



Holger Frank
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Frank Rechtsanwälte Lübeck

- **Bundesweite Referententätigkeit als Privatdozent**
 - **Fachanwaltslehrgänge für Bau- und Architektenrecht**
 - **Fortbildungsveranstaltungen nach § 15 FAO**
 - **Inhouse – Schulungen**
 - **Fachspezifische Vortragsveranstaltungen**
 - **Schulung des gesamten Bauvertrags- und Bauprozessrechts**
 - **Praktikerseminare für die Bereiche Baubetrieb und Bautechnik / Bauschäden**
 - **gemeinsam mit zwei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für das jeweilige Fachgebiet werden baubetriebliche und bautechnische Grundlagen aus sachverständiger Sicht vermittelt und mit den entsprechenden juristischen Fragen verknüpft**
- **Mediator / Schlichter / Schiedsrichter nach den einschlägigen Schiedsgerichtsordnungen**

Architektenverträge nach dem neuen Bauvertragsrecht



- **Rechtsnatur**
 - Altverträge: Dienst- oder Werkvertrag?
 - *Exkurs: Mängelhaftung, BGH VII ZR 46/17*
 - Ab 01.01.2018 geschlossene Verträge: Werkvertrag / Erfolgshaftung
- **Vertragstypische Pflichten nach neuem Recht, § 650 p Abs. 1**
- **Sog. Zielfindungsphase, § 650 p Abs. 2 BGB**
- **Anwendung allgemeiner werkvertraglicher Vorschriften, § 650 q Abs. 1 BGB**
 - §§ 631 – 648 a BGB
- **Partielle Anwendung von Vorschriften über Bauvertrag, § 650 q Abs. 1 BGB**
 - §§ 650 e – h BGB
 - § 650 b BGB:
 - Änderungen des Vertrages
 - Anordnungsrecht des Bestellers gem. § 650 b BGB
 - Besondere Vergütungsfolge, § 650 q Abs. 2 BGB
 - vorrangig HOAI
 - subsidiär freie Vereinbarung, § 650 c BGB

Auszug Leitsätze BGH, Urteil vom 22.2.2018 -VII ZR 46/17-:

4. Auch im Verhältnis zum Architekten scheidet hinsichtlich der von ihm zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, ein Zahlungsanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten betreffend das Bauwerk aus.

5. a) Lässt der Besteller den Mangel des Bauwerks nicht beseitigen, kann er seinen Schaden gegenüber dem Architekten im Wege einer Vermögensbilanz nach dem Minderwert des Bauwerks im Vergleich zu dem hypothetischen Wert des Bauwerks bei mangelfreier Architektenleistung bemessen oder gegebenenfalls - bei Veräußerung des Objekts - nach dem konkreten Mindererlös.

b) Hat der durch die mangelhafte Architektenleistung verursachte Mangel des Bauwerks zur Folge, dass eine Störung des Äquivalenzverhältnisses des Bauvertrags vorliegt, kann der Besteller stattdessen seinen Schaden auch in der Weise bemessen, dass er ausgehend von der mit dem Bauunternehmer vereinbarten Vergütung den mangelbedingten Minderwert des Werks des Bauunternehmers ermittelt.

6. a) Lässt der Besteller den Mangel des Bauwerks beseitigen, sind die von ihm aufgewandten Kosten als Schaden gemäß § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB vom Architekten zu ersetzen. Vor Begleichung der Kosten kann der Besteller Befreiung von den eingegangenen Verbindlichkeiten verlangen.

b) Darüber hinaus hat der Besteller wegen Planungs- oder Überwachungsfehlern, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, einen Schadensersatzanspruch gemäß § 634 Nr. 4, § 280 BGB auf Vorfinanzierung in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags gegen den Architekten.

Architektenverträge nach dem neuen Bauvertragsgesetz

- § 650 p Abs. 1 BGB

(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.

- Werkvertraglich geschuldeter Erfolg:

- sämtliche Leistungen, die notwendig sind, um die mit dem Bauherrn vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen
- mangelfreies Entstehen des Bauwerks / funktionaler Mangelbegriff des BGH
- vertragliche Vereinbarungen
 - Bauzeit / Fertigstellung
 - Kosten / Kostenobergrenze
 - div. Eigenschaften des Bauwerks (Größe, Fläche, Geschößzahl, Raumaufteilungen)
- Einhaltung / Überwachung aaRdT
- Letztlich stellt die neue gesetzliche Regelung nicht nur klar, dass der Architektenvertrag in jeder Hinsicht den Grundsätzen des werkvertraglich geschuldeten Erfolgs unterfällt, sondern beschreibt diesen Vertragstypus etwas genauer, wobei ergänzend immer auf darüber hinausgehende konkrete vertragliche Vereinbarungen abzustellen ist.

Architektenverträge nach dem neuen Bauvertragsgesetz

- **Zielfindungsphase, § 650 p Abs. 2 BGB**
(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.
- **Noch keine konkreten Leistungsinhalte vereinbart**
 - beispielsweise Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 gem. Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 7 HOAI in den Leistungsphasen 1 und 2
 - Problem: Wirksamkeit von Verträgen mit „vagem“ Leistungsinhalt (siehe Skript)
- **Abgrenzung Akquise / vergütungspflichtiger Vertrag**
 - zum Zeitpunkt der Hinzuziehung des planenden Architekten steht häufig noch nicht fest, was für ein Bauwerk mit welchen Anforderungen und Gestaltungen unter Berücksichtigung des Budgets des Bauherrn realisiert werden kann
 - hierzu sind die erforderlichen Grundlagen zu ermitteln und entsprechende Vorplanungen vorzunehmen
 - Spannungsfeld Verpflichtung Architekt zur Grundlagenermittlung (Klärung Aufgabenstellung / gesamter Leistungsbedarf / finanzielle Möglichkeiten) und Abschluss umfassender Architektenvertrag (mit entsprechender Vergütung)

Architektenverträge nach dem neuen Bauvertragsgesetz

- Zielfindungsphase, § 650 p Abs. 2 BGB

Auszug aus der Gesetzesbegründung (BT – Drucksache 18/8486, S. 67):

Durch die Einführung einer vertraglichen Pflicht des Architekten oder Ingenieurs, an der Ermittlung von Planungs- und Überwachungszielen mitzuwirken, stellt der Gesetzgeber klar, dass zum Zeitpunkt der grundlegenden Konzeption des Bauprojekts durchaus bereits ein Vertrag geschlossen sein kann. ...

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 feststeht, welchen Zweck das zu planende Gebäude haben soll, jedoch noch wesentliche Fragen, wie etwa die Art des Daches, die Zahl der Geschosse o. ä. 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 Abs. 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 § 650 q BGB-E (*im Gesetz § 650 r geworden*) vorgesehenen Kündigungsrecht Gebrauch machen möchte.

Architektenverträge nach dem neuen Bauvertragsgesetz

- Zielfindungsphase, § 650 p Abs. 2 BGB
- wechselseitige Sonderkündigungsrechte, § 650 r BGB
 - Abs. 1 (Besteller):
(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.
 - Abs. 2 (Unternehmer = Architekt / Ingenieur):
(2) Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650 b Abs. 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.
 - Voraussetzungen:
 - Wirksamer Vertragsschluss i. S. v. § 650 p Abs. 2 BGB
 - Übergabe Planungsunterlagen
 - Besteller:
 - Einhaltung Kündigungsfrist
 - ggf. rechtswirksame Belehrung, falls Besteller Verbraucher i. S. v. § 13 BGB
 - Unternehmer:
 - Angemessene Fristsetzung
 - Verweigerung Zustimmung Besteller oder gar keine Erklärung Besteller
 - Vergütung (Abs. 3):
 - Nur bis zur Kündigung erbrachte Leistungen



Auf Architektenvertrag anwendbare Vorschriften, § 650 q Abs. 1 BGB:

(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.

- **§§ 631 ff. BGB analog, insbesondere:**
 - Abschlagszahlungen, § 632 a BGB
 - Mängelrechte, §§ 633 ff. BGB
 - „Einschränkung“ gesamtschuldnerische Haftung, § 650 t BGB
 - Gesamtschuld und „Schwarzgeldabrede“, LG Bonn IBR 2018, 573
 - Abnahme, Fälligkeit Vergütung, §§ 640, 641 BGB
 - Teilabnahme im Architektenvertrag, § 650 s BGB
 - freie Kündigung (nur Besteller), § 648 BGB
 - Kündigung aus wichtigem Grund, § 648 a BGB
- **Vorschriften über Bauvertrag analog, aber nur:**
 - Bauhandwerkersicherungshypothek, § 650 e BGB
 - Bauhandwerkersicherung, § 650 f BGB
 - Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung, Fälligkeit Vergütung, prüffähige Schlussrechnung, § 650 g BGB
 - Schriftformerfordernis Kündigung, § 650 h BGB
 - Anordnungsrechte Besteller, § 650b BGB
 - mit Besonderheit für Vergütungsanpassung gem. §§ 650 q Abs. 2, 650 c BGB

RA Holger Frank -Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht-

Anordnungsrechte des Bestellers, § 650 b BGB:



- **Abs. 1 Satz 1 Nr. 1: Anordnung – Änderung des Werkerfolgs (geänderte Leistung)**
- **Abs. 1 Satz 1 Nr. 2: Anordnung von Leistungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (zusätzlich erforderliche Leistung)**
- **Bestimmung des Leistungssolls gem. § 631 Abs. 1 BGB**
 - Funktionale oder detaillierte Leistungsbeschreibung
 - BGH verlangt grundsätzlich Herstellung eines funktionstauglichen und zweckentsprechenden Werkes auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien
 - Einseitiges Leistungsänderungsrecht des AG bislang nur beim VOB-Bauvertrag, § 1 Abs. 3 VOB/B
 - Ebenfalls Anordnungsrecht gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 VOB/B, wenn geschuldete Leistung auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarungen (konkretes LV) nicht ohne Zusatzleistungen mangelfrei hergestellt werden kann

Besonderheiten Architektenvertrag

- Planungsänderungen kaum vermeidbar
 - Komplexität
 - Dynamik
- Unabhängig davon sind Anforderungen des BGH an Funktionalität und Zweckgerechtheit in jedem Falle einzuhalten
- AN schuldet alle Leistungen, die für die Verwirklichung des Bauerfolgs erforderlich sind, muss daraus resultierende Änderungen an unzureichender Planung also schon von sich aus vornehmen
- § 650 b Abs. 1 BGB
 - konkretes einseitiges (gewillkürtes) Änderungsrecht Besteller
 - Zumutbarkeitskriterium
- § 650 b Abs. 2 BGB
 - Anordnungsrecht auch bezogen auf technisch erforderliche Änderungen
 - kein Zumutbarkeitskriterium



§ 650b Abs. 1, 2 BGB



- Anordnung kann zunächst formfrei erfolgen
- Parteien streben Einigung über Ausführung der Mehrleistungen und deren Vergütung an
- Ausgangspunkt: Änderungsverlangen Besteller
- Grundlage: Angebot AN über Mehr- oder Mindervergütung (bei Änderungsanordnung nur, wenn zumutbar!)
- Keine Einigung: Anordnungsbefugnis Besteller
- Frist: 30 Tage ab Zugang des Änderungsbegehrens
- Anordnung in Textform
- AN muss Anordnung befolgen, gewillkürte Änderungsanordnung allerdings nur, wenn zumutbar

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



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



Besonderheit Architektenvertrag, § 650 q Abs. 2 BGB

(2) Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650 b 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. 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 § 650 c entsprechend.



**Falls keine Einigung, ggf. Einstweilige Verfügung ?
§ 650 d BGB:**

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

Wie funktioniert das?

Keine Ahnung

Gibt es schon Entscheidungen dazu?

***So weit bekannt, keine einzige. Und ... so weit Äußerungen aus
Richterkreisen zu entnehmen ist, hoffen alle, dass es dazu nicht
kommt. Also ...***

Tragen Sie dazu bei, dass sich alle lieb haben auf der Baustelle ...



***ICH
HABE
FERTIG***

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Für Diskussion oder auch Fragen stehe ich Ihnen sowohl jetzt (so es die Zeit erlaubt) als auch nach Tagungsende gern zur Verfügung.