



AHO Herbsttagung

Der neue Architekten- und Ingenieurvertrag

Erste Praxiserfahrungen

Berlin, den 06. Dezember 2018

Prof. Dr. Heiko Fuchs

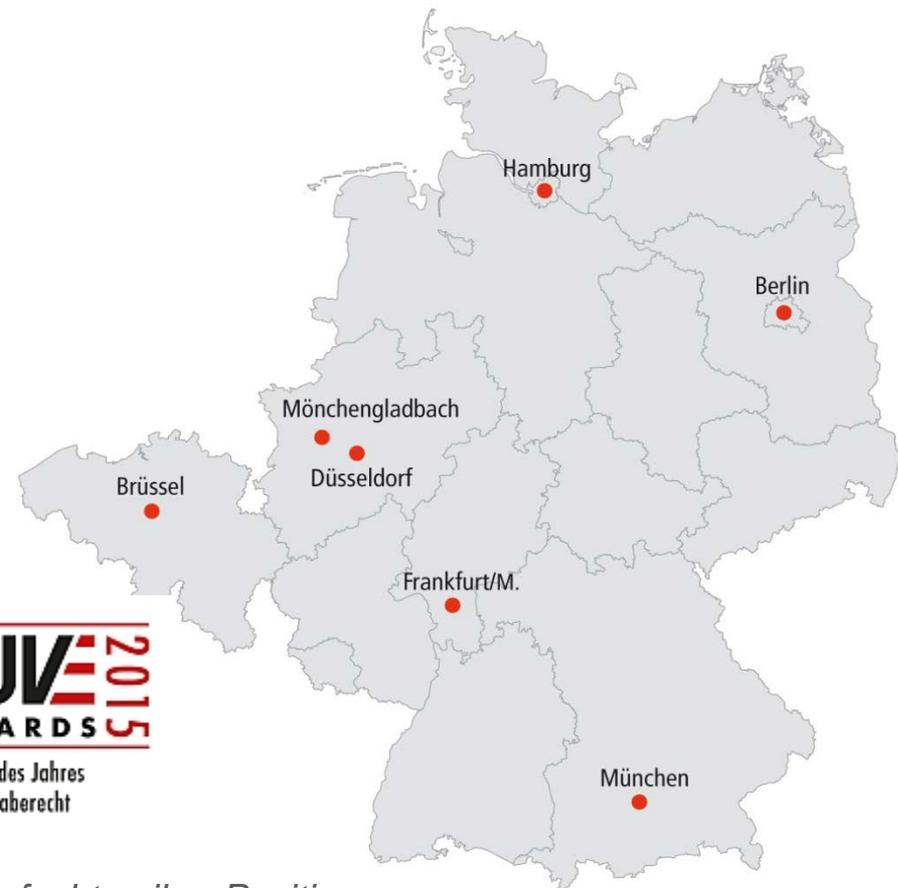


Kapellmann
Rechtsanwälte

Vorstellung

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

- Gegründet 1974 durch Prof. Dr. Klaus Kapellmann
- Wurzeln im Bau- und Immobilienrecht, heute in allen wirtschaftsrelevanten Rechtsgebieten tätig
- Ca. 144 Anwälte an 7 Standorten, davon 49 Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht / 8 Fachanwälte für Vergaberecht



„Die Baurechtspraxis behauptet seit Jahren unangefochten ihre Position an der Marktspitze / In ihrer Paradedisziplin projektbegleitende Beratung konnte sie den Abstand zu ihren Wettbewerbern sogar noch vergrößern“ – JUVE Handbuch 2018/19

Vorstellung

Prof. Dr. Heiko Fuchs



- Rechtsanwalt seit 2001
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Partner in Mönchengladbach

- Honorarprofessor für Bauvertragsrecht an der juristischen Fakultät der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf

- Leiter des Arbeitskreises IV „Architektenrecht“ des Deutschen Baugerichtstages

- Schriftleiter der NZBau / Mitherausgeber und Autor des Beck'schen HOAI-Kommentars

- Kommentierung der §§ 650p – 650r BGB im Leupertz/Preussner/Sienz, BeckOK Bauvertragsrecht

- *Einer der führenden Partner im Privaten Baurecht*
– JUVE Handbuch 2018/19

Infoportal zum Neuen Bauvertragsrecht

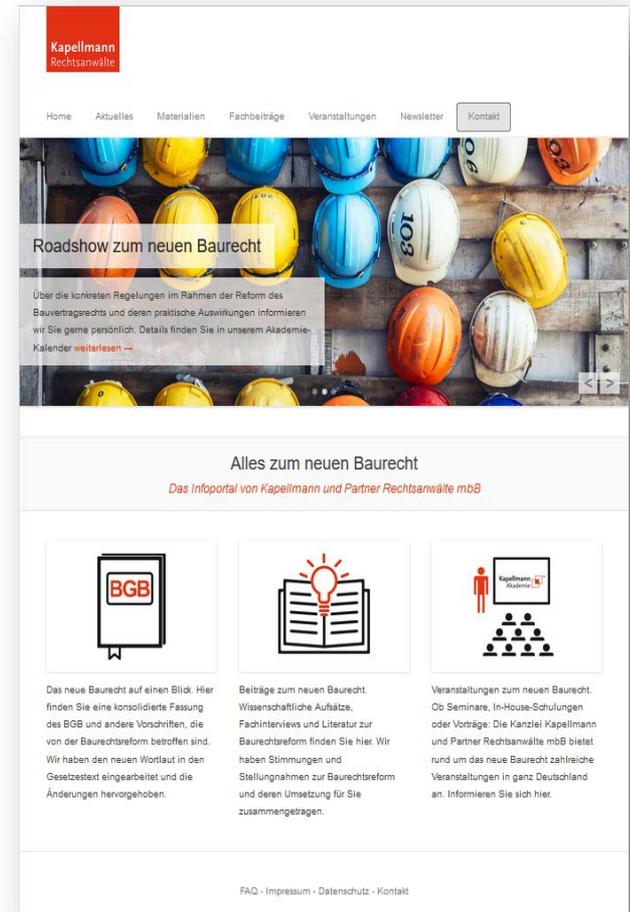
www.neues-baurecht.de

Seit gut einem Jahr findet die Neufassung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für ab dem 01.01.2018 geschlossene

- Baulverträge
- Verbraucherbaulverträge
- Architekten - und Ingenieurverträge sowie
- Baulträgerverträge

verbindlich Anwendung.

Damit Sie den Überblick behalten, haben wir unter www.neues-baurecht.de ein Informationsportal gestaltet, das die von unserer Kanzlei erstellten Übersichten, Ausarbeitungen und Veranstaltungen gebündelt zur Verfügung stellt, darunter einen kostenfreien Kurzkomentar zu jeder neuen Vorschrift.



The screenshot shows the website's navigation menu with links for Home, Aktuelles, Materialien, Fachbeiträge, Veranstaltungen, Newsletter, and Kontakt. The main content area features a banner for a 'Roadshow zum neuen Baurecht' with a background image of colorful hard hats. Below the banner, there is a section titled 'Alles zum neuen Baurecht' with a subtitle 'Das Infoportal von Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB'. This section contains three columns of information: 1. 'Das neue Baurecht auf einen Blick' with a book icon labeled 'BGB', 2. 'Beiträge zum neuen Baurecht' with a lightbulb icon, and 3. 'Veranstaltungen zum neuen Baurecht' with an icon of a person and a group of people. At the bottom of the page, there are links for 'FAQ - Impressum - Datenschutz - Kontakt'.

Agenda

- 1 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- 2 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
- 3 Vertragstypische Pflicht: Überwachung
- 4 Zielfindungsphase
- 5 Vertragsänderungen und Honorarfolgen

Zeitlicher Anwendungsbereich Übergangsvorschrift



Art. 229 § 39 EGBGB - Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch und Schiffsregister

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem **1. Januar 2018** entstanden ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung Anwendung.

Zeitlicher Anwendungsbereich Entstehen des Schuldverhältnisses

- Schuldverhältnis = Vertrag = Angebot + Annahme
- Zeitpunkt Annahmeerklärung entscheidend!
- Bei **Stufenvertrag**: Altes Recht auf nach dem 01.01.2018 abgerufene Stufen anwendbar, da Abruf = Vertragserweiterung (*Fuchs* in BeckOK BauvertrR § 650p Rn. 28; *Berger* in FBS Syst. A.II Rn. 47; **aA.** für neuen Vertrag bspw. *OLG Dresden* Ur. v. 17.6.2010 – 10 U 1648/08)
- **Akquise** + konkludenter Vertragsschluss → letzterer Maßgeblich (bspw. Verwertung der Leistung)
- Schriftlicher Vertrag soll geschlossen werden („**fang schon mal an**“): Im Zweifel dieser maßgeblich (vgl. *BGH* Ur. v. 16.12.2004 - VII ZR 16/03)

Sachlicher Anwendungsbereich

Vertragstypische Pflichten



§ 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) [...]

Sachlicher Anwendungsbereich

Vertragstypische Leistungen

- **Ja: Objekt- und Fachplanung** nach Teilen 3 und 4 HOAI
 - auch KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke, bspw. lose Möblierung oder lose Medizintechnik) bei der Innenraumplanung oder Technischen Ausrüstung (str.)
- **Nein (str.): Flächenplanung** gem. Teil 2 HOAI
 - Bauleitplanung = „für ein Bauwerk“?
 - Landschaftsplanung = „für eine Außenanlage“?
- **Beratungsleistungen** gem. Anlage 1 zur HOAI (str.)
 - Umweltverträglichkeitsstudie: **Ja**, Planungsbeitrag bezogen auf Bauwerke
 - Bauphysik: **Ja**, bauwerksbezogene Planungsleistung
 - Geotechnik: **Nein**, außer Gründungsberatung als Schwerpunkt
 - Vermessung: **Nein**, da keine Planung

Sachlicher Anwendungsbereich

Vertragstypische Leistungen

- **Ja: Projektsteuerung** nach Heft 9 AHO
 - da Kosten, Termine und Qualitäten geplant und überwacht werden (str.)
- **Nein: Paketanbieter** mit Leistungsschwerpunkt auf Bau (GU)

Agenda

- 1 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- 2 **Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit**
- 3 Vertragstypische Pflicht: Überwachung
- 4 Zielfindungsphase
- 5 Vertragsänderungen und Honorarfolgen

Werkvertragsähnlichkeit

Struktur BGB a.F.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) a.F.

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651m)

Untertitel 1: Werkvertrag (§§ 631 – 651)

Untertitel 2: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

Werkvertragsähnlichkeit

Struktur Neues Werkvertragsrecht

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Titel 9: Werkvertrag und ähnliche Verträge (§§ 631 – 651m)

Untertitel 1: Werkvertragsrecht (§§ 631 – 650o)

Kapitel 1: Allgemeine Vorschriften (§§ 631 – 650)

Kapitel 2: Bauvertrag (§§ 650a – 650h)

Kapitel 3: Verbraucherbauvertrag (§§ 650i – 650n)

Kapitel 4: Unabdingbarkeit (§ 650o)

Untertitel 2: Architektenvertrag und Ingenieurvertrag (§§ 650p – 650t)

Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u – 650v)

Untertitel 4: Reisevertrag (§§ 651a – 651m)

Konsequenzen aus Werkvertragsähnlichkeit

Gesetzesbegründung

Drucksache 18/8486

– 66 –

Deutscher Bundestag – 18. Wahlperiode

Zu Untertitel 2 – Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Neu in das BGB aufgenommen werden sollen spezielle Vorschriften zum Architektenvertrag und Ingenieurvertrag.

Die Einordnung der Architekten- und Ingenieurverträge in das Vertragsrecht ist aufgrund der Vielgestaltigkeit der Aufgaben des Architekten nicht einfach, da diese Verträge typischerweise viele verschiedene Aufgaben enthalten. Bei einigen Aufgaben des Architekten und Ingenieurs wäre auch eine Zuordnung zum Dienstvertragsrecht vorstellbar. Der BGH hat sich in seiner Rechtsprechung jedoch durchgängig für eine Unterstellung des Architektenvertrags und des Ingenieurvertrags unter das Werkvertragsrecht entschieden und diese Bewertung zum einen damit begründet, dass die Tätigkeit des Architekten der Herbeiführung eines „Erfolges (§ 631 BGB)“ diene, nämlich der „Herstellung eines Bauwerks“ und zum anderen festgestellt, dass die Anwendung des Werkvertragsrechts auf der Rechtsfolgenseite zu sachgerechteren Ergebnissen führe. Eine Qualifizierung des Architektenvertrags als „gemischter Vertrag“ würde zu einer nicht mehr zu beherrschenden Anwendung unterschiedlicher Regelungen der einzelnen Vertragstypen und damit in der Rechtsanwendung zu erheblichen Unsicherheiten führen. Da die Anwendung des Werkvertragsrechts für Architekten und Ingenieure andererseits in einigen Punkten erhebliche, teilweise unverhältnismäßig belastende Konsequenzen hat, sollen die Regelungen des Werkvertragsrechts nicht uneingeschränkt auf Architekten- und Ingenieurverträge Anwendung finden, sondern den Besonderheiten dieses Vertragstyps durch spezielle Regelungen Rechnung getragen werden. Um den besonderen Charakter der Architekten- und Ingenieurverträge deutlich zu machen, werden diese Vorschriften in Titel 9 – Werkvertrag und ähnliche Verträge – in einem eigenen Untertitel zusammengefasst.

Konsequenzen aus Werkvertragsähnlichkeit

Entsprechende Anwendung Werkvertragsrecht



§ 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) ...

Konsequenzen aus Werkvertragsähnlichkeit

Leistungsbegriff



§ 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) [...]

Konsequenzen aus Werkvertragsähnlichkeit Verzug und Mängelrechte vor Abnahme

- BGH Urt. v. 19.1.2017 – VII ZR 301/13:

„Der Besteller kann Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werks mit Erfolg geltend machen.“

- Leistung = Teilleistung iSd. § 266 BGB = Teilfälligkeit = Teilverzug
- Teilleistung wird absprachegemäß im Fälligkeitszeitpunkt dem Besteller verschafft ⇒ § 633 Abs. 1 BGB:

„Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.“

- Damit Mängelrechte gem. § 634 BGB insoweit auch vor Abnahme
- Siehe Fuchs NZBau 2019 (Heft 01)

Agenda

- 1 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- 2 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
- 3 **Vertragstypische Pflicht: Überwachung**
- 4 Zielfindungsphase
- 5 Vertragsänderungen und Honorarfolgen



§ 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 **Überwachungs**ziele zu erreichen.

(2) [...]



§ 634a BGB - Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren [...]

2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder **Überwachungs**leistungen hierfür besteht...

Überwachungsleistungen

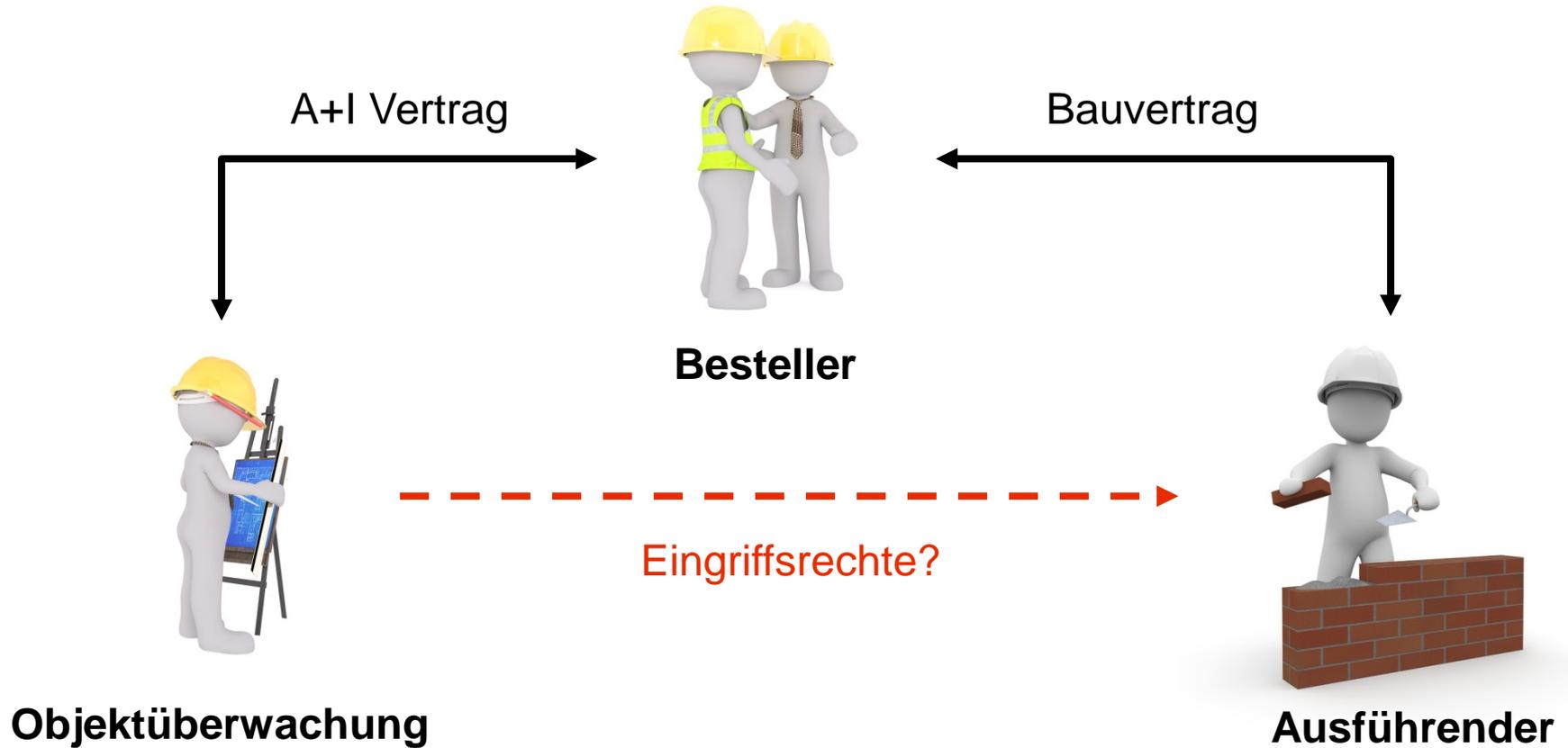
Definition

Duden:

über/wa/chen – schwaches Verb

1. Genau verfolgen, was jemand (der verdächtig ist) tut; jemanden, etwas durch ständiges Beobachten kontrollieren
2. Beobachtend, kontrollierend für den richtigen Ablauf einer Sache sorgen; darauf achten, dass in einem bestimmten Bereich alles mit rechten Dingen zugeht

Überwachungsleistungen Eingriffsrechte des Architekten



Agenda

- 1 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- 2 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
- 3 Vertragstypische Pflicht: Überwachung
- 4 **Zielfindungsphase**
- 5 Vertragsänderungen und Honorarfolgen

Zielfindungsphase

Bedarfsermittlung als Nachtragsprävention

- Diederichs, Der Bauprozess und der Bausachverständige aus der empirischen Sicht der Gerichte und der Industrie- und Handelskammern, NZBau 2004, 490:
Zu den wesentlichen Ursachen für Bauprozesse gehören:
„auftraggeberseitige Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen (16%)“
- Thierau, „Kostenexplosionen“ bei Großbauvorhaben, BauR 2013, 673:
„Die Nutzer sind in den Planungs- und Koordinierungsprozess vor Baubeginn (!) zwingend zu integrieren.“
- Fuchs, Das Großversagen der Auftraggeber, NZBau 2014, 409:
„Die entscheidenden Weichen für die Kostenentwicklung werden also nicht in der Ausführungsphase, sondern viel früher in der Phase der Bedarfsermittlung und den ersten Leistungsphasen der Planung gestellt.“

Zielfindungsphase

Planungssoll - Systematisierung

Planungssoll - Übersicht -

Planungsinhalt

Planungsumstände

Leistungsziele (objektbezogen)

- Qualität/Quantität
- Kosten
- Zeit

Leistungsumfang (leistungsbezogen)

- Grundleistungen
- Besondere Leistungen

Leistungsablauf (zeitlich)

Sonst. Umstände (organisatorisch)

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

§ 650p Abs. 2 BGB



§ 650p - Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) ...

(2) ¹Soweit **wesentliche** Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine **Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele** zu erstellen. ²Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer **Kosteneinschätzung** für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

Sonderkündigungsrecht *nach* Zielfindungsphase



§ 650r - Sonderkündigungsrecht

(1) ¹Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. ²Das 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) ¹Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. ²Er 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 erbachten Leistungen entfällt.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

Gesetzesbegründung zum RegE

BT-Drs. 18/8486 S. 67

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 fest steht, welchen Zweck das zu planende Gebäude haben soll, jedoch noch wesentliche Fragen, wie etwa die Art des Daches, die Zahl der Geschosse oder ähnliche 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 Absatz 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 § 650q BGB-E vorgesehenen Kündigungsrecht Gebrauch machen möchte.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

»Wesentliche Planungs- oder Überwachungsziele«

Wesentlichkeitsmaßstab

- objektiv
 - *essentialia negotii*
 - welche Vorgaben sind für die Wirksamkeit des Vertrags erforderlich?
 - und subjektiv
 - welche Vorgaben sind für den Besteller wesentlich (auch: Art des Daches / Anzahl der Geschosse)?
 - Abgrenzung von bewusst (bspw. späterer Mieterausbau / „hohler Vogel“) und unbewusst offen gelassenen Vorgaben
- ⇒ Ergo: Im Zweifel immer Abfrage des AN erforderlich = Zielfindungsphase!
- ⇒ Es sei denn im Vertrag ist Unwesentlichkeit der nicht vereinbarten Ziele geregelt oder diese ist sonst feststellbar
- ⇒ AN kann nicht von üblicher Beschaffenheit (§ 633 Abs. 2 S. 2) ausgehen!

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

»Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele«

Wortlaut

Planungsgrundlage



zur Ermittlung der



Planungs- und Überwachungsziele

⇒ keine Pflicht des AN zur Ermittlung der Ziele!

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht »Kosteneinschätzung«

Wortlaut

- begrifflich keine Kostenermittlung nach DIN 276

Wille des Gesetzgebers

- Zweck: *»Die Kosteneinschätzung soll dem Besteller eine grobe Einschätzung der zu erwartenden Kosten für seine Finanzierungsplanung geben.«*

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

»Kosteneinschätzung«

DEUTSCHE NORM

Dezember 2018

	DIN 276	
--	---------	---

4.3.2 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen dient der Entscheidung über die Bedarfsplanung, grundsätzlichen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen sowie der Festlegung einer Kostenvorgabe.

Bei dem Kostenrahmen werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- gegebenenfalls Angaben zum Standort;
- quantitative und qualitative Bedarfsangaben (z. B. Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionselemente und deren Flächen, bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards), aufgrund der Bedarfsplanung, z. B. nach DIN 18205;
- gegebenenfalls auch Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen nach dieser Norm und nach der Normenreihe DIN 277;
- erläuternde Angaben zur organisatorischen und terminlichen Abwicklung des Bauprojekts.

Im Kostenrahmen müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen in der ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

Bedarfsplanung

DEUTSCHE NORM		November 2016
	DIN 18205	<u>DIN</u>
ICS 91.020		Ersatz für DIN 18205:1996-04
Bedarfsplanung im Bauwesen Brief for building design Programme de conception dans l'industrie du bâtiment		

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

Anlage 10 zur HOAI

10.1 Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Grundleistungen	Besondere Leistungen
LPH 1 Grundlagenermittlung	
<ul style="list-style-type: none"> a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse 	<ul style="list-style-type: none"> – Bedarfsplanung – Bedarfsermittlung – Aufstellen eines Funktionsprogramms – Aufstellen eines Raumprogramms – Standortanalyse – Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung – Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind – Bestandsaufnahme – technische Substanzerkundung – Betriebsplanung – Prüfen der Umwelterheblichkeit – Prüfen der Umweltverträglichkeit – Machbarkeitsstudie – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – Projektstrukturplanung – Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen – Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen

Zielfindungsphase und Sonderkündigungsrecht

Anlage 10 zur HOAI

LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)	
a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	– Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele
b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte	– Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung
c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts	– Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems
d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)	– Durchführen des Zertifizierungssystems
e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	– Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen
f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	– Aufstellen eines Finanzierungsplanes
g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen	– Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung
h) Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs	– Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	– Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage)
	– Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel <ul style="list-style-type: none"> – Präsentationsmodelle – Perspektivische Darstellungen – Bewegte Darstellung/Animation – Farb- und Materialcollagen – digitales Geländemodell

Agenda

- 1 Zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich
- 2 Konsequenzen aus Werksvertragsähnlichkeit
- 3 Vertragstypische Pflicht: Überwachung
- 4 Zielfindungsphase
- 5 **Vertragsänderungen und Honorarfolgen**



§ 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) ¹Für 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. ²Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. ³Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.



§ 650b - Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) ¹Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 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. ²Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist.



§ 650b - Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (2)

³Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. ⁴Trägt 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. ⁵Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

(2) ¹Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. ²Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. ³Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.



§ 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) ¹Für 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. ²Im Übrigen ist die Vergütungsanpassung für den vermehrten oder verminderten Aufwand auf Grund der angeordneten Leistung frei vereinbar. ³Soweit die Vertragsparteien keine Vereinbarung treffen, gilt § 650c entsprechend.



§ 10 HOAI

Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

(1) **Einigen** sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird, und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch **schriftliche Vereinbarung** anzupassen.

(2) **Einigen** sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase **schriftlich zu vereinbaren**.



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

(1) ¹Die 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. ²Umfasst 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) ¹Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten **Urkalkulation** zurückgreifen. ²Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen

Vergütungsfolgen von Anordnungen



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

(3) ¹Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer **80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung** ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. ²Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werks fällig. ³Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. ⁴§ 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

Vertragsänderungen und Honorarfolgen

Vergütungsfolgen von Anordnungen

- Anwendung des § 650c Abs. 3 BGB (80%-Regelung) streitig!
 - **Nein**: BeckOK BauVR/Fuchs, 2. Ed., § 650q Rn. 102
 - **Jein**: (nur bei Anpassung nach § 650q Abs. 2 S. 3 BGB / preisfreien Leistungen): Kniffka/Zahn ibrOK BauVertrR § 650q Rn. 115
 - **Ja**: LBD/Berger § 650 Rn. 56; Pause NZBau 2017, 698 (700); ders. NZBau 2018, 510 unter Berufung auf Art. 3 GG (?)



§ 650d - Einstweilige Verfügung

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

- Kein Verweis auf § 650d BGB in § 650q Abs. 1 BGB
- Aber wohl Redaktionsversehen:
 - Vorläuferregelungen von § 650d BGB in § 650b Abs. 3 und § 650c Abs. 5 BGB-RefE war von Verweis in § 650p Abs. 1 BGB-RefE umfasst
 - keine abweichender Wille des Gesetzgebers dokumentiert
- „nach Beginn der Bauausführung“ → „nach Leistungsbeginn“

**»Gesetze und Verordnungen sind keine Bananen;
sie dürfen nicht erst beim Abnehmer reifen«**
(Horst Köhler, Bundespräsident a.D.)



Prof. Dr. Heiko Fuchs

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Viersener Str. 16

41061 Mönchengladbach

Telefon: +49 2161 811-601

Fax: +49 2161 811-777

Mobil: +49 1722120274

heiko.fuchs@kapellmann.de

