



Ausschuss der Verbände und Kammern  
der Ingenieure und Architekten  
für die Honorarordnung e.V.

## Änderungen/Ergänzungen Bauvertragsrecht im Vergleich zwischen Referentenentwurf und überarbeitetem Gesetzentwurf

Referentenentwurf September 2015	Überarbeiteter Gesetzentwurf Bundesregierung 18.05.2016
„Kapitel 2 Bauvertrag	„Kapitel 2 Bauvertrag
§ 650a Bauvertrag	§ 650a Bauvertrag
<p>(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.</p> <p>(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion <b>oder den bestimmungsgemäßen Bestand von wesentlicher Bedeutung ist und die angebrachten oder eingebauten Teile mit dem Bauwerk fest verbunden werden.</b></p>	<p>(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, <b>die Beseitigung</b> oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.</p> <p>(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand <b>oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.</b></p>
§ 650b  Anordnungsrecht des Bestellers	§ 650b <b>Änderung des Vertrages;</b> Anordnungsrecht des Bestellers
<p>(1) Der Besteller kann 1. Anordnungen treffen, um eine Änderung des Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) zu erreichen, oder 2. Leistungen anordnen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind, soweit die Planung des Bauwerks durch den Besteller oder einen von ihm Beauftragten erfolgt ist.</p> <p>(2) Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nach Absatz 1 nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. <b>Betrifft eine Anordnung nach Absatz 1 Nummer 1 die Art der Ausführung der Bauleistung oder die Bauzeit, muss der Unternehmer sie nur befolgen, wenn</b></p>	<p>(1) Begehrt der Besteller 1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder 2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, <b>streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen</b>, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. <b>Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines</b></p>

<p>schwerwiegende Gründe vorliegen und bei der Abwägung der beiderseitigen Interessen die Interessen des Bestellers an der Anordnung deutlich überwiegen.</p> <p>(3) Im Fall des Absatz 1 Nummer 1 kann der Unternehmer die angeordnete Leistung verweigern, bis die Parteien sich über die Zumutbarkeit geeinigt haben oder eine gerichtliche oder, soweit die Parteien dies vereinbart haben, eine außergerichtliche Entscheidung hierüber vorliegt.</p> <p>(4) Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.</p>	<p><b>Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat.</b></p> <p>(2) Erzielen die Parteien keine Einigung nach Absatz 1, <b>kann der Besteller die Änderung anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.</b></p> <p>(3) Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird, <b>wenn zuvor unter Beiziehung eines Sachverständigen versucht worden ist, die Streitigkeit einvernehmlich beizulegen. Die Kosten des Sachverständigen sind von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen.</b></p>
<p style="text-align: center;">§ 650c</p> <p style="text-align: center;">Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b</p> <p>(1) <b>Die Vergütung</b> für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.</p> <p>(2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. <b>Es wird vermutet, dass diese Ansätze den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen und hinsichtlich der Zuschläge weiterhin angemessen sind.</b></p>	<p style="text-align: center;">§ 650c</p> <p style="text-align: center;">Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b <b>Absatz 2</b></p> <p>(1) <b>Die Höhe des Vergütungsanspruchs</b> für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b <b>Absatz 2</b> vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit <b>angemessenen</b> Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.</p> <p>(2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. <b>Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.</b></p> <p>(3) <b>Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder eine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werkes fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach Absätzen 1 und</b></p>

	<p>2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren.</p> <p>(4) Die Parteien können eine andere Vereinbarung für die Vergütungsanpassung treffen. Wird die Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung gegenüber einem Unternehmer, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen als Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, findet § 307 Absatz 1 und 2 in Bezug auf eine Inhaltskontrolle von Bestimmungen zur Berechnung der Vergütungsanpassung abweichend von § 310 Absatz 1 Satz 3 auch dann keine Anwendung, wenn nur die Bestimmungen der VOB/B zum Anordnungsrecht und zur Vergütungsanpassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Vertrag einbezogen sind.</p> <p>(5) Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird, wenn zuvor unter Beiziehung eines Sachverständigen versucht worden ist, die Streitigkeit einvernehmlich beizulegen. Die Kosten des Sachverständigen sind von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen.</p>
<p>§ 650f Zustandsfeststellung nach Verweigerung der Abnahme; <b>Gefahrtragung</b></p> <p>(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, kann der Unternehmer verlangen, dass der Besteller an einer Feststellung des Zustands des Werks mitwirkt.</p>	<p>§ 650f Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme</p> <p>(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. <b>Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.</b></p> <p>(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem</p>

<p>(2) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht sein kann.</p>	<p><b>Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung stellen.</b> (3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 <b>oder 2</b> ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden <b>und vom Besteller zu vertreten</b> ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht <b>worden</b> sein kann.</p>
<p>Kapitel 4 Unabdingbarkeit § 650n Abweichende Vereinbarungen Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650h bis 650k und 650m kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.</p>	<p>Kapitel 4 Unabdingbarkeit § 650n Abweichende Vereinbarungen Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650h bis 650k und § 650m kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.</p>
<p>Untertitel 2 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag § 650o Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen 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. <b>Solange die Planungs- und Überwachungsziele nicht vereinbart sind, schuldet der Unternehmer in der Regel die zur Konkretisierung dieser Ziele notwendigen Leistungen.</b></p>	<p>Untertitel 2 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag § 650o 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) <b>Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.</b></p>
<p>§ 650p Anwendbare Vorschriften Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650d, <b>650e und</b> 650g,</p>	<p>§ 650p Anwendbare Vorschriften (1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ <b>650b, 650d bis</b></p>

<p>soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.</p>	<p>650g <b>entsprechend</b>, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.  <b>(2) Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der Honorarordnung erfasst werden. Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.</b></p>
<p style="text-align: center;">§ 650q Sonderkündigungsrecht</p> <p>(2) Nach Vorlage der Unterlagen <b>nach Absatz 1 Satz 1</b> kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen <b>nach Absatz 1 Satz 1</b>, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.  <b>(1) Im Fall des § 650o Satz 2 hat der Unternehmer dem Besteller am Ende der Zielfindungsphase die von ihm erstellten Planungsgrundlagen zusammen mit einer Kosteneinschätzung zur Zustimmung vorzulegen.</b> Er kann dem Besteller eine angemessene Frist zur Zustimmung setzen.  <b>(3) Der Unternehmer kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung zu den Unterlagen nach Absatz 1 verweigert oder dazu innerhalb der gesetzten angemessenen Frist keine Erklärung abgibt.</b>  <b>(4) Wird der Vertrag nach den Absätzen 2 oder 3 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.</b></p>	<p style="text-align: center;">§ 650q Sonderkündigungsrecht</p> <p>(1) Nach Vorlage <b>von</b> Unterlagen <b>gemäß § 650o Absatz 2</b> kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.  <b>(2) Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650o Absatz 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.</b>  <b>(3) Wird der Vertrag nach den Absätzen 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.</b></p>
<p style="text-align: center;">§ 650r Teilabnahme</p> <p>Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Abnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 650r Teilabnahme</p> <p>Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine <b>Teilabnahme</b> der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.</p>

<p style="text-align: center;">§ 650s</p> <p style="text-align: center;">Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer</p> <p>Eine Inanspruchnahme des Unternehmers auf Schadensersatz nach § 634 Nummer 4 und §§ 280, 281 wegen Mängeln am Bauwerk oder an der Außenanlage ist im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer erst zulässig, wenn der Besteller dem bauausführenden Unternehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung nach § 634 Nummer 1 und § 635 bestimmt hat.</p>	<p style="text-align: center;">§ 650s</p> <p style="text-align: center;">Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer</p> <p>Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.</p>
---	--