

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Allgemeine Grundlagen und Struktur
Architekten /Ingenieurvertrag

Prof. Stefan Leupertz

Schiedsrichter, Schlichter und Adjudikator

Richter am Bundesgerichtshof a. D.

Allgemeines

Struktur und Systematik der Neuregelungen

- Änderung kaufvertraglicher Vorschriften (Leistungskette)
- Moderate Eingriffe in das allgemeine Werkvertragsrecht
 - Abschlagszahlung
 - Fiktive Abnahme
 - Kündigung aus wichtigem Grund
- Ergänzende Vorschriften Bau- und Architektenvertrag
 - Sonderrecht Bauvertrag
 - Sonderrecht Verbraucherbaupvertrag
 - Sonderrecht Architekten- und Ingenieurvertrag
 - Sonderrecht Bauträgervertrag
- Knappe, abstrakt-generelle Bestimmungen
- Starke Abweichungen von VOB/B in zentralen Punkten
 - Anordnungsrecht
 - Preisanpassung
- Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB
 - Informationspflichten bei Verbraucherverträgen
 - Inhalt der Baubeschreibung - Bauträger

Allgemeines

Struktur und Systematik der Neuregelungen WV

Titel 9 – Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1 - Werkvertragsrecht

Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften §§ 631 - 650



Kapitel 2 – Bauvertrag §§ 650a – 650g



Kapitel 3 – Verbraucherbauvertrag §§ 650h – 650m



Kapitel 4 – Unabdingbarkeit § 650n



Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag §§ 650o – 650s



Untertitel 3 – Bauträgervertrag §§ 650t – 650u



Untertitel 4 - Reisevertrag

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650o BGB-E

Vertragstypische Pflichten

- Abgrenzung Zielfindungsphase / Planungs- und Ausführungsphase
- Zäsur: Konkretisierung der Architektenleistung auf einen bestimmten Bauerfolg

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650q BGB-E

Sonderkündigungsrecht

- Architekt legt am Ende der Zielfindungsphase die von ihm erstellten Planungsgrundlagen und eine *Kosteneinschätzung* vor
- Besteller kann innerhalb von zwei Wochen kündigen
- Besteller soll seinerseits Auswahlentscheidung treffen = Obliegenheit
- Nach ergebnislosem Ablauf einer angemessenen Frist kann Architekt ebenfalls kündigen
- Kündigungsfolge: Architekt hat Anspruch auf Vergütung für die erbrachten Leistungen

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650r BGB-E

Teilabnahme

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmens oder der bauausführenden Unternehmer eine Abnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650s BGB-E

Gesamtschuldnerische Haftung mit Unternehmer

- Der Grundsatz der Vorrangigkeit der Nacherfüllung wird in das Gesamtschuldverhältnis zwischen Architekt und Unternehmer transportiert
- Besteller kann den Architekten wegen Mängeln am Bauwerk erst dann auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, wenn er dem ebenfalls verantwortlichen Unternehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650p BGB-E

Anwendbare Vorschriften

- Grundsatz: Die Vorschriften für den Werkvertrag gelten entsprechend, darüber hinaus die für den Bauvertrag maßgeblichen Vorschriften in §§ 650b, 650d, 650e und 650g BGB-E
- **Defizit: Keine eigene Anspruchsgrundlage für Preisanpassung (Mehrvergütung)**
 - Verweis auf HOAI als Preisrecht unbrauchbar
 - Insbesondere: § 10 HOAI keine Anspruchsgrundlage

Kapitel 2 – Bauvertrag

Anordnungsrechte

§ 650b Abs. 1 BGB-E

- Anordnung – Änderung des Werkerfolgs (geänderte Leistung)
- Anordnung von Leistungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (zusätzlich erforderliche Leistung), soweit Planung vom AG stammt

Kapitel 2 – Bauvertrag

Anordnungsrechte

§ 650b Abs. 1 BGB-E

Unterscheide

- **Zusätzlich erforderliche Leistungen - § 650b Abs. 1 Nr. 2 BGB-E**
 - Freies Anordnungsrecht (Verlangen)
- **Geänderte Leistungen - § 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB-E**
 - Ausführung muss AN zumutbar sein (Abwägung Interessenlage)
 - Beweislast AG für Zumutbarkeit
 - Ausnahme: Beweislast AN für Unzumutbarkeit aus betriebsinternen Gründen