

Aktuelle Probleme des Architekten- und Ingenieurrechts

Richter am Bundesgerichtshof
Prof. Dr. iur. Andreas Jurgleit

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Fall A: VII ZR 174/19

Sachverhalt

- Schriftlicher Ingenieurvertrag Juni 2016
- Technische Ausrüstung § 55 HOAI 2013 - Pauschalhonorar ca. 55 T€
- Kläger kündigt im Juni 2017 nachdem Beklagte ca. 55 T€ gezahlt hat
- Kläger verlangt weitere ca. 100 T€
- Klage war in der Instanz im Wesentlichen erfolgreich

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 631 BGB (§ 650q Abs. 1 BGB)

(1) Durch den Werkvertrag wird ... der Besteller zur Errichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

§ 7 HOAI (2013)

(1) Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Die Darlegung der Mindestvergütung

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 7 HOAI

(3) Die in dieser Verordnung festgesetzten Mindestsätze können durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen unterschritten werden.

Enge Beziehungen

- rechtlicher Art
- persönlicher Art
- sozialer Art
- wirtschaftlicher Art

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 242 BGB

Der „lügende“ Ingenieur

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 242 BGB

Der Verstoß der Mindestsätze gegen das Recht der EU

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Vergütungsvereinbarung nach Leistungserbringung

Stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen?

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Der EuGH und die Mindestsätze:

Die Entscheidung des EuGH vom **4. Juli 2019** (C-377/17)

BauR 2019, 1624 = NZBau 2019, 511 = NJW 2019, 2529

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 15 Abs. 2 g Dienstleistungsrichtlinie

Die Mitgliedsstaaten prüfen, ob ihre Rechtsordnung die Ausübung oder Aufnahme einer Dienstleistungstätigkeit von folgenden nicht diskriminierenden Anforderungen abhängig macht:

Die Beachtung von festgesetzten Mindest- und/oder Höchstpreisen durch den Dienstleistungserbringer.

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 15 Abs. 3 Dienstleistungsrichtlinie

Die Mitgliedsstaaten prüfen, ob die in Abs. 2 genannten Anforderungen erfüllen:

- a) Nicht-Diskriminierung
- b) Erforderlichkeit: Die Anforderungen müssen durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein.
- c) Verhältnismäßigkeit: Die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet sein

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Der Vorlagebeschluss des BGH vom **14. Mai 2020**

BGHZ 225, 297 = BauR 2020, 1490 = NZBau 2020, 447 = NJW 2020,
2328

- richtlinienkonforme Auslegung?
- unmittelbare Wirkung der Richtlinie gegenüber Privaten?
- Verletzung der Niederlassungsfreiheit?

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Die Entscheidung des EuGH vom **18. Januar 2022** (C-261/20)

BauR 2022, 527 = NZBau 2022, 103 = NJW 2022, 927

- zur richtlinienkonformen Auslegung
- zur unmittelbaren Wirkung der Richtlinie gegen Private
- zu einer Verletzung der Niederlassungsfreiheit

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Fall B: VII ZR 229/19

Sachverhalt

- (Schriftlicher?) Ingenieurvertrag Juli 2015
- Tragwerksplanung § 51 HOAI 2013; „Wärme-, Holz und Feuchteschutz“; „Brandschutz“; „Architektenleistungen – Außentreppe pp“
- Pauschalhonorar 12 T€ - 3 T€ - 3 T€ - 2 T€ zuzüglich USt
- Beklagte kündigt im Mai 2016 wegen angeblich unzureichender Leistungen
- Klägerin rechnet auf der Grundlage der Pauschalvereinbarung ab – Beklagte zahlt nicht
- Klägerin erhebt Stufenklage

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Auskunft über die **anrechenbaren Kosten** auf der Grundlage der **Kostenberechnung**, die im Zusammenhang mit dem Umbau und der Sanierung des Hinterhauses L. entstanden sind/entstehen, durch eine geordnete Zusammenstellung der beauftragten, festgestellten oder anerkannten Kostenpositionen, Aufträge und Rechnungen/Schlussrechnungen zu erteilen und - soweit in Eigenarbeit erbrachte Leistungen vorliegen - die Auskunft in der Weise zu erteilen, dass sie getrennt nach Gewerken

- die Anzahl der berechneten Stunden, differenziert nach Meister-, Facharbeiter-, Helferstunden,
- die eingebauten Materialien, differenziert nach Art, Menge und Preis gegebenenfalls unter Vorlage vorhandener Belege wie Stundenzettel, Rechnungen oder Ähnliches auflistet,

sowie **Einsicht in alle das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen** zu gewähren.

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 6 HOAI

(1) Das Honorar für Grundleistungen nach dieser Verordnung richtet sich

1. für die Leistungsbilder ... der Teile 3 und 4 nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung.

...

(2) Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 sind zu ermitteln nach

1. den anrechenbaren Kosten,

...

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 4 HOAI

(1) Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten für die Herstellung, den Umbau, die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie für die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln.

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 2 HOAI

(10) Kostenschätzung ist die überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung.

(11) Kostenberechnung ist die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung. Der Kostenberechnung liegen zugrunde:

1. durchgearbeitete Entwurfs- oder Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen
2. Mengenerrechnungen und
3. für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen.

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Auskunft und Unterlagen Vorlage hinsichtlich der anrechenbaren Kosten
als **Vertragspflicht**

Voraussetzung: Architekt/Ingenieur kann sich die notwendigen
Informationen nicht selbst beschaffen

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 631 BGB (§ 650q Abs. 1 BGB)

(1) Durch den Werkvertrag wird ... der Besteller zur Errichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

§ 7 HOAI (2013)

(1) Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.

(5) Sofern nicht bei Auftragserteilung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, wird unwiderleglich vermutet, dass die jeweiligen Mindestsätze gemäß Abs. 1 vereinbart sind.

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Allgemeine Grundsätze sind zu prüfen:

- Unterschreitung der Mindestsätze
- § 7 Abs. 3 HOAI
- § 242 BGB
- Vereinbarung nach Leistungserbringung

Besonderheit des Inhalts der Schlussrechnung

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Umfang des Auskunftsanspruchs

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

Fall C: VII ZR 12/21

Sachverhalt

- Ingenieurvertrag 2015 – schriftlich?
- Honorar 65 €/Std.
- Beklagter stellt 12 Abschlagsrechnungen, insgesamt ca. 72T €
- Klägerin kündigt 2019 und verlangt HOAI-konforme Abrechnung, was Beklagter verweigert
- Klägerin verlangt weitere Rückzahlung von ca. 41T €
- Klage war in der Instanz erfolglos

Das Neueste vom BGH zu den Mindestsätzen nach den Altfassungen der HOAI

§ 631 BGB (§ 650q Abs. 1 BGB)

(1) Durch den Werkvertrag wird ... der Besteller zur Errichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

§ 7 HOAI (2013)

(1) Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.

(5) Sofern nicht bei Auftragserteilung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, wird unwiderleglich vermutet, dass die jeweiligen Mindestsätze gemäß Abs. 1 vereinbart sind.

Bauen und Kunst

Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses

AGB des Architekten

Der Auftragnehmer ist berechtigt - auch nach Beendigung dieses Vertrags - das Bauwerk oder die bauliche Anlage in Abstimmung mit dem Auftraggeber zu betreten, um fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen.

Bauen und Kunst

das **einmalige Betreten** des Bauwerks [...] zum Fotografieren des Bauwerks zu Dokumentationszwecken durch den Kläger - **nach vorheriger Ankündigung** mit einer **zweiwöchigen Ankündigungsfrist**, zu **gewöhnlichen Geschäftszeiten** - zu dulden, hinsichtlich:

- a. des Betretens des Gebäudes selbst, hier zum Anfertigen von Lichtbildern:
- aa. sämtlicher Türen, Wände und Decken sowie Installationen der Technikräume im Kellergeschoss in Groß- und Detailaufnahmen,
- bb. sämtlicher Türen, Wände und Decken sowie Fenster des Treppenhauses,
- cc. der Installationen der Fahrstuhlanlage, einschließlich des Fahrstuhlschachtes,
- dd. der Hauseingangstüre von beiden Seiten,
- ee. der Außenansicht der Wohnungsabschlusstüren,
- ff. sämtlicher verlaufender Leitungen und Installationen, die der Versorgung des Gebäudes mit Energie, Wärme, Wasser sowie der Entsorgung dienen in Groß- und Detailaufnahme;

Bauen und Kunst

- b. des Betretens und Fotografierens der Wohnung im Erdgeschoß, hier zum Anfertigen von Lichtbildern:
 - aa. der Decken und Wände sämtlicher Innenräume, soweit nicht verstellt,
 - bb. sämtlicher Wohnungsabschlusstüren von innen,
 - cc. sämtlicher Fenster in der Totalen sowie in der Detailaufnahme von Laibung und Rahmen von innen,
 - dd. sämtlicher Räume in der Totalen als Panoramabild zur Dokumentation eines Lichteinfalls,
 - ee. sämtlicher Installationen zur elektrischen Versorgung, zur Wasserver- und -entsorgung sowie zur Beheizung der Wohnung, einschließlich des Zählerkastens und der Verbrauchsablesegeräte in Groß- und Detailaufnahmen;
- c. des Betretens und Fotografierens der Wohnung im ersten Untergeschoß, hier zum Anfertigen von Lichtbildern:
 - aa. ... ee. ... [wie unter b]
- d. des Betretens und Fotografierens der Wohnung im zweiten Untergeschoß, hier zum Anfertigen von Lichtbildern:
 - aa. ... ee. ... [wie unter b].

Bauen und Kunst

§ 307 BGB

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

§ 305c BGB

(2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

Bauen und Kunst

§ 25 UrhG

(1) Der Urheber kann vom Besitzer des Originals oder eines Vervielfältigungsstückes seines Werkes verlangen, dass er ihm das Original oder das Vervielfältigungsstück zugänglich macht, soweit dies zur Herstellung von Vervielfältigungsstücken oder Bearbeitungen des Werkes erforderlich ist und nicht berechnigte Interessen des Besitzers entgegenstehen.

Bauen und Kunst

§ 2 UrhG

(1) Zu den geschützten Werken der Literatur, Wissenschaft und Kunst gehören insbesondere:

4. Werke der bildenden Künste einschließlich der Werke der Baukunst und der angewandten Kunst und Entwürfe solcher Werke;

(2) Werke im Sinne dieses Gesetzes sind nur persönliche geistige Schöpfungen

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 421 BGB

Schulden mehrere **eine** Leistung in der Weise, dass jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet, der Gläubiger aber nur einmal zu fordern berechtigt ist (Gesamtschuldner), so kann der Gläubiger die Leistung **nach seinem Belieben** von jedem Schuldner ganz oder teilweise fordern. Bis zur Bewirkung der ganzen Leistung bleiben sämtliche Schuldner verpflichtet.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Die Haftung des bauüberwachenden Architekten/Ingenieurs

Haftungsgrundsätze nach §§ 650q Abs. 1, 634 BGB

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 634 BGB

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach [§ 635](#) Nacherfüllung verlangen,
2. nach [§ 637](#) den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den [§§ 636](#), 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach [§ 638](#) die Vergütung mindern und
4. nach den [§§ 636](#), 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach [§ 284](#) Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 280 Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

(1) Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Keine Schadensbemessung nach fiktiven Mangelbeseitigungskosten
Vorschussanspruch

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Die Haftung des bauausführenden Unternehmers

Haftungsgrundsätze nach § 634 BGB

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 634 BGB

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1.
nach [§ 635](#) Nacherfüllung verlangen,
2.
nach [§ 637](#) den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3.
nach den [§§ 636](#), 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach [§ 638](#) die Vergütung mindern und
4.
nach den [§§ 636](#), 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach [§ 284](#) Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 637 Selbstvornahme

(1) Der Besteller kann wegen eines Mangels des Werkes nach erfolglosem Ablauf einer von ihm zur Nacherfüllung bestimmten angemessenen Frist den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn nicht der Unternehmer die Nacherfüllung zu Recht verweigert.

(2) ...

(3) Der Besteller kann von dem Unternehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen **Vorschuss** verlangen.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Schulden bauausführender Unternehmer und bauüberwachender
Architekt/Ingenieur

„**eine**“ Leistung
gemäß § 421 BGB?

Zweckgemeinschaft

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Inanspruchnahme
„nach seinem Belieben“
(§ 421 Satz 1 BGB)

**Der Besteller muss nicht zuerst Mangelbeseitigung durch bauausführenden
Unternehmer begehren**

Einschränkung nur in besonders gelagerten Fällen nach § 242 BGB

Entschärfung durch die Rechtsprechung zu
„fiktiven Mängelbeseitigungskosten“

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 425 Wirkung anderer Tatsachen

(1) Andere als die in den §§ 422 bis 424 bezeichneten Tatsachen wirken, soweit sich nicht aus dem Schuldverhältnis ein anderes ergibt, nur für und gegen den Gesamtschuldner, in dessen Person sie eintreten.

(2) Dies gilt insbesondere von der Kündigung, dem Verzug, dem Verschulden, von der Unmöglichkeit der Leistung in der Person eines Gesamtschuldners, von der Verjährung, deren Neubeginn, Hemmung und Ablaufhemmung, von der Vereinigung der Forderung mit der Schuld und von dem rechtskräftigen Urteil.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 423 BGB

Ein zwischen dem Gläubiger und einem Gesamtschuldner vereinbarter Erlass wirkt auch für die übrigen Schuldner, wenn die Vertragschließenden das gesamte Schuldverhältnis aufheben wollten.

§ 397 BGB

(1) Das Schuldverhältnis erlischt, wenn der Gläubiger dem Schuldner durch Vertrag die Schuld erlässt.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 426 Ausgleichspflicht, Forderungsübergang

(1) Die Gesamtschuldner sind im Verhältnis zueinander zu gleichen Anteilen verpflichtet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. ...

(2) Soweit ein Gesamtschuldner den Gläubiger befriedigt und von den übrigen Schuldnern Ausgleich verlangen kann, geht die Forderung des Gläubigers gegen die übrigen Schuldner auf ihn über. ...

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Haftungsquote

§ 254 Mitverschulden

(1) Hat bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Beschädigten mitgewirkt, so hängt die Verpflichtung zum Ersatz sowie der Umfang des zu leistenden Ersatzes von den Umständen, insbesondere davon ab, inwieweit der Schaden vorwiegend von dem einen oder dem anderen Teil verursacht worden ist.

(2) Dies gilt auch dann, wenn sich das Verschulden des Beschädigten darauf beschränkt, dass er unterlassen hat, den Schuldner auf die Gefahr eines ungewöhnlich hohen Schadens aufmerksam zu machen, die der Schuldner weder kannte noch kennen musste, oder dass er unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. ...

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Gestörte Gesamtschuld

Fallgruppen

- **Dem bauausführenden Unternehmer ist keine Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt worden**
- Forderung des Bestellers gegen bauausführenden Unternehmer ist verjährt
- Bauausführender Unternehmer erfüllt Forderung des Bestellers, obwohl diese verjährt war
- Haftungsverzicht/Haftungsbeschränkung zugunsten eines Gesamtschuldners

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Verjährung - § 426 Abs. 1 Satz 1

§ 199 BGB

- (1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, ..., mit dem Schluss des Jahres, in dem
1. der Anspruch entstanden ist und
 2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Verjährung von § 426 Abs. 2 Satz 1 BGB i.V.m. § 634 BGB

§ 634a BGB

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Das Problem - Gleichlauf der Verjährungen?

§ 34 HOAI

(3) Die Grundleistungen sind in neun Leistungsphasen unterteilt und werden wie folgt in Prozentsätzen der Honorare des § 35 bewertet:

...

8. für die **Leistungsphase 8** (Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation) mit 32% für Gebäude und Innenräume
9. für die **Leistungsphase 9** (Objektbetreuung) mit je 2% für Gebäude und Innenräume

(4) Anlage 10 Nummer 10.1 regelt die Grundleistungen jeder Leistungsphase

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 HOAI

10.1 Leistungsbild für Gebäude und Innenräume

LPH 8

...

p) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

LPH 9

a) Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf nach fünf Jahren seit Abnahme der Leistungen,

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 650t BGB

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 bestimmt hat

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der gesetzgeberische Idealfall

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der bauausführende Unternehmer reagiert nicht oder lehnt
Mangelbeseitigung unberechtigt ab

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der bauausführende Unternehmer verweigert die Nacherfüllung nach
§ 635 Abs. 3 BGB:

Der Unternehmer kann die Nacherfüllung ... verweigern, wenn sie nur
mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der Besteller hat den Mangel bereits beseitigen lassen

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Ansprüche gegen den bauausführenden Unternehmer sind verjährt

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Schwarzgeldabrede zwischen Besteller und bauausführenden
Unternehmer – I –

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Schwarzgeldabrede zwischen Besteller und bauausführenden
Unternehmer – II –

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Bauüberwachender Architekt/Ingenieur zahlt, ohne das
Leistungsverweigerungsrecht geltend zu machen

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Ergebnis

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

§ 650s BGB

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.

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der Idealfall des Gesetzgebers

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Einzelvergabe

Vereinbarung von Teilabnahmen

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der AG verweigert zu Recht die Abnahme
der Leistungen des bauausführenden Unternehmers

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der AG verweigert zu Unrecht die Abnahme
der Leistungen des bauausführenden Unternehmers

Die Haftung von überwachenden Architekt/Ingenieur und Bauunternehmer

Der AG verweigert die Abnahme
der Leistungen des Architekten/Ingenieurs

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Wer ist Verbraucher?

Welche Folgen ergeben sich aus jedem Vertrag zwischen Architekt/Ingenieur und Verbraucher?

Welche Folgen ergeben sich aus einem Vertrag, der außerhalb der Geschäftsräume des Architekten/Ingenieurs geschlossen wird?

Wie ist ein ausschließlich im E-Mail-Verkehr zustande gekommener Vertrag zu bewerten?

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Wer ist Verbraucher?

Fall 1:

Rechtsanwältin R ist Eigentümerin eines mit einem Haus bebauten Grundstücks. Im EG betreibt R ein Anwaltsbüro. Im 1. OG wohnt sie mit ihrer Familie. R beauftragt Architekt A mit den Arbeiten zum Ausbau des DG. Dort sollen drei Räume zu je 20 qm und eine Toilette entstehen.

Ist R Verbraucher?

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 13 BGB

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

- Objektiver Zweck
- Darlegungs- und Beweislast
- Anders bei für den Vertragspartner erkennbaren eindeutigen und zweifelsfreien Gesamtumständen

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Fall 2

K betreibt ein Antiquitätengeschäft. Er ist im Handelsregister als Kaufmann eingetragen.

Er ist Eigentümerin eines mit einem Haus bebauten Grundstücks. Im EG betreibt K sein Geschäft. Im 1. OG wohnt er mit seiner Familie. K beauftragt Architektin A mit den Arbeiten zum Ausbau des DG. Dort sollen drei Räume zu je 20 qm und eine Toilette entstehen.

Ist K Verbraucher?

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 13 BGB

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

§ 344 Abs. 1 HGB

Die von einem Kaufmanne vorgenommenen Rechtsgeschäfte gelten im Zweifel als zum Betrieb seines Handelsgewerbes gehörig.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Fall 3

Eigentümerin des Grundstücks, dessen darauf stehendes Haus im Dachgeschoss ausgebaut werden soll, ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft, die als (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts tätig ist.

Variante 1: alle Gesellschafter sind natürliche Personen

Variante 2: ein Gesellschafter ist eine natürliche Person, ein weiterer eine GmbH

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Fall 4:

Das auszubauende Dachgeschoss ist Teil des Gemeinschaftseigentums einer WEG. Diese erteilt Architektin A den Auftrag.

Variante 1: Alle WE sind natürliche Personen.

Variante 2: Die WE sind teilweise natürliche und teilweise juristische Personen

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Welche Pflichten ergeben sich aus jedem Vertrag zwischen Architekt/Ingenieur und Verbraucher? Zu welchen Rechtsfolgen führt eine Verletzung der dem Unternehmer zukommenden Pflichten?

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

I. Informationspflichten

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312 Abs. 1 BGB

Die Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels sind auf **Verbraucherverträge** anzuwenden, bei denen sich der Verbraucher zur Zahlung eines Preises verpflichtet.

§ 310 Abs. 3 BGB

Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (**Verbraucherverträge**) ...

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312 Abs. 2 BGB

Von den Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels ist nur § 312a Abs. 1, 3, 4 und 6 auf folgende Verträge anzuwenden:

3. Verbraucherbauverträge nach § 650i Abs. 1 BGB,

§ 650i Abs. 1 BGB

Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312a Abs. 2 Satz 1 BGB

Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Art. 246 EGBGB zu informieren.

Art. 246 Abs. 1 EGBGB

Der Unternehmer ist, sofern sich diese Informationen nicht aus den Umständen ergeben, nach § 312a Abs. 2 BGB verpflichtet, dem Verbraucher **vor** Abgabe von dessen Vertragserklärung folgende Informationen in **klarer** und **verständlicher** Weise **zur Verfügung** zu stellen:

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Art. 249 EGBGB Informationspflichten bei Verbraucherverträgen

§ 2 Abs. 1 Satz 1

In der Baubeschreibung sind die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in **klarer** Weise darzustellen.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Art. 246 Abs. 1

Der Unternehmer ist, sofern sich diese Informationen nicht aus den Umständen ergeben, nach § 312a Abs. 2 BGB verpflichtet, dem Verbraucher vor Abgabe von dessen Vertragserklärung folgende Informationen in klarer und verständlicher Weise zur Verfügung zu stellen:

1. die **wesentlichen Eigenschaften** der Waren oder **Dienstleistungen** in dem für den Datenträger und die Waren oder Dienstleistungen angemessenen Umfang

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Art. 246 Abs. 1

3. den **Gesamtpreis** der Waren und Dienstleistungen einschließlich aller Steuern und Abgaben oder in den Fällen, in denen der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftiger Weise nicht im Voraus berechnet werden kann, die **Art der Preisberechnung** sowie ggf. **alle zusätzlichen** Fracht-, Liefer- oder Versandkosten und alle sonstigen **Kosten** oder in den Fällen, in denen die Kosten vernünftiger Weise nicht im Voraus berechnet werden können, die Tatsache, dass solche zusätzlichen Kosten anfallen können.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

II. Vertragsauslegung

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Allgemeine Auslegungsgrundsätze

§§ 133, 157 BGB

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

III. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

Vergütung

Fall

Der Architekt/Ingenieur macht keine Angaben zur Vergütung.

§ 311 BGB

(2) Ein Schuldverhältnis mit den Pflichten aus § 241 Abs. 2 BGB entsteht auch

1. durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen

Vergütung

§ 241 Abs. 2 BGB

Das Schuldverhältnis kann nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten.

§ 280 Abs. 1 BGB

1 Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen.
2 Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

- IV. Ansprüche nach dem Gesetz bei Verbraucherrechts- und anderen Verstößen (Unterlassungsklagengesetz – UKlaG)

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 2 Abs. 1 UKlaG

Wer in anderer Weise als durch Verwendung oder Empfehlung Allgemeiner Geschäftsbedingungen Vorschriften zuwiderhandelt, die dem Schutz der Verbraucher dienen (Verbraucherschutzgesetze), kann im Interesse des Verbraucherschutzes auf Unterlassung und Beseitigung in Anspruch genommen werden.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

- V. Ansprüche aus dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
(UWG)

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 3a UWG

Unlauter handelt, wer einer gesetzlichen Vorschrift zuwiderhandelt, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln, und der Verstoß geeignet ist, die Interessen von Verbrauchern, sonstigen Marktteilnehmern oder Mitbewerbern spürbar zu beeinträchtigen.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 5a Abs. 1 UWG

Unlauter handelt auch, wer einem Verbraucher irreführt, indem er eine wesentliche Information vorenthält,

1. die der Verbraucher benötigt, um eine informierte Entscheidung zu treffen, und
2. deren Vorenthalten geeignet ist, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte.

Als vorenthalten gilt auch

...

3. die nicht rechtzeitige Bereitstellung wesentlicher Informationen.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Welche Folgen ergeben sich aus einem Vertrag, der außerhalb der Geschäftsräume des Architekten/Ingenieurs geschlossen wird?

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Fallfortführung

Auf bitte von Rechtsanwältin R begibt sich Architekt A zum Haus. Per Handschlag ist man sich vor Ort einig, dass A eine „Planung“ für den beabsichtigten Dachgeschossausbau erstellt. Als A fertig ist, übergibt er R seine „Planung“ zusammen mit einer Rechnung.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312b BGB

- (1) Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge sind Verträge,
1. die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Verbrauchers und des Unternehmers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist,
 2. für die der Verbraucher unter den in Nummer 1 genannten Umständen ein Angebot abgegeben hat,

...

(2) Geschäftsräume im Sinne von Abs. 1 sind unbewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit dauerhaft ausübt, und bewegliche Gewerberäume, in denen der Unternehmer seine Tätigkeit für gewöhnlich ausübt. ...

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

I. Informationspflichten

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312d Abs. 1 BGB

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe von Art. 246a EGBGB zu informieren.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Art. 246a EGBGB

§ 1

Der Unternehmer ist nach § 312d Abs. 1 BGB verpflichtet, dem Verbraucher folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

1. die **wesentlichen Eigenschaften** der Waren oder **Dienstleistungen** in dem für den Datenträger und die Waren oder Dienstleistungen angemessenen Umfang,

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

5. den **Gesamtpreis** der Waren und Dienstleistungen einschließlich aller Steuern und Abgaben oder in den Fällen, in denen der Preis aufgrund der Beschaffenheit der Ware oder Dienstleistung vernünftiger Weise nicht im Voraus berechnet werden kann, die **Art der Preisberechnung**,
7. ggf. **alle zusätzlich** zu dem Gesamtpreis nach Nummer 5 anfallenden Fracht-, Liefer- oder Versandkosten und alle sonstigen **Kosten** oder in den Fällen, in denen die Kosten vernünftiger Weise nicht im Voraus berechnet werden können, die Tatsache, dass solche zusätzlichen Kosten anfallen können.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Art. 246a EGBGB

§ 4

- (1) Der Unternehmer muss dem Verbraucher die Information nach den §§ 1 bis 3 **vor** Abgabe von dessen Vertragserklärung in **klarer** und **verständlicher** Weise zur Verfügung stellen.
- (2) Bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag muss der Unternehmer die Informationen auf **Papier** oder, wenn der Verbraucher zustimmt, auf einen **anderen dauerhaften Datenträger** zur Verfügung stellen.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

II. Vertragsauslegung

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312d Abs. 1 BGB

Bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen ist der Unternehmer verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe von Art. 246a EGBGB zu informieren. **Die in Erfüllung dieser Pflicht gemachten Angaben des Unternehmers werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Parteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.**

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

III. Widerrufsrecht

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312g Abs. 1 BGB

Dem Verbraucher steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen ... ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu.

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 355 Abs. 2 BGB

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, soweit nichts anderes bestimmt ist.

§ 356 Abs. 3 BGB

Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer den Verbraucher entsprechend den Anforderungen von § 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 EGBGB unterrichtet hat. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach dem in ... § 355 Abs. 2 BGB genannten Zeitpunkt.

Musterwiderrufsbelehrung: Art. 246a Abs. 2 Satz 2 EGBGB, Anl. 1 EGBGB

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Widerrufsrecht erloschen, weil „Dienstleistung“ erbracht?

§ 356 Abs. 4 BGB

Das Widerrufsrecht erlischt bei Verträgen über die Erbringung von Dienstleistungen auch unter folgenden Voraussetzungen:

2. bei einem Vertrag, der den Verbraucher zur Zahlung eines Preises verpflichtet, mit der **vollständigen Erbringung** der Dienstleistung, **wenn** der Verbraucher vor der Erbringung

- a) ausdrückliche Zustimmung mit Beginn vor Ablauf der Widerrufsfrist
- b) Übermittlung der Zustimmung auf einem dauerhaften Datenträger
- c) Bestätigung der Kenntnis über das Erlöschen des Widerrufsrechts

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Wertersatz?

§ 357a Abs. 2 Satz 1 BGB

§ 361 Abs. 1 BGB

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

IV. Schadensersatz wegen fehlender/falscher Informationen

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

V. UKlagG und UWG

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

Wie ist ein ausschließlich im E-Mail-Verkehr zustande gekommener Vertrag zu bewerten?

Verbraucherschutz im Architekten- und Ingenieurrecht

§ 312c Abs. 1 BGB

Fernabsatzverträge sind Verträge, bei denen der Unternehmer ... und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystem erfolgt.