

# Bauvertragsrecht-insbesondere Anwendung der VOB/B

## Gesprächspartner:

Rechtsanwalt  
Martin Gremmel,  
Geschäftsführer im  
**Sächsischen Baugewerbeverband e.V. (SBV)**  
Theklaer Str. 42,  
04347 Leipzig  
Telefon: 03 41/96 40 20  
Fax: 03 41/96 40 222  
E-mail: [ragremmel@sbvleipzig.de](mailto:ragremmel@sbvleipzig.de)



# Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Polier und Geprüfte Polierin Rahmenlehrplan

2.b) Dokumentieren des täglichen Baufortschritts, insbesondere der Vorkommnisse sowie der geleisteten Arbeitszeit, Erkennen und Erfassen der für die Bauabrechnung wichtigen einzelnen Arbeitsgänge	<ul style="list-style-type: none"><li>- wesentliche Inhalte der VOB</li><li>- Hilfsmittel für eine ordnungsgemäße Abrechnung</li><li>- Erstellung von Aufmaßen</li><li>- Tätigkeitsnachweise für das Baustellenpersonal und Störungsberichte</li><li>- Vorbereitung des Schriftverkehrs für Nachforderungen (Nachträge, Regiearbeiten)</li><li>- Vorbereitung des Schriftverkehrs bei Behinderungen oder Bedenken gegen die Art der Ausführung</li></ul> <p>* Inhalte werden teilweise im Vorarbeiterkurs behandelt</p>	10 10*
---	---	-----------

Frikell · Hofmann

# Rechtspraxis für Bauleiter

4. Auflage 2018



VOB-Verlag Ernst Vögel

## Rechtspraxis für Bauleiter 4. Auflage 2018

32,60 € inkl. MwSt. zzgl. Versandkosten



# Was gehört für Sie in einen Bauvertrag hinein?

**Wer mit**  
**Wem**  
**Was**  
**Wann**  
**Wieviel**  
**Welchen Preis**  
**...**

## § 631 BGB: Der 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.**

## § 650 a BGB: Der Bauvertrag

**(1) 1Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. 2Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.**

**(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.**

# Gründe für Neue §§ zum Werkvertrag im BGB

- Bauleistung ist **keine** kleine Reparatur- oder Ausbesserungsarbeit (Schuhreparatur)
- Architekten, Ingenieure und Bauträger brauchen einen eigenen Vertragstypus
- Schicksal des typischen **Verbrauchers**: Einmal im Leben ein Haus bauen

**Werkvertrag**

**§§ 631-650 v**

**Allgemeines**  
**631-650**

**Bauvertrag**  
**650 a-650 h**

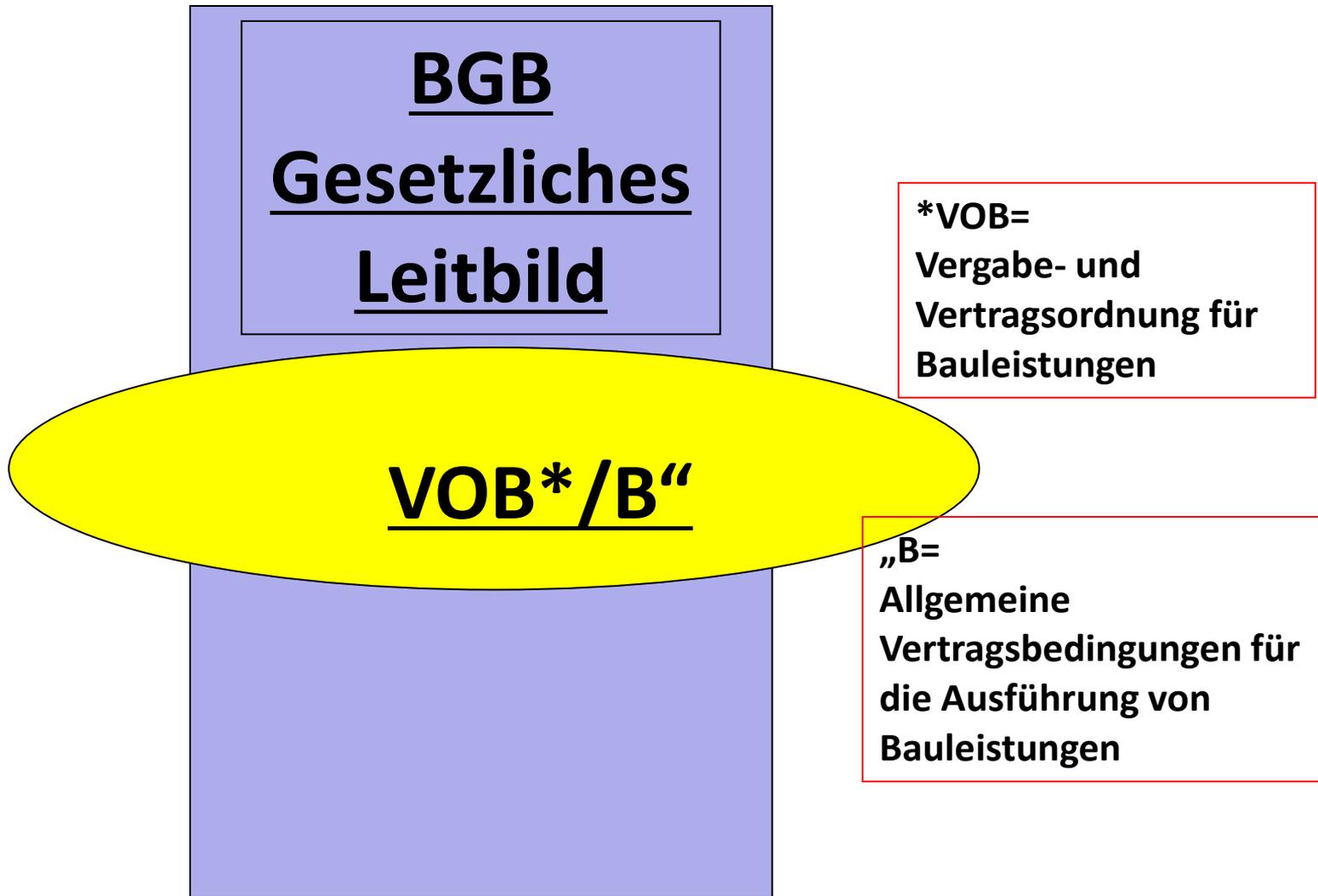
**Verbraucher  
bauvertrag**  
**650 i-650 o**

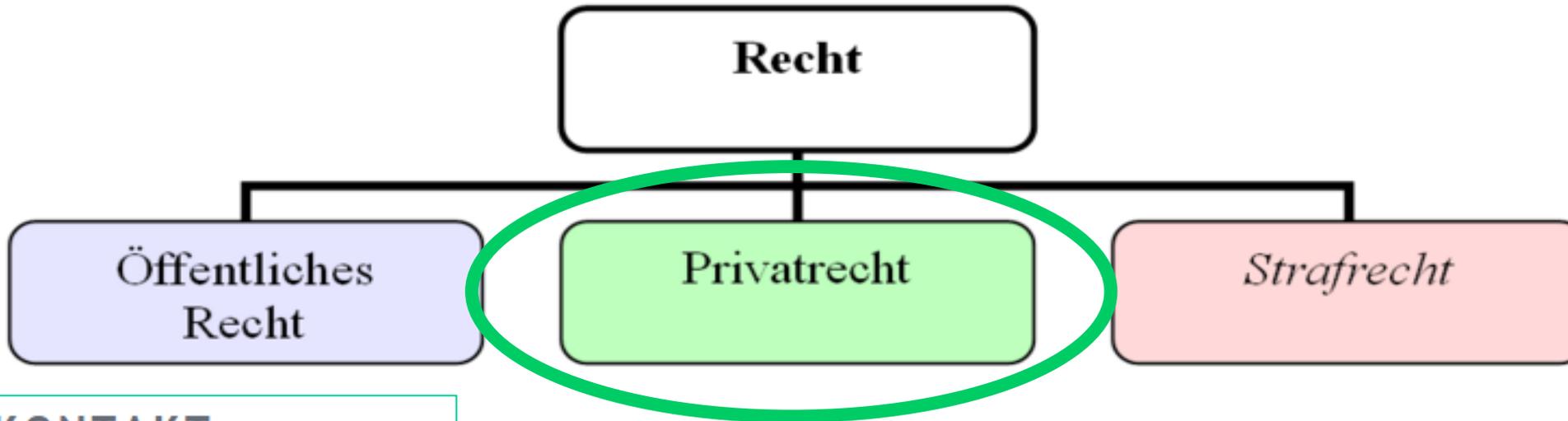
**Architekten-  
Ing.vertrag**  
**650 p-650 t**

**Bauträger-  
vertrag**  
**650u-650v**



# §§ 631, 650 a BGB: Der Bauvertrag





**§ 823 BGB**  
**Schadensersatzpflicht**

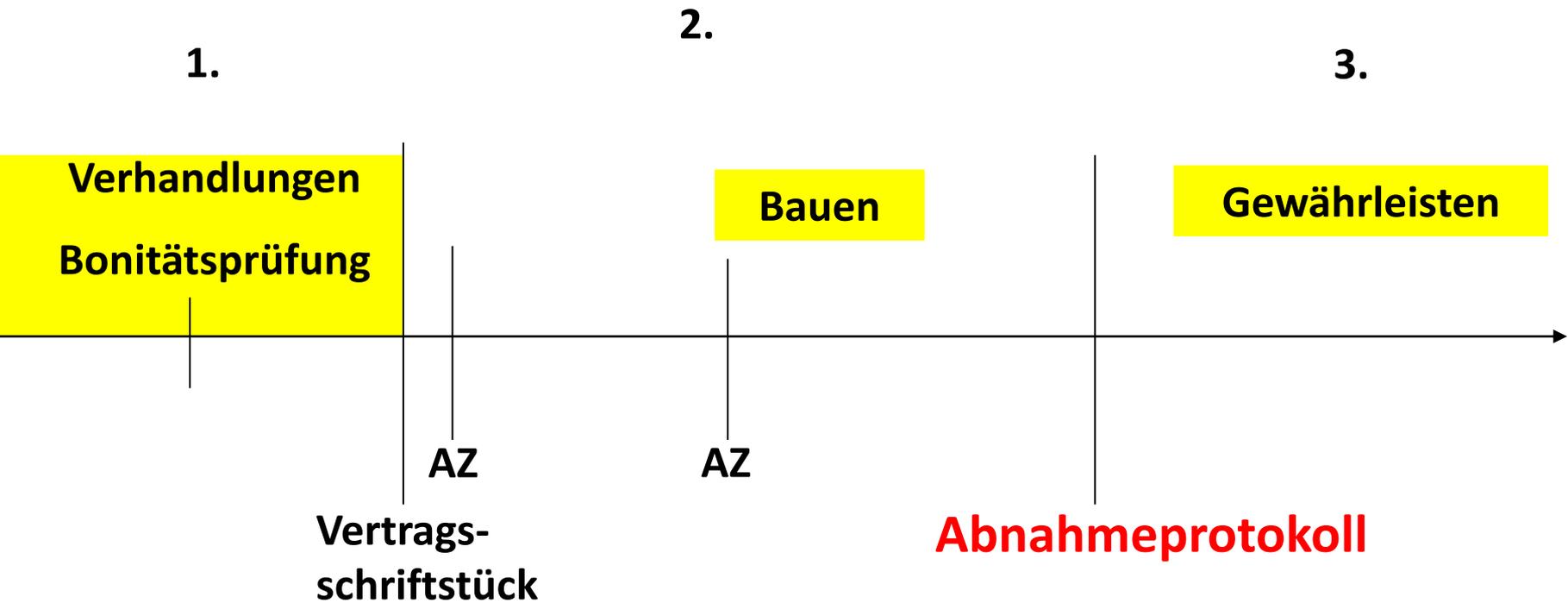
**§ 142 StGB**  
**Unerlaubtes Entfernen vom Unfallort**

## KONTAKT

Fahrerlaubnisbehörde  
Technisches Rathaus  
Prager Straße 118 -136  
04317 Leipzig

Telefon 0341 123-8562  
Fax: 0341 123-8580  
E-Mail: [fahrerlaubnis@leipzig.de](mailto:fahrerlaubnis@leipzig.de)

# Ausgangslage: Übliches Bauablaufgeschehen



## Was ist wichtig neben den Rechtsregeln?

1. **Zahlungsfähiger AG**

**Bonitätsprüfung**

2. **Sorgen Sie für ein eindeutiges Leistungsverzeichnis**

**Vertragsschriftstück**

3. **Sorgen Sie für eine hohe Qualität ihrer  
Werkleistung**

**Gute, gut bezahlte AN, Gutes Material**

4. **Sorgen Sie für Beweise: Wer filmt und schreibt mit  
Zugangsnachweis, der bleibt!**

**Protokolle (Abnahme, Rechnung)**



Teilen

# Verbraucher-Bauverträge – Aktualisierte Fassung 2020

Die größte Reform des Bauvertragsrechts ist bereits vor zwei Jahren in Kraft getreten. Die seit über 10 Jahren gemeinsam vom Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) und vom Eigentümerverband Haus & Grund herausgegebenen Vertragsmuster bilden diese gesetzlichen Neuerungen ab und werden ständig aktualisiert und überarbeitet. Die Vertragsmuster sind kostenlos bei ZDB-Landesverbänden, Mitgliedsinnungen und im Internet erhältlich.



Dieser Vertrag wird regelmäßig aktualisiert.  
Die neueste Version finden Sie online unter [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de) oder [www.zdb.de](http://www.zdb.de)  
**Einzelgewerk/Handwerkervertrag**  
Bauvertrag mit Verbrauchern



Dieser Vertrag wird regelmäßig aktualisiert.  
Die neueste Version finden Sie online unter [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de) oder [www.zdb.de](http://www.zdb.de)  
**Einfamilienhaus/Schlüsselfertigbauvertrag**  
Verbraucherbauvertrag

it)

20



# Land

## Bauvertrag muss Widerruf enthalten

**BERLIN.** Für Bauverträge gilt ein Widerrufsrecht. Seit Anfang 2018 muss in den Unterlagen eine entsprechende Klausel enthalten sein. Bauherren sollten sich nicht auf alte Vertragsentwürfe einlassen, rät der Verband Privater Bauherren. Sie entsprechen nicht den rechtlichen Vorgaben. Einen veralteten Vertrag erkennen Bauherren daran, dass sie vorab nicht über das ihnen rechtlich zustehende Widerrufsrecht informiert werden. Das muss vorher in Textform passieren.

# § 312g BGB

## Widerrufsrecht (*Bauvertrag*)

(1) Dem Verbraucher steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen ...ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu.

## § 356 BGB

### Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

**(3) Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend *(über sein Widerrufsrecht)* unterrichtet hat.**

**Das Widerrufsrecht erlischt spätestens *(nach)* zwölf Monate und 14 Tage...**

## § 357 BGB

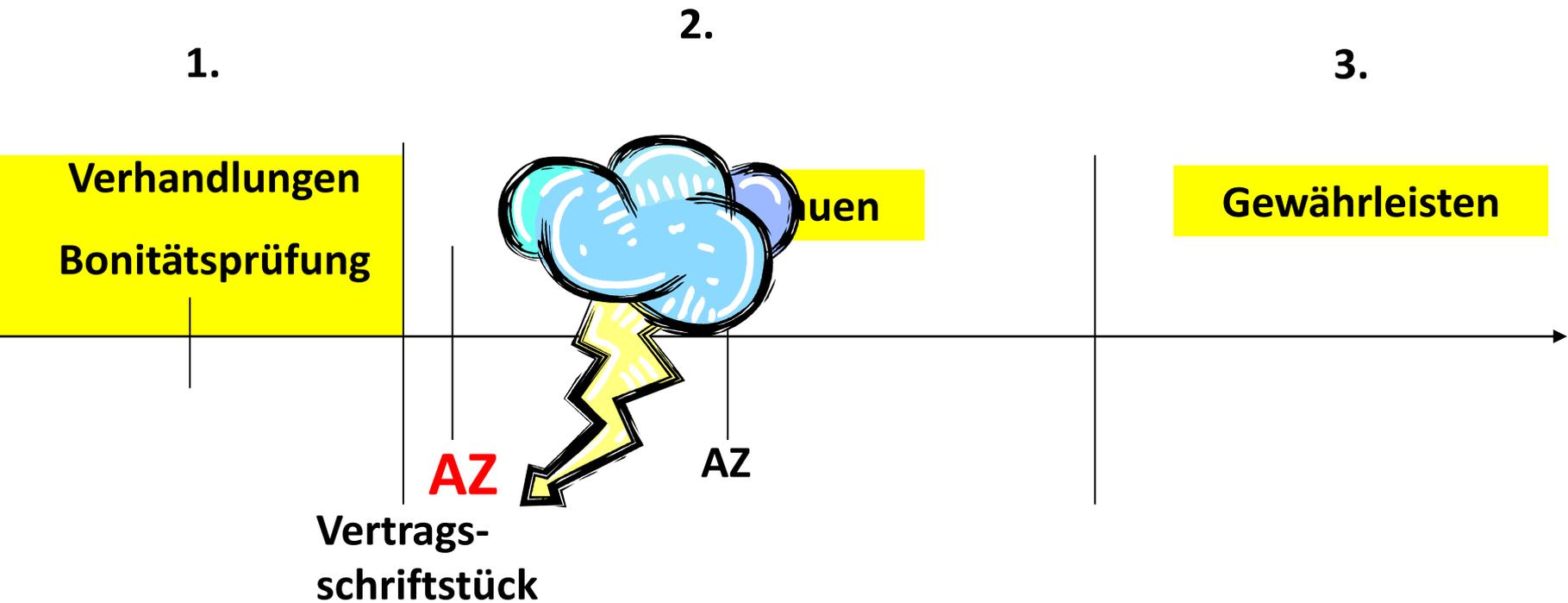
### Rechtsfolgen des Widerrufs von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen

8) Widerrufs der Verbraucher einen Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen ..., so schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Leistung...

Der Anspruch aus Satz 1 (Wertersatz) besteht nur, wenn der Unternehmer den Verbraucher nach Artikel 246a § 1 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ordnungsgemäß in

**LG Stuttgart 23 O 47/16**

# Ausgangslage: Übliches Bauablaufgeschehen



## Verlangen einer Vorleistungssicherheit

### Per Einwurf-Einschreiben

An

Firma

Datum

**Betreff: Bauvorhaben**.....

**hier: Gestellung einer Sicherheit nach § 650 f BGB**

Sehr geehrte Damen und Herren

## Absicherung

en

.....ein Bauvertrag

abgeschlossen.

## Unbefristete Bankbürgschaft

daher bitten, eine Sicherheit (z.B. Bankbürgschaft, Auszahlungsgarantie einer Bank) in Höhe von EUR ..... bis spätestens ...(*Frist von 8-10 Tagen wählen*).zu übermitteln. Der Sicherungszweck hat ausdrücklich auch Ansprüche, die an die Stelle

## Leistung verweigern oder kündigen

die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen können, wenn innerhalb der genannten Frist keine angemessene Sicherheit geleistet wird.

Mit freundlichen Grüßen

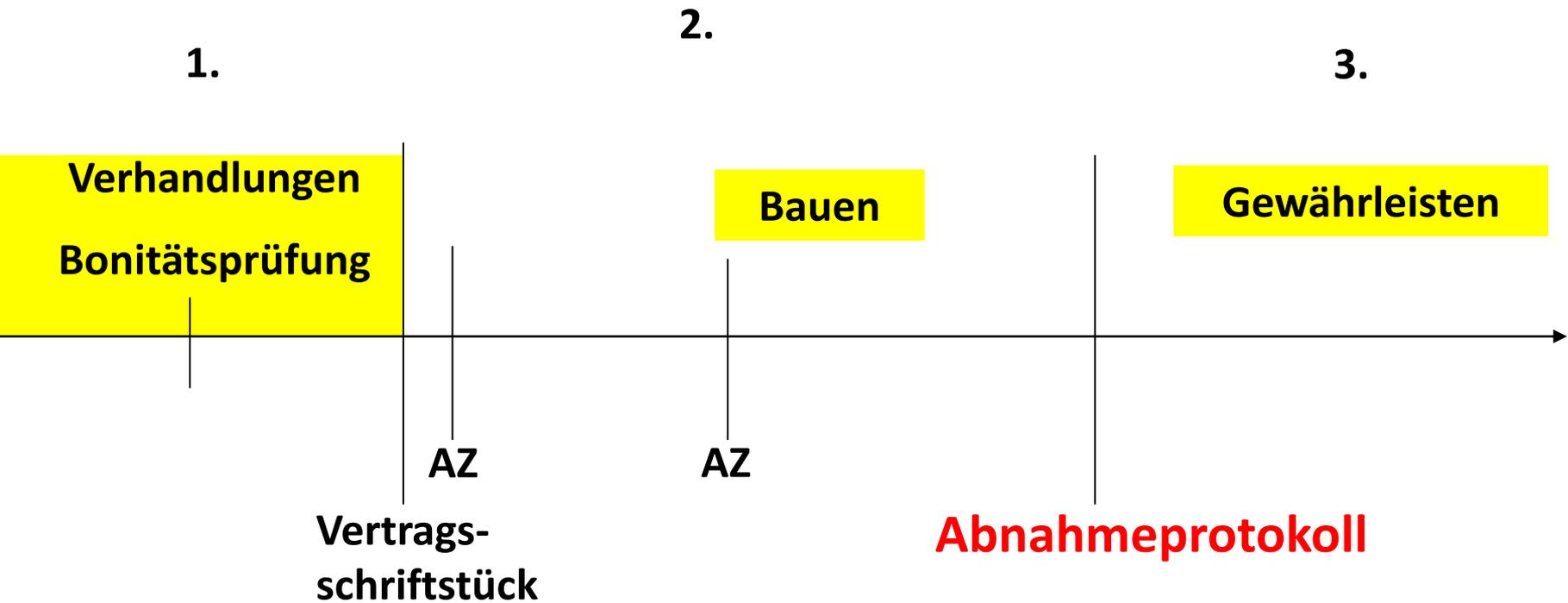


## § 650 f BGB

### Besonderheiten zur BHw-Sicherung

- **Forderungsrecht zu jedem Ztpkt.**
- **AG nicht öffentl. Hand oder Privater  
Neubau Einfamilienhaus/ MFH**
- **Kosten bis 2% /Jahr trägt AN**
- **Kann vertraglich nicht aufgehoben  
werden**
- **Bei Kündigung 5% Schadensersatz**
- **Motive des AN irrelevant**
- **Für AN vor und nach der Abnahme**

# Ausgangslage: Übliches Bauablaufgeschehen



## Aufforderung zur Abnahme nach § 640 BGB

Sehr geehrte Frau..../sehr geehrter Herr.....,

wir zeigen Ihnen an, dass wir unsere Bauleistung am .....  
fertig gestellt haben.

Gemäß § 640 BGB **sind Sie verpflichtet**, das vertragsmäßig hergestellte Werk **abzunehmen**. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nicht verweigert werden.

Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer **Frist von 14 Tagen** ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher  
den ..... um ..... Uhr vor.

(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).

Mit freundlichen Grüßen

**Sehr geehrte Frau..../sehr geehrter Herr.....,**

**wir zeigen Ihnen an, dass wir unsere Bauleistung am .....  
fertig gestellt haben.**

**Gemäß § 640 BGB **sind Sie verpflichtet**, das vertragsmäßig hergestellte  
Werk **abzunehmen**. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme  
nicht verweigert werden.**

**Wir fordern Sie daher auf, unsere Leistung innerhalb einer **Frist von 14  
Tagen** ab Zugang dieses Schreibens abzunehmen. Als Termin zur  
gemeinsamen Begehung und Abnahme schlagen wir Ihnen daher  
den ..... um ..... Uhr vor.**

**(Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).**

**Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Leistung als abgenommen gilt  
(Abnahmefiktion), wenn Sie innerhalb der oben genannten Frist keinerlei  
Erklärung abgeben oder aber die Abnahme ohne Angabe mindestens  
eines Mangels verweigern.**

**Mit freundlichen Grüßen**

## § 13 BGB Verbraucher

**Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.**

## § 14 BGB Unternehmer

**(1) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt.**

# Abnahmeprotokoll

Gesamtabnahme     Teilabnahme

Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Name und Anschrift

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftraggeber

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Auftragnehmer

- Die Abnahme erfolgt ohne sichtbare Mängel.
- Die Abnahme erfolgt mit nachstehend aufgeführten Mängeln und/oder Restleistungen (gegebenenfalls Anlage):

Die Mängel sind unverzüglich zu beseitigen und die Restleistungen zu erbringen. Beides hat spätestens bis zum \_\_\_\_\_ zu erfolgen. Hiernach ist eine Abnahme der Nachbesserungs-/Restleistungen vorzunehmen.

- Die Abnahme wurde verweigert.

## Aufforderung zur Zustandsfeststellung nach § 650g BGB

Sehr geehrte Frau..../sehr geehrter Herr.....,

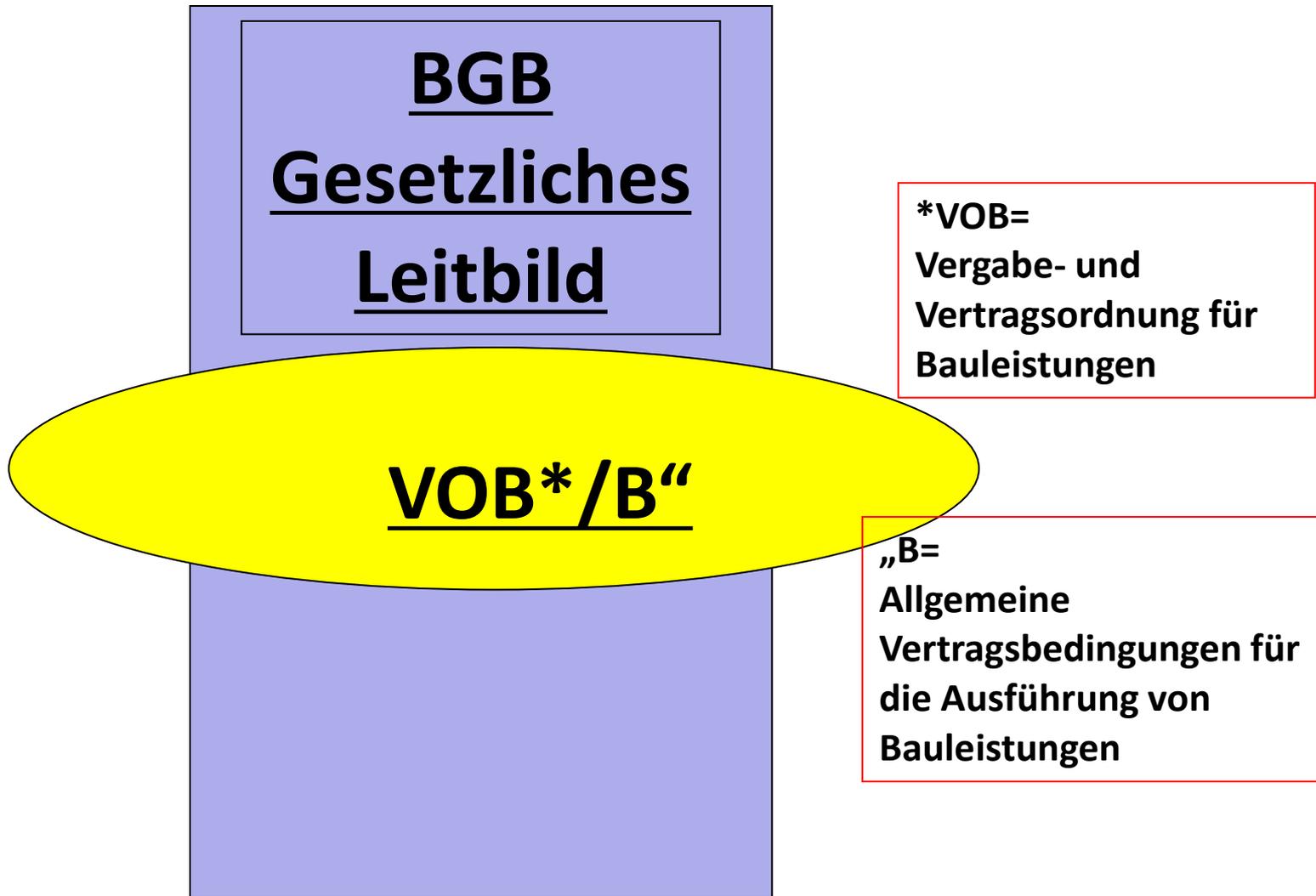
Sie haben die Abnahme der unsererseits vertragsgemäß hergestellten Leistung unter Angabe von Mängeln verweigert. Wir fordern Sie daher auf, an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands unserer Leistung mitzuwirken. Diese Verpflichtung zur Teilnahme und Mitwirkung an einer Zustandsfeststellung ergibt sich aus § 650g Abs. 1 BGB. **Erscheinen Sie zum vereinbarten Termin nicht, sind wir berechtigt, eine einseitige Zustandsfeststellung vorzunehmen.**

Durch die Zustandsfeststellung soll sowohl Klarheit über die von Ihnen behaupteten Mängel geschaffen als auch dokumentiert werden, in welchem Zustand sich das Werk zum jetzigen Zeitpunkt befindet.

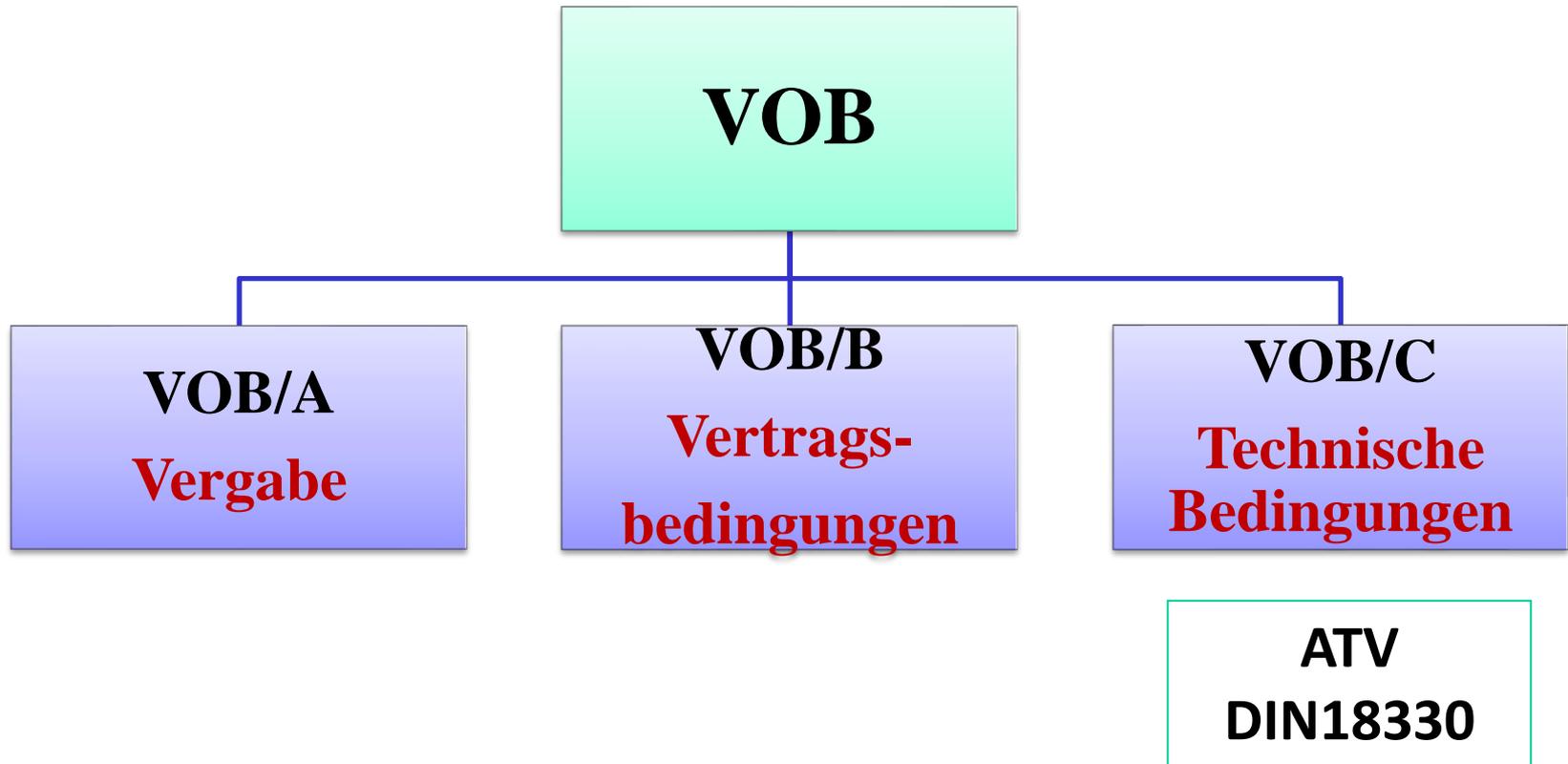
Wir fordern Sie daher auf, an einer Zustandsfeststellung, durchführbar innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang dieses Schreibens, teilzunehmen. Als Termin zur Zustandsfeststellung schlagen wir Ihnen daher den ..... um ..... Uhr vor. (Anmerkung: Termin sollte innerhalb der Frist von 14 Tagen liegen).

Mit freundlichen Grüßen

# §§ 631,650 a BGB: Der Bauvertrag



# Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen



# Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

## Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen

Fassung 2016

- § 1 Art und Umfang der Leistung
- § 2 Vergütung
- § 3 Ausführungsunterlagen
- § 4 Ausführung
- § 5 Ausführungsfristen
- § 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung
- § 7 Verteilung der Gefahr
- § 8 Kündigung durch den Auftraggeber
- § 9 Kündigung durch den Auftragnehmer
- § 10 Haftung der Vertragsparteien
- § 11 Vertragsstrafe
- § 12 Abnahme
- § 13 Mängelansprüche
- § 14 Abrechnung
- § 15 Stundenlohnarbeiten
- § 16 Zahlung
- § 17 Sicherheitsleistung
- § 18 Streitigkeiten

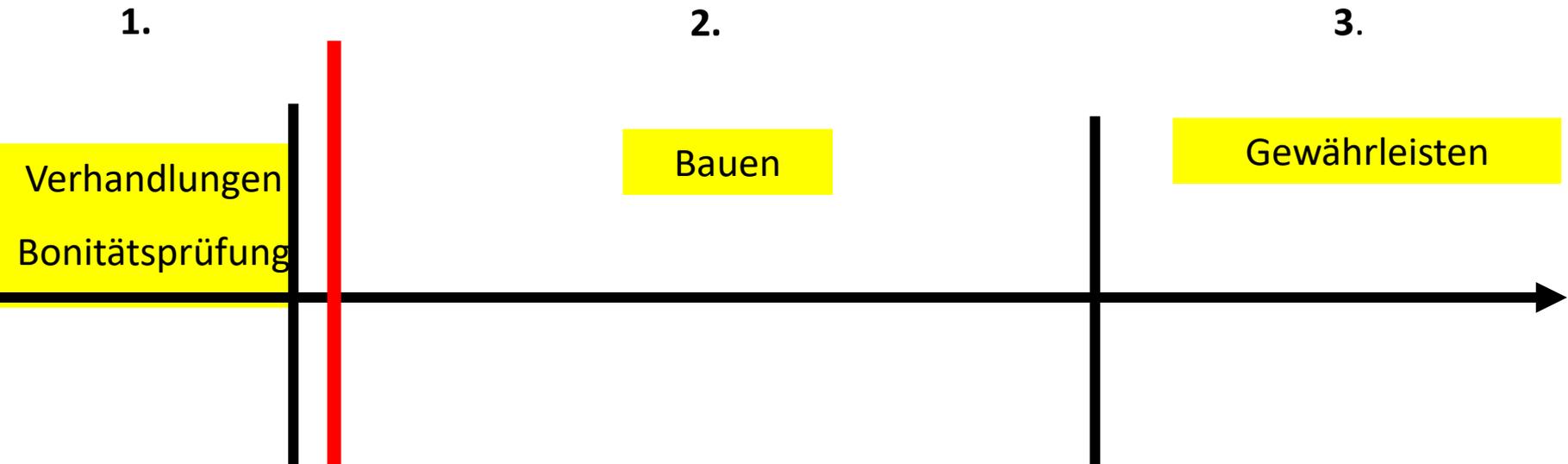


# Melden befreit, wenn richtig gemeldet!

- 1. An wen?**
- 2. Wann?**
- 3. In welcher Form? Zugang?!**
- 4. Wie ausführlich, konkret?**
- 5. Wie geprüft, ATV Teil C VOB?**
- 6. Änderungsvorschlag machen??????**



# Situation



- Sie schulden Bodenplatte aber
- Abbrucharbeiten noch nicht beendet



An  
Betreff: Anzeige gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B

Bauvorhaben:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
gemäß **§ 6 Abs. 1 VOB/B** ist der Auftragnehmer verpflichtet,  
schriftlich Anzeige zu erstatten, wenn er sich in der ordnungsge-  
mäßigen **Ausführung** der Leistung **behindert** glaubt.

Demgemäß wird hiermit angezeigt, dass durch folgende Umstände  
die Ausführung obiger Bauleistung behindert wird/behindert werden  
könnte:

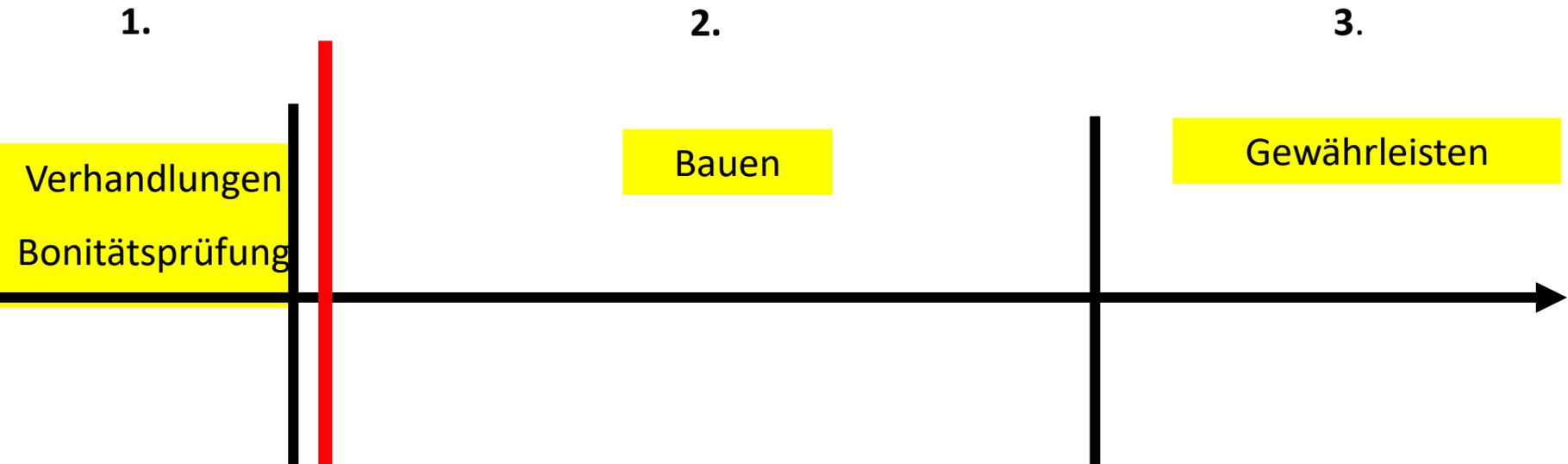
Damit können folgende Arbeiten nicht/nicht wie vorgesehen  
ausgeführt werden:

Vorsorglich wird bereits jetzt auf die Rechtsfolgen von § 6 Abs. 2 und  
6 VOB/B hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

, den (Ort) (Auftragnehmer)

# Situation



- Vorleistung mangelhaft
- Pläne fehlen
- Nachfolgegewerk erfolgswichtig
- und so weiter

## § 4 VOB/B Ausführung

- (3) Hat der Auftragnehmer **Bedenken** gegen die vorgesehene **Art der Ausführung** (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber **gelieferten Stoffe oder Bauteile** oder gegen die **Leistungen anderer Unternehmer**, so hat er sie dem Auftraggeber **unverzüglich** — möglichst schon vor Beginn der Arbeiten — **schriftlich mitzuteilen**; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

## An Bauherrn

Betreff: Anmeldung von Bedenken gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B

Bauvorhaben:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 **Nr. 3** VOB/B hat der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber eine Mitteilungspflicht, sofern er Bedenken hat.

Gemäß dieser dem Auftragnehmer auferlegten Mitteilungspflicht werden hiermit Bedenken angemeldet gegen:

- die vorgesehene Ausführungsart**
- die Güte der gelieferten Stoffe bzw. Bauteile**
- die Leistungen anderer Unternehmer vorher/nachher**

Begründung:

- Wir möchten Sie darum bitten, die Angelegenheit unverzüglich zu überprüfen und uns schnellstmöglich Ihre Stellungnahme zuzusenden.
- Bis dahin werden wir keine Leistung ausführen, die diesen Bereich berühren.
- Falls Sie unsere Bedenken nicht teilen sollten und wir die geplanten Arbeiten unverändert ausführen sollen, bitten wir Sie, uns schriftlich mitzuteilen, dass Sie uns insoweit von einer Mängelhaftung freistellen.

Mit freundlichen Grüßen

, den

(Ort) (Auftragnehmer)

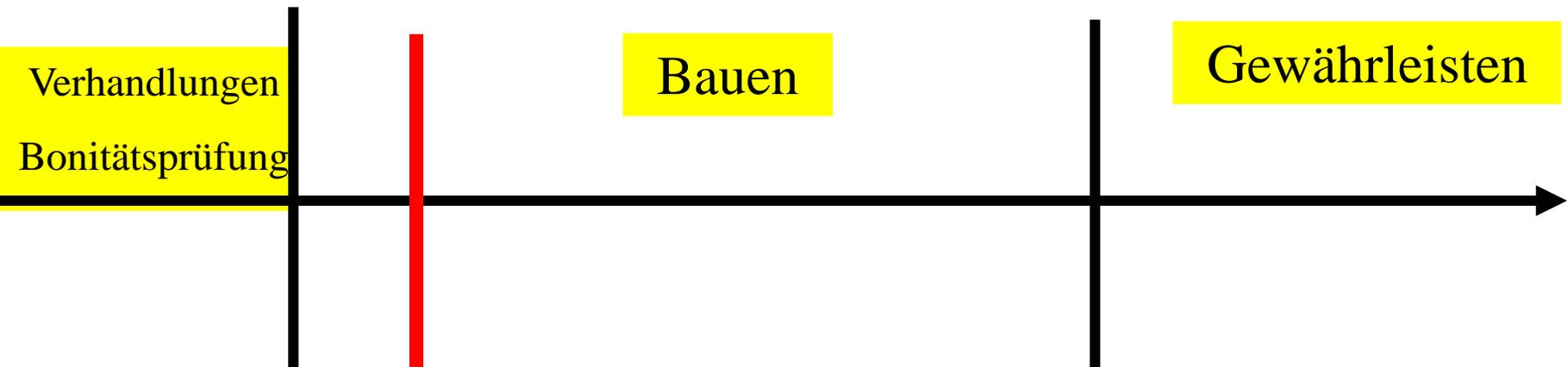


# Situation

1.

2.

3.



**Bauleiter: Das müssen Sie  
hier auch noch mitmachen**



An

**Betreff: Vergütung für zusätzliche Leistungen gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B**

Bauvorhaben:

Gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B hat der Auftragnehmer Anspruch auf besondere Vergütung, wenn eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert wird. Die Vergütung bestimmt sich nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung.

Durch Anordnung des Auftraggebers bzw. dessen Bevollmächtigten,  
Frau/Herrn vom

wurde eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert, nämlich

**(Beschreiben, welche Leistung)**

Nachstehend werden für diese Zusatzleistungen folgende Preise angeboten:

Unser Preisangebot für diese Zusatzleistungen ergibt sich aus der Anlage.

Unter besonderem Hinweis auf § 2 Abs. 6 Nr. 2 S. 2 VOB/B wird um

Bestätigung der angebotenen Preise durch

Unterschrift und Rückgabe eines Exemplares bis zum ...gebeten.

Unser Preisangebot für diese Zusatzleistungen werden wir nachreichen.

, den , den

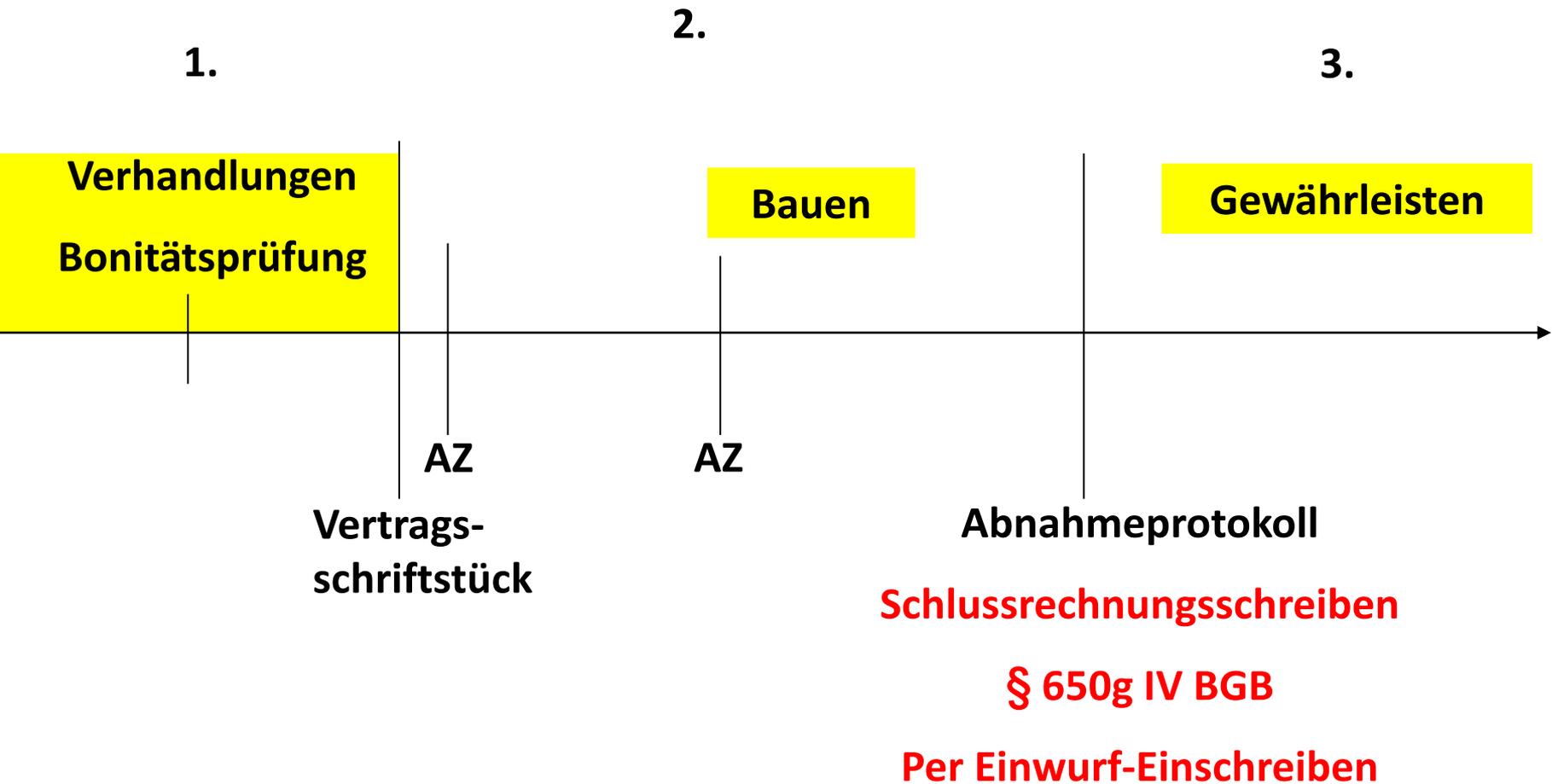
(Ort) (Ort)

(Auftragnehmer) (Auftraggeber)

# Materiallieferung auf Baustelle

- Untersuchungs- und Rügepflicht nach § 377 HGB .
- Der Käufer hat die Ware unverzüglich nach der Ablieferung durch den Verkäufer zu untersuchen und, wenn sich ein Mangel zeigt, dem Verkäufer unverzüglich **schriftlich** Anzeige zu machen.
- Unterlässt der Käufer die Anzeige, so gilt die Ware als genehmigt und ein Mangel kann nicht mehr geltend gemacht werden.
- Zeigt sich später ein Mangel, so muss die Anzeige unverzüglich nach der Entdeckung gemacht werden.

# Ausgangslage: Übliches Bauablaufgeschehen



# § 650g BGB

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn der Besteller das Werk abgenommen hat ...und

2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist.

Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

# Zusammenfassung: Sie sind jetzt handlungsfähig

1. Vertragsschriftstück (BGB mit VOB/B)
2. Bauhandwerkersicherung verlangen
3. Bedenkenanzeige
4. Behinderungsanzeige
5. Abnahmeverlangen
6. Zustandsfeststellung
7. Schlußrechnung



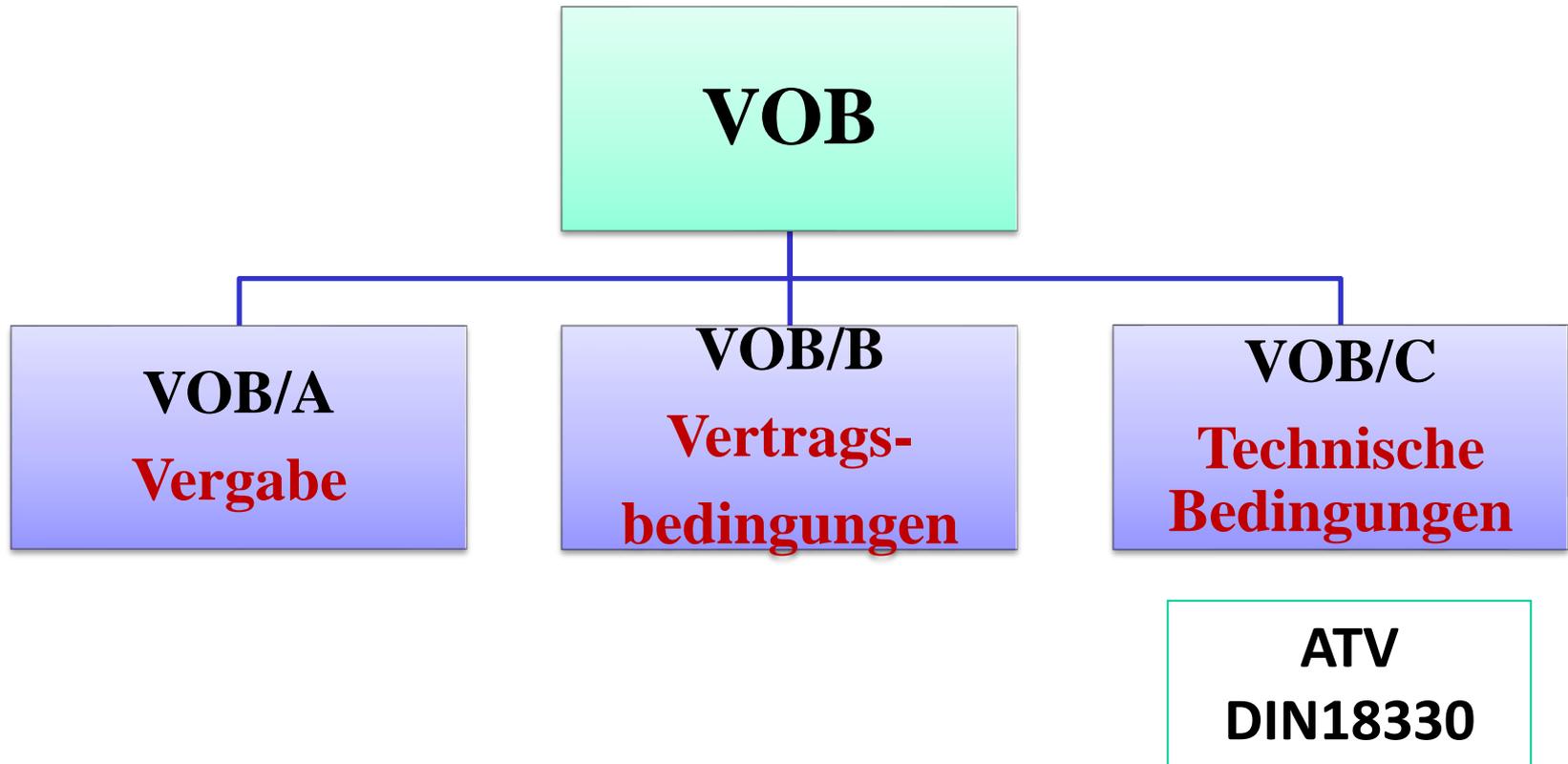
Vielen Dank...Sie werden es schon  
schaffen...😊

## SPRUCH DES TAGES

*Wenn man alle  
Gesetze studieren wollte,  
so hätte man gar keine  
Zeit, sie zu übertreten.*

Johann Wolfgang von Goethe (1749–1832),  
deutscher Dichter

# Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen



# Wer B sagt, der sagt auch ...

## Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B

### § 1

#### Art und Umfang der Leistung

(1) <sup>1</sup>Die auszuführende Leistung wird nach Art und Umfang durch den Vertrag bestimmt. <sup>2</sup>Als Bestandteil des Vertrags gelten auch die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C).

# Historie der VOB

- **1926: Der Reichs-Verdingungsausschuss erlässt die erste Verdingungsordnung**
- **1949: Der Verdingungsausschuss schreibt die VOB fort**
- **2002: Der Verdingungsausschuss erhält einen neuen Namen, Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) und aus der Verdingungsordnung wird die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)**
- **2012: Letzte Änderungen in der VOB**

# Wer ist der DVA

## Satzung des DVA

### § 1

#### Name, Sitz

(1) Der Verein führt als nicht rechtsfähiger Verein den Namen „Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen“ (DVA).

(2) Sein Sitz ist Berlin.

### § 2

#### Zweck und Aufgaben

Der DVA hat die Aufgabe, Grundsätze für die sachgerechte Vergabe und Abwicklung von Bauaufträgen zu erarbeiten und weiterzuentwickeln. Dies erfolgt insbesondere durch die Erarbeitung und Fortschreibung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ...

# Wer ist der DVA

Liste der  
Mitglieder des Vorstandes des  
Deutschen Vergabe - und Vertragsausschusses  
für Bauleistungen (DVA)

**Ministerialdirektor Günther Hoffmann**  
Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung

**Felix Pakleppa**  
als ständiger Vertreter für den  
Präsidenten des Zentralverbandes  
des Deutschen Baugewerbes e.V.

# Welchen Rechtscharakter hat die VOB/B?

## Bürgerliches Gesetzbuch

Buch 2 - Recht der Schuldverhältnisse (§§ 241 - 853)

Abschnitt 2 - Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305 - 310)

◀ § 310 ▶

Anwendungsbereich

## Checkliste – Bedenkenanmeldung

- **Naturwerksteinarbeiten** (DIN 18332)
- **Betonwerksteinarbeiten** (DIN 18333)
- **Fliesen- und Plattenarbeiten** (DIN 18352)

Bei nachfolgenden Fragen, die mit „ja“ ↑ beantwortet werden, müssen Bedenken angemeldet werden (siehe Formular „*Anmeldung von Bedenken*“)

Weist die **Vorleistung/vorhandene Bausubstanz** (z.B. der Untergrund) nachfolgende Beschaffenheit auf:

	ja	nein
• grobe Verunreinigungen	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• Ausblühungen	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• Risse	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• nichthaftfähige Flächen (z.B. zu rau, zu trocken, zu feucht, verölt, gefroren)	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• fehlende oder unzureichend ausgehärtete Lastverteilungsschichten bei Verlegung auf Dämmstoffschichten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• größere Unebenheiten als nach DIN 18202 zulässig (siehe Abschnitt „Zulässige Toleranzen“ )	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• fehlende Bezugspunkte	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• keine ausreichende Konstruktionshöhe	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• fehlendes Aufheizprotokoll (bei beheizter Fußbodenkonstruktion)	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• fehlendes, ungenügendes oder von der Angabe in den Ausführungsunterlagen abweichendes Gefälle	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓
• ungeeignete klimatische Bedingungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Abweichungen des Bestandes gegenüber den Vorgaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• sonstige Mängel an Vorleistungen auf die aufgebaut wird (z.B. ungeeignete oder mangelhaft ausgeführte Fugenanordnung im Estrich)	<input type="checkbox"/> ↑	<input type="checkbox"/> ↓

bei „ja“ ergänzend, welche Mängel: .....



# Wie verhalten nach Reaktion?

Architekt, Bauleiter weist an!

**Aber: AG soll erklären!**

**Haftungsfreistellung verlangen!**

**Aber: Keine OWI, keine Sraftat oder Unfall!**

# Rechtsprechung

- 1. Welcher Schallschutz bei der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geschuldet ist, ist durch eine Auslegung des Vertrags zu ermitteln.**
- 2. Wird aufgrund der Vorgaben des Leistungsverzeichnisses erkennbar ein mindestens üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss ein Rohbauunternehmen auch ohne Berücksichtigung der weiteren Planung einen erhöhten Schallschutzanforderungen genügenden Rohbau entsprechend Beiblatt 2 zur DIN 4109 errichten.**
- 3. Ordnet der mit der Bauleitung beauftragte Architekt die Verwendung eines anderen als des ausgeschriebenen Baumaterials an, muss der Auftragnehmer den Auftraggeber hierüber vor der Ausführung informieren und die hiermit verbundene Vertragsänderung mit dem Auftraggeber abklären.**
- 4. Ein unzureichender Schallschutz stellt einen wesentlichen Mangel dar, der den Auftraggeber dazu berechtigt, die Abnahme zu verweigern. Das gilt auch dann, wenn Fehler der Bauleitung den Mangel mitverursacht haben. Denn Fragen des Mitverschuldens spielen für die Abnahmefähigkeit der Werkleistung keine Rolle.**

OLG Karlsruhe, Urteil vom 29.05.2012 - 8 U 173/10

*vorhergehend:*

*LG Karlsruhe, 03.11.2010 - 9 O 87/01*

# Frage: Wer darf Änderungen anordnen?

## § 1 VOB/B

### Art und Umfang der Leistung

(3) Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen,  
bleibt dem Auftraggeber vorbehalten.

## BGH, Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05

2002 erteilt der Eigentümer eines Hauses einem Installateur den Auftrag, eine Heizungsanlage einzubauen und an ein von einem anderen Unternehmer errichtetes **Blockheizkraftwerk** anzuschließen.

Der Eigentümer hält die Heizungsanlage für **mangelhaft, weil das Haus nicht ausreichend erwärmt wird**. Dies beruht auf dem geringen Strombedarf des Hauses und der deshalb unzureichenden Produktion von Abwärme durch das Kraftwerk.

Der Installateur verlangt mit seiner Klage 10.152,68 Euro restlichen Werklohn. Der Eigentümer erklärt den Rücktritt vom Vertrag und begehrt die Rückzahlung von 19.280 Euro bereits gezahlten Werklohns.

Die Vertragspartner streiten darüber, ob der Installateur hätte feststellen können, dass das Kraftwerk für die Wärmeversorgung ungeeignet ist. Das OLG meint, der Eigentümer habe den ihm obliegenden Beweis einer Verletzung der Prüfungs- und Hinweispflicht nicht geführt. Dagegen wendet sich die Revision des Eigentümers.

### Mit Erfolg!

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der Unternehmer dann nicht für den Mangel seines Werks verantwortlich, wenn dieser auf Vorleistungen anderer Unternehmer beruht und er seine **Prüfungs- und Hinweispflicht** erfüllt hat. Der BGH betont, dass die Verletzung der Prüfungs- und Hinweispflicht **nicht die Mängelhaftung begründet**. Die verschuldensunabhängige Mängelhaftung kann nur durch einen Sach- oder Rechtsmangel des vom Unternehmer hergestellten Werks begründet werden.

Die **Erfüllung der Prüfungs- und Hinweispflicht befreit den Unternehmer von der Mängelhaftung**. Das ist in § 13 Abs. 3 VOB/B deutlich zum Ausdruck gebracht. Dort wird ein Mangel vorausgesetzt und zunächst klargestellt, dass der Auftragnehmer auch dann haftet, wenn der Mangel auf die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers zurückzuführen ist. Erst danach wird als Ausnahme von diesem Grundsatz der Befreiungstatbestand formuliert.

## BGH, Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05

Der Auftragnehmer haftet nicht, wenn er die ihm nach § 4 Abs. 3 VOB/B obliegende Mitteilung gemacht hat. Das ist eine Konkretisierung von Treu und Glauben, die über den Anwendungsbereich der VOB/B hinaus im Grundsatz auch für den BGB-Bauvertrag gilt, und zwar auch für seit dem 01.01.2002 geschlossene Verträge.

Der Installateur war somit **verpflichtet, auf für ihn als Fachunternehmer erkennbare, die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage beeinträchtigende Mängel des Kraftwerks hinzuweisen.**

**Dazu hatte das OLG als Vorinstanz keine Feststellungen getroffen**, weil es die **Beweislast** verkannt hat. Der Auftragnehmer muss beweisen, dass er ausnahmsweise von der Mängelhaftung befreit ist, wie § 4 Abs. 3 VOB/B zu Recht klarstellt.

1. Auch nach der Änderung des § 633 BGB durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts entspricht ein Werk nicht der vereinbarten Beschaffenheit, wenn es nicht die vereinbarte **Funktionstauglichkeit** aufweist.\*)
2. Beruht der Mangel der Funktionstauglichkeit auf einer **unzureichenden Vorleistung** eines anderen Unternehmers, wird der Unternehmer auch nach dem durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts geänderten Werkvertragsrecht von der **Mängelhaftung frei**, wenn er seine **Prüfungs- und Hinweispflicht erfüllt hat**.\*)
3. Der **Unternehmer trägt die Darlegungs- und Beweislast** für die Erfüllung der Prüfungs- und Hinweispflicht.\*)

## Also zurück vom BGH zum OLG:

- **OLG München, Urteil vom 27.05.2008 – 28 U 4500/04;**

*BGH, Beschluss vom 24.03.2009 - VII ZR 137/08*

*(Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)*

Das Landgericht hat der Klage des Heizungsbauers auf 10.152,68 Euro restlichen Werklohns stattgegeben und wies die Widerklage auf Rückzahlung von 19.280 Euro bereits gezahlten Werklohns ab.

**Zu Recht?**

**OLG München, Urteil vom 27.05.2008 - 28U 4500/04;**  
*BGH, Beschluss vom 24.03.2009 - VII ZR 137/08 (Nichtzulassungsbeschwerde  
zurückgewiesen)*

**Ja!**

Das OLG stellt fest, dass der Eigentümer das BHKW einbauen ließ, obwohl er nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme bei dessen Bestellung vom Lieferanten und vor dessen Einbau nochmals von einem Mitarbeiter des Heizungsbauers auf die **geringe Leistungsfähigkeit hingewiesen** worden ist.

Ein Mitarbeiter des Lieferanten hat als Zeuge ausgesagt, mit dem Eigentümer sei das neue Angebot eines BHKW's mit nur 12 kW Heizleistung besprochen und auf die **reduzierte Heizleistung hingewiesen** worden, woraufhin der Eigentümer erklärt habe, er könne mit dem Kachelofen zuheizen.

**OLG München, Urteil vom 27.05.2008 - 28U 4500/04;**

*BGH, Beschluss vom 24.03.2009 - VII ZR 137/08 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)*

Ebenso hat ein Mitarbeiter des Heizungsbauers bekundet, er habe den Eigentümer beim Transport des BHKW's in den Maschinenraum darauf angesprochen, dass das BHKW nur 12 kW leiste, der Eigentümer habe jedoch schon Bescheid gewusst und mit dem Kachelofen zuheizen wollen.

Das OLG hält die von den Zeugen bestätigten Hinweise für ausreichend, um den Heizungsbauer "nach Maßgabe der Ausführungen des BGH" von seiner **Haftung für die unzulängliche Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage zu befreien**. Nach den Hinweisen hätte der Eigentümer sich nämlich für ein ausreichend dimensioniertes BHKW entscheiden können, mit dem die Gesamtanlage funktioniert hätte, wenn auch nicht optimal wirtschaftlich.

# Was wird mit Fertigstellungstermin?

**Me4den  
bef5ei7!**

# Neues BGB-KaufvertragsRecht

## Alt-Sinn Aus- und Einbau

- Bauvertrag, bei dem der Besteller Baustoffe und Baumaßnahmen bestellt und der Auftragnehmer bzw. Hersteller einbaut, ist ein Kaufvertrag. Der Auftragnehmer bzw. Hersteller hat ersetzt verlarvt. Der Besteller hat bislang keine Haftung für die Beschaffenheit des neuen Materials.
- Der Besteller ist für die Beschaffenheit der Baustoffe zu sorgen. Auftragnehmer ist für die Ausführung zu sorgen.

# Aus- und Einbaukosten

## Neue Rechtslage ab 1.1.2018 (§ 439 III S.1 BGB):

- Anspruch des AN auf Aufwendungsersatz gegen Verkäufer bei mangelhaft. Bauprod. (TranspKosten).
- Verkäufer muss neues mangelfreies Material liefern.
- **Verkäufer muss dem AN die Kosten des Ausbaus des mangelhaften Materials und des Einbaus des neuen Materials erstatten. Als Vorschuss!**
- Kein Wahlrecht des Verkäufers, ob er den Aus- und Einbau selbst übernimmt; AN muss Aus- und Einbau vornehmen.

# Aus- und Einbaukosten

## **Neue Rechtslage ab 1.1.2018:**

- **Nicht nur Einbau sondern auch Anbringung werden erfasst**
- **Anbringung = Verbindung der Kaufsache gemäß ihrem Verwendungszweck mit einer anderen Sache (z. B. Dachrinnen, Leuchten, Farben, Lacke, usw.)**

# Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

## § 438 Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die ...Ansprüche verjähren ...

2. in fünf Jahren ...

b) bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat...

(2) Die Verjährung beginnt bei Grundstücken mit der Übergabe, im Übrigen mit der Ablieferung der Sache.

# Verbindlicher Inhalt

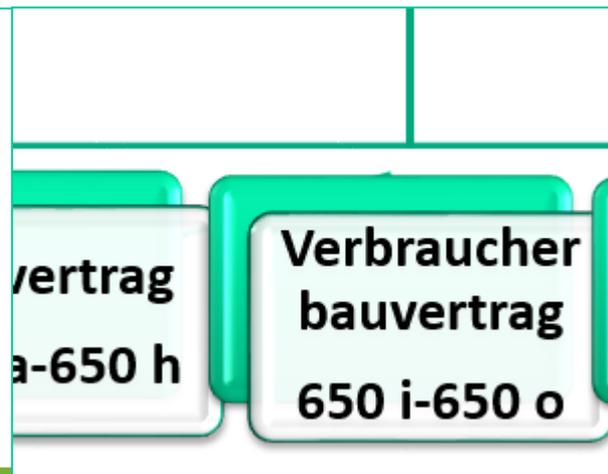
## Verbraucherbauprojektvertrag § 650 i

- **Baubeschreibung § 650 j**
- **Fertigstellungstermin § 650 k**
- **Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650 n**

# § 650I BGB

## (Generelles) Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.



## § 356e BGB

### Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen

Bei einem Verbraucherbauvertrag beginnt die Widerrufsfrist nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher (*ordnungsgemäß*) über sein Widerrufsrecht belehrt hat.

Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem (*Fristbeginn*).

## § 357d BGB

### Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen

**Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung ihrer Natur nach ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher dem Unternehmer **Wertersatz**.**

**Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen.**