

# AHO-Herbsttagung vom 23. November 2017

Neues Architekten- und Ingenieurrecht 2018

Referent Dr. Wolfgang Koeble  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kaiserpassage 8, 72764 Reutlingen – [www.koeble-kollegen.de](http://www.koeble-kollegen.de)

[koeble@koeble-kollegen.de](mailto:koeble@koeble-kollegen.de)

# I. Überblick über das neue Baurecht 2018

## 1. Im BGB

- Neuregelungen im allgemeinen Werkvertragsrecht
- neue Vorschriften für den Bauvertrag
- neue Vorschriften für den Verbraucherbauvertrag
- neue Vorschriften für den Architekten-und Ingenieurvertrag
- neue Vorschriften für den Bauträgervertrag

## 2. Im GVG

- Kammern für Bausachen bei den Landgerichten
- Senate für Bausachen bei den Oberlandesgerichten

## **II. Inkrafttreten des neuen Baurechts 2018**

- Verträge ab 1.1.2018
- Stufenverträge

### III.

## Vorschriften des Werkvertrags- und Bauvertragsrechts mit Auswirkungen für Architekten- und Ingenieurverträge (Überblick)

- Erleichterung bei Abschlagszahlungsforderungen: keine Totalblockade bei Mängeln mehr sondern anteilige Berücksichtigung bei der Höhe (§ 632 a Abs. 1 S. 2 BGB 2018)
- Nach „Fertigstellung des Werks“ kann eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt werden (§ 640 Abs. 2 BGB 2018); Verbraucher müssen auf die Abnahmewirkung hingewiesen werden.

- Gesetzliche Regelung der Kündigung aus wichtigem Grund hinsichtlich der Voraussetzungen und der Folgen (§ 648 a BGB 2018)
- Bei Abnahmeverweigerung kann eine gemeinsame Feststellung des Zustands des Werks verlangt werden (§ 650 g BGB 2018)
- Jede Kündigung bedarf der Schriftform (§ 650 h i.V.m. § 650 q Abs. 1 BGB 2018)

## IV. Neues Architekten- und Ingenieurvertragsrecht

### 1. Überblick

- Definition des Architekten-/Ingenieurvertrags mit Leistungspflichten (§ 650 p Abs. 1 BGB 2018)
- Zielfindungsphase mit Kündigungsrecht nach deren Abschluss (§§ 650 p Abs. 2 und r BGB 2018)

- Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung (§ 650 q Abs. 1 i.V.m. § 650 b und § 650 q Abs. 2 BGB 2018)
- Teilabnahme (§ 650 s BGB 2018)
- Besonderheit bei der gesamtschuldnerischen Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer (§ 650 t BGB 2018)

## 2. Definition des Architekten- und Ingenieurvertrags (§ 650 p Abs. 1 BGB 2018)

- Das Gesetz definiert die Verträge mit den Leistungspflichten.
- Erfasst ist die Planung und Ausführung eines Bauwerks oder einer Außenanlage. Im Ergebnis sind alle Bauwerke des Hoch- und Tiefbaus gemeint.
- Die Planungsleistungen müssen bauwerksbezogen sein (z.B. bauphysikalische Leistungen, Geotechnik, Bauvermessung; nicht aber wohl Flächenplanung, Umweltverträglichkeitsstudie)
- Festlegung der „Planungs- und Überwachungsziele“.

### **3. Zielfindungsphase und Kündigung (§§ 650 p Abs. 2, 650 r BGB 2018)**

#### **a) Ablauf bis zur evtl. Kündigung des Bestellers**

- Die erste vertragliche Phase betrifft die „Festlegung der Planungs- und Überwachungsziele“. Wenn diese noch nicht feststehen, sind zunächst
  - eine „Planungsgrundlage“ und
  - eine „Kosteneinschätzung“zu erstellen und diese dem Auftraggeber zur Zustimmung vorzulegen (§ 650 p Abs. 2 S. 1, 2 BGB 2018).

- Danach kann der Besteller innerhalb von zwei Wochen die Kündigung erklären. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss allerdings nicht begründet werden.
- Bei einem Verbraucher müssen in Textform Hinweise gegeben werden:
  - auf das Kündigungsrecht
  - auf die 2-Wochenfrist
  - auf die Rechtsfolgen der Kündigung (Vergütung)
  - wohl auch auf die Notwendigkeit der Schriftform für die Kündigung (?).

## **b) Kündigung des Architekten/Ingenieurs**

Hat der Architekt/Ingenieur die Planungsgrundlage mit Kosteneinschätzung vorgelegt, dann kann er den Auftraggeber zur Zustimmung innerhalb angemessener Frist auffordern. Läuft die Frist ohne Erklärung des Auftraggebers ab, dann gibt es zwei Möglichkeiten für den Architekten/Ingenieur:

- Er kann die Kündigung aussprechen, ohne dass er dies in entsprechenden Schreiben angedroht hatte. Die Kündigung bedarf allerdings der Schriftform.
- Der Architekt/Ingenieur muss allerdings nicht kündigen, vielmehr kann er weiterhin im Vertrag bleiben.

## c) Sinn der Regelung

Nach der Amtlichen Begründung verfolgt das Gesetz zwei Ziele:

- Insbesondere der Verbraucher soll vor den Rechtsfolgen eines häufig übereilt abgeschlossenen, umfassenden Architektenvertrages geschützt werden.
- Mit der Neuregelung soll aber zugleich einer in der Praxis vielfach zu weit gehenden Ausdehnung der unentgeltlichen Akquise zu Lasten des Architekten entgegengewirkt werden.

Die erste Fliege wird erschlagen, die zweite lebt dagegen nach wie vor.

## 4. Zielfindungsphase und Kündigung (Einzelheiten)

### a) In Frage kommen als Planungsgrundlage:

- Bedarfsplanung nach DIN 18 205
- Teilleistungen aus Leistungsphase 1 (vollständig) und Leistungsphase 2 a und b
- Grundleistungen aus Leistungsphasen 1 und 2 (einschließlich skizzenhafter Darstellung)
- Weitergehende Leistungen noch bis in die Leistungsphase 3

## b) Kosteneinschätzung

Auch hier ist unklar, welchen Detaillierungsgrad diese Kosteneinschätzung haben muss.

- Nach der Amtlichen Begründung soll es sich nicht um eine Kostenschätzung nach DIN 276 handeln
- Nach anderer Auffassung kann ohne Kostenschätzung keine zuverlässige Grundlage gefunden werden.
- Kostenlimit oder Kostenobergrenze dürften wohl nicht gemeint sein
- Der Kostenrahmen nach DIN 276 Ziff. 3.4.1 passt ebenfalls nicht.

## c) Anwendungsbereich

- Geltung auch bei schriftlichem Architekten- oder Ingenieurvertrag
- Anwendbar auf Verbraucher, gewerbliche Auftraggeber und öffentliche Auftraggeber (Ausnahme: Planungsziele stehen fest)
- Keine Anwendung und kein Kündigungsrecht, wenn die Planungsgrundlage und die Kosteneinschätzung im Vertrag niedergelegt sind.

**d) Vergütung für die Zielfindungsphase (§ 650 r Abs. 3 BGB 2018)**

- Bei Grundleistungen aus einem Leistungsbild der HOAI
- sonst: übliche Art und Höhe der Vergütung
- bei Grundleistungen aus der HOAI ist die Abrechnungsgrundlage (anrechenbare Kosten) unklar.

## 5. Anordnungsrecht und Vergütungsanpassung

### a) Behandlung von Nachträgen

- Normalfall: Mindestens konkludenter Abschluss einer Zusatzvereinbarung über Planungsänderungen;
- die einvernehmliche Erbringung von wiederholten Grundleistungen ist vom Anordnungsrecht und der Vergütungsanpassung nach neuem Recht nicht erfasst;
- für solche vertraglich vereinbarten und erbrachten wiederholten Grundleistungen gilt nach ständiger Rechtsprechung des BGH die HOAI (vgl. auch § 10 Abs. 2 HOAI 2013).

## **b) Anordnungsrecht (§ 650 q Abs. 1, 2 BGB 2018)**

- Neuregelung gilt nur für für nicht vereinbarte Nachträge.
- Ablauf:
  - Änderungsbegehren des Bestellers
  - sofortige Vorlage eines Angebots
  - Vertragspartner streben Einvernehmen an
  - Falls innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens keine Einigung erfolgt:  
Anordnungsrecht des Bestellers (Textform)
- Anspruch des Bestellers auf Befolgung der Anordnung
  - bei notwendigen Änderungen
  - bei sonstigen Änderungen nur, wenn diese dem Architekten/Ingenieur zumutbar sind.

### **c) Vergütung**

- Grundlage HOAI, soweit diese anwendbar ist
- mündliche Honorarvereinbarung, soweit dies nicht der Fall ist
- Honorar auf der Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.

### **d) Einstweilige Verfügung hinsichtlich des Anordnungsrechts und der Zusatzvergütung?**

## 6. Anspruch auf Teilabnahme (§ 650 s BGB 2018)

- Wann? „Nach der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder bauausführenden Unternehmer“ (Bauleistungen aus dem eigenen Planungs- bzw. Überwachungsbereich)
- Was wird abgenommen? Klärung im Einzelfall, weil nach Abnahme der letzten Bauleistung in Lph 8 noch Teilleistungen nötig sind.
- Wie erfolgt die Teilabnahme? Abnahmeverlangen und fiktive Abnahme (§ 640 Abs. 2 BGB 2018).
- Zielsetzung: Gleichlauf der Verjährungsfristen; Verhinderung, dass der Bauunternehmer über den Umweg des Regresses auch noch nach Ablauf der Verjährung in Anspruch genommen wird.
- Bei der „letzten Leistung“ kommt es nur auf diejenigen Leistungen an, welche zum Planungsumfang der Architekten- oder Ingenieurleistung gehört.

## 7. Einschränkung der gesamtschuldnerischen Haftung (§ 650 t BGB 2018)

Ziel: Verhinderung der sofortigen Inanspruchnahme des Architekten/Ingenieurs bei Überwachungsfehlern.

- Architekt/Ingenieur kann „die Leistung verweigern“, wenn der Besteller nicht zunächst den bauausführenden Unternehmer außergerichtlich unter Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung aufgefordert hat.
- Fristsetzung für den Bauherrn entbehrlich, wenn Nacherfüllung nicht möglich ist oder vom Bauunternehmer endgültig verweigert wurde.