

Neues Bauvertragsrecht 01.01.2018

Sonderkündigungsrecht bei Architekten- und Ingenieurverträgen

Mit der Schuldrechtsmodernisierung ist der Architekten- und Ingenieurvertrag im Titel 9 „Werkvertrag und ähnliche Verträge“ im Rahmen des Untertitels 2 in das BGB aufgenommen worden. Für den Architekten- und Ingenieurvertrag gelten ab 01.01.2018 die Vorschriften der § 650 p ff. BGB. In § 650 p Abs. 1 BGB sind die vertragstypischen Leistungspflichten wie folgt festgelegt:

„Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks und der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.“

Unter den erforderlichen Leistungen sind offensichtlich die Leistungen zu verstehen, die zum jeweiligen Stand der Planung bzw. Ausführung des Bauwerkes erforderlich sind. Damit wird der werkvertragliche Charakter betont.

Eine besondere neue Leistung ist in Abs. 2 des § 650 p BGB installiert worden:

„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.“

Ziel des Gesetzgebers ist, auf diesem Wege die unentgeltliche Akquise zulasten der Planer einzudämmen.

In der amtlichen Begründung ist dazu ausgeführt: *„Durch die Einführung einer vertraglichen Pflicht des Architekten oder Ingenieurs an der Ermittlung von Planungs- und Überwachungsziel mitzuwirken, stellt der Gesetzgeber klar, dass zum Zeitpunkt der grundlegenden Konzeption des Bauprojekts durchaus bereits ein Vertrag geschlossen sein kann.“*

Nach Vorlage dieser grundlegenden Konzeption soll dem Auftraggeber ein Sonderkündigungsrecht nach § 650 r BGB zustehen.

Durch dieses Sonderkündigungsrecht soll Auftraggebern die Möglichkeit gegeben werden, zu einem frühen Zeitpunkt wieder

aus dem Vertrag auszusteigen und nicht schon zu einem Zeitpunkt Bindungen einzugehen, zu dem sie die Realisierung des Bauprojektes noch gar nicht übersehen können. Es handelt sich um einen Schutz des Auftraggebers vor einem übereilt abgeschlossenen Vertrag. Wird bei Abschluss eines Architekten- und Ingenieurvertrages vereinbart, dass im Rahmen einer Zielfindungsphase eine Planungsgrundlage nebst einer Kosteneinschätzung dem Auftraggeber zur Zustimmung vorzulegen ist, ist der Auftraggeber bei einem ab dem 01.01.2018 geschlossenen Vertrag berechtigt innerhalb von 2 Wochen von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch zu machen. Ist der Auftraggeber Verbraucher ist er an diese Zwei-Wochen-Frist jedoch nur gebunden, wenn er in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet wurde. Umgekehrt kann der Planer kündigen, wenn er dem Auftraggeber eine angemessene Frist für die Zustimmung der vorgelegten Unterlagen gesetzt hat und der Auftraggeber die Zustimmung verweigert.

Das neue BGB nennt somit 2 Vertragstypen. Den Vertragstyp 1, der bereits die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele beinhaltet. Es handelt sich um den klassischen Architekten- und Ingenieurvertrag. Dieser kann von beiden Vertragsparteien nach § 648 a BGB neuer Fassung wie bisher aus wichtigem Grund gekündigt werden. Neu ist nur, dass dieses Kündigungsrecht jetzt gesetzlich normiert ist. Nach § 648 a BGB kann vom Auftraggeber wie bisher (§ 649 BGB a.F.) eine freie Kündigung jederzeit ausgesprochen werden. Dann schuldet er die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen.

Beim Vertragstyp 2, bei dem die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, besteht nach den Neuregelungen nach Vorlage der Ergebnisse der Zielfindungsphase ein sanktionsloses Sonderkündigungsrecht zu Gunsten des Auftraggebers.

Dr. Dr. Stefanie Theis LL.M.
Fachwältin für Bau- und Architektenrecht
Fachwältin für Vergaberecht



Stichtagsregelung und Stufenverträge

Art. 229 EG BGB regelt, dass das neue Bauvertragsrecht auf Schuldverhältnisse anwendbar ist, die ab dem 01.01.2018 entstanden sind. Es handelt sich somit um eine eindeutige Stichtagsregelung. Für bis zum 31.12.2017 abgeschlossene Verträge gelten die bisherigen Regelungen.

Was gilt bei Stufenverträgen, die bereits in 2017 geschlossen wurde und bei denen Leistungsstufen erst in 2018 abgerufen werden?

Bei einem echten Stufenvertrag werden bei Abruf jeweils eigenständige Verträge geschlossen. Die erst in 2018 abgeschlossenen Verträge unterfallen, abgesehen von den individualvertraglichen Vereinbarungen, somit dem Anwendungsbereich des neuen Werkvertragsrechts.

Dr. Dr. Stefanie Theis LL.M.
Fachwältin für Bau- und Architektenrecht
Fachwältin für Vergaberecht

Termine Nachfolgesprächstunde

Die nächsten Termine für unsere Nachfolgesprächstunde Büroübergabe-/übernahme finden am **06. Februar 2018 / 20. März 2018 / 15. Mai 2018 / 07. August 2018 / 25. September 2018 und am 27. November 2018**

jeweils von 13 Uhr bis 14 Uhr, 14 Uhr bis 15 Uhr, 15 Uhr bis 16 Uhr, 16 Uhr bis 17 Uhr, in der Geschäftsstelle der Ingenieurkammer in Mainz statt.

Terminvereinbarung

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte telefonisch unter 06131 – 95986 - 0) einen Termin.