

Auswirkungen des neuen Bauvertragsrechtes auf Architekten- und Ingenieurverträge

Vortrag: RA Sebastian Büchner,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

32. Forum Bau der Kanzlei
Oppler Büchner Rechtsanwälte PARTGmbH,
München, 23.11.2017

Überblick über die neuen gesetzlichen Regelungen

Bisher enthält das BGB in den §§ 631 bis 651 Regelungen. Die meisten davon gelten für sämtliche Werkverträge, egal ob mit oder ohne Baubezug. Nur einige wenige §§ gelten nur für Bauwerkverträge einschließlich Architekten- und Ingenieurverträge (insbesondere die Regelungen über die Sicherheiten in §§ 648, 648a BGB)

Die HOAI bietet Leistungskataloge für die Hauptleistungsbilder an, die im Rahmen eines Architekten- oder Ingenieurvertrages vereinbart werden können.

Außerdem enthält sie Regelungen über die Ermittlung der Honorarhöhe. Eigentlich darf die HOAI gemäß der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage auch nur die Honorarhöhe regeln.

Darüber hinausgehende Regelungen sind verfassungsrechtlich kritisch, wobei man allgemein davon ausgeht, dass die Regelungen zu Abschlags- und Schlussrechnungen in der HOAI rechtswirksam sind.

Neuregelungen im BGB

Die §§ 631 bis 650 BGB gibt es weiterhin. Sie gelten weiterhin für alle sonstigen Werkverträge und sie gelten auch für Bau- sowie Architekten- und Ingenieurverträge.

Allerdings wurden als neue § 650a bis § 650v neue, spezielle Regelungen geschaffen.

Überblick über die neuen §§ im BGB

Die §§ 631 bis 650 BGB heißen jetzt „Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften“.

Dahinter folgen

§§ 650a bis 650h zum Bauvertrag

§§ 650i bis 650o zum Verbraucherbauvertrag

§§ 650p bis 650t zum Architekten- und Ingenieurvertrag

§§ 650u und 650v zum Bauträgervertrag

Vorläufige Bewertung

Es geht hier um überwiegend grundlegend neu formulierte §§ zu denen es naturgemäß noch keinerlei Rechtsprechung gibt und zur Auslegung weit auseinandergehende Meinungen.

Der meiner Meinung nach ansonsten führende Kommentar zum Werkvertragsrecht des BGB, „ibr-Online“ steht in seiner ersten Textversion erst seit dem 20.11.2017 im System.

Gerade im Bereich des Architekten- und Ingenieurrechtes wird in der Kommentierung vielfach argumentiert, dass Regelungen wegen Redaktionsversehens entgegen dem Wortlaut verstanden werden müssen und insgesamt spricht man bereits deutlich von Reformbedarf, bevor die Regelungen überhaupt in Kraft sind.

Dieser Vortrag bietet daher vor allem (nur) eine Übersicht über die neuen Regelungen und kann leider nicht die bereits vielfach bereits in Diskussion befindlichen Unklarheiten auflösen.

Für welche Verträge gilt das neue Recht:

1. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
2. Welchen Leistungsgegenstand muss der Vertrag haben, damit er ein Architekten- oder Ingenieurvertrag im Sinne des neuen Bauvertragsrechtes ist? Spielt es eine Rolle, ob der „Unternehmer“ die entsprechende Berufsbezeichnung tragen darf?

Art. 229 § 39 EGBGB

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 01. Januar 2018 entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.

Zeitpunkt des Vertragsschlusses

1. Neues Recht gilt nicht für „Altverträge“
2. Unklarheiten bei mündlich geschlossenen Verträgen/nicht beidseitig unterschriebenen Verträgen sind denkbar
3. Stufenverträge

HOAI § 57 Übergangsvorschrift

Diese Verordnung ist nicht auf Grundleistungen anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden; insoweit bleiben die bisherigen Vorschriften anwendbar.

Bei der HOAI kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Ausgangsvertrages an, sondern darauf, wann der Vertrag über die weiteren Leistungen letztlich geschlossen wird (BGH, Urteil vom 18.12.2014, VII ZR 350/13)

Bei der Interpretation von Übergangsregelungen zum BGB stellt die herrschende Meinung bisher auf einen mutmaßlichen Parteiwillen ab und kommt zu einem anderen Ergebnis!

§ 650p BGB als zentrale Einstiegsnorm

1. Welche Leistungsinhalte/leistende Personen fallen unter den Begriff „Architekten- oder Ingenieurvertrag“?
2. Was bedeutet die Orientierung der zu erbringenden Leistungen an dem Wort „erforderlich“ für die Vergütung von nicht erforderlichen Grundleistungen und von erforderlichen, aber nicht vereinbarten besonderen Leistungen?
3. Ändert sich durch die neue gesetzliche Regelung die Konstellation für Haftungsfragen?

§ 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.

Sachlicher und personeller Anwendungsbereich

1. Entscheidend dürfte der Leistungsgegenstand sein und nicht die Frage, ob der Auftragnehmer = Unternehmer sich Architekt oder Ingenieur nennen darf.
2. Darüber, ob sämtliche „klassischen“ Ingenieurleistungen vom Anwendungsbereich umfasst sein sollen hat sich der Gesetzgeber ebenso wenig Gedanken gemacht wie über die Frage, ob die Regelungen auch für bisher nicht in der HAOI angesprochene Leistungsgegenstände gelten sollen!

Überlegung des Gesetzgebers (aus der Gesetzesbegründung)

„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.“

Was meint der Gesetzgeber?

Sind dies nur die klassischen Objekt- und Fachplanungen (Teil 3 und Teil 4 der HOAI 2013)?

Oder auch die Flächenplanung gemäß Teil 2?

Sind Beratungsleistungen gemäß Anlage 1 zur HOAI umfasst?

Koordinator nach BaustellVO?

Projektsteuerungsleistungen?

Erforderlichkeit von Leistungen, damit „die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele“ erreicht werden

1. Die Ziele können vertraglich vereinbart werden!
2. Wenn die Parteien Bezug auf die Leistungsbilder der HOAI nehmen, stellen sich nach meiner Meinung die gleichen Fragestellungen wie bisher.
3. Das gleiche gilt meiner Meinung nach für die Haftungsfragen (mit Ausnahme der neuen speziellen Regelung bei Bauüberwachungsfehlern § 650t BGB).

Welche neuen Regelungen gibt es, wenn ein Architekten- und Ingenieurvertrag im Sinne des § 650p Abs. 1 BGB vorliegt?

1. Anordnung zusätzlicher/geänderter Leistungen AG
2. Vergütungsfolge bei Anordnungen
3. Neuregelung zur rechtsgeschäftlichen Teilabnahme
4. Planungsgrundlage bei noch nicht vereinbarten wesentlichen Planungs- und Überwachungszielen
5. Sonderkündigungsrecht im Zusammenhang mit der Planungsgrundlage
6. Gesamtschuldnerische Haftung für Bauausführungsfehler
7. Sonstiges

Anordnungsbefugnis des Auftraggebers

1. Gemäß § 650q Abs. 1 BGB gilt für Architekten- und Ingenieurverträge § 650b Abs.1 BGB. Er enthält die Befugnis des Auftraggebers, Änderungen des Leistungsinhaltes anzuordnen.
2. Für die Nachtragsvergütung der Baufirmen gibt es eine detaillierte Regelung zum Verfahren zur Ermittlung der Nachtragsvergütung einschließlich der Möglichkeit, bei Streitigkeiten gerichtlich eine einstweilige Verfügung zu erwirken.
3. Für die Vergütungsanpassung gibt es stattdessen Regelungen im § 650q Abs. 2 BGB.

4. Unklar ist, ob auch Architekten/Ingenieure einstweilige Verfügungen beantragen können.

5. Die Regelungen gelten natürlich auch bei der Unterbeauftragung von Architekten-und Ingenieurleistungen

Kernregelungen zur Änderungsanordnung beim Bauvertrag

1. Der Besteller darf eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges anordnen.
2. Das Gesetz unterscheidet bezüglich eines Teiles der Regelungen zwischen den „willkürlichen“ Änderungsanordnungen und Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig. Bei willkürlichen Anordnungen kann der Unternehmer die Unzumutbarkeit aus betriebsinternen oder sonstigen Gründen, wenn sie denn vorliegen, einwenden.

3. Für die Vergütungsfolgen sollen die Parteien innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens eine Einigung auf Basis tatsächlicher Mehr- und Minderkosten plus Zuschläge erzielen.

4. Wenn die Parteien sich nicht einig werden, greifen von der bisherigen Regelung im BGB und der VOB/B deutlich abweichende Mechanismen.

Es kommt eine Abrechnung in Höhe von 80 % der behaupteten Nachtragsvergütung in Betracht (dann allerdings erst nach Abnahme der Gesamtleistung) und bei Streitigkeiten kann eine einstweilige gerichtliche Verfügung beantragt werden.

Änderungsanordnung bei Architekten- und Ingenieurleistungen

1. Die Änderungsanordnung kann sich auf Leistungsziele (insbesondere das Bauobjekt) oder Leistungsumfang (Grundleistungen/besondere Leistungen) beziehen.
2. Die neue gesetzliche Regelung gilt unmittelbar nur, wenn Anordnungen zu einer Änderung des vereinbarten Werkerfolges führen. Es verbleibt Spielraum für Änderungswünsche, bei denen sich der Werkerfolg nicht ändert.
3. Wenn die Änderungsanordnung dazu führt, dass Leistungen, die ursprünglich vereinbart waren, wegfallen, sind die Folgen für die Vergütung ähnlich wie bei der freien Teilkündigung.

Vergütungsanpassung

1. Innerhalb des Anwendungsbereiches des zwingenden Preisrechtes der HOAI sollen für die Vergütungsanpassung die Entgeltberechnungsregeln der HOAI gelten.
2. Außerhalb des zwingenden Anwendungsbereiches ist die Vergütungsanpassung frei vereinbar.
3. Wenn es zu keiner Vereinbarung kommt, ergibt sich durch die Verweisung auf § 650c in § 650q Abs. 2 Satz 3 BGB ein Anspruch auf Ersatz des zusätzlichen Aufwandes auf Basis tatsächlich erforderlicher Kosten mit Zuschlägen.
4. Diese Verweisung passt inhaltlich eigentlich nicht, denn Architekten und Ingenieure erstellen keine mit Bauunternehmen vergleichbare Urkalkulation. Faktisch kann hier eigentlich nur mit Zeitaufwand auf Stundensatzbasis gearbeitet werden.

(2) 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 Honoraranordnung erfasst werden. Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.

§ 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.

§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.

§ 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.

(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.

(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.

§ 650t – Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

Nimmt der Besteller dem 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.

Sonstige Änderungen/Neuerungen

1. Geringfügige Änderungen bei den Sicherheiten (§ 650e/650f neu, bisher §§ 648, 648a BGB).
2. Möglichkeit, eine Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme zu verlangen
3. Schriftformerfordernis bei Kündigung
4. Anpassung der BGB-Regelungen bei Abschlags- und Schlussrechnungen an die bisher nur außerhalb des BGBs geregelten Anforderungen
5. Keine Geltung der Regelungen über Verbraucherbauverträge (§§ 650i bis 650o) für Architekten- und Ingenieurverträge

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!