

Bauvertragsrecht

Vertragsgestaltung und Vertragsverhandlung nach BGB und VOB/B

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Bauvertragsgestaltung, allgemein

3. Bauvertragsgestaltung, Struktur

4. Bauvertragsgestaltung, Gesetze und Regelwerke

5. Bauvertragsgestaltung, Beispiele inhaltlicher Regelungen

6. Zusammenfassung

Einleitung

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Sinn und Zweck

Sinn und Zweck des Seminars:

- 1. Bedeutung des Bauvertrages**
 - Weichenstellung für Spielregeln des Bauvorhabens
 - Probleme vermeiden bzw. minimieren
- 2. Entwicklung Problembewusstsein**
- 3. Finden eines Lösungsansatzes**
 - „Zutaten“ eines Bauvertrages

Einleitung

Erläuterungen der im Vortrag eingesetzten Farben und Symbole:

Farbe/Symbol	Erläuterung
	Überschriftfeld Beispielfeld
	Merkfeld Tippfeld
	Handlungsempfehlung
	Musterfeld
	Vorschriftenfeld
	Seitenhinweis auf Skript

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Bauvertragsgestaltung, allgemein

3. Bauvertragsgestaltung, Struktur

4. Bauvertragsgestaltung, Gesetze und Regelwerke

5. Bauvertragsgestaltung, Beispiele inhaltlicher Regelungen

6. Zusammenfassung

Bauvertragsgestaltung allgemein

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Übersicht: Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - Normen

BGB

Wichtige Inhalte für Bauvertragsrecht

Buch	Inhalt	Paragrafen
1	Willenserklärung	§§ 116 – 144 BGB
	Vertrag und Vollmacht	§§ 145 – 181 BGB
2	Vertragsfreiheit	§ 311 BGB
	Verrichtungs- und Erfüllungsgehilfe	§§ 278, 831 BGB
	Werkvertragsrecht	§§ 631 – 651 BGB

Bauvertragsabschluss

Ein Bauvertrag ist grundsätzlich formfrei. Er kann somit mündlich oder schriftlich (schriftlich) abgeschlossen werden.

Der Begriff „Vertrag“ ist somit unabhängig von der Frage nach der „Form“.

HINWEIS:

Eine häufige Fehlerquelle ist die Verwechslung der Frage, ob ein Vertrag geschlossen wurde mit der Frage nach der Form des Vertrages.

Abschluss eines Vertrages trennen von Form des Vertrages.

Grundsätzlich sind Bauverträge formlos wirksam, sei es, dass diese mündlich, per Telefon, per Telefax oder per E-Mail geschlossen werden.

Bauvertragsabschluss, Verhandlung über den Vertrag

Übersicht: Vorvertragliche Rechte und Pflichten

Rechte und Pflichten vor Vertragsabschluss

Gesetzliches Schuldverhältnis

- Grundsatz:

Kein Erfüllungsanspruch auf Abschluss Bauvertrag

- Ausnahme:

- Vorvertrag

- Rahmenvertrag

Schadensersatz nach § 311 Abs. 2 BGB i. V. m. § 241 Abs. 2 BGB bei:

- berechtigtem Vertrauen auf Vertragsabschluss

+

- Abbruch ohne triftigen Grund

Bauvertragsabschluss, Angebot und Annahme

Ein **Bauvertrag** setzt zwei inhaltlich übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Man spricht von **Angebot** und **Annahme**.

Angebot + Annahme = Vertrag

Bauvertragsabschluss, Angebot und Annahme

Zustandekommen eines Bauvertrages

Angebot + (unveränderte) Annahme = Bauvertrag

Partei A:	Willenserklärung an B: Aufforderung, einen Vertrag einzugehen = Angebot
Partei B:	Willenserklärung an A: Erklärung, den Vertrag einzugehen = Annahme Wenn: -rechtzeitig -unverändert -unbedingt Sofern eine der aufgezählten Bedingungen nicht erfüllt: Keine Annahme, sondern neues Angebot (modifizierte Annahme; Ja/aber Angebot

Angebot | Bindung an das Angebot

Bindung an das Angebot; §§ 145 ff. BGB

Grundsatz:

Widerruf nur möglich, wenn Bindung des Angebots ausgeschlossen wurde.
Sonst nur Anfechtung gemäß §§ 119, 123 BGB

Erlöschen:

Ablehnung; § 146 BGB

Nicht rechtzeitige Annahme (Fristablauf);
§ 146 BGB i. V. m. §§ 147 – 149 BGB

- Ablauf einer gesetzten Annahmefrist; § 148 BGB
- Ablauf der regelmäßigen Annahmefrist; § 147 BGB
 - a) sofort unter Anwesenden; § 147 Abs. 1 BGB
 - b) regelmäßige Umstände unter Anwesenden; § 147 Abs. 2 BGB

Annahme

Zustandekommen eines Bauvertrages

Angebot + (unveränderte) Annahme = Bauvertrag

Partei A:

Willenserklärung an B:

Aufforderung, einen Vertrag einzugehen = Angebot

Partei B:

Willenserklärung an A:

Erklärung, den Vertrag einzugehen = Annahme

Wenn:

- rechtzeitig
- unverändert
- unbedingt

**Sofern eine der aufgezählten Bedingungen nicht erfüllt:
Keine Annahme, sondern neues Angebot (modifizierte
Annahme; Ja/aber Angebot**

Annahme | Annahmezeitpunkt

Hat der Anbietende eine Frist bestimmt, so kann das Angebot

- nur innerhalb dieser Frist angenommen werden, § 148 BGB.

Hat der Anbietende keine Frist bestimmt, so kann das Angebot

- unter Anwesenden nur sofort, § 147 Abs. 1 BGB
- unter Abwesenden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Antragende unter „regelmäßigen Umständen“ den Eingang der Antwort erwarten darf, § 147 Abs. 2 BGB

angenommen werden.

Annahme | verspätete oder modifizierte Annahme (neues Angebot)

Eine Annahme, die vom Angebot abweicht und nicht nur eine ungeteilte Zustimmung zum Angebot enthält, nennt man eine „modifizierte“ Annahme bzw. „modifizierte“ Auftragsbestätigung.

Ihr Inhalt ist nicht ein „Ja“ sondern ein „Ja, aber“.

Rechtlich ist ein „Ja, aber“ in Wahrheit ein „Nein“. Eine modifizierte Annahme führt nicht zum Vertragsschluss, sie gilt lediglich als eine Ablehnung des Angebots, verbunden mit einem neuen Angebot.

Annahme | verspätete oder modifizierte Annahme (neues Angebot)



Annahme | verspätete oder modifizierte Annahme (neues Angebot)

MERKE:

Die Bedeutung der modifizierten Annahme wird in der Baupraxis häufig verkannt. Bereits geringfügige Modifikationen des Angebots gelten als Ablehnung und als neuer Antrag.

Annahme | Schweigen im Rechtsverkehr

Schweigen hat im Rechtsverkehr grundsätzlich keine Bedeutung, selbst dann nicht, wenn ein Angebot die ausdrückliche Aufforderung enthält, die Ablehnung mitzuteilen oder mit Erklärungen verbunden ist, dass ein Schweigen als Annahme gilt.

Beispiel:

Der Generalunternehmer übersendet dem Nachunternehmer ein Angebot mit der Maßgabe, dass der Nachunternehmer, falls er sich nicht bis zum 30.03.2009 erklärt, den Auftrag für das Bauvorhaben annimmt. Der Nachunternehmer schweigt hierauf. Das Schweigen bedeutet hier keine Annahme.

Annahme | Schweigen im Rechtsverkehr

Ausnahmefälle können sein, wenn die Parteien es ausdrücklich vereinbaren, dass ein Schweigen einen bestimmten Erklärungswert beispielsweise eine Annahme bedeutet oder das Gesetz selbst dem Schweigen eine Erklärungswirkung beimisst.

Beispiel:

Der Generalunternehmer und der Nachunternehmer vereinbaren zu Beginn des Jahres, dass der Generalunternehmer dem Nachunternehmer von interessanten Angeboten Mitteilungen macht und den Auftrag stets annimmt, wenn der Nachunternehmer nicht innerhalb von 2 Wochen eine gegenteilige Erklärung abgibt. In diesem Ausnahmefall haben die am Bau Beteiligten einen Erklärungswert des Schweigens vereinbart. Der Nachunternehmer muss ablehnen, wenn nicht sein Schweigen als Einverständnis gedeutet werden soll. Derartige Vereinbarungen sind in Rahmenvereinbarungen zu finden.