Bauherr **K** seine Abschlagsrechnungen nicht bezahlt.

### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (4)

---

... Darüber kommt es zwischen A und K zum **Streit**, der schließlich dazu führt, dass beide den Architektenvertrag **wechselseitig kündigen**.

Bauherr K verlangt von Architekt A die **Herausgabe sämtlicher Unterlagen**, weil er auf diese für die Fortsetzung des Bauvorhabens dringend angewiesen wäre. **A verweigert die Herausgabe**, weil er wegen der ausstehenden Zahlungen ein Zurückbehaltungsrecht geltend mache.

**Zu Recht?**

### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (5)

---

1. Ein Architekt ist **grundsätzlich nicht verpflichtet, Originalunterlagen** herauszugeben, an denen er ein Urheberrecht besitzt.

*(Allerdings erfordert das Urheberrecht eine gewisse eigenschöpferische Leistung, die seltener vorliegt, als allgemein vermutet wird).*

Selbst in diesem Fall musste er aber dem Auftraggeber „**Mutterpausen**“ zur Verfügung stellen.



### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (6)

---

herrschende Auffassung: **Architekt überträgt** mit dem Abschluss des Architektenvertrages in aller Regel die **urheberrechtliche Nutzungsbefugnis** (an seiner Planung) **auf den Bauherren**, soweit diese zur Errichtung des Bauwerkes benötigt wird.

2. Dies gilt **auch dann, wenn** die **vertragliche Beziehung** zwischen Bauherrn und Architekten durch Kündigung **beendet wird** (BGH BauR 1975, 363; OLG Frankfurt BauR 1982, 295)

---

### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (7)

---

3. Ergebnis: Dem Architekten oder Ingenieur steht **kein LeistungsverweigerungsR** an den Unterlagen zu. Herausgabe der Pläne etc. **kann nicht von der vorherigen Abschlagszahlung abhängig gemacht werden**, da der Architekt hinsichtlich der Nutzungsbefugnis seiner Pläne **vorleistungspflichtig** ist und seine Gebührenansprüche ggf. **nach 648, 648a [heute: 650e+f] BGB absichern muss** (OLG Frankfurt, BauR 1982, 295; OLG Köln, BauR 1999, 189)

---

### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (8)

---

4. Aus den genannten Gründen kann der Bauherr die benötigten Unterlagen vom Architekten auch **im Wege einer einstweiligen Verfügung** herausverlangen (OLG Köln, BauR 1999, 189).

#### **Ergebnis Beispielsfall:**

Die Verweigerung der Herausgabe des A war **nicht rechtmäßig**

### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (9)

---

#### Kein allgemeines Zurückbehaltungsrecht

- Architekt ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Originalunterlagen herauszugeben
- Planer **überträgt** mit dem Abschluss des Vertrages in aller Regel die **urheberrechtliche Nutzungsbefugnis** auf den Bauherren
- gilt auch im Falle der Kündigung/ Beendigung  
→ **kein LeistungsverweigerungsR** an den Plänen



### 3. ZurückbehaltungsR des U/P (10)

---

#### **Zurückbehaltungsrecht nach § 650f Abs. 5 BGB**

#### **Leistungsverweigerg oder ZurückbehaltgsR:**

Verlangen einer Sicherheit nach § 650 f BGB + zur Beibringung der Sicherheit kann der U/P dem Besteller eine angemessene **Frist setzen**. Nach **ergebnislosem Ablauf** der Frist kann der Unternehmer seine **Leistung verweigern oder kündigen**, § 650f Abs. 5 BGB.

→ **LeistungsverweigerungsR** an den Plänen/Leistg

### 3. ZurückbehaltungsR des U (11)

---

ZurückbehaltungsR aus § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B

#### § 16 VOB/B Zahlung

[...]

(5)

[...]

4. Der Auftragnehmer **darf** die Arbeiten **[nur]** **bei Zahlungsverzug** bis zur Zahlung einstellen, sofern eine dem Auftraggeber **zuvor gesetzte angemessene Frist erfolglos verstrichen ist**

→ **LeistungsverweigerungsR**

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis**
- H. Maßnahmen + Verhalten

## G. Verjährung (1)

---

### § 634 a Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche [= nur Mängelansprüche!] verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in **zwei Jahren** bei einem **Werk**, dessen **Erfolg** in der Herstellung, Wartung oder Veränderung **einer Sache** oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,

...



## G. Verjährung (2)

---

### § 634 a Verjährung der Mängelansprüche

2. in **fünf Jahren** bei einem **Bauwerk** und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
  3. im Übrigen in der **regelmäßigen Verjährungsfrist**. [3 Jahre, § 195 BGB]
- (2) Die Verjährung **beginnt** in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 **mit der Abnahme**.
- (3) ...

## G. Verjährung (3)

---

### § 13 VOB/B Mängelansprüche

#### Abs. 4 Verjährung der Mängelansprüche

Nr.1 Ist für **Mängelansprüche** keine Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie **für Bauwerke 4 Jahre, für andere Werke**, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen **2 Jahre**. Abweichend von Satz 1 beträgt die Verjährungsfrist **für** feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen **1 Jahr**. ...

## G. Verjährung (4)

---

### § 13 Abs. 4 VOB/B Verjährg. der Mängelansprüche

**Nr.2** Ist für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/ elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche abweichend von Absatz 1 **zwei Jahre**, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist **nicht zu übertragen**; [...]

## G. Verjährung (5)

---

### § 13 Abs. 4 **VOB/B** Verjährg. der Mängelansprüche

**Nr.3** Die Frist **beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistung**; nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung beginnt sie mit der Teilabnahme (§ 12 Nr. 2).

[...]

### § 13 Abs. 5 **VOB/B** Hemmung der Verjährung

**Nr.1** [...] Der Anspruch auf **Beseitigung der gerügten Mängel** verjährt in 2 Jahren, gerechnet vom zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen. [...]

## G. Verjährung (6)

---

### § 194 BGB Gegenstand der Verjährung

- (1) Das **Recht**, von einem anderen ein **Tun oder Unterlassen zu verlangen** (Anspruch) [Legaldef.], **unterliegt** der Verjährung.
- (2) [...] [Ausnahmen]

### § 195 Regelmäßige Verjährungsfrist

Die **regelmäßige Verjährungsfrist** beträgt 3 Jahre.

## G. Verjährung (7)

---

§ 199 **BGB** Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen

- (1) Die **regelmäßige** Verjährungsfrist **beginnt**, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem **Schluss des Jahres**, in dem
1. der **Anspruch entstanden** [**Fälligkeit**] ist und
  2. Der **Gläubiger** von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners **Kenntnis erlangt** oder ohne grobe Fahrlässigkeit **erlangen müsste**. [...]

## G. Verjährung (8)

---

### § 203 BGB Hemmung der Verjährung bei Verhandlungen

**Schweben** zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger **Verhandlungen** über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände, so **ist** die **Verjährung gehemmt**, **bis** der **eine** oder der **andere** Teil die **Fortsetzung** der Verhandlungen **verweigert**. Die Verjährung tritt frühestens drei Monate nach dem Ende der Hemmung ein.

[...]

## G. Verjährung (9)

---

### § 204 BGB Hemmung der Verjährung durch Rechtsverfolgung

(1) Die **Verjährung** wird **gehemmt** durch

1. **Erhebung** der **Klage** auf Leistung oder auf Feststellung des Anspruchs, [...],
3. die **Zustellung** des **Mahnbescheids** im Mahnverfahren oder [...]
5. die **Geltendmachung der Aufrechnung** des Anspruchs **im Prozess**,  
[...]



## G. Verjährung (10)

---

### § 204 BGB Hemmung der Verjährung durch Rechtsverfolgung

(1) Die **Verjährung** wird **gehemmt** durch

6. die **Zustellung** der **Streitverkündung**,  
[...]

10. die **Anmeldung** des Anspruchs **im Insolvenzverfahren**  
[...]

## G. Verjährung (11)

---

### § 204 BGB Hemmung der Verjährung durch Rechtsverfolgung

- (2) Die **Hemmung** nach Abs. 1 **endet sechs** Monate **nach** der rechtskräftigen **Entscheidung oder** anderweitigen **Beendigung** des eingeleiteten Verfahrens. [...] **Gerät** das Verfahrens dadurch in **Stillstand**, dass die Parteien es nicht betreiben, so tritt an die Stelle der Beendigung des Verfahrens die **letzte Verfahrenshandlung** der Parteien, des Gerichts oder der sonst mit dem Verfahren befassten Stelle. Die Hemmung **beginnt erneut**, wenn eine der Parteien das Verfahren weiter **betreibt**. [...]

## G. Verjährung (12)

---

### § 209 BGB Wirkung der Hemmung

Der **Zeitraum**, während dessen die Verjährung gehemmt ist, **wird** in die Verjährungsfrist **nicht eingerechnet**.

[...]

### § 212 BGB Neubeginn der Verjährung

(1) Die Verjährung **beginnt erneut**, wenn

1. Der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den **Anspruch durch** Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicherheitsleistung oder in anderer Weise **anerkennt** oder [...]

## G. Verjährung (13)

---

### § 214 BGB Wirkung der Verjährung

(1) Nach Eintritt der Verjährung ist der Schuldner berechtigt, die Leistung zu verweigern.

[...]

## G. Verjährung (14)

---

### **Zweck der Verjährung:**

- **Rechtsfrieden** schaffen in Bezug auf die widerstreitenden Interessen des Schuldners in Ruhe gelassen zu werden und des Gläubigers auf Durchsetzung seiner Forderungen.
- **Prozessökonomie**
- **Marktsteuerung**

# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag
- B. Berechnung + Höhe
- C. Fälligkeit und Verzug
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung
- E. Sicherung der Vergütung
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis
- H. Maßnahmen + Verhalten**

## **H. Maßnahmen + Verhalten**

---

- **Permanente Prüfung der tatsächlichen und der rechtlichen Situation**
- **Rechts-/ Vertragstreues und kooperatives Verhalten**
- **Permanente Dokumentation des eigenen Handelns**
- **Bei Maßnahmen wie Kündigung/ außerordentliche Kündigung/ Rücktritt und auch sonst im Zweifel Rechtsrat einholen!**



# Übersicht

---

- A. Allgemeines zum Bau-/ Werkvertrag**
- B. Berechnung + Höhe**
- C. Fälligkeit und Verzug**
- D. Abschlags-/ Voraus-/ Schlusszahlung**
- E. Sicherung der Vergütung**
- F. Einreden und Zurückbehaltungsrechte**
- G. Verjährung als Durchsetzungshindernis**
- H. Maßnahmen + Verhalten**



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

---

