

# Das Bauvertragsrecht

Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

**Referent:**

RA Dr. Karsten Prote

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Dr. Karsten Prote

- Rechtsanwalt und Partner bei der auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei **GTW Anwälte für Bau und Immobilienrecht** mit Sitz in Düsseldorf und Krefeld
- Rechtsgebiete: privates Baurecht, Architekten- und Ingenieurrecht
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Lehrbeauftragter an der TU Dortmund für Bau- und Architektenrecht sowie Recht der Projektsteuerung
- Zahlreiche Veröffentlichungen zum Thema Bau- und Architektenrecht, Vergaberecht sowie das Recht der Projektsteuerung

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

Heutiger Schwerpunkt:

**Bausoll und Nachträge**

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Beispielfälle:

#### Fall 1:

Gemeinde G hat Erdarbeiten ausgeschrieben und den Zuschlag an Unternehmer U erteilt. Da sich die örtlichen Bedingungen anders darstellen als es aus den Ausschreibungsunterlagen ersichtlich ist, muss mehr ausgehoben werden. Dies ist unstrittig und wird dem U von G „bestätigt“. Der U rechnet alles unter der für den Erdaushub vorgesehenen Position des Leistungsverzeichnisses ab. G wendet gegen die Rechnung des U ein, diese sei nicht prüffähig, da in dieser Position nicht differenziert worden sei.

Zu Recht?

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Fall 2:

Wie Fall 1, aber:

Die örtlichen Bedingungen sind grundsätzlich korrekt und die der Ausschreibung beigefügten Pläne mangelfrei, aber die aus dem Leistungsverzeichnis ersichtlichen Vordersätze sind nicht zutreffend ermittelt, sondern von G zu gering angesetzt worden. Nach dem Erreichen der aus dem Leistungsverzeichnis ersichtlichen Mengen teilt der U der G mit, er habe seine vertraglichen Leistungen erfüllt und zieht seine Kolonnen von der Baustelle ab. G rügt das Verhalten des U und fordert ihn unter Fristsetzung dazu auf, seine Leistungen wieder aufzunehmen und fristgerecht fertigzustellen.

Wer hat Recht?

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Fall 3:

U wurde von A damit beauftragt, eine Industrietrache abzurechnen. Dabei zeigten sich Schadstoffe, mit denen keiner vor Vertragsschluss gerechnet hat und die deshalb auch keinen Eingang in die Ausschreibungsunterlagen gefunden haben. U zeigt diesbezüglich Bedenken gegenüber A an. A teilt mit, er möge die notwendigen (und im Einzelnen näher bezeichneten) Maßnahmen unmittelbar veranlassen. Über die Höhe der Vergütung werde man sich schon einig. U reicht diese vage Aussage des A nicht und teilt mit, er werde seine Leistungen nicht ausführen, wenn nicht vorher eine Vereinbarung über die Höhe der Vergütung geschlossen werde.

Wer hat Recht?

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Fragen:

- Was ist ein Nachtrag?
- Welche Voraussetzungen hat ein Nachtrag?
- Wie prüft man die Voraussetzungen?
- Kann der AG einseitig Nachträge anordnen?
- Muss ich der Anordnung selbst dann schon nachkommen, wenn noch keine Einigung über den (neuen) Preis erfolgt ist?

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Prüfungsschema:

#### Nachtragsanspruch dem Grunde nach

1. Stufe: Feststellung des Bau-Soll
2. Stufe: Feststellung des Bau-Ist
3. Stufe: Feststellung der Abweichung zwischen Bau-Ist und Bau-Soll
4. Stufe: Feststellung der Vergütungspflichtigkeit der Abweichung

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Bestimmung des Bausolls:

Es gibt 3 Kategorien v. Leistungsbeschreibungselementen:

Werkerfolg

Konkrete Leistungsbeschreibungselemente

Standardisierte Leistungsbeschreibungselemente

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Werkerfolg

#### § 631 BGB

#### Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- Verpflichtung des Auftragnehmers, den Werkerfolg herbeizuführen
- bestimmt durch Funktionalbeschreibung
- bestimmt durch Auslegung

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Werkerfolg

Mangelrechtlicher und vergütungsrechtlicher Werkerfolg

mangelrechtlich



vergütungsrechtlich



- Leistungsdifferenz -

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Konkrete und standardisierte Leistungsbeschreibungselemente

- **Konkrete Leistungsbeschreibungselemente** beschreiben das bestimmte Bauwerk in seiner Ausführungsart. Eine Mehrfachverwendung der Leistungsbeschreibungselemente für Bauwerke der gleichen Art stehen dieser Definition nicht entgegen.
- **Standardisierte Leistungsbeschreibungselemente**, sind in verschiedenen Regelwerken aufgestellt, beschreiben allgemeine Qualitätsstandards und geben bestimmte Eigenschaften des Bauwerks vor.

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Konkrete Leistungsbeschreibungselemente

- Baubeschreibung/Vorbemerkungen
- Pläne
- Gutachten
- etc.

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Standardisierte Leistungsbeschreibungselemente

- Standardleistungsverzeichnisse
- Allgemeine Vertragsbedingungen (VOB/B)
- Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (VOB/C)
- Zusätzliche Vertragsbedingungen
- Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen
- anerkannte Regeln der Technik
- sonstige technische Regelwerke
- öffentlich-rechtliche Vorgaben
- Herstellerrichtlinien
- Versicherungsrichtlinien

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Die Anordnung geänderter Leistungen

Leistungsänderungen (§§ 1 Abs. 3; 2 Abs. 5 VOB/B)

- Anordnungen des AG
- Änderungen des Bauentwurfs

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Das Verlangen zusätzlicher Leistungen

Zusätzliche Leistungen (§§ 1 Abs. 4; 2 Abs. 6 VOB/B)

- Abhängigkeit der zusätzlichen Leistung von der vereinbarten Leistung (Sachzusammenhang)
- Verlangen des AG
- Ankündigung des Anspruchs vor der Ausführung der Leistung

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Anwendung auf die Ausgangsfälle:

#### Zu Fall 1:

- keine zufälligen Mehrmengen; beruht auf geänderten Umständen und Willensentschluss der G
- also Leistungsänderung -> Nachtrag
- Nachträge müssen in der Rechnung gesondert ausgewiesen werden

#### Zu Fall 2:

- keine Bausoll-Änderung, sondern eine „zufällige“ Mehrmenge
- auch ohne Anordnung muss die zutreffende Menge erbracht werden
- Verweigert der U den Aushub der über den Vordersatz hinausgehende Menge, wäre das eine unberechtigte Leistungsverweigerung.

# Das Bauvertragsrecht

## Kleine Handreichung für Ihre tägliche Praxis

### Anwendung auf die Ausgangsfälle:

#### Zu Fall 3:

- Leistungen, die zur Herbeiführung des Werkerfolgs erforderlich sind
- U hat Bedenken angezeigt
- A teilt die Bedenken und ordnet die erforderlichen Leistungen dem Grunde nach an (§ 1 Abs. 4 Satz 1 VOB/B)
- U steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu, wenn A den Nachtrag dem Grunde nach nicht in Frage stellt und nur noch kein neuer Preis gefunden wurde. In § 2 Abs. 6 Nr. 2 Satz 2 VOB/B steht, dass die Vergütung **möglichst** vor Beginn der Ausführung zu vereinbaren ist.
- Bei Anwendung der Regelung des § 650b Abs. 2, 1 BGB ist die Frist zu beachten.

**Vielen Dank  
für ihre Aufmerksamkeit !**

[Karsten.Prote@g-t-w.com](mailto:Karsten.Prote@g-t-w.com)