



BRP Renaud & Partner
Rechtsanwälte Notare
Patentanwälte



Archikon

2018

Archikon 2018

Architektenhaftung

Kosten – Termine – Qualität

Chancen und Risiken

Archikon 2018

1. Bauzeit und Honorar
2. Gesamtschuld Architekt/Bauunternehmer bei Mängeln
3. Haftung des Architekten bei Kostenüberschreitungen

Archikon 2018



§ 7 Abs. 4 HOAI

Die (...) Höchstsätze dürfen nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Grundleistungen durch schriftliche Vereinbarung überschritten werden.

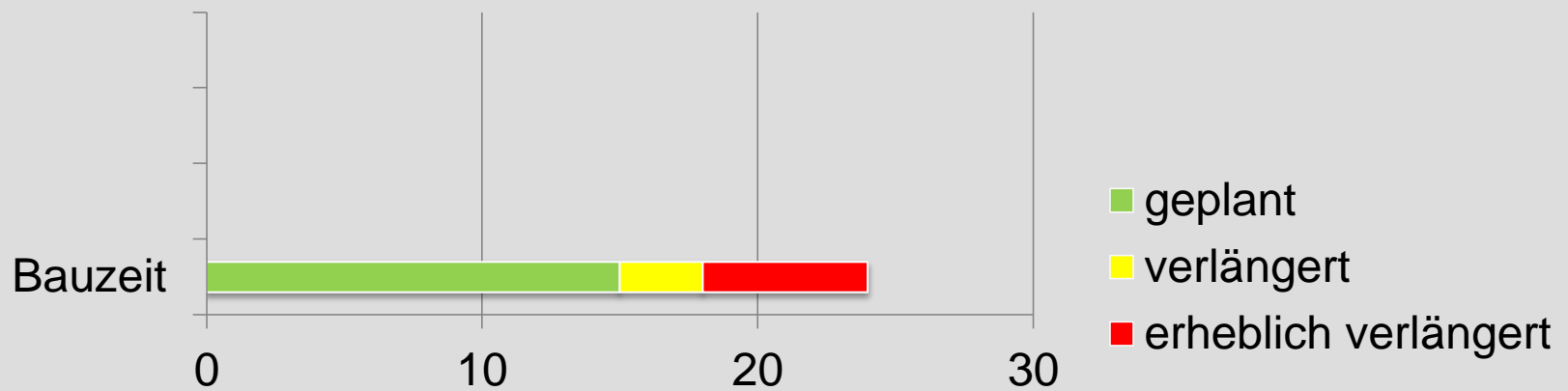
Archikon 2018

Ausgangsfall

Architekt und Bauherr erwarten eine realistische Bauzeit von 15 Monaten. Die Bauzeit verlängert sich

- um 3 Monate wegen der Insolvenz des GU und
- um weitere 6 Monate wegen eines Baustopps aufgrund nicht zu erwartender historischer Funde.

Archikon 2018



Archikon 2018

verlängerte Bauzeit



Ohne vertragliche Regelung

1. Auf den für die Leistungserbringung erforderlichen Zeitaufwand kommt es für die Bemessung der Vergütung nicht an.

(KG, Urteil vom 13.04.2010 – 21 U 191/08)

2. Entschädigung nach § 642 BGB bei Annahmeverzug des AG

Archikon 2018

verlängerte Bauzeit

Vertragliche Regelung zur nicht vorgesehenen Bauzeitverlängerung

- Festlegung der erwarteten Bauzeit
- Anpassung des Honorars für verlängerte Bauzeit
 - z.B. „Sprechklausel“ oder „...€/Monat“
 - i.d.R. unter Beachtung der Höchstsätze

Archikon 2018

erheblich verlängerte Bauzeit



Ohne vertragliche Regelung

Honoraranpassung wg. Wegfall der Geschäftsgrundlage

- **erhebliche** Überschreitung der **erwarteten Bauzeit**
- Welches Honorar wäre in Kenntnis der tatsächlichen Bauzeit vereinbart worden?

Archikon 2018

erheblich verlängerte Bauzeit



Vertragliche Regelung auch zur nicht vorgesehenen erheblichen Bauzeitverlängerung

- Festlegung der erwarteten Bauzeit
- Anpassung des Honorars für verlängerte Bauzeit
 - z.B. „Sprechklausel“ oder „...€/Monat“
 - ggf. unter Außerachtlassung der Höchstsätze, § 7 Abs. 4 HOAI

Archikon 2018

mangelhaft gebaut



gut geplant – schlecht
überwacht



Archikon 2018

bisher:

Bauherr fordert

- Bauunternehmer zur Nachbesserung auf
- oder**
- Schadenersatz vom Architekten

§ 650t BGB

Bauherr fordert

1. Bauunternehmer zur Nachbesserung auf und
2. Schadenersatz vom Architekten erst, wenn der Bauunternehmer die **Frist ungenutzt verstreichen lässt**

Archikon 2018

Haftung bei Kostenüberschreitung

1. Bausummengarantie
2. Baukostenobergrenze

**Alles Weitere in der Diskussion!
Vielen Dank**

