

Update 2016 – Update Recht

Architektenkammer
Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart



Rechtsanwälte
Reinhard Weng
Andreas Weber

Telefon: 0711/2196-104
Telefon: 0711/2196-138
reinhard.weng@akbw.de
andreas.weber@akbw.de

Update 2016 – Update Recht

- A. Stand Reform des Bauvertragsrechts
Ausblick Architekten- und Ingenieurvertragsrecht

- B. Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter
Berufshaftung (PartGmbB)

Update 2016 – Update Recht

A. Stand Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- Ausblick Architekten- und Ingenieurvertragsrecht

I. Gesetzentwurf

- Eingbracht in Bundestag 1. Lesung
- Inkrafttreten sechs Monate nach Verabschiedung
Voraussichtlich Mitte 2017

Update 2016 – Update Recht

II. Wesentliche Inhalte / Im BGB geregelt

Ergänzungen im Werkvertrags- und Kaufvertragsrechts des BGB

- Werkvertragsrecht
Ergänzung der allgemeinen Vorschriften
- Bauvertragsrecht
Aufnahme spezieller Regelungen für Bauverträge
- Verbraucherbaupertrag
Aufnahme spezieller Regelungen für Verbraucherbauperträge

Update 2016 – Update Recht

- Architekten- und Ingenieurvertragsrecht
Aufnahme spezieller Regelungen für Architekten- und Ingenieurverträge
Siehe unten III.
- Bauträgervertragsrecht
Aufnahme spezieller Regelungen für Bauträgerverträge
- Kaufvertragsrecht
Ergänzung im Kaufvertragsrecht

Update 2016 – Update Recht

III. Architekten- und Ingenieurvertragsrecht

- Neu aufgenommen unter „Werkvertrag und ähnliche Verträge“
Als eigener Untertitel
- Die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts sowie wesentliche Teile des neuen Bauvertragsrechts gelten sinngemäß
- Ergänzt um weitere spezielle Regelungen

Update 2016 – Update Recht

➤ Im Wesentlichen:

1. Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen / § 650 o BGB-E
 - a) Allgemeine Regelung / § 650 o Abs. 1 BGB-E

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

Update 2016 – Update Recht

- b) Erstellung einer Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung / § 650 o Abs. 2 BGB-E

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

Update 2016 – Update Recht

- Soweit bei einer Beauftragung (z. B. über mehrere Leistungsphasen) wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind

Beispiel: Bei Vertragsabschluss sind noch wesentliche Fragen das Bauvorhaben betreffend ungeklärt

- Erstellung einer „Planungsgrundlage“ zur Ermittlung der noch offenen Planungs- und Überwachungsziele

Update 2016 – Update Recht

- Erstellung einer „Kosteneinschätzung“ als grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für die Finanzierungsplanung (keine Kostenschätzung)
- Zur Entscheidungsfindung, ob das Vorhaben fortgesetzt oder von dem Sonderkündigungsrecht nach § 650 q BGB-E Gebrauch gemacht werden soll
- Zustimmung des Auftraggebers zur Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung erforderlich
- Nebeneffekt: Evtl. Eingrenzung vorvertraglicher, honorarfreier Akquisitionsleistungen

Update 2016 – Update Recht

2. Sonderkündigungsrecht § 650 q BGB-E

- Für den Auftraggeber nach Vorlage der „Planungsgrundlage“ sowie „Kosteneinschätzung“ nach § 650 o BGB-E

Erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen an den Auftraggeber

Aber: Bei „Verbrauchern“ als Auftraggeber längere Frist, wenn diese nicht bei Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Kündigungsfrist sowie die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet wurden

Update 2016 – Update Recht

- Für den Auftragnehmer, wenn der Auftraggeber die Zustimmung zur „Planungsgrundlage“ und „Kosteneinschätzung“ nach angemessener Fristsetzung verweigert oder keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt
- Vergütungsanspruch für die bis zur Sonderkündigung erbrachten Leistungen. Nicht darüber hinaus

Update 2016 – Update Recht

3. Ordentliche Kündigung / Außerordentliche Kündigung des Architektenvertrages

Das Recht zur ordentlichen Kündigung und außerordentlichen Kündigung bleibt neben dem neuen Sonderkündigungsrecht bestehen

a) Ordentliche Kündigung / § 649 BGB

- Nunmehr § 648 BGB-E
- Wie bisher nur durch Auftraggeber mit Honoraransprüchen des Auftragnehmers (z. B. „entgangener Gewinn“)

Update 2016 – Update Recht

b) Außerordentliche Kündigung / § 648 a BGB-E

- Durch Auftraggeber und Auftragnehmer
- Kündigung nur aus wichtigem Grund
- Bisher Rechtsprechung

Nunmehr in § 648 a BGB-E gesetzlich geregelt (neu)

- Honoraranspruch nur für bis zur Kündigung erbrachte Leistungen
Aber: Schadensersatz möglich (§ 648 a Abs. 6 BGB-E)

Update 2016 – Update Recht

4. Anordnungsrecht des Auftraggebers / § 650 p i. V. m. § 650 b BGB-E
 - Gesetzlich neu geregelt
 - Nach Abschluss des Architektenvertrages
 - Bei vom Auftraggeber veranlassten Änderungen der vertraglich vereinbarten Leistung bzw. des vertraglich vereinbarten Werkerfolges
 - Einseitiges Anordnungsrecht des Auftraggebers, sofern über die Änderung kein Einvernehmen erzielt werden konnte. Vorrang der Einigung

Update 2016 – Update Recht

- Verweigerungsrecht durch Auftragnehmer nur, wenn die angeordnete Änderung des vereinbarten Werkerfolges unzumutbar ist. Ausnahmeregelung

Beispiel: Änderung übersteigt die fachlichen Möglichkeiten des Auftragnehmers

Update 2016 – Update Recht

- Vergütungsanspruch / § 650 p Abs. 2 BGB-E
 - Nach der HOAI, sofern die angeordnete Änderungsleistung von der HOAI erfasst wird

Beispiel: Wiederholung von Grundleistungen
 - Ansonsten:
 - Nach Vereinbarung
 - Oder tatsächlich erforderlichen Kosten / Übliche Vergütung
- Unklar: Verhältnis zu § 10 HOAI. Damit obsolet?

Update 2016 – Update Recht

5. Sicherungshypothek / Bauhandwerkersicherung

Die für Bauverträge geltenden Regelungen über die

- Sicherungshypothek § 650 d BGB-E

und

- Bauhandwerkersicherung § 650 e BGB-E

gelten über § 650 p BGB-E auch für Architektenverträge

Bisher nur Rechtsprechung. Nunmehr gesetzlich geregelt (neu)

Update 2016 – Update Recht

6. Abnahme

- Erforderlich für den Beginn der Gewährleistungsfrist sowie Fälligkeit der Schlussrechnung (§ 15 Abs. 1 HOAI) / Umkehr der Beweislast
- Abnahmefiktion / § 640 Abs. 2 BGB-E (neu)

Ersetzt § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB (alt)

- Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme / § 650 f BGB-E (neu)

Update 2016 – Update Recht

- Teilabnahme / § 650 r BGB-E (neu)

„Der Unternehmer (Auftragnehmer/Architekt) 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(n) vor vollständiger Erbringung der Leistungsphase 8
- Anpassung an Gewährleistungsfristen der bauausführenden Unternehmen
- Der Rechtsanspruch auf die gesetzliche Teilabnahme besteht neben einer vertraglich vereinbarten Teilabnahme. Z. B. nach der L-phase 8

Update 2016 – Update Recht

7. Schriftform der Kündigung / § 650 g BGB-E (neu)

Dient der Beweissicherung und Rechtssicherheit

Update 2016 – Update Recht

8. Gesamtschuldnerische Haftung / § 650 s BGB-E (neu)

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

Update 2016 – Update Recht

- Einschränkung der gesamtschuldnerischen Haftung
Architekt – Bauunternehmer
 - Bei Mängeln, die sowohl der Bauunternehmer als auch der Architekt zu verantworten haben
- Nur bei Überwachungsfehlern des Architekten. Nicht bei Planungsfehlern. Hier bleibt es bei der vollumfänglichen gesamtschuldnerischen Haftung

Update 2016 – Update Recht

- Vorrang der Nacherfüllung durch Bauunternehmer / Leistungsverweigerungsrecht des Architekten
 - Der Auftraggeber muss den bauausführenden Unternehmer zuvor erfolglos zur Nacherfüllung (Mangelbeseitigung) innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert haben
 - Bis dahin besteht ein Leistungsverweigerungsrecht des Architekten gegenüber dem Auftraggeber
 - Gesamtschuldnerische Haftung Architekt – Bauunternehmer erst nach erfolgloser Nacherfüllung durch Bauunternehmer

Update 2016 – Update Recht

B. Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung (PartGmbH)

- Seit 2013. Durch Ergänzung des PartGG auf Bundesebene.
§ 8 Abs. 4 PartGG
- Architekten und Ingenieure unterliegen der Länderhoheit. Daher waren Ergänzungen in den Länderarchitektengesetzen erforderlich.
Hier: § 2 a Abs. 4 ArchG Ba.-Wü. seit 27.02.2016
- Als Personengesellschaft haftungsrechtliche Alternative zur „aufwendigeren“ GmbH (juristische Person). Die Haftungsbeschränkung ist bei der GmbH jedoch umfangreicher.

Update 2016 – Update Recht

- Ab zwei Partner/Gesellschafter möglich (anders GmbH)
- Kein Mindeststammkapital (anders GmbH)
- Keine Bilanzierungspflicht (anders GmbH)
- Keine Gewerbesteuerpflicht (anders GmbH)
- Keine IHK Mitgliedschaft (anders GmbH)
- Nur für Angehörige freier Berufe für freiberufliche Leistungen (anders GmbH)

Update 2016 – Update Recht

- Deutliche Verbesserung in der Haftungsbeschränkung gegenüber
 - GbR
Hier:
 - Umfangreiche persönliche sowie gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter (neben dem Gesellschaftsvermögen)

Update 2016 – Update Recht

- Einfache Partnerschaftsgesellschaft (PartG)

Hier:

- Relativierte gesamtschuldnerische Haftung durch „Haftungskonzentration“ auf den Handelnden
- Haftungsbeschränkung der Höhe nach durch AGB im Architektenvertrag möglich. Für fahrlässig verursachte Schäden auf die in § 2 a Abs. 3 ArchG Ba.-Wü. genannten Beträge für Sach- und Vermögensschäden sowie Personenschäden

Problem:

Dies stellt lediglich eine Erleichterung einer Haftungsbeschränkung dar. Keine Individualabrede erforderlich.
Der Auftraggeber muss allerdings die Klausel/AGB unterzeichnen.

Update 2016 – Update Recht

- „Automatische“ Haftungsbeschränkung auf das Gesellschaftsvermögen bei fehlerhafter Berufsausübung, sofern eine durch Gesetz begründete Berufshaftpflichtversicherung besteht.
 - Haftungsbeschränkung nur bei fehlerhafter Berufsausübung.
Nicht bei Haftung oder Ansprüchen z. B. aus Mietrecht, Arbeitsrecht/Sozialversicherungsrecht, Steuerrecht oder bei Honorarforderungen von Subunternehmern etc. (anders GmbH)

Update 2016 – Update Recht

- Haftungsbeschränkung nur bei bestehender ausreichender Berufshaftpflichtversicherung nach Landesrecht / § 2 a Abs. 4 ArchG Ba.-Wü. (anders GmbH)
 - Mindestdeckungssummen 1,5 Mio. € für Personenschäden und 300.000 € für sonstige Schäden für jeden Versicherungsfall
 - Für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können die Leistungen des Versicherers auf den mit der Zahl der Partner vervielfachten Betrag der Mindestversicherungssummen begrenzt werden, müssen jedoch mindestens den **dreifachen Betrag** der **Mindestversicherungssummen** erreichen.

Update 2016 – Update Recht

- Die gesamte nach dem Unternehmensgegenstand der PartGmbH oder faktisch von der Gesellschaft erbrachte berufliche Leistung muss ausreichend versichert sein

Z. B. auch generalplanerische Leistungen oder projektbezogene Fachingenieurleistungen im Einzelfall. Auch bei Beauftragung von Subunternehmern durch die PartGmbH

Update 2016 – Update Recht

Oder bei einer ARGE PartGmbH – Fachplanergesellschaft,
wenn der AG u. a. auch Fachplanerleistungen an die ARGE
beauftragt hat

Ansonsten eventuell keine Haftungsbeschränkung auf das
Gesellschaftsvermögen / „Nicht versicherte Leistung“

Update 2016 – Update Recht

- Haftungsbeschränkung auf das Gesellschaftsvermögen auch dann, wenn die bestehende Berufshaftpflichtversicherung keine Deckung übernimmt?

Z. B.

- Überschreitung der Deckungssummen
 - Vorsatz
 - Obliegenheitsverletzung
-
- **Achtung:** Anpassung der Berufshaftpflichtversicherung bei Gesellschafterwechsel oder Neuaufnahme weiterer Gesellschafter

Update 2016 – Update Recht

- Persönliche Haftung der Gesellschafter bei „unerlaubter Handlung“ / „deliktische Haftung“

Keine Haftungsbeschränkung auf das Gesellschaftsvermögen. Aber unter Umständen Deckung durch Berufshaftpflichtversicherung

- Haftungsbeschränkung auf Gesellschaftsvermögen

Update 2016 – Update Recht

➤ Siehe zur

- Firmierung
- Eintragung in das Partnerschaftsregister bei den Amtsgerichten
- Eintragung in das Verzeichnis der Architektenpartnerschaften bei der Architektenkammer
- erforderlichen Versicherungsbestätigung
- „Umwandlung“ GbR oder PartG in PartGmbH
- sowie weitere Informationen nebst schriftlichem Gesellschaftsvertrag etc.

das Merkblatt 07-2 zur PartGmbH

Update 2016 – Update Recht

➤ Haftungsrechtliche Alternative:

- Gründung einer **GmbH** als juristische Person

Update 2016 – Update Recht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit