LANDESKONGRESS FÜR ARCHITEKTUR UND STADTENTWICKLUNG ARCHI KON

Kapellmann Akademie

Das neue Architektenrecht

Architekten- und Ingenieurvertrag nach §§ 650p ff. BGB

Stuttgart, den 1. März 2018

Prof. Dr. Heiko Fuchs

Vorstellung

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

Kapellmann Akademie

ARCHI KON

- Gegründet 1974 durch Prof. Dr. Klaus Kapellmann
- Wurzeln im Bau- und Immobilienrecht, heute in allen wirtschaftsrelevanten Rechtsgebieten tätig
- Ca.135 Anwälte an 7 Standorten, davon 42 Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht / 9 Fachanwälte für Vergaberecht

The LEGAL 500 DEUTSCHLAND FÜHRENDE KANZLEI 2017

Top Ranked CHAMBERS EUROPE - 2015 - Leading Firm

JUVE 2015 AWARDS Kanzlei des Jahres für Regulierte Industrien

JUVE 2015 AWARDS Kanzlei des Jahres für Vergaberecht

In ihrer Paradedisziplin Baurecht gehört Kapellmann weiterhin zu den Top-Adressen. Wettbewerber loben die Praxis für ihre „fachlich herausragende Kompetenz“ – JUVE Handbuch 2017/18

Kapellmann Rechtsanwälte 2

Vorstellung
Prof. Dr. Heiko Fuchs

- Rechtsanwalt seit 2001
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Partner in Mönchengladbach

- Honorarprofessor für Bauvertragsrecht an der juristischen Fakultät der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf

- Leiter des Arbeitskreises IV „Architektenrecht“ des Deutschen Baugerichtstages

- Mitherausgeber der NZBau / des Beck‘schen HOAI-Kommentars

- Kommentierung der §§ 650p – 650r BGB im Leupertz/Preussner/Sienz, BeckOK Bauvertragsrecht

- *Einer der führenden Partner im Privaten Baurecht* – JUVE Handbuch 2017/18

Infoportal
zum Neuen Bauvertragsrecht

www.neues-baurecht.de

Seit gut zwei Monaten findet die Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für ab dem 01.01.2018 geschlossene

- Bauverträge
- Verbraucherbauverträge
- Architekten - und Ingenieurverträge sowie
- Bauträgerverträge

verbindlich Anwendung.

Damit Sie den Überblick behalten, haben wir unter www.neues-baurecht.de ein Informationsportal gestaltet, das die von unserer Kanzlei erstellten Übersichten, Ausarbeitungen und Veranstaltungen gebündelt zur Verfügung stellt, darunter einen kostenfreien Kurzkommentar zu jeder neuen Vorschrift.

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
Struktur BGB a.F.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) a.F.

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651m)
Untertitel 1: Werkvertrag (§§ 631 – 651)
Untertitel 2: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
Vertragstypisierung

- RG: Dienstvertrag, §§ 611 ff. BGB, vgl. bspw. RG Urt. v. 18.5.1906 – VII 435/05
- BGH: Werkvertrag, §§ 631 ff. BGB (alle Leistungsphasen), seit BGH Urt. v. 26.11.1959 – VII ZR 120/58
- Siehe dazu auch § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB

§ 634a BGB - Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren […]

2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht…

Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
Struktur Neues Werkvertragsrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651m)
- Untertitel 1: Werkvertragsrecht (§§ 631 – 650v)
  - Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 631 – 650)
  - Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650h)
  - Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag (§§ 650i – 650n)
  - Kapitel 4: Unabdingbarkeit (§ 650o)
- Untertitel 2: Architektenvertag und Ingenieurvertrag (§§ 650p – 650t)
- Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u – 650v)
- Untertitel 4: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Zeitlicher Anwendungsbereich
Übergangsvorschrift

Art. 229 § 39 EGBGB -
Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch und Schifffahrtsregister

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 1. Januar 2018 entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.

Zeitlicher Anwendungsbereich
Entstehen des Schuldverhältnisses

- Maßgeblich: Zeitpunkt des Vertragsschlusses
- Vertrag = Angebot + Annahme, Zeitpunkt Annahmeerklärung entscheidend!
- Bei **Stufenvertrag**: Altes Recht auf nach dem 01.01.2018 abgerufene Stufen anwendbar, da Abruf = Vertragserweiterung (Fuchs in BeckOK BauvertrR § 650p Rn. 28; Berger in FBS Syst. A.II Rn. 47; **aA**. für neuen Vertrag bspw. OLG Dresden Urt. v. 17.6.2010 – 10 U 1648/08)
- Anders beim **Rahmenvertrag**: Einzelvertrag maßgeblich!
- **Akquise** + konkludenter Vertragsschluss → letzterer Maßgeblich (bspw. Verwertung der Leistung)
- Schriftlicher Vertrag soll geschlossen werden („**fang schon mal an**“): Im Zweifel dieser maßgeblich (vgl. BGH, Urt. v. 16.12.2004 - VII ZR 16/03)

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Sachlicher Anwendungsbereich
Vertragstypische Pflichten

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

§ 650p - Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.
(2) […]

§ 634a BGB - Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren […]
2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht…

Sachlicher Anwendungsbereich
Vertragstypische Pflichten

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

Deutscher Bundestag – 18. Wahlperiode – 67 – **Drucksache 18/8486**

des Begriffs der Außenanlage in § 650a BGB-E. Dort ist auch nicht jede Vereinbarung über Arbeiten an einem Grundstück als Bauvertrag anzusehen, sondern nur die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder der Umbau einer Anlage. Für die Einordnung von Leistungen der Architekten oder Ingenieure bedeutet dies, dass nicht jede Vereinbarung über Leistungen in Bezug auf Arbeiten an einem Grundstück als Architekten- oder Ingenieurvertrag anzusehen ist. Es muss sich vielmehr um Leistungen handeln, die auf gestalterische Arbeiten gerichtet sind. Dies ist etwa bei der Planung für die Einrichtung oder Umgestaltung eines Gartens, eines Parks, eines Teichs oder eines Dammes der Fall. Darauf, ob die Anlage in einen Zusammenhang mit einem Bauwerk steht oder nicht, kommt es dabei nicht an. Planungs- und Überwachungsleistungen zur Einrichtung oder Umgestaltung von „Freianlagen" im Sinne des § 39 HOAI dürften daher regelmäßig als Architekten- oder Ingenieurverträge anzusehen sein.

Sowohl bei einem auf ein Bauwerk als auch bei einem auf eine Außenanlage gerichteten Architekten oder Ingenieurvertrag sind regelmäßig umfangreiche und komplexe Tätigkeiten geschuldet, auf die die Regelungen dieses Untertitels zugeschnitten sind.

Sachlicher Anwendungsbereich
Vertragstypische Leistungen

- Jedenfalls: **Objekt- und Fachplanung** nach Teilen 3 und 4 HOAI
  - auch Service-Leistungsphasen 6 und 7
  - auch KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke, bspw. lose Möblierung oder lose Medizintechnik) bei der Innenraumplanung (str. mangels fester Verbindung mit Bauwerk, dieses Kriterium aus § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB ist bei der Typbestimmung aber nicht relevant; ggf. Einordnung nach Schwerpunkt der Leistung)
- **Projektsteuerungsleistungen**
  - Architekten- und Ingenieurleistungen (+)
  - für ein Bauwerk (+)
  - Planung wohl (+), bspw. Kosten- und Terminplanung
  - Überwachung wohl (+), bspw. der Planer
- **Flächenplanung** gem. Teil 2 HOAI
  - Bauleitplanung = „für ein Bauwerk“?
  - Landschaftsplanung = „für eine Außenanlage“?

Sachlicher Anwendungsbereich
Vertragstypische Leistungen

- **Beratungsleistungen** gem. Anlage 1 zur HOAI
  - Umweltverträglichkeitsstudie
  - Bauphysik
  - Geotechnik
  - Vermessung
  - ⇨ Planung und Überwachung für ein Bauwerk oder eine Außenanlage?
- **Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator**?
- **Generalunternehmer** mit Planung (LPh 5)?
- Jedenfalls nicht: **Sonstige Ingenieurleistungen** (bspw. Chemie)

⇨ Bauwerk und Außenanlage wie § 650a BGB?
⇨ auch „für einen Teil davon“?
⇨ auch Beseitigung, Instandhaltung ohne wesentliche Bedeutung?

Agenda

Kapellmann Akademie ARCHI KON

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Konsequenzen aus Werkvertragsähnlichkeit
Gesetzesbegründung

Kapellmann Akademie ARCHI KON

Drucksache 18/8486 – 66 – Deutscher Bundestag – 18. Wahlperiode

Zu Untertitel 2 – Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Neu in das BGB aufgenommen werden sollen spezielle Vorschriften zum Architektenvertrag und Ingenieurvertrag.

Die Einordnung der Architekten- und Ingenieurverträge in das Vertragsrecht ist aufgrund der Vielgestaltigkeit der Aufgaben des Architekten nicht einfach, da diese Verträge typischerweise viele verschiedene Aufgaben enthalten. Bei einigen Aufgaben des Architekten und Ingenieurs wäre auch eine Zuordnung zum Dienstvertragsrecht vorstellbar. Der BGH hat sich in seiner Rechtsprechung jedoch durchgängig für eine Unterstellung des Architektenvertrags und des Ingenieurvertrags unter das Werkvertragsrecht entschieden und diese Bewertung zum einen damit begründet, dass die Tätigkeit des Architekten der Herbeiführung eines „Erfolges (§ 631 BGB)“ diene, nämlich der „Herstellung eines Bauwerks“ und zum anderen festgestellt, dass die Anwendung des Werkvertragsrechts auf der Rechtsfolgenseite zu sachgerechteren Ergebnissen führe. Eine Qualifizierung des Architektenvertrags als „gemischter Vertrag“ würde zu einer nicht mehr zu beherrschenden Anwendung unterschiedlicher Regelungen der einzelnen Vertragstypen und damit in der Rechtsanwendung zu erheblichen Unsicherheiten führen. Da die Anwendung des Werkvertragsrechts für Architekten und Ingenieure andererseits in einigen Punkten erhebliche, teilweise unverhältnismäßig belastende Konsequenzen hat, sollen die Regelungen des Werkvertragsrechts nicht uneingeschränkt auf Architekten- und Ingenieurverträge Anwendung finden, sondern den Besonderheiten dieses Vertragstyps durch spezielle Regelungen Rechnung getragen werden. Um den besonderen Charakter der Architekten- und Ingenieurverträge deutlich zu machen, werden diese Vorschriften in Titel 9 – Werkvertrag und ähnliche Verträge – in einem eigenen Untertitel zusammengefasst.

Konsequenzen aus Werkvertragsähnlichkeit
Entsprechende Anwendung Werkvertragsrecht

§ 650q - Anwendbare Vorschriften

(1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.

(2) ···

- Weitergeltung Rechtsprechung zu
  - Werkvertragsrecht?
  - Bauvertragsrecht?

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

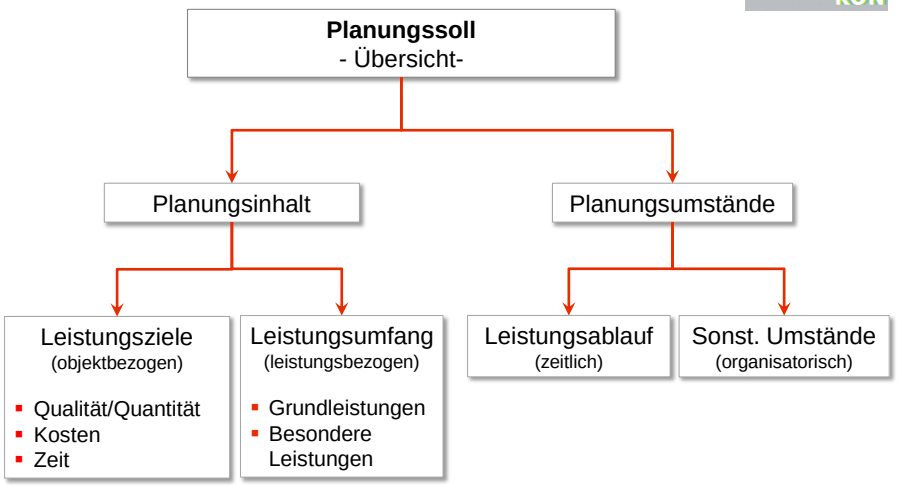
Vertragstypische Pflichten des Planers
§ 650p BGB

§ 650p - Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

(2) […]

Vertragstypische Pflichten des Planers
Planungssoll - Systematisierung



Vertragstypische Pflichten des Planers
Auslegung § 650p Abs. 1 BGB

- Planungs- und Überwachungsziele = Leistungsziele
  - Bedarf / Vorgaben / Anforderungen des Bestellers
  - Meist Qualität, Quantität, Kosten und Zeit

- Erforderliche Leistungen iSd § 650p Abs. 1 BGB:
  - Im Zweifel sind nur diejenigen Leistungen geschuldet, die erforderlich sind, um die Leistungsziele zu erreichen (Funktionalvertrag). Dies sind nicht immer alle Grundleistungen der HOAI!
  - Nicht erforderliche und damit nicht beauftragte Grundleistungen werden nicht vergütet (§ 8 Abs. 2 HOAI), Ausnahme Pauschalvertrag
  - Abweichende Vereinbarung sind (wohl) zulässig.
  - Dann aber: Pflicht des Architekten den Auftraggeber über die Möglichkeit zur Herausnahme von Grundleistungen, Abschluss eines Stufenauftrages etc. aufzuklären, vgl. Fuchs in FBS Syst. A.V Rn. 68; Kniffka BauR 2015, 883 (893)

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag

2 Zeitlicher Anwendungsbereich

3 Sachlicher Anwendungsbereich

4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit

5 Vertragstypische Pflichten des Planers

6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen

8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts

9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase

10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
§ 650p Abs. 2 BGB

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

- Die „Zielfindungsphase“ des § 650p Abs. 2 BGB

§ 650p - Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) …

(2) [1]Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. [2]Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Gesetzesbegründung zum RegE

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

BT-Drs. 18/8486 S. 67

Mit dieser Vorschrift soll Fällen Rechnung getragen werden, in denen sich der Besteller mit noch vagen Vorstellungen von dem zu planenden Bauvorhaben oder der Außenanlage an den Architekten oder Ingenieur wendet, und daher bei Vertragsschluss noch keine Einigung über alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vorliegt. Dies kann etwa der Fall sein, wenn zwar fest steht, welchen Zweck das zu planende Gebäude haben soll, jedoch noch wesentliche Fragen, wie etwa die Art des Daches, die Zahl der Geschosse oder ähnliche für die Planung grundlegende Fragen offen sind. In solchen Fällen soll der Architekt oder Ingenieur die Wünsche und Vorstellungen des Bestellers erfragen und unter deren Berücksichtigung eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der noch offenen Planungs- und Überwachungsziele erstellen. Der Entwurf verwendet bewusst das Wort „Planungsgrundlage“, um deutlich zu machen, dass es noch nicht um die eigentliche Planung geht. Es ist in dieser Phase lediglich eine Grundlage, etwa eine erste Skizze oder eine Beschreibung des zu planenden Vorhabens, geschuldet, auf der dann die Planung aufbauen kann.

Nach Absatz 2 Satz 2 ist der Architekt oder Ingenieur verpflichtet dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorzulegen. Die Kosteneinschätzung soll dem Besteller eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für seine Finanzierungsplanung geben. Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung zusammen sollen den Besteller in die Lage versetzen, eine fundierte Entscheidung zu treffen, ob er dieses Bauprojekt oder die Außenanlage mit diesem Planer realisieren oder von dem in § 650q BGB-E vorgesehenen Kündigungsrecht Gebrauch machen möchte.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
»Wesentliche Planungs- oder Überwachungsziele«

Wesentlichkeitsmaßstab

- objektiv
  - *essentiala negotii*
  - welche Vorgaben sind für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlich?
- und subjektiv
  - welche Vorgaben sind für den Besteller wesentlich (auch: Art des Daches / Anzahl der Geschosse)?
  - Abgrenzung von bewusst (bspw. späterer Mieterausbau / „hohler Vogel“) und unbewusst offen gelassenen Vorgaben

⇨ Ergo: Im Zweifel immer Abfrage des AN erforderlich = Zielfindungsphase!
⇨ Es sei denn im Vertrag ist Unwesentlichkeit der nicht vereinbarten Ziele geregelt oder diese ist sonst feststellbar
⇨ AN kann nicht von üblicher Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 S. 2) ausgehen!

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
»Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele«

Wortlaut

Planungsgrundlage
⇩
zur Ermittlung der
⇩
Planungs- und Überwachungsziele

⇨ keine Pflicht des AN zur Ermittlung der Ziele!

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
»Kosteneinschätzung«

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

Wortlaut

- begrifflich keine Kostenermittlung nach DIN 276

Wille des Gesetzgebers

- Zweck: »*Die Kosteneinschätzung soll dem Besteller eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für seine Finanzierungsplanung geben.*«

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
»Kosteneinschätzung«

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

DEUTSCHE NORM — Dezember 2008

DIN 276-1 — DIN

3.4.1 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe.

Bei dem Kostenrahmen werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

— quantitative Bedarfsangaben, z. B. Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionselemente und deren Flächen;

— qualitative Bedarfsangaben, z. B. bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards;

— gegebenenfalls auch Angaben zum Standort.

Im Kostenrahmen müssen innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten gesondert ausgewiesen werden.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Bedarfsplanung

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

DEUTSCHE NORM November 2016

DIN 18205

DIN

ICS 91.020

Ersatz für
DIN 18205:1996-04

Bedarfsplanung im Bauwesen

Brief for building design

Programme de conception dans l'industrie du bâtiment

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Bedarfsplanung

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

Tabelle A.4 — Checkliste 4 — Bedarfsplan erstellen

Nr.	Kategorien	Bemerkungen und Beispiele
1	**Ziele und Vorgaben**	
1.1	Projektkontext (siehe auch Checkliste 1)	Bezeichnung bedarfsauslösende Gründe Finanzrahmen Zeitrahmen Visionen/strategische Ziele wesentliche und weitere Beteiligte
1.2	Projektziele (siehe auch Checkliste 2)	funktional, technisch, soziokulturell und gestalterisch ökonomisch, zeitlich ökologisch
2	**Bedarf — Qualitative Anforderungen** (siehe auch Checkliste 3)	
2.1	Organisationsplanung	Organisationsstruktur, Mitarbeiterstruktur Personenanzahl, Arbeitsplatzanzahl Relevante Prozesse und Arbeitsweisen
2.2	Funktionsprogramm	Schnittstellen und Zusammenarbeit, Informations- und Kommunikationsbeziehungen Arbeitsplätze, Arbeitsumfeld und sonstige Nutzungen Vorgaben Nutzungskonzept und Standards

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Anlage 10 zur HOAI

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

10.1 Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Grundleistungen	Besondere Leistungen
LPH 1 Grundlagenermittlung	
a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	– Bedarfsplanung – Bedarfsermittlung – Aufstellen eines Funktionsprogramms – Aufstellen eines Raumprogramms – Standortanalyse – Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung – Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind – Bestandsaufnahme – technische Substanzerkundung – Betriebsplanung – Prüfen der Umwelterheblichkeit – Prüfen der Umweltverträglichkeit – Machbarkeitsstudie – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – Projektstrukturplanung – Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen – Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Anlage 10 zur HOAI

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)	

a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten
b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte
c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts
d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)
e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen
f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit
g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
h) Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs
i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse
	– Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele
	– Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung
	– Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems
	– Durchführen des Zertifizierungssystems
	– Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen
	– Aufstellen eines Finanzierungsplanes
	– Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung
	– Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
	– Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage)
	– Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel
	  – Präsentationsmodelle
	  – Perspektivische Darstellungen
	  – Bewegte Darstellung/Animation
	  – Farb- und Materialcollagen
	  – digitales Geländemodell

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Sonderkündigungsrecht *nach* Zielfindungsphase

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

§ 650r - Sonderkündigungsrecht

(1) [1]Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertag kündigen. [2]Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.

(2) [1]Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. [2]Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

(3) Wird der Vertrag nach Absatz 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbachten Leistungen entfällt.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Sonderkündigungsrecht *nach* Zielfindungsphase

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

- Anknüpfung an Ende der Zielfindungsphase
- Kündigung durch Besteller: 14 Tage nach Übergabe der Unterlagen; Frist läuft für Verbraucher nur bei Belehrung über Kündigungsrecht und alle Rechtsfolgen (nicht nur zu Abs. 3?); auch ohne Grund
- Kündigung durch Unternehmer:
  - nach Ablauf angemessener Frist für die Zustimmung zur Planungsgrundlage und Kostenschätzung oder
  - bei Verweigerung der Zustimmung
- Schriftform erforderlich gem. § 650q Abs. 1 iVm. § 650h BGB
- Folge: Vergütung (nur) für erbrachte Leistungen, Abs. 3
- Bei Zustimmung: Vertragsergänzung um nunmehr verbindliche Leistungsziele, weitere Konkretisierung später möglich, bei Änderungen § 650q Abs. 1 iVm. § 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB
- Kosteneinschätzung bei Zustimmung Kostenobergrenze!

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
Sonderkündigungsrecht *nach* Zielfindungsphase

- Oft unklar, in welchen Fällen wesentliche Planungs- oder Überwachungsziele nicht vereinbart wurden und der Anwendungsbereich des Kündigungsrechts eröffnet ist
- Wie lange besteht Kündigungsrecht, wenn die Parteien keine Zielfindungsphase durchlaufen, obwohl dies geboten wäre? Wohl nur bis zur Festlegung der wesentlichen Leistungsziele durch den Besteller
- Unklares Ende der Zielfindungsphase: Bezeichnung „Planungsgrundlage“ und „Kosteneinschätzung“ erforderlich? Wohl (+)
- Unklar, ob Kündigungsrecht bestehen bleibt, wenn Besteller mangelfreie Unterlagen überarbeitet haben möchte, der Unternehmer dies (ohne zu kündigen) umsetzt und eine neue Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung vorlegt.

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht

- Bisherige Rechtslage:
  - BGB-Verträge: Kein gesetzlich geregeltes Anordnungsrecht für Änderungen (siehe im Gegenteil § 311 Abs. 1 BGB), auch dementsprechend keine Regelung für Nachträge

> **§ 311 - Rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftsähnliche Schuldverhältnisse**
>
> (1) Zur Begründung eines Schuldverhältnisses durch Rechtsgeschäft sowie zur Änderung des Inhalts eines Schuldverhältnisses ist ein Vertrag zwischen den Beteiligten erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

  - VOB/B-Verträge: Anordnungsrecht für zusätzliche Leistungen und geänderte Leistungen in § 1 Abs. 3, 4 VOB/B
  - Regelung für Nachtragsvergütung in § 2 Abs. 5, 6 VOB/B

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

> **§ 650q - Anwendbare Vorschriften**
>
> (1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.
>
> (2) [1]Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der Honorarordnung erfasst werden. [2]Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. [3]Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

- Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung (§ 650q BGB)
  - Art und Umfang des Anordnungsrechts entsprechend bauvertraglicher Regelungen
  - Vergütungsanpassung bei Anordnungen soll sich abweichend vom Bauvertrag nach HOAI richten
  - Ausnahme: die betroffenen Leistungen unterfallen nicht der HOAI; dann frei vereinbar, ohne Vereinbarung § 650c BGB

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht

§ 650b - Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) [1]Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder

2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. [2]Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht

§ 650b - Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (2)

[3]Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. [4]Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. [5]Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

(2) [1]Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. [2]Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. [3]Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht

§ 650d - Einstweilige Verfügung

Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650b oder die Vergütungsanpassung gem. § 650c ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.

- Kein Verweis auf § 650d BGB in § 650q Abs. 1 BGB
- Aber wohl Redaktionsversehen:
  - Vorläuferregelungen von § 650d BGB in § 650b Abs. 3 und § 650c Abs. 5 BGB-RefE war von Verweis in § 650p Abs. 1 BGB-RefE umfasst
  - keine abweichender Wille des Gesetzgebers dokumentiert
- „nach Beginn der Bauausführung“ → „nach Leistungsbeginn“

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

- Regelfall: Erfolgsänderung gem. § 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB, bezogen auf
  - Leistungsziele (Qualität, Quantität, Kosten, Termine)
  - Leistungsumfang (Grund- und Besondere Leistungen)
  - Leistungsablauf: (-), str.

- Ausnahmefall: Erfolgssicherung gem. § 650b Abs. 1 Nr. 2 BGB, bei
  - Unmöglichkeit der Leistungszielerreichung (Entscheidung bei Zielkonflikten)
  - Unvollständiger / falscher Leistungsumfang

- Zumutbarkeitsgrenze, insbes. Personalkapazitäten / Fachkenntnisse
- Problem: Abgrenzung zur freien Kündigung

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

§ 650q - Anwendbare Vorschriften

(1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.

(2) [1]Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der Honorarordnung erfasst werden. [2]Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. [3]Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

- Nach Wortlaut kein Honoraranspruch
- Regelung nur für Anordnungsfälle nach § 650b Abs. 2 BGB
- Daher keine Vorgabe für Angebot nach § 650b Abs. 1 BGB, dies ist (vorbehaltlich Preiskontrolle nach HOAI im Wege des Gesamtvergleichs) frei kalkulierbar
- Kein Verweis auf § 650c Abs. 3 BGB (80%-Klausel), daher ist in Anordnungsfällen das „richtige“ Honorar für den Nachtrag abrechenbar
- Verweis auf HOAI problematisch:
  - HOAI ist Preisrahmenrecht, setzt keinen eindeutigen Preis fest
  - § 10 HOAI („Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs“) greift nicht bei gesetzlichem Anordnungsrecht („Doppelvereinbarungsmodell“)
  - HOAI-Honorar für Anordnungsfolgen (Umplanungen) auch bei alternativer (wirksamer) Vergütungsabrede, bspw. Pauschal- oder Aufwandshonorar?
- Einigungsmöglichkeit nicht regelungsbedürftig

Kapellmann Rechtsanwälte 47

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

Kapellmann Akademie
ARCHI KON

§ 10 HOAI
Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

(1) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird, und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.

(2) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase schriftlich zu vereinbaren.

Kapellmann Rechtsanwälte 48

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Vergütungsfolgen von Anordnungen

§ 650c - Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

(1) [1]Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b Absatz 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. [2]Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

(2) [1]Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. [2]Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen
Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

- „Tatsächlich erforderliche Kosten“ = Personal<u>mehr</u>aufwand? Eigenaufwand?
- Auch Methode über § 650c Abs. 2 BGB für Planer sinnvoll:
  - Hinterlegung Urkalkulation bei HOAI-Angeboten?
  - Ja, dann entsprechende Fortschreibung der dort gewählten Parameter für Besondere Leistungen / außerhalb der Tafelwerte, etc.
  - Oder Hinterlegung der HOAI- oder Pauschalvergütung mit Personaleinsatzplan

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Architekten- und Ingenieurvertrag
Sonstige anwendbare Vorschriften

§ 650q - Anwendbare Vorschriften

(1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.

(2) [1]Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der Honorarordnung erfasst werden. [2]Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. [3]Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

Architekten- und Ingenieurvertrag
Sonstige anwendbare Vorschriften

- Alle Normen des „Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften“, also insbesondere auch die neu gefassten:
  - § 632a (Abschlagszahlungen)
  - § 640 (Abnahme)
  - § 648a (Kündigung aus wichtigem Grund)
- Ausgewählte Regelungen des „Kapitel 2 – Bauvertrag“:
  - § 650b (Anordnungsrecht) und bedingt § 650c (Vergütungsanpassung)
  - nicht: § 650d (einstweilige Verfügung) – Redaktionsversehen!
  - § 650e (Bauhandwerkersicherungshypothek)
  - § 650f (Bauhandwerkersicherung)
  - § 650g (Zustandsfeststellung / Schlussrechnung)
  - § 650h (Schriftform der Kündigung) – Auch bei Sonderkündigung nach Zielfindungsphase und bei freier Kündigung!

Architekten- und Ingenieurvertrag
Sonstige anwendbare Vorschriften

§ 650f - Bauhandwerkersicherung

(6) [1]Die Absätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, wenn der Besteller

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder,

2. Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbauvertrag nach § 650i oder um einen Bauträgervertrag nach § 650u handelt.

[2]Satz 1 Nummer 2 gilt nicht bei Betreuung des Bauvorhabens durch einen zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigten Baubetreuer.

Architekten- und Ingenieurvertrag
Sonstige anwendbare Vorschriften

- Sicherheit vom Verbraucher?
  - Vertragspartner des Planers = Verbraucher
  - und es sich um einen Verbraucherbauvertrag oder Bauträgervertrag handelt
  - Architekten- und Ingenieurvertrag für einen Verbraucherbauvertrag oder Bauträgervertrag (selten, ggf. Sonderwunsch- oder Ausbauplanung) wohl ausreichend („entsprechende Geltung“)

Architekten- und Ingenieurvertrag
Sonstige anwendbare Vorschriften

§ 650g - Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung (3)

(3) […]

(4) [1]Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist, und

2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

[2]Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. [3]Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Teilabnahme nach der Ausführungsphase
Teilabnahme

§ 650s BGB Teilabnahme

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

Teilabnahme nach der Ausführungsphase
Teilabnahme

- Ziele:
  - Gleichlauf der Gewährleistungsfrist von Überwachungsfehlern mit Mängeln der ausführenden Unternehmen
  - Verhinderung der Haftung des ausführenden Unternehmers über Gewährleistung hinaus über den Umweg des Regresses
- Nicht nach jeder Abnahme einer Ausführungsleistung
- Sondern nach letzter Abnahme einer Ausführungsleistung
- Anwendung des § 162 Abs. 1 BGB (treuwidrige Bedingungsvereitelung)
- Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB anwendbar („Fertigstellung“)? Wohl ja, da „entsprechende Geltung“
- Abnahme aller bis dahin erbrachter Leistungen (Wortlaut), nicht nur abgrenzbarer fertiggestellter Leistungen (str.)

Agenda

1 Einführung Architekten- und Ingenieurvertrag
2 Zeitlicher Anwendungsbereich
3 Sachlicher Anwendungsbereich
4 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
5 Vertragstypische Pflichten des Planers
6 Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht
7 Vertragsänderungen und Honorarfolgen
8 Entsprechende Anwendung des Werk- und Bauvertragsrechts
9 Teilabnahme nach der Ausführungsphase
10 Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem

Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem
Gesamtschuld

§ 650t BGB Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

Gesamtschuldnerische Haftung mit Ausführendem
Gesamtschuld

- Bei Überwachungsfehlern ohne Nacherfüllungsverlangen Leistungsverweigerungsrecht (Einrede!)
- Ziel: Schutz vor vorschneller Inanspruchnahme des Planers und Erhalt Nachbesserungsrecht des Bauunternehmers
- Zurecht nicht bei Planungsfehlern, da Gesamtschuld in diesen Fällen nur in Höhe des Haftungsanteils des Planers besteht und dieser Primärverantwortlicher für Mangelfolgeschaden (Gebäudemangel) ist
- Einrede auch bei entbehrlicher Nachfrist? Wohl (-)
- Mitverschulden des Planers ggü. Ausführendem beim Innenregress nach § 426 BGB durch Nicht-Erheben der Einrede? Wohl (+)

Kapellmann Akademie

»Je weniger die Leute davon wissen, wie Würste und Gesetze gemacht werden, desto besser schlafen sie.«
(J.G. Saxe)

Prof. Dr. Heiko Fuchs
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Viersener Str. 16
41061 Mönchengladbach
Telefon: +49 2161 811-601
Fax: +49 2161 811-777
Mobil: +49 1722120274
heiko.fuchs@kapellmann.de