
Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

1. Der Unternehmer hat die von ihm zu erbringende Leistung zu den vereinbarten Zeiten zu beginnen, angemessen zu fördern und fertigzustellen. Soweit die Parteien keine Termine vereinbart haben, hat der Unternehmer die zu erbringende Leistung binnen angemessener Frist nach Vertragsschluss zu beginnen, zu fördern und fertigzustellen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

2. Der Unternehmer hat dem Besteller unverzüglich in Textform anzuzeigen, wenn er in der Ausführung der geschuldeten Leistung aus Gründen, die nicht in seinem Risikobereich liegen, behindert wird. Die Anzeige muss die Gründe der Behinderung und die zu diesem Zeitpunkt absehbaren Auswirkungen enthalten. Entsprechendes gilt im Falle eines Änderungsbegehrens gem. § 650b BGB.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

3. Die Ausführungsfristen verlängern sich, soweit sich Umstände, die nicht aus dem Risikobereich des Unternehmers stammen, auf den Bauablauf auswirken.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

4. Der Unternehmer kann einen finanziellen Ausgleich für den Mehraufwand beanspruchen, der ihm infolge einer Behinderung entsteht, die durch Umstände aus dem Risikobereich des Bestellers verursacht wird.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

5. In den Risikobereich des Bestellers gemäß Empfehlung Nr 4 fallen: Leistungsänderungen, Mengenänderungen, Annahmeverzug oder Pflichtverletzungen des Bestellers.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

6. Die Höhe des Ausgleichs für den Mehraufwand infolge einer Behinderung gemäß Empfehlung Nr. 4 richtet sich nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

7. Der Unternehmer kann zur Berechnung des Ausgleichs gemäß Empfehlung Nr. 4 auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass der auf Basis der Urkalkulation ermittelte Ausgleich dem Betrag entspricht, der sich auf Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge ermittelt.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

8. Im Falle einer Behinderung ist jede Vertragspartei berechtigt zu verlangen, gemeinsam den Zustand der Baustelle, soweit dieser Grund oder Auswirkung der behaupteten Behinderung betrifft, binnen angemessener Frist festzustellen. Das Ergebnis ist in geeigneter Form zu dokumentieren.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis Ib/X – Bauvertragsrecht - Baubetrieb

9. Die Zustandsfeststellung wird wie folgt weiter ausgestaltet: Für das Fernbleiben einer Partei gilt § 650g Abs. 2 BGB entsprechend. Es wird vermutet, dass die Zustandsfeststellung richtig ist. Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn das Ende der Behinderung festgestellt werden soll.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

1. Die sog. "Zielfindungsphase" des § 650p Abs. 2 BGB sollte in den Leistungsbildern der HOAI konkreter abgebildet werden, bspw. durch ein "Mitwirken an der Ermittlung der Planungs- und Überwachungsziele" zur Erstellung der Planungsgrundlage und ein "Klären der finanziellen Rahmenbedingungen" als Grundlage der Kosteneinschätzung.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

2. Die Grundleistungen der HOAI sollten in Basisgrundleistungen und erweiterte Grundleistungen aufgeteilt werden, um den unterschiedlichen Anforderungen an die Leistung Rechnung zu tragen, bspw. zwischen öffentlichen und privaten Vergaben oder zwischen komplexen und einfachen Vorhaben.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

3. Die Leistungsbilder sollten Festlegungen für den Anteil einer Grundleistung an der Leistungsphase (Teilleistungsbewertung) regeln, um § 8 Abs. 2 oder § 10 Abs. 2 HOAI Rechnung zu tragen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

4. Die Grundleistungen der Leistungsphase 2 (Vorplanung- Projekt- und Planungsvorbereitung) sollte auf ihren konzeptionellen Inhalt ("versuchsweise zeichnerische Darstellung oder Strichskizzen") zurückgeführt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

5. Die HOAI ist um erforderliche Leistungen zum Building Information Modelling (BIM) zu erweitern.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

6. Die HOAI ist um Leistungen zum nachhaltigen, klimagerechten Bauen zu erweitern.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

7. Die HOAI ist hinsichtlich weiterer erforderlicher Leistungen oder Leistungsbilder zu überprüfen und ggf. zu erweitern, zum Beispiel zum Bauen im Bestand oder Brandschutzplanung.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

8. Die Trennung der Objektüberwachung in Bauoberleitung und örtliche Bauüberwachung sollte über die Leistungsbilder Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen hinaus geregelt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

9. Die örtliche Bauüberwachung sollte in allen Leistungsbildern in die Grundleistungen aufgenommen werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

10. Das Leistungsbild Tragwerksplanung sollte um Leistungen der Objektüberwachung als Grundleistung ergänzt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

11. Die Honorartafeln sollten über die bisherigen Tafelwerte hinaus erweitert werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

12. Das Kostenberechnungsmodell soll auf ein zweistufiges Kostenermittlungsmodell zurückgeführt werden, wobei § 10 HOAI unberührt bleiben soll.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

13. Eine Trennungstatbestand in Anlehnung an § 21 HOAI 1996 ("zeitliche Trennung") sollte wieder aufgenommen werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

14. Ein Trennungstatbestand in Anlehnung an § 23 HOAI 1996 ("verschiedene Leistungen an einem Objekt") sollte wieder aufgenommen werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

15. Die Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in § 4 Abs. 3 HOAI soll konkreter und nachvollziehbarer geregelt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

16. Soweit der Auftragnehmer Leistungen mehrerer Leistungsbilder zu erbringen hat, ist ein Generalplanerzuschlag in der HOAI vorzusehen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

17. Die Angemessenheit der Tafelwerte insbesondere in den flächenbezogenen Honorartafeln sollte überprüft werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis IV - Architektenrecht

18. Soweit im gesetzlichen Bauvertragsrecht eine Regelung für Ablaufstörungen vorgesehen wird, sollte deren entsprechende Geltung für den Architekten- und Ingenieurvertrag geprüft werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

1.1 Der Gesetzgeber wird aufgerufen, die "Bezugsfertigkeit" im Gesetz selbst und abweichend vom bisherigen Verständnis mit höheren Anforderungen zu definieren, wenn an die "Bezugsfertigkeit" Rechtsfolgen, wie zum Beispiel die Rückführung von Sicherheiten für den Insolvenzfall, geknüpft werden sollen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

1.2. Der Gesetzgeber wird aufgerufen, den Verweis auf § 650m Abs. 2 und 3 BGB für den Bauträgervertrag beizubehalten.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.1 Über die Verweisung in § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB auf § 650n BGB hinausgehend bedarf es der gesetzlichen Niederlegung und Konkretisierung weiterer Dokumentationspflichten des Bauträgers, für deren Begründung wie für deren Reichweite der Umstand maßgeblich ist, dass Häuser oder vergleichbare Bauwerke als langlebige Wirtschaftsgüter bei bestimmungsgemäßer Verwendung im Laufe der Zeit instandgehalten, modernisiert und modifiziert werden und der Besteller dafür verlässliche Informationen über ihre Beschaffenheit benötigt.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2a) Im Rahmen der Konkretisierung sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen aufgeben, die der Besteller benötigt, a) um die Elemente des Hauses oder vergleichbaren Bauwerks bedarfsgerecht zu pflegen und zu warten;



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2b) Im Rahmen der Konkretisierung sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen aufgeben, die der Besteller benötigt, b) um typischen Verschleiß zu beheben sowie Schäden, die innerhalb überschaubarer Nutzungsdauer zu erwarten sind, zu reparieren;



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2c) Im Rahmen der Konkretisierung sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen aufgeben, die der Besteller benötigt, c) um die gebäudetechnischen Anlagen zu reparieren, zu modernisieren oder zu erweitern; dazu gehören auch Verlegungspläne von Rohren und Leitungen.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2d) Darüber hinausgehend sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen zur Dokumentation der (stand-) sicherheitsrelevanten Elemente des Bauwerks, der verwendeten Baumaterialien und - insbesondere wo entweder mehrere Bautechniken in Betracht kommen oder von den anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird - der Bautechniken aufgeben.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2e) Schließlich sollte der Gesetzgeber dem Bauträger die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen zur Dokumentation von Elementen des Hauses oder vergleichbaren Bauwerks aufgeben, bezüglich derer bereits im Zuge der Vertragsverhandlungen auf die Möglichkeiten des Ausbaus, der Erweiterung oder der Veränderung hingewiesen wurde.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

2.2f) Dem Bauträger sollte erlaubt werden, bei seiner Dokumentation an die geschuldete und erteilte Baubeschreibung anzuknüpfen, soweit nicht von dieser abgewichen wurde, g) Keiner Dokumentation bedürfen jeweils Elemente des Hauses oder vergleichbaren Bauwerks, die für den Besteller, ggf. unter Hinzuziehung durchschnittlicher Fachleute, aber ohne zusätzlichen Aufwand erkennbar sind und daher von ihm nicht benötigt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

3a) Der Gesetzgeber sollte bei Bauträgerverträgen a) die korrespondierende Berechtigung aus der zukunftsgerichteten Dokumentationspflicht des Unternehmers bezogen auf das Sondereigentum ausschließlich dem jeweiligen Erwerber zuweisen;



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

3b) Der Gesetzgeber sollte bei Bauträgerverträgen b) klären, dass es sich bei der korrespondierenden Berechtigung aus der zukunftsgerichteten Dokumentationspflicht des Unternehmers bezogen auf das Gemeinschaftseigentum um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht handelt, die unmittelbar gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen ist. In-soweit sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass die Wohnungseigentümer stets ein Recht darauf haben, Einsicht in die Unterlagen zu nehmen und Kopien davon zu erhalten.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

4. Gesetzgeber sollte a) entweder die nach These 2. 1, 2. 2 zu begründenden Dokumentationspflichten im Rahmen des § 650n BCB für alle Verbraucherbauverträge aufstellen und es bei der Verweisung in § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB belassen oder b) wenn die zu begründenden Dokumentationspflichten ausschließlich für Bauträgerverträge geregelt werden, in der Gesetzesbegründung klarstellen, dass die Niederlegung besonderer Dokumentationspflichten für den Bauträgervertrag die allgemeinen Dokumentationspflichten bei Verbraucherbauverträgen unberührt lässt.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

5. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums soll das Ergebnis eines Willensbildungsprozesses in der Wohnungseigentümergeinschaft sein.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

6. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sollte als eine Pflicht der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Erfüllung (i. S.v. § 9a Abs. 2 WEG) erfordert, ausgestaltet werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

7. Bei Wohnungseigentumsanlagen, die aus Reihenhäusern oder vergleichbaren Objekten bestehen, wird es den Parteien des Bauträgervertrages gestattet, eine individuelle Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums zu vereinbaren.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

8. Voraussetzung für eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft zur Abnahme ist die Veräußerung von mindestens 50% der Einheiten, die mindestens 50% der Miteigentumsanteile repräsentieren. Erklärt der Bauträger in den Erwerbsverträgen, eine bestimmte Anzahl an Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten für mindestens drei Jahre nicht veräußern zu wollen, bleiben die Einheiten bei der Berechnung der Mindestanzahl außer Betracht.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

9. Durch die Vereinbarung unterschiedlicher Baubeschreibungen wird die Wahrnehmungskompetenz und eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht ausgeschlossen, bedarf also keiner besonderen Regelung.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

10. Für die Abnahmeerklärung muss kein zeitlicher Rahmen vorgegeben und für die Fristsetzung nach § 640 Abs. 2 BGB muss keine Mindestfrist festgelegt werden.



Die Empfehlungen

Arbeitskreis XII - Bauträgerrecht

11. Es sollte eine gesetzliche Fiktion geschaffen werden, nach der die Abnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft auch für die Erwerber gilt, die erst später erwerben bzw. Miteigentümer werden.

