

RECHTLICH KOMPETENT BERATEN.

Starker Teamgeist an drei Standorten.



Vertragsverhandlungen im Baurecht

Dr. Hendrik Hunold

01.12.2023



Rechtlich kompetent beraten

+ KOMPETENT

langjährige Tätigkeit in renommierten Großkanzleien

+ PERSÖNLICH

Offenheit - Grundlage der Zusammenarbeit

+ LÖSUNGSORIENTIERT

effizient durch klare Chancen-Risiko-Abwägung

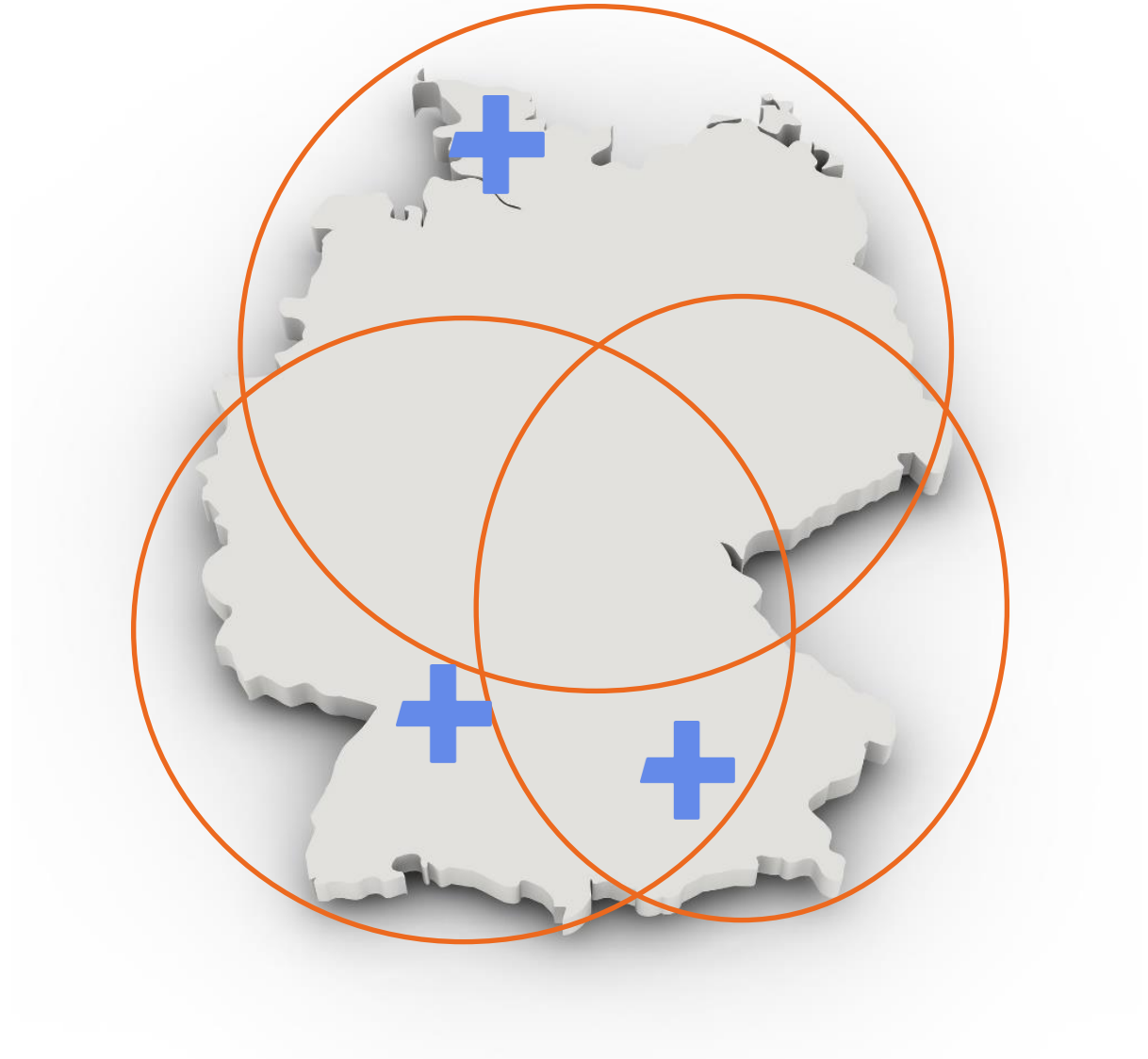
Rechtlich kompetent beraten

DEUTSCHLANDWEIT

- + Bau- und Immobilienrecht
- + Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht

STANDORTE

- + München
- + Stuttgart
- + Sylt



Veröffentlichungen

Kommentierung §§ 26 - 34 InsO

- + verständliche Darstellung
- + Aktuelle Rechtslage
- + Laufende Aktualisierung



Veröffentlichungen

- + verständliche Darstellung
- + Formulierungsbeispiele
- + Schaubilder
- + aktuelle Rechtslage



1. Auflage 2023



Veröffentlichungen

- + Der Architektenvertrag
mit Tipps zur
Vertragsgestaltung, 2017
- + Der Ingenieurvertrag
mit Tipps zur
Vertragsgestaltung, 2018



Referenzen

- + Bau Erdgasterminals – Nordseeküste
(EUR 54 Mio.)
- + Ingenieur- und Tiefbau - Stuttgart 21 (ca.
25 Mio.)
- + Highlight Towers München
(EUR 9,8 Mio.)
- + Umbau Münchner U-Bahnhof (ca.
EUR 2,0 Mio.)

Referenzen

- + Monatliche Praxistipps zu aktueller Rechtsprechung in der SHK-Fachzeitschrift „Si“ und dem „Handwerker-Magazin“





+ Sichere Hausinstallation Der REHAU Podcast

<https://www.rehau.com/de-de/sichere-hausinstallation-podcast>



#9 Best of SHK-Show mit Dr. Martin Sabel und Dr. Hendrik Hunold

Best of SHK-Show ist ein Podcast des Handwerker Radios - dem ersten und einzigen Internet-Radiosender für das deutschsprachige Handwerk.

HFP+

▶ Episode abspielen 21:07

Im Radio

+ SHK-Show im Handwerker-Radio

aktuelle und praxistaugliche Rechtstipps

(Donnerstags, 14.00 – 16.00 Uhr / Samstags, 12.00 – 16.00 Uhr)

zum Podcast: <https://best-of-shk-show.podigee.io/>



Persönlichkeiten

HFP+

Inhaltsübersicht

- + Auftraggeber-Check
- + Vertragsgrundlage: VOB/B oder BGB?
- + Wichtige Eckpunkte, v.a. Preissteigerung

Auftraggeber-Check

Auftraggeber – Check

Warum?

- + Wer genau ist der Vertragspartner
(z.B. Adressierung bei Behinderungs- und
Bedenkenanmeldung, Sicherstellung Zwangsvollstreckung)
- + Bonität/Zahlungsfähigkeit kann geprüft werden

Auftraggeber – Check

- + Wer ist der AG (z. B. bei Projektgesellschaft)?
- + Sitz des AG (Adresse!)
- + Vermögen des AG, v.a.:
 - Ist er Eigentümer des Baugrundstücks?
 - > Bauhandwerkersicherungshypothek!

Quellen:

Handelsregister, Grundbuch, Wirtschaftsdiensten, Einwohnermeldeamt, frühere AN's befragen, Internet etc.

Auftraggeber – Check

Bezeichnung AG - Beispiel GmbH:

- + XYZ Baugesellschaft mbH, Parkallee 1, 08151 Musterstadt, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Dipl. Ing. Max Mustermann

Auftraggeber – Check

Bezeichnung AG - Beispiel Gesellschaft bürgerliche Rechts (sog. GbR)

- + Bau-gesellschaft XYZ, Parkallee 1, 08151 Musterstadt, vertreten durch die Gesellschafter, Herrn Dipl. Ing. Max Mustermann und Frau Dipl. Ing. Carla Musterfrau

Auftraggeber – Check

Bezeichnung AG - Beispiel Gesellschaft bürgerliche Rechts (sog. GbR)

- + ob Gesellschaft bürgerlichen Rechts vorliegt, ist i.d.R. schwer zu erkennen; daher nachfragen!
(z.B. Bauherren- und Bürogemeinschaften)
- + alle Gesellschafter sind zwingend in der der Parteibezeichnung zu nennen!

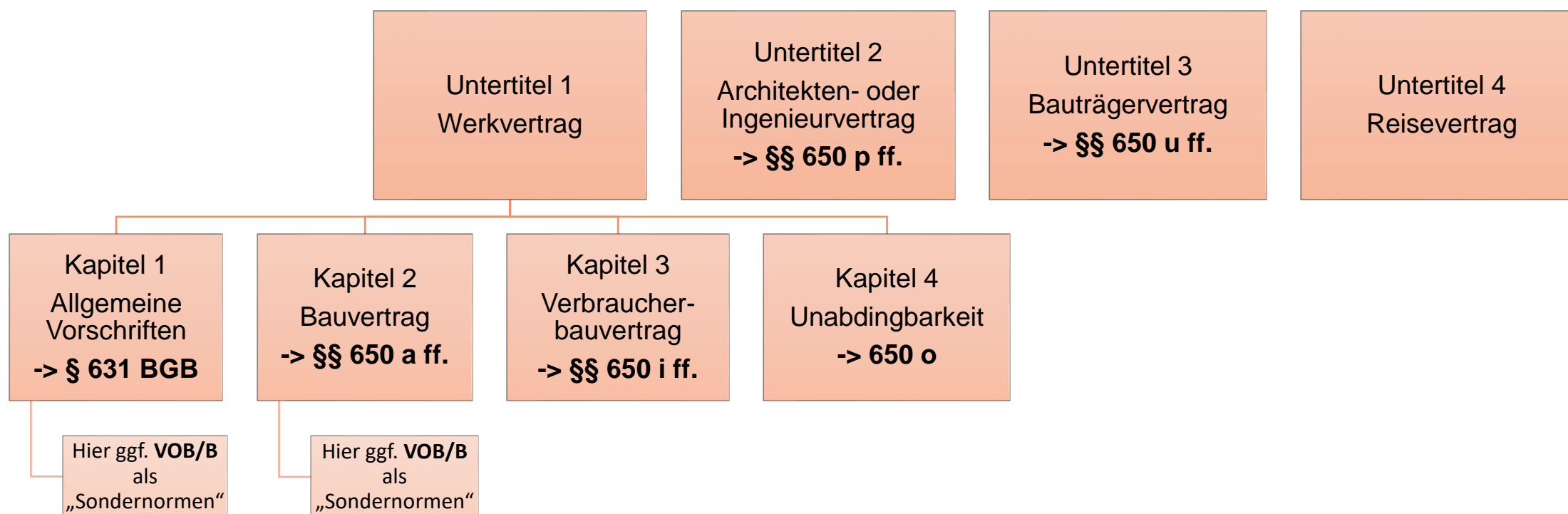
Vertragsgrundlage:
VOB/B oder BGB?

Vertragsgrundlage

Als Vertragsgrundlage kommen in Frage:

- + Bürgerliches Gesetzbuch
v.a. die §§ 631 ff. (sog. Werk- und Bauvertrag)
- + VOB/B

Vertragsgrundlage



Vertragsgrundlage

Charakter der VOB/B

- + spezielle Regelungen zum Bauvertrag in der VOB/B
- + bei der VOB/B handelt es sich um **allgemeine Geschäftsbedingungen** i.S.v. §§ 305 ff. BGB

Vertragsgrundlage

Folgen bei Wahl VOB/B

- + Geltung ist gesondert zu vereinbaren!
- + Hinweis auf Geltung vor Vertragsabschluss notwendig!
(z.B. „Auf diesen Vertrag findet die VOB/B Anwendung.“)

+ Geltung ist zu vereinbaren, d.h. sie gilt nicht „automatisch“

- Grundsatz: vor Vertragsabschluss
 - (1) ausdrücklicher Verweis auf ihre Geltung
 - (2) Aushändigung des gesamten Textes
(z.B. PDF als Anhang; Verweis reicht nicht)
- Ausnahme - AG ist Unternehmer: vor Vertragsabschluss
ausdrücklicher Hinweis auf ihre Geltung

VOB/B

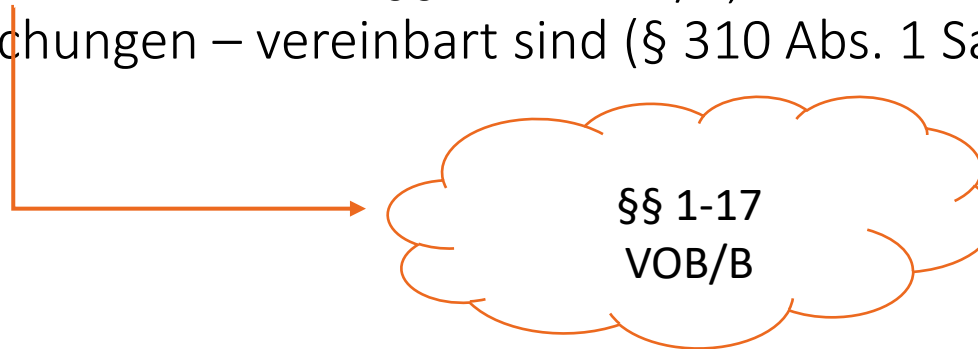
Folgen bei Wahl VOB/B

+ Bei Verbrauchern als Auftragnehmer:

VOB/B ist vollständig vor Vertragsabschluss zu übergeben
(z.B. Übersendung mit Angebot per Mail -> VOB/B als PDF beifügen)

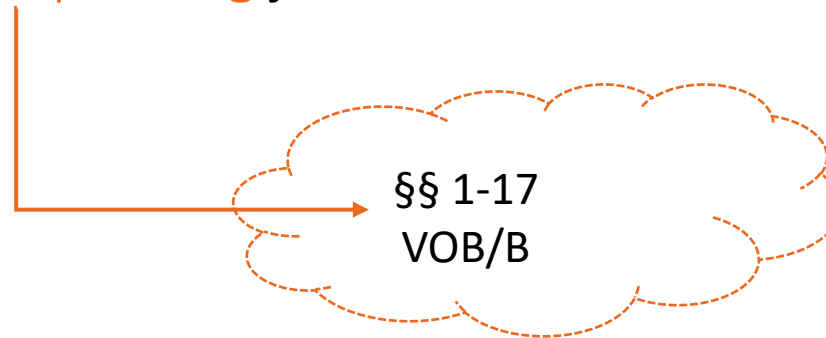
+ Kein Gesetz

- Sie ist bzgl. der Wirksamkeit an gesetzlichen Vorschriften zu messen (insbesondere den allgemeinen Grundsätzen des BGB)
- Aber: **gesetzliche „Schutzhülle“** um die §§ 1-17 VOB/B, sofern sie „als Ganzes“ – d.h. ohne inhaltliche Abweichungen – vereinbart sind (§ 310 Abs. 1 Satz 3 BGB)



- + Werden **Abweichungen von der VOB/B** vorgenommen, die nicht explizit in ihrem Text vorgesehen sind, wird die gesetzliche Schutzhülle durchbrochen

Folge: **vollständige Überprüfung** jedes einzelnen §§ der VOB/B, auf seine Wirksamkeit



- + Geschieht oft unbewusst durch eigene AGB's oder Vorbemerkungen im LV!

Vertragsgrundlage

Folgen bei Wahl VOB/B – Zusammenfassung

- + kein Gesetz
 - > Sie ist daher bzgl. der Wirksamkeit an den gesetzlichen Vorschriften zu messen (sog. „AGB-Kontrolle“)
- + AGB-Kontrolle nur solange ausgeschlossen, wie *VOB/B als Ganzes*, d.h. ohne Abweichungen, vereinbart ist (§ 310 Abs. 1 Satz 3 BGB)

Vertragsgrundlage

Folgen bei Wahl VOB/B

+ von VOB/B abweichende Regelungen nicht vereinbaren; sonst wird AGB – Kontrolle eröffnet!

-> Risiko, dass VOB/B-Regelungen unwirksam sind, auf deren Gültigkeit man während Vertragsabwicklung vertraut hat

ACHTUNG: Abweichende Regelungen können bereits in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein!

Vertragsgrundlage

VOB/B oder BGB?

- + VOB/B ist „formale“, aber auch mehr auf den typischen Bauablauf zugeschnitten.
- + VOB/B erfordert Kenntnis von ihrem Mechanismus und ihren Anforderungen
- + BGB weniger formal, aber z.B. auch längere Gewährleistung (5 Jahre – VOB/B nur 4 Jahre)

Wichtige Eckpunkte, v.a. Preissteigerungen

Wichtige Eckpunkte

„den“
rechtssicheren Bauvertrag gibt es nicht

Wichtige Eckpunkte

Konzentration auf das Wesentliche, z.B.

- + Genaue Beschreibung dessen, was „am Ende raus kommen soll“ (sog. Leistungssoll)

- + Wichtig, um sog. Erfolg i.S.v. § 631 Abs. 1 BGB , der funktions- und zweckentsprechend ausgelegt wird, zu definieren
 - + Abgrenzung: Mangel ja/nein
 - + Abgrenzung: Nachtrag ja/nein

Wichtige Eckpunkte

Konzentration auf das Wesentliche, z.B.

- + Ein aus mehreren Seiten bestehender „formaler“ Bauvertrag ist nicht zwingend erforderlich.
- + Es ist z.B. ausreichend, wenn die das Anschreiben zum Angebot, das Angebot/das Leistungsverzeichnis selbst die wesentlichen Punkte enthalten

Wichtige Eckpunkte

Konzentration auf das Wesentliche, z.B.

- + Ein aus mehreren Seiten bestehender „formaler“ Bauvertrag ist nicht zwingend erforderlich.
- + Es ist z.B. ausreichend, wenn die das Anschreiben zum Angebot, das Angebot/das Leistungsverzeichnis selbst die wesentlichen Punkte enthalten

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?



Erlass „Bundesbauministerium“ vom 25.03.2022

(BW17-70437/94 - Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs)

- + Verträgen mit der öffentlichen Hand:
Weitergabe von Preissteigerungen möglich
- + Beschränkt auf bestimmte Produktgruppen
- + Nur für neue und ggf. laufende Vergabeverfahren

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?



Erlass „Bundesbauministerium“ vom 25.03.2022

(BW17-70437/9#4 - Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs)

- + Beschränkt auf Produktgruppen:
Stahl und Stahllegierungen, Aluminium, Kupfer,
Erdölprodukte (Bitumen, Kunststoffrohre, Folien und
Dichtbahnen, Asphaltmischgut), Epoxidharze,
Zementprodukte, Holz, Gusseiserne Rohre

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

§ 632 BGB – Vereinbarung über die Vergütung

- + Grundsatz: Verträge sind einzuhalten
(lat.: pacta sunt servanda)
- + Ist Vereinbarung über Preis getroffen, ist sie bindend.
- + Jeder vereinbarte Preis ein Festpreis!

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung

- + Vertragsauslegung?
- + Störung der Geschäftsgrundlage? (§ 313 BGB)
- + Vertragliche Regelung

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Vertragsauslegung

- + Enthält Vertrag keine ausdrückliche wirksame Regelung, wie mit Preissteigerungen umgegangen werden soll, ist zunächst auszulegen.
- + Verträge sind so auszulegen, wie Treu und Glauben es mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erfordern (§ 157 BGB)

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Vertragsauslegung

- + Die durch die Unwirksamkeit einer Tagespreisklausel entstandene Regelungslücke kann durch ergänzenden Vertragsauslegung derart geschlossen werden, daß dem Verkäufer ein Preisänderungsrecht zugestanden und dem Käufer unter bestimmten Voraussetzungen ein Rücktrittsrecht eingeräumt wird.
(BGH, Urteil 01.02.1984, VIII ZR 54/83)

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Vertragsauslegung

- + Anders bei Pauschalpreis: Ausgehend von einem detaillierten Leistungsverzeichnis wurde bei Ermittlung Pauschalsumme die Position Baustelleneinrichtung bei der Addition der Positionspreise übersehen
- + BGH: keine Lücke im Vertrag – Parteien haben Pauschalpreis vereinbart
(Urteil 13.07.1995, VII ZR 142/94)

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Wegfall Geschäftsgrundlage
§ 313 Abs. 1 BGB

*„Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss **schwerwiegend verändert** und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann **Anpassung des Vertrags** verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das **Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet** werden kann.“*

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Wegfall Geschäftsgrundlage

- + Grundsatz der Vertragstreue – Eingriffe in den Vertrag sind möglichst gering zu halten.
- + Ist daher durch Preissteigerung Vertragsgrundlage überhaupt beeinträchtigt?

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Wegfall Geschäftsgrundlage

- + Problem daher:
Preissteigerung als „schwerwiegende Veränderung“?
- + BGH: bei Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2020
Geschäftsgrundlage betroffen
-> Sind Preissteigerungen dem vergleichbar?
(meine Meinung: nein!)

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Wegfall Geschäftsgrundlage

- + Weiteres Problem:
Festhalten am Vertrag muss für AN unzumutbar sein
- + Aufzehren von Gewinn reicht nicht
- + sog. „Opfergrenze“ muss überschritten sein:
Regelmäßig und mindestens ab 20 % (teilweise ab 30 %)
Aber Achtung: Einzelfallentscheidung!

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung?

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Vertragliche Regelung

- + § 9 Nr. 2 VOB/A:
fehlende Preisanpassungsklausel ist ggf. ein dem Bieter nicht zumutbares, „ungewöhnliches Wagnis“
(VOB-Stelle Sachsen-Anhalt, Stellungnahme 09.10.1997)
- + Argumentationshilfe für Aufnahme Preisanpassungsklausel in Vertrag

Wichtige Eckpunkte Preisanpassung

Möglichkeiten zur Preisanpassung – Vertragliche Regelung

- + Preisanpassungsklausel ist AGB-kontrollfähig!

Folge:

AGB-rechtliche wirksame Formulierung notwendig

- + Enge AGB-rechtliche Vorgaben:
z.B. Transparenzgebot (§ 307 BGB)

RECHTLICH KOMPETENT BERATEN.

Starker Teamgeist an drei Standorten.



MÜNCHEN

A Fritz-Erler-Str. 30 | 80737 München
T +49.(0)89.921 315 630
F +49.(0)89.921 315 639
M muenchen@hfp-legal.de

STUTT GART

A Gablenberger Hauptstr. 45 | 70186 Stuttgart
T +49.(0)711.400 955 60
F +49.(0)711.400 955 69
M stuttgart@hfp-legal.de

SYLT

A Hauptstr. 13 | 25996 Wenningstedt
T +49.(0)4651.338 646 0
F +49.(0)4651.338 646 09
M sylt@hfp-legal.de

