



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

1. Deutscher Baubetriebs- und Baurechtstag  
am 1. und 2. September 2017

**Das neue Anordnungsrecht und die neue  
Vergütungsanpassungsregelung im BGB**

MR Dr. Gerhard Schomburg



# Übersicht

- I. Ausgangssituation
- II. Ziele der Neuregelung
- III. Umfang der Neuregelung / neue Systematik
- IV. Ausgestaltung des Anordnungsrechts und der Vergütungsanpassungsregelung
- V. Verfahrensstand und Inkrafttreten

# I. Ausgangssituation

# 1. Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD

„Den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer wollen wir ausbauen, insbesondere im Bauvertragsrecht ...“  
(S. 116).

## 2. Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht

- AG Bauvertragsrecht wurde im Jahr 2010 beim damaligen BMJ eingerichtet.
- Auftrag: Prüfung, ob und inwieweit ein eigenständiges Bauvertragsrecht zur Lösung der bestehenden Probleme im Bereich des Bau- und Werkvertragsrechts geeignet ist.

## 2. Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht

Abschlussbericht vom 18. Juni 2013:

- Umfangreiche Kritik am geltenden Werk- und Bauvertragsrecht:
  - zu allgemein gehalten / gesetzliche Leitbilder fehlen / leistet so intransparenten Kalkulations- und Abrechnungspraktiken Vorschub
  - Belange der Verbraucherbauherren werden nicht hinreichend berücksichtigt
  - trägt den spezifischen Bedürfnissen der Architekten- und Ingenieurverträge nicht hinreichend Rechnung.
- Zahlreiche Vorschläge für Änderungen und Ergänzungen des geltenden Rechts

## II. Ziele der Neuregelung

# Ziele der Neuregelung

- Verbraucherschutz bei Bauverträgen verbessern
- Den komplexen, auf eine längere Erfüllungszeit angelegten Bauverträgen besser Rechnung tragen
- Vorschriften vereinfachen oder effektiver ausgestalten / kostenintensive Konflikte und eine Störung des Liquiditätsflusses der Bauunternehmen vermeiden
- Besonderheiten der Architekten- und Ingenieurverträge besser Rechnung tragen



### III. Umfang der Neuregelung / neue Systematik des Werkvertragsrechts

# Umfang der Neuregelung / neue Systematik des Werkvertragsrechts

Titel 9 des Buchs 2 Abschnitt 8 des BGB ist neu gegliedert worden:

Titel 9. Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1. Werkvertrag

Kapitel 1. Allgemeine Vorschriften

Kapitel 2. Bauvertrag

Kapitel 3. Verbraucherbauvertrag

Untertitel 2. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Untertitel 3. Bauträgervertrag

Untertitel 4. Reisevertrag

## IV. Ausgestaltung des Anordnungsrechts und der Vergütungsanpassungsregelung

# 1. Anwendungsbereich des Anordnungsrechts

- Die Regelungen zum Anordnungsrecht wurden in das neue Kapitel 2 (Bauvertrag) eingestellt. Sie gelten also nicht für alle Werkverträge, sondern nur für Bauverträge.
- Definition des Bauvertrages (§ 650a BGB n.F.): Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines **Bauwerks** oder einer **Außenanlage**.
- Bauwerk: eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem **Erdboden** hergestellte Sache (gefestigte Rechtsprechung zu § 634a BGB).

## 2. Voraussetzungen des Anordnungsrechts (§ 650b BGB n.F.)

- Gesetz unterscheidet **zwei Fälle**:
  1. Änderung des vereinbarten **Werkerfolgs** oder
  2. Änderung, die **zur Erreichung** des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist
- Verfahrensstufe 1 / Einigungsversuch: Begehrt der Besteller eine solche Änderung, streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an

## 2. Voraussetzungen des Anordnungsrechts (§ 650b BGB n.F.)

- Beitrag des **Unternehmers** zum Einvernehmen: Unternehmer ist verpflichtet ein **Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung** zu erstellen
- Beitrag des **Bestellers** zum Einvernehmen: Trägt der Besteller die Planungsverantwortung, erstellt er die **für die Änderung erforderliche Planung** / Unternehmer ist nur zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn die Planung vorliegt
- Zusätzliche **Voraussetzung** der Pflicht des Unternehmers zur Erstellung eines Mehr- oder Mindervergütungsangebots **im Fall der Nummer 1**: Ausführung der Änderung ist dem Unternehmer **zumutbar**

## 2. Voraussetzungen des Anordnungsrechts (§ 650b BGB n.F.)

- Verfahrensstufe 2 / Anordnung: Erzielen die Parteien **innen 30 Tagen** nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung: Besteller kann Änderung **anordnen**
  - Form der Änderungsanordnung: **Textform**
  - Voraussetzung der Änderungsanordnung bei Änderung des Werkerfolgs (Nummer 1): Ausführung muss Unternehmer **zumutbar** sein

### 3. Rechtsfolgen der Anordnung / Vergütungsanpassung (§ 650c BGB n.F.)

- Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung nachzukommen
- Höhe des Vergütungsanspruchs: Vergütung für den infolge der Anordnung vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den **tatsächlich erforderlichen Kosten** mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln
  - keine Ermittlung am Maßstab der Preise der bisherigen vertraglichen Leistungen wie in der VOB/B
  - Gesetz gibt Maßstab vor, nicht die konkrete Berechnungsmethode
  - Begründung des RegEntwurfs: Mehr- oder Mindervergütung ist Differenz zwischen den **hypothetischen** Kosten, die ohne die Anordnung des Bestellers entstanden **wären**, und den Kosten, die aufgrund der Anordnung **tatsächlich entstehen**



### 3. Rechtsfolgen der Anordnung / Vergütungsanpassung (§ 650c BGB n.F.)

- Preisermittlungserleichterung: Unternehmer kann zur Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung auf die Ansätze in einer **vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation** zurückgreifen (Wahlrecht)
  - Macht Unternehmer davon Gebrauch: **Gesetzliche Vermutung**, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten entspricht
  - Vermutung ist **widerleglich** / Besteller kann darlegen und notwendigenfalls beweisen, dass tatsächlich erforderlichen Kosten niedriger sind

### 3. Rechtsfolgen der Anordnung / Vergütungsanpassung (§ 650c BGB n.F.)

- Vorläufige vereinfachte Berechnung von Abschlagszahlungen im Streitfall:  
Besteht kein Einvernehmen über die geschuldete Mehrvergütung kann Unternehmer bei der Berechnung der Abschlagszahlungen **80 Prozent** der im Rahmen des **Einigungsversuchs** angebotenen Mehrvergütung ansetzen.
  - Möglichkeit der vorläufigen vereinfachten Berechnung besteht während der gesamten Bauausführung **bis zu Abnahme**, es sei denn es ergeht eine anderslautende gerichtliche Entscheidung (auch einstweilige Verfügung)
  - Wählt Unternehmer diesen Weg, ist die nach dem Maßstab der tatsächlich erforderlichen Kosten konkret geschuldete Vergütung erst nach der Abnahme fällig. Etwaige **Überzahlungen** sind dem Besteller zurückzugewähren und zu verzinsen (§ 288 Abs. 2 BGB: 9 Prozent über dem Basiszinssatz).

#### 4. Sonderregelung für den Fall der Bauplanung durch den Unternehmer (§ 650b Abs. 1 Satz 6, § 650c Abs. 1 Satz 2 BGB n.F.)

Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers nicht nur die Bauausführung, sondern auch die **Erstellung der Planung**, so ist er zu einer mangelfreien Gesamtleistung von Planung und Ausführung verpflichtet. Die Folgen von Änderungen, die zur **Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig** sind (Nummer 2), sind daher grundsätzlich von ihm allein zutragen. Gesetz trägt dem mit Sonderregelungen Rechnung:

- Unternehmer steht bei Änderungsanordnungen **keine Mehrvergütung** zu
- Im Rahmen des Einigungsversuchs ist **kein Mehrvergütungsangebot** zu erstellen. Parteien streben Einvernehmen nur hinsichtlich der **Änderung** an

# V. Verfahrensstand und Inkrafttreten

# Verfahrensstand und Inkrafttreten

- Das Gesetzgebungsverfahren zur Einführung der Neuregelung ist abgeschlossen: Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz im März verabschiedet und es wurde am 4. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. 2017 I S. 969).
- Die Neuregelung wird am 1. Januar 2018 in Kraft treten.

# Vielen Dank!

## Kontakt

Bundesministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz  
Referat I B 3  
Mohrenstr. 37  
10117 Berlin

Ansprechpartner:  
MR Dr. Gerhard Schomburg  
[www.bmju.bund.de](http://www.bmju.bund.de)  
poststelle@bmju.bund.de  
Tel. +49 (0) 30 18 580 9123  
Fax +49 (0) 30 18 580 9525

