

Update 2017

Bau- und Architektenvertragsrecht 2018

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt)

Eric Zimmermann, Justitiar AKBW

Rechtsanwalt **Reinhard Weng**

Update 2017

Gesetz zur Reform des
Bauvertragsrechts und zur Änderung
der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Historie

Die neuen Regelungen treten am **1. Januar 2018** in Kraft

=> Gilt daher für alle Verträge, die ab dem 1. Januar 2018 abgeschlossen werden

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Wesentliche Änderungen

- Kaufvertragsrecht („Einbau-/Ausbau-Kosten“)
Ergänzung im Kaufvertragsrecht
- Werkvertragsrecht
Ergänzung/Änderung der allgemeinen Vorschriften
- Bauvertragsrecht
Aufnahme spezieller Regelungen für Bauverträge
- Verbraucherbaupertrag
Aufnahme spezieller Regelungen für Verbraucherbauperträge

Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung

- Architekten- und Ingenieurvertrag
Aufnahme spezieller Regelungen für Architekten- und Ingenieurverträge
- Bauträgervertrag
Aufnahme spezieller Regelungen für Bauträgerverträge
- Änderung des Gerichtsverfassungsgesetzes und der Zivilprozessordnung

Änderungen im Werkvertragsrecht

Bisher

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge, §§ 631 – 651m

Untertitel 1: Werkvertrag, §§ 631 – 651

Untertitel 2: Reisevertrag, §§ 651a – 651m

Änderungen im Werkvertragsrecht

Zukünftig

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1: Werkvertrag

Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften, §§ 631 – 650

Kapitel 2: Bauvertrag, §§ 650a – 650h

Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag, §§ 650i – 650 n

Kapitel 4: Unabdingbarkeit, § 650 o

Untertitel 2: Architekten- und Ingenieurvertrag, §§ 650 p – 650 t

Untertitel 3: Bauträgervertrag, §§ 650 u – 650 v

Untertitel 4: Reisevertrag

Architektenvertrag

Was für ein Vertragstyp ist der Architektenvertrag:

- **Werk-** oder
Dienstvertrag oder aber
Gemischter Vertrag
mit Werkvertrags-, Dienstvertrags- und
Geschäftsbesorgungsvertragselementen?
- BGH bisher: I. d. R. Werkvertrag

Architektenvertrag

- Ab 01.01.2018 Werkvertrag und ähnliche Verträge
Werkvertrag mit Sonderregelungen
Um den Besonderheiten von Architektenleistungen gerecht zu werden
- **Folgen u.a. :**
Werkvertraglicher Erfolg
Abnahme
Gewährleistung

Architekten- und Ingenieurvertrag

Wo finden sich die Regelungen zum Architekten- u. Ingenieurvertrag?

Direkt

- § 650p Vertragstypische Pflichten
- § 650q Anwendbare Vorschriften (Verweis auf Vorschriften, die entsprechend –indirekt- anzuwenden sind)
- § 650r Sonderkündigungsrecht
- § 650s Teilabnahme
- § 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen

Architekten- und Ingenieurvertrag

Indirekt (Bauvertrag – entsprechend anzuwenden)

§ 650 q Anwendbare Vorschriften

§ 650b Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers

§ 650f Bauhandwerkersicherung

§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme;
Schlussrechnung

§ 650h Schriftform der Kündigung

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

§ 650 p

Vertragstypische Pflichten aus Architekten- u. Ingenieurverträgen

§ 650p Vertragstypische Pflichten

§ 650q Anwendbare Vorschriften

§ 650r Sonderkündigungsrecht

§ 650s Teilabnahme

§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung

Vertragstypische Pflichten, § 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.

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

- **Erforderliche Leistungen:** Geschuldet werden nur die Leistungen, die **erforderlich** sind, um die Leistungsziele zu erreichen. Grundleistungen, Besondere Leistungen etc.
- Folge: Aufklärungspflicht des Architekten, welche Leistungen „erforderlich“ sind?
- Die Erforderlichkeit wird sich nach dem Inhalt des abgeschlossenen Architektenvertrages richten. Problem bei „mündlichen“ Verträgen und Verträgen mit unzureichender Leistungsbeschreibung

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

FOLGE / EINSCHÄTZUNG

Schriftliche vertragliche Gestaltung und Festlegung der Leistungsziele wird noch wesentlicher!

Aufklärungspflichten könnten sich erhöhen

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

§ 650p

Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(2) 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.

- Keine wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vereinbart?

=> Erstellung zunächst einer Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung zur Zustimmung

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

Wesentliche Planungs- u. Überwachungsziele sind noch nicht vereinbart

- Vage Vorstellungen von dem zu planenden Bauvorhaben
- Zweck des zu planenden Gebäudes steht fest, jedoch sind wesentliche Fragen offen:
Art des Daches, Zahl der Geschosse oder ähnliche für die Planung grundlegende Fragen

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

Planungsgrundlage

- Erste Skizze
- Beschreibung des zu planenden Vorhabens
- „Zielfindungsphase“
- „Leistungsphase 0“
- „Bedarfsplanung“ DIN 18205

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

Kosteneinschätzung

- Grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten
Kosten für die Finanzierungsplanung
- Keine Kostenschätzung nach DIN 276 im Rahmen der L-Phase 2

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

BT-Drs. 18/8486, S. 67:

Die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung sollen den Auftraggeber in die Lage versetzen, eine fundierte Entscheidung zu treffen, ob er das Bauvorhaben oder die Außenanlage realisieren **oder** von dem in § 650 r BGB vorgesehenen Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen möchte.

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

§ 650p

Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

- **Ziel:** U. a. Entgegenwirken der „vielfach zu weitgehenden Ausdehnung der unentgeltlichen Akquise zu Lasten des Architekten“
- Ein Architektenvertrag kann schon allein mit der Beauftragung nur einer „Planungsgrundlage“ und grober „Kosteneinschätzung“ zustande gekommen sein
- „L-Phase 0“ soll einen Vergütungsanspruch auslösen können
- Mitwirkung des Architekten an Ermittlung von Planungs- und Überwachungszielen = Vertrag kann bereits dadurch geschlossen sein!

Vertragstypische Pflichten, § 650p BGB

- **Aber:** Der Abschluss eines zumindest formlosen Vertrages (eine „Beauftragung“) muss auch hier nachgewiesen werden. Ohne Vertrag („Beauftragung“) kein Honorar.

Beweislast: Auftragnehmer

Anmerkung: Spätestens die „Zustimmung“ zur Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung müsste den Vertragsschluss begründen.

Sonderkündigungsrecht § 650 r BGB

§ 650 r

Sonderkündigungsrecht

§ 650 p Vertragstypische Pflichten

§ 650 q Anwendbare Vorschriften

§ 650 r **Sonderkündigungsrecht**

§ 650 s Teilabnahme

§ 650 t Gesamtschuldnerische Haftung

Sonderkündigungsrecht, § 650 r BGB

■ BT-Drs. 18/8486, S. 69:

Das Sonderkündigungsrecht soll insbesondere Verbraucher vor den Rechtsfolgen eines häufig übereilt abgeschlossenen umfassenden Architektenvertrages schützen, der alle neun L-Phasen der HOAI beinhaltet

- Das Sonderkündigungsrecht besteht sofern anwendbar **neben** der ordentlichen Kündigung nach § 648 BGB (bisher § 649 BGB) und der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 650 q Abs. 1 i.V.m. § 648 a BGB) als **neue, dritte Kündigungsart**.

Sonderkündigungsrecht, § 650r BGB

§ 650r Sonderkündigungsrecht

(1) Nach **Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2** kann der **Besteller** den Vertrag **kündigen**. 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.

Besonderes Kündigungsrecht für den Fall, „bei dem der Planungs- und Überwachungserfolg bei Vertragsschluss noch nicht festgelegt worden ist“ (BT-Drs. 18/8486, S. 69)

Gilt nur für den Fall, in dem „wesentliche Planungs- und Überwachungsziele“ nicht vertraglich vereinbart wurden und daher nach § 650 p Abs. 2 zunächst eine „Planungsgrundlage“ und „Kosteneinschätzung“ vorzulegen ist.

Sonderkündigungsrecht, § 650r BGB

§ 650r

Sonderkündigungsrecht

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

- Sonderkündigungsrecht für Auftragnehmer (Architekt)
- Angemessene Frist zur Zustimmung (Preussner: 14 Tage)
- Kündigungsrecht bei Zustimmungsverweigerung oder keine Erklärung zur „Planungsgrundlage“ und „Kosteneinschätzung“

Sonderkündigungsrecht, § 650r BGB

§ 650r

Sonderkündigungsrecht

(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 erbrachten Leistungen entfällt.

Honoraranspruch auf die bis dahin erbrachten Leistungen. Nicht darüber hinaus!

Honorar frei vereinbar. Evtl. nach HOAI, sofern bereits Grundleistungen und/oder Besondere Leistungen erbracht wurden. Evtl. „übliche Vergütung“.

Teilabnahme, § 650s BGB

§ 650s

Teilabnahme

§ 650p Vertragstypische Pflichten

§ 650q Anwendbare Vorschriften

§ 650r Sonderkündigungsrecht

§ 650s Teilabnahme

§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung

Teilabnahme, § 650s BGB

§ 650s

Teilabnahme

„Der Unternehmer (Anm.: 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, § 650s BGB

§ 650s

Teilabnahme

- Gesetzlich geregelte Teilabnahme
- Vor vollständiger Erbringung der L-Phase 8, die erst später endet
- Nach Abnahme der letzten Leistung der bauausführenden Unternehmen.
Maßgeblich letztes Gewerk
- Anpassung Gewährleistungsfrist Architektenleistung an die der bauausführenden Unternehmen

Teilabnahme, § 650s BGB

§ 650s

Teilabnahme

- Relevant u. a. auch für gesamtschuldnerische Haftung Architekt – bauausführende Unternehmer
- Gesetzlich geregelte Teilabnahme besteht neben einer vertraglich vereinbarten Teilabnahme, z. B. nach der L-Phase 8. Sofern L-Phase 9 mitbeauftragt wurde

Gesamtschuldnerische Haftung, § 650t BGB

§ 650t

Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen

§ 650p Vertragstypische Pflichten

§ 650q Anwendbare Vorschriften

§ 650r Sonderkündigungsrecht

§ 650s Teilabnahme

§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmen

Gesamtschuldnerische Haftung, § 650t BGB

§ 650t

Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

„Nimmt der Besteller (Anm.: Auftraggeber) den Unternehmer (Anm.: Auftragnehmer/Architekt) 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, § 650t BGB

§ 650 t

Gesamtschuldnerische Haftung

- Einschränkung der gesamtschuldnerischen Haftung
Architekt – bauausführender Unternehmer
Bei Mängeln, die sowohl der Bauunternehmer als auch der Architekt zu verantworten haben
- Nur bei Überwachungsfehlern des Architekten. Nicht bei Planungsfehlern
- Vorrang der Nacherfüllung durch Bauunternehmer. Auftraggeber muss Bauunternehmer erst erfolglos zur Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert haben

Gesamtschuldnerische Haftung, § 650t BGB

§ 650t

Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

- Bis dahin besteht ein Leistungsverweigerungsrecht des Architekten gegenüber Auftraggeber
- Verhinderung der leichtfertigen und vorschnellen Inanspruchnahme der Architekten zumindest bei kleineren, leicht zu behebbenden Baumängeln
- Kein Abschaffen der Gesamtschuld, da dies zu Lasten des Auftraggebers und insbesondere des Verbrauchers geht
- Aber: Primat der Nacherfüllung. Gesamtschuldnerische Haftung Architekt – Bauunternehmer erst nach erfolgloser Nacherfüllung durch Bauunternehmer

Anwendbare Vorschriften, § 650q BGB

§ 650q

Anwendbare Vorschriften

§ 650p Vertragstypische Pflichten

§ 650q **Anwendbare Vorschriften**

(Verweis auf Vorschriften, die entsprechend – indirekt – anzuwenden sind)

§ 650r Sonderkündigungsrecht

§ 650s Teilabnahme

§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung

Anwendbare Vorschriften, § 650q BGB

§ 650q Anwendbare Vorschriften

– Bauvertrag; entsprechend anzuwenden-

§ 650b Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers

§ 650f Bauhandwerkersicherung

§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme;
Schlussrechnung

§ 650h Schriftform der Kündigung

Anordnungsrecht, § 650b BGB

Verweis auf § 650b

Änderungen des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

- Nach Abschluss des Architektenvertrages
- Bei vom Auftraggeber veranlassten Änderungen des vertraglich vereinbarten Werkerfolges oder der vertraglich vereinbarten Leistung
- Einseitiges Anordnungsrecht des Auftraggebers, sofern über die Änderung kein Einvernehmen erzielt werden konnte. Vorrang der Einigung.
- Einigungsfrist 30 Tage

Anordnungsrecht, § 650b BGB

Verweis auf § 650b

- Anordnung in Textform
- Verweigerungsrecht durch Auftragnehmer, wenn die angeordnete Änderung des vereinbarten Werkerfolges unzuzumutbar ist. Nur im Falle „einfacher“ Änderung nach § 650 b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1.

Beispiel: Die angeordnete Änderung übersteigt die fachlichen Möglichkeiten des Auftragnehmers.

Anordnungsrecht, § 650b BGB

Verweis auf § 650b

- Vergütung bei einseitiger Anordnung

Anordnungsbedingte Wiederholungen von Grundleistungen sind nach der HOAI zu vergüten (§ 10 HOAI)

Im Übrigen nach Vereinbarung oder den tatsächlich erforderlichen Kosten/Übliche Vergütung

Zustandsfeststellung, § 650g BGB

Verweis auf § 650g

Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung

- Ergänzt § 640 (Abnahme) bei Bau- und Architektenverträgen

Zustandsfeststellung, § 650g BGB

§ 650 g regelt sinngemäß folgendes:

Absatz 1: Gemeinsame Zustandsfeststellung, wenn AG die Abnahme unter Angaben von Mängeln verweigert

Absatz 2: Einseitige Zustandsfeststellung durch AN, wenn der AG einem vereinbarten oder festgesetzten Termin zur Zustandsfeststellung fernbleibt.

Absatz 3: Vermutungsregel, wonach ein nicht in der Zustandsfeststellung angegebener offenkundiger Mangel nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom AG zu vertreten ist. Es sei denn, der Mangel kann nach seiner Art nicht vom AG verursacht worden sein

Zustandsfeststellung, § 650g BGB

Absatz 4: Fälligkeit der Schlussrechnung nach Abnahme und Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung. Schlussrechnung gilt als prüffähig, wenn der AG nicht innerhalb von 30 Tagen ab Zugang der Rechnung begründete Einwendungen gegen die Prüffähigkeit erhebt.

Fälligkeit Schlussrechnung Architektenhonorar: § 15 Abs. 1 HOAI

Werkvertrag – Allgemeine Vorschriften

- **Änderungen im allgemeinen (bisherigen) Werkvertragsrecht**

Allgemeine Vorschriften, §§ 631-650

Gelten nach § 650 q Abs. 1 BGB sinngemäß auch für Architektenverträge, soweit sich nichts anderes ergibt

U. a. neu geregelt: **Abnahme und Kündigung aus wichtigem Grund**



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**