

„Gebäudetyp E“, das  
Bauvertragsrecht und die  
Rechtsprechung des BGH

Richter am Bundesgerichtshof  
Prof. Dr. Andreas Jurgeleit

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Einleitung

**Die anerkannten Regeln der Technik – ein Problem?**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

*Die rechtliche Bindung des Auftragnehmers an die anerkannten Regeln der Technik wirkt naturgemäß nicht zu Gunsten einer fortschrittlichen Entwicklung der Technik; sie bedarf einer Lockerung in den Fällen, in denen neue Forschungen der technischen Wissenschaft praktisch ausgewertet, neue Bauweisen oder Stoffe erprobt oder noch nicht genügend erprobte Bauweisen oder Stoffe für die Ausführung vorgesehen werden. Hierfür ist es unerlässlich, dass **die Vertragsparteien** nicht nur die besonderen Verhältnisse der Ausführung, soweit sie von den anerkannten Regeln der Technik abweichen oder deren Ergänzung erfordern, sondern auch wegen des Wagnisses, das in der Neuartigkeit des Stoffes oder der Bauweise liegt, die Haftung für die Ausführung der Vertragsleistung ... **eindeutig regeln**.*

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## **Der Mangelbegriff des BGB**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## § 631 BGB

(1) Durch den Vertrag 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.

## § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die **vereinbarte Beschaffenheit** hat.

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

**Erfolg - Funktionalität**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Die Beschaffenheit der vereinbarten Funktionalität

§ 650k Abs. 2 Satz 1 BGB

**..., ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komforts- und Qualitätsstandards nach ... der Leistungsbeschreibung auszulegen.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

BGH, Urt. v. 14.5.1998 – VII ZR 184/97, BGHZ 139, 16 (19 zu 2.):

**Der Besteller kann redlicher Weise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen. Der Unternehmer sichert üblicher Weise stillschweigend bei Vertragsschluss die Einhaltung dieser Standards zu.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Die Herstellung - der Weg zum Erfolg

Leistungsbeschreibungen/Leistungsverzeichnisse

Anerkannte Regeln der Technik

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Verhältnis von Leistungsbeschreibung/Leistungsverzeichnis zu anerkannten Regeln der Technik?

BGH, Urt. v. 10.7.2014 – VII ZR 55/13 Rn. 17, BauR 2014, 1801 = NZBau 2014, 568:

**Es ist anzunehmen, dass die Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, sofern nicht ein anderer Standard vereinbart ist, als *Mindeststandard* geschuldet ist.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Das Verhältnis von vereinbartem Erfolg zu vereinbartem Weg

BGH, Urt. v. 8.11.2007 – VII ZR 183/05 Rn. 15, BGHZ 174, 110  
(Blockheizkraftwerk):

**Unabhängig von Leistungsbeschreibung und anerkannten Regeln der Technik muss der Unternehmer alles tun, um die vereinbarte Funktionalität zu erreichen.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Das Verhältnis von vereinbarter Beschaffenheit der Funktionalität zu vereinbartem Weg

vgl. BGH, Urt. v. 4.6.2009 – VII ZR 54/07 Rn. 15, BGHZ 181, 225

**Die auf einer Gesamtwürdigung beruhende Annahme einer vereinbarten Beschaffenheit geht dem sich aus der Leistungsbeschreibung ergebenden Herstellungsweg vor.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## **Zusammenfassende Bewertung**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik nach unten

BGH, Urt. v. 14.11.2017 – VII ZR 65/14 Rn. 29, BGHZ 217, 13:

**... Dies erfordert, dass der AN den AG auf die Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und die mit der Nichteinhaltung verbundenen Konsequenzen und Risiken hinweist, es sei denn, diese sind dem AG bekannt oder ergeben sich ohne weiteres aus den Umständen.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Fall:

Zur Reduzierung der Kosten will Bauherr ein viergeschossiges Haus mit 12 Wohneinheiten als Wohnungseigentum zum Standard von 1980 – soweit öffentlich-rechtlich möglich – errichten. Bauherr will die Einheiten teilweise veräußern und teilweise vermieten.

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Die Leistungskette

Bauherr – Architekt/Ingenieur – GU – NU – Erwerber/Mieter

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Rechtsverhältnis Bauherr – Erwerber, Erwerber ist ein Verbraucher

### § 650i Abs. 1 BGB

Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

### § 650j BGB

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Art. 249 EGBGB ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

Art. 249 § 1 EGBGB

Der Unternehmer ist ... verpflichtet, dem Verbraucher **rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung** eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung zu stellen.

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

Art. 249 § 2 EGBGB

**In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in *klarer* Weise darzustellen.** Sie muss folgende Informationen einhalten:

1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes ...,
3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben ...,
5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktion aller wesentlicher Gewerke,
8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude genügen muss,

„Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und  
die Rechtsprechung des BGH

**Die Angst vor dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## § 305 BGB

(1) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, ... .

s. dazu BGH, Urt. v. 11.7.2019 – VII ZR 266/17 Rn. 35 f., BGHZ 223, 1

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## § 310 BGB

(3) Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ...

...

2. ... §§ 307 bis 309 (*Inhaltskontrolle*) finden auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann Anwendung, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und **soweit der Verbraucher aufgrund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte**;

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

Jedenfalls handelt es sich um eine Beschreibung der Hauptleistungspflicht des Unternehmers, die deshalb keiner Inhaltskontrolle unterliegt (§ 307 Abs. 3 Satz 1 BGB).

s. dazu BGH, Urt. v. 11.7.2019 – VII ZR 266/17 Rn. 19 ff., BGHZ 223, 1

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

Als AGB würde die Baubeschreibung (nur) einer Transparenzkontrolle unterliegen.

§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB

Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht **klar** und **verständlich** ist.

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Rechtsverhältnis Bauherr – Mieter

BGH, Urt. v. 19.7.2022 – VIII ZR 194/21 Rn. 34, NJW-RR 2023, 84:

**Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung kann der Mieter einer Wohnung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen.**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Rechtsverhältnis Bauherr - Architekt

### § 650p BGB

- (1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die ... erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.
- (2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen.

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 HOAI

LPH 1 – Grundleistungen

c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf

e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

**Rechtsverhältnis Bauherr - Generalunternehmer**

„Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und  
die Rechtsprechung des BGH

**Rechtsverhältnis Generalunternehmer - Nachunternehmer**

# „Gebäudetyp E“, das Bauvertragsrecht und die Rechtsprechung des BGH

## Ergebnis

Die bestehende zivilrechtliche Gesetzeslage in Verbindung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht einem einfacheren und effizienteren Bauen nicht entgegen, sondern schützt die berechtigten Interessen aller an einem Bauvorhaben Beteiligten.