

# Höherwertiges Bauen – sicher gestalten / Auswirkungen des neuen Bauvertragsrechts

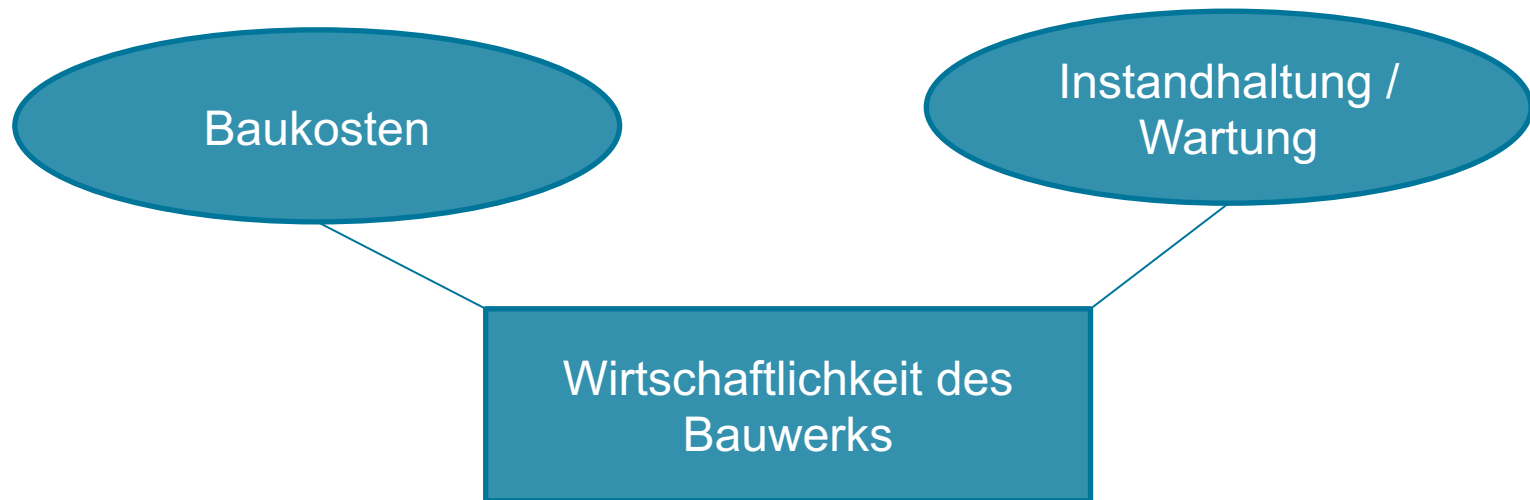
Dr. Katrin Rohr-Suchalla, Rechtsanwältin,  
CMS Hasche Sigle

Karlsruhe, den 14.05.2019

---

# I. Ausgangspunkt

---

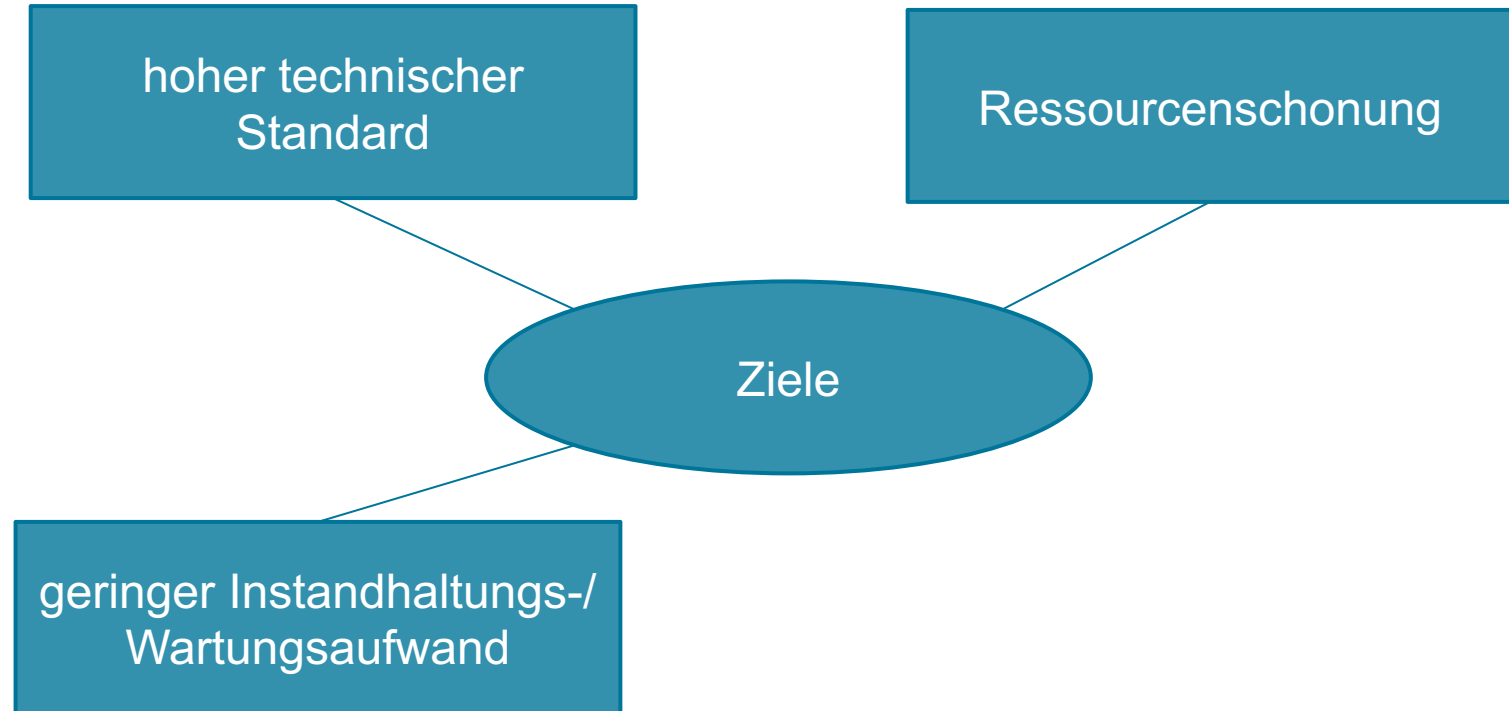


➔ gesamter Lebenszyklus

---

# I. Ausgangspunkt

---



➔ ökonomisches und ökologisches Bauen

---

## II. Notwendige Maßnahmen aus Sicht des Bauherrn

---

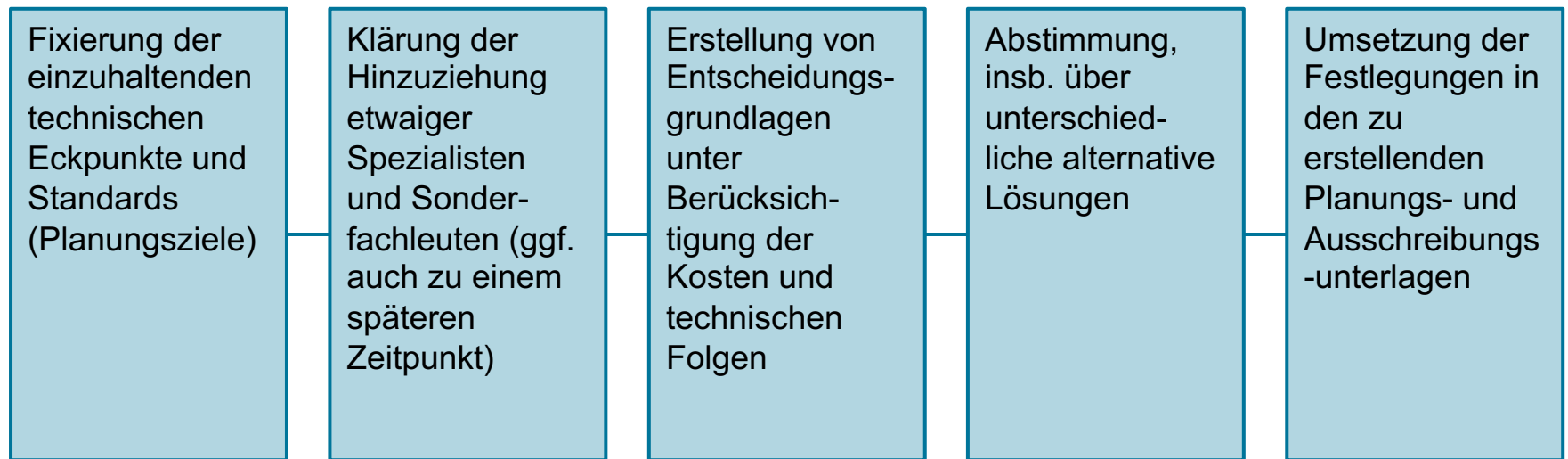
Grundlagenermittlung und -festlegung	Erstellung der notwendigen Verträge
Eckpunkte für das Bauwerk im Allgemeinen	Erstellung eines Architektenvertrages sowie weiterer Planerverträge → Berücksichtigung der vom Planer zu beachtenden und umzusetzenden technischen Eckpunkte und Anforderungen an das zu errichtende Bauwerk
Eckpunkte im Hinblick auf Instandhaltungs- und Wartungskosten unter Zuhilfenahme von entsprechenden Fachleuten	Erstellung der Bauverträge für die entsprechenden Bauunternehmen sowie Technische Anlagen, die den geplanten Eckpunkten Rechnung tragen
Festlegung der technischen Eckpunkte, die die zu erstellende Planung umfassen soll, unter Einschluss der Eckpunkte zur Reduzierung von Instandhaltungs- und Wartungskosten	
Gegenüberstellung der Baukosten bei klassischer Bauweise gegenüber den Kosten bei einer höherwertigen Bauweise sowie Ermittlung der Instandhaltungskosten beider Varianten → betriebswirtschaftliche Abwägung	
Geplante Nutzungsdauer	

---

## III. Vertrag

### Architekt / Planer

---



➔ Vereinbarung zur Erreichung des hohen technischen Standards notwendig

---

## III. Vertrag Werkunternehmer

---

Der Bauunternehmer schuldet einen **Erfolg**. Der geschuldete Leistungsumfang hängt ab von:

Vertragsart	Vertragsinhalt / Technische Anlagen
<ul style="list-style-type: none"><li>– Pauschalpreisvertrag (Detail- oder Globalpauschalpreisvertrag)</li><li>– Einheitspreisvertrag</li><li>– GMP (garantierter Maximalpreis)</li><li>– Stundenlohnvertrag</li><li>– PPP (Public Private Partnership)</li><li>– etc.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Rechtliche Regelungen (häufig Vertragstext als solcher)</li><li>– Regelungen in den Technischen Anlagen → Dreh- und Angelpunkt</li></ul>

---

# III. Vertrag

## Beispiele für Vertragsinhalt / Technische Anlagen

---

Zu verwendende Materialien	Einzuhaltende anerkannte Regeln der Technik	Abweichungen von den a.R.d.T., dass geringere Anforderungen gelten sollen → besondere Aufklärung nötig	Abweichungen von den a.R.d.T., dass höhere oder andere technische Eckpunkte gelten sollen	Art und Weise des Objektes (z.B. techn. Beschreibungen, Planungen)	Festlegung von funktionalen, bauphysikalischen oder chemischen Anforderungen (auch anstelle von vorgegebenen Materialien)
----------------------------	---	---	---	--	---

---

## IV. Zur Vereinbarung von technischen Standards

---

### Ausgangspunkt: Vertrag

Vereinbarte Beschaffenheit	anerkannte Regeln der Technik
<ul style="list-style-type: none"><li>– Bauherr kann technische Beschaffenheit des Bauwerks festlegen (gewerkübergreifend)</li><li>– Entscheidend: Saubere rechtliche Vereinbarung und Dokumentation</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– = wenn die a.R.d.T. von den meisten Fachleuten als <b>theoretisch</b> richtig anerkannt ist und feststeht, sowie in Fachkreisen durchweg bekannt und auf Grund fortdauernder <b>praktischer</b> Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt ist</li></ul>

➔ Sofern die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben, gelten damit die anerkannten Regeln der Technik als Mindeststandard.



---

## IV. Zur Vereinbarung von technischen Standards

### 1. Vereinbarung eines höheren technischen Standards

---

<b>Grundsatz</b>	Vereinbarung eines deutlich höheren technischen Standards als dies z.B. in den DIN-Normen der Fall ist oder auch völlig anderer technischen Eckpunkte → <b>möglich</b>
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen (z.B. Brandschutz, Standsicherheit)</li><li>– Vereinbarung zwischen den Parteien (sowohl mit Planern als auch den ausführenden Unternehmen)</li></ul>
<b>Rechtsfolgen</b>	Ist eine höherwertigere Ausführung vereinbart, welche nicht eingehalten ist, ist das Werk mangelhaft, unabhängig davon, ob die anerkannten Regeln der Technik eingehalten wurden. → Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit

---

## IV. Zur Vereinbarung von technischen Standards

### 2. Vereinbarung eines geringerwertigen technischen Standards

---

<b>Grundsatz</b>	Vereinbarung einer im Verhältnis zu den anerkannten Regeln der Technik geringerwertigen Ausführung → <b>möglich</b> → In der Praxis häufig dann, wenn das Bauwerk nur noch für einen überschaubaren Zeitraum genutzt werden soll (z.B. Parkhausbetrieb nur noch für zwei Jahre)
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Vereinbarung zwischen den Parteien (sowohl mit Planern als auch den ausführenden Unternehmen)</li><li>– Kein Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen (z.B. Brandschutz, Standsicherheit)</li><li>– Besondere Vorsicht geboten</li><li>– Umfassende Aufklärungspflicht)</li></ul>
<b>Rechtsfolgen</b>	Ggf. Haftung bei fehlender Vereinbarung / Aufklärung

---

## V. Haftungsverschärfung für Lieferanten

### 1. Der neue § 439 Abs. 3 BGB (1)

---

- Für alle Kaufverträge und Werklieferungsverträge ab 01.01.2018
- Hat der Käufer
  - die mangelhafte Sache
  - gemäß ihrer Art und ihrem Vertragszweck
  - in eine andere Sache eingebaut oder an eine andere Sache angebracht,

ist der Lieferant im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, dem Käufer die **erforderlichen Aufwendungen** für den

**Ausbau der mangelhaften  
Sache**

und

**Einbau der mangelfreien  
Sache**

zu ersetzen.

---

## V. Haftungsbeschränkung für Lieferanten

### 2. Der neue § 439 Abs. 3 BGB (2)

---

- Es besteht ein Wahlrecht des Käufers, ob
  - er selbst den Aus- und Einbau durchführt,
  - einen Dritten mit der Durchführung beauftragt oder
  - den Lieferanten zur Durchführung auffordert.
- Lieferantenregress nach §§ 445 a und b BGB

» **Verschuldensunabhängiger Erstattungsanspruch**

» **Verschärftes Haftungsrisiko für Lieferanten**

---

# VI. Einschränkungsmöglichkeiten der Haftung

---

## Im B2C-Bereich

- Keine Einschränkung
  - In AGB (-) wegen § 309 Nr. 8b (cc) BGB
  - Individualvertraglich (-) wegen § 476 Abs. 1 BGB

## Im B2B-Bereich

- Teilweise Einschränkung möglich
  - In AGB: höchstrichterlich noch nicht entschieden (§ 309 BGB gilt nicht direkt)
  - Individualvertraglich: (+) z.B. durch
    - Haftungsausschluss
    - Vorbehalt der eigenen Durchführung (sofern Interesse besteht, die Aus- und Einbauarbeiten selbst zu erbringen)
    - Übertragung der Wahl zwischen Mängelbeseitigung und Ersatzlieferung auf den Lieferanten
    - Summenmäßige Haftungsobergrenzen
    - Modifizierte Gewährleistungsfristen

» Diverse offene Fragen sind von der Rechtsprechung zu klären.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

---

# Kontakt Daten

---

Dr. Katrin Rohr-Suchalla  
Rechtsanwältin | Partnerin

CMS Hasche Sigle  
Schöttlestraße 8  
70597 Stuttgart



T +49 711 97 64 156  
F +49 711 97 64 96 150  
E [katrin.rohr@cms-hs.com](mailto:katrin.rohr@cms-hs.com)



Law . Tax

**Ihr kostenloser juristischer Online-Informationsdienst.**

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu vielfältigen juristischen Themen.

**[cms-lawnow.com](http://cms-lawnow.com)**



Law . Tax

**Ihre juristische Online-Bibliothek.**

Profunde internationale Fachrecherche und juristisches Expertenwissen nach Maß.

**[eguides.cmslegal.com](http://eguides.cmslegal.com)**

---

Dieses Dokument stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Hongkong, Moskau, Peking und Shanghai für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozialitäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozialitäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozialitäten oder deren Büros beziehen.

**CMS-Standorte:**

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Funchal, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Mexiko-Stadt, Monaco, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Posen, Prag, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sheffield, Singapur, Skopje, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.

---

**[cms.law](http://cms.law)**