

## ARCHITEKTEN-/INGENIEURRECHT

## Neues Architekten- und Ingenieurrecht im BGB: Das kommt am 01.01.2018 auf Sie zu

Am 01.01.2018 tritt das „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ in Kraft (Abruf-Nr. 197003). Für Planungsbüros bedeutet das eine Zäsur. Denn dann gibt es erstmals ein eigenes Architekten- und Ingenieurrecht im BGB. PBP Planungsbüro professionell bereitet Sie in einer Beitragsserie auf den Stichtag vor. Dieser Beitrag liefert Ihnen eine kurze Einführung und den Wortlaut der Paragraphen, die ab 01.01.2018 für Planungsverträge relevant sind. |

### Ziele der Neuregelung

Der Architekten- und Ingenieurvertrag ist ein Werkvertrag. Das hat die Rechtsprechung geklärt. Für entsprechende Verträge gelten also bisher die werkvertraglichen Regelungen des BGB (§§ 631 ff. BGB). Die Vergangenheit hat aber gelehrt, dass die Frage, welchen werkvertraglichen Erfolg der Architekt bzw. Ingenieur seinem Auftraggeber wirklich schuldet, mit diesem Paragraphen-Werk nicht wirklich gut beantwortet werden konnte. Folglich versucht sich das neue Architekten- bzw. Ingenieurrecht an einer besseren Antwort.

### Wer ist betroffen?

Das neue Recht betrifft jeden Planer und Bauüberwacher. Es betrifft Sie in den unterschiedlichsten Situationen, nämlich

- bei Ihrer eigenen Vertragsanbahnung, -gestaltung, -abwicklung und -abrechnung gegenüber Ihrem Auftraggeber,
- bei Ihrer Aufgabe als Treuhänder des Auftraggebers gegenüber ausführenden Unternehmen. Das neue Bauvertragsrecht regelt auch die Beziehungen zwischen Auftraggeber und ausführenden Betrieben teilweise neu.

### Neues Gesetz gilt nur für „Bauwerke und Außenanlagen“

Da sich die speziellen Vorschriften für Architekten- und Ingenieurverträge gemäß § 650p Abs. 1 BGB nur auf Bauwerke und Außenanlagen beziehen, gilt für Verträge über Bauleit- und Landschaftsplanungen nur allgemeines Werkvertragsrecht. Dasselbe gilt für Projektsteuerungsverträge (soweit darauf Werkvertragsrecht anwendbar ist), da sich die §§ 650p ff. BGB ersichtlich auf Planungs- und Überwachungsleistungen beziehen.

### Ab wann gilt das neue Recht?

Die neuen Vorschriften gelten ab dem 01.01.2018. Folglich richten sich alle Verträge, die bis zum 31.12.2017 geschlossen werden, nach altem Recht. Für alle Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden, gilt neues Recht. Bei öffentlichen Aufträgen kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Beginns der Ausschreibung an, sondern auf das Datum der Zuschlagserteilung. In der Übergangszeit müssen Sie beide Rechtslagen beherrschen.

Werkvertragliche  
Verpflichtungen der  
Planer soll besser  
geregelt werden

Architekten und  
Ingenieure sind  
in mehrfacher  
Hinsicht betroffen

Bauleit- und Land-  
schaftsplanungen  
vom neuen Planer-  
recht nicht tangiert

**PRAXISHINWEISE** | Passen Sie Ihre Vertragsmuster und allgemeinen Vertragsbedingungen rechtzeitig vor dem Jahreswechsel an die neue Rechtslage an. Prüfen Sie Verträge, die Ihr Auftraggeber stellt, auf Klauseln, die vom neuen gesetzlichen Leitbild abweichen und deshalb unwirksam sind. Bei öffentlichen Ausschreibungen mit Verhandlungsverfahren, die in diesem Jahr beginnen, kann besprochen werden, dass der Vertrag nebst den AVB an das neue Recht angepasst wird, wenn der Zuschlag erst nach dem 01.01.2018 erteilt werden soll.

Alte Vertragsmuster  
und -bedingungen  
haben ausgedient

## Die Paragraphen im Wortlaut

Damit Sie die wichtigsten Neuregelungen auf einen Blick erfassen können, finden Sie nachfolgend den Wortlaut der Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag sowie den Wortlaut weiterer Paragraphen, die für den Architekten- und Ingenieurvertrag relevant sind.

Der Architekten- und  
Ingenieurvertrag

DIE PARAGRAFEN IM WORTLAUT / Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

**§ 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.

(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.

**§ 650q Anwendbare Vorschriften**

(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.

(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 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 § 650c entsprechend.

**§ 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.

**§ 650s 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.

**§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer**

Nimmt der Besteller den 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 gesetzt hat.

**§ 632a Abschlagszahlungen**

(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verlangen. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss ...

**§ 640 Abnahme**

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

**§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund**

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

(2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.

(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.

(5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.

(6) Die Berechtigung, Schadenersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

**§ 650a Bauvertrag**

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon.

(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

**§§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers**

(1) Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Abs. 2) oder

2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach S. 1 Nr. 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Abs. 1 S. 1 Nr. 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. ... (Anmerkung: Folgewortlaut für Planungsverträge nicht relevant).