

# **Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung**

Am 10.03.2017 hat der Bundestag das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung verabschiedet, der unter anderem die Einführung spezieller Regelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag<sup>1</sup> im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorsieht. Er ist hierbei der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz vom 08.03.2017<sup>2</sup> gefolgt, der eine Reihe von Änderungen zum ursprünglichen Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 01.03.2016<sup>3</sup> empfohlen hatte. Bis auf die Buchstabenfolge der Vorschriften betrafen diese Änderungen allerdings nicht die Neuregelungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag. Das Gesetz wird noch dem Bundesrat zugeleitet und tritt aller Voraussicht nach dieses Jahr in Kraft. Die gesetzlichen Neuregelungen gelten für alle Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden.

Für Architekten bringt das Gesetz eine Reihe von Vorteilen mit sich, allerdings beinhaltet es auch nachteilige Regelungen. Dieser Beitrag gibt einen kurzen Überblick über die neue Gesetzeslage.

## **1. Welche Vorteile bringt das Gesetz?**

Vorteilhaft sind die vorgesehenen Neuregelungen in § 650 s BGB<sup>4</sup> zur Teilabnahme sowie in § 650 t BGB zur gesamtschuldnerischen Haftung mit dem ausführenden Unternehmer.

### **a) § 650 s BGB - Teilabnahme**

Durch die vorgesehene Neuregelung erhält der Architekt erstmals einen gesetzlichen Anspruch auf Teilabnahme seiner Leistungen. Die Teilabnahme kann er verlangen ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer. Durch die vorgesehene Neuregelung wird der bisherige Zustand beendet, wonach bei Vereinbarung von Leistungen nach Leistungsphase 9 der HOAI die Verjährung für sämtliche Architektenleistungen erst beginnt, wenn die Gewährleistung des letzten bauausführenden Unternehmers bereits abgelaufen ist.

Die vorgesehene Neuregelung dürfte dazu beitragen, dass die Verjährungsfristen von bauausführenden Unternehmer und Architekten für die bis zur Bauabnahme erbrachten Leistungen angeglichen werden.

In der Gesetzesbegründung wird zutreffend darauf hingewiesen, dass nach derzeitiger Gesetzeslage oftmals eine Haftung von Architekten besteht, nachdem die

---

<sup>1</sup> Nachfolgend wird hierfür einheitlich der Begriff „Architektenvertrag“ verwendet. Der Begriff des Architekten wird stellvertretend auch für den Ingenieur verwendet.

<sup>2</sup> BT-Drucksache 18/11437.

<sup>3</sup> BT-Drucksache 18/8486.

<sup>4</sup> In der BT-Drucksache 18/8486 findet sich die vorgesehene Regelung noch unter § 650 r BGB, da der Bundestag das Gesetz mit geänderter Buchstabenreihenfolge der Vorschriften verabschiedet hat. Auch alle weiteren Regelungen haben sich um einen Buchstaben verschoben.

Verjährungsfrist für den bauausführenden Unternehmer bereits beendet ist, selbst wenn die betreffenden Baumängel gegebenenfalls überwiegend von Bauunternehmern zu verantworten sind.<sup>5</sup> Ein Rückgriff auf den Bauunternehmer ist wegen der dann bereits abgelaufenen Verjährungsfrist oftmals nicht mehr möglich. Dieser Zustand dürfte durch den vorgesehenen Anspruch auf Teilabnahme deutlich verbessert werden.

### **b) § 650 t BGB – gesamtschuldnerische Haftung mit dem ausführenden Unternehmer**

Deutlich verbessert wird der derzeitige Zustand vor allem auch im Zusammenspiel mit dieser Vorschrift. Danach soll der Architekt die Leistung verweigern können, wenn der Besteller ihn wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch nimmt, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller diesen noch nicht erfolglos unter Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung aufgefordert hat.

Auch diese Regelung dürfte deutlich zur Entspannung der derzeitigen Problematik beitragen, dass Architekten überproportional oft für Bauüberwachungsfehler in Anspruch genommen werden, ohne dass sich der Besteller zuvor an den ausführenden Bauunternehmer gewandt hat. Wenn dieser viele Jahre später vom Architekten im Innenverhältnis auf Gesamtschuldnerausgleich in Anspruch genommen wird, sind diese Ansprüche oftmals wegen Verjährung oder Insolvenz des Unternehmers nicht mehr durchsetzbar.

## **2. Welche Regelungen sind eher problematisch?**

Nachteilig ist vor allem die Neuregelung in § 650 r Abs. 1 BGB, wonach der Besteller ein Sonderkündigungsrecht erhält. Die Regelung ist nur verständlich im Zusammenhang mit § 650 p Abs. 2 BGB, so dass beide Regelungen zusammen dargestellt werden.

### **a) §§ 650 p BGB i. V. m. 650 r BGB – Sonderkündigungsrecht des Bestellers**

Nach § 650 p Abs. 2 BGB soll der Architekt verpflichtet werden, dem Besteller zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung wesentlicher Planungs- und Überwachungsziele zu erstellen, soweit solche noch nicht vereinbart sind. Er soll dementsprechend verpflichtet werden, dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorzulegen. Nach § 650 r Abs. 1 BGB soll der Besteller innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt dieser Unterlagen berechtigt sein, den Vertrag zu kündigen.

---

<sup>5</sup> BT-Drucksache 18/8486, S. 70.

Macht der Besteller von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, kann der Architekt nur die Vergütung verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt (eine Abrechnung nach § 649 BGB alter Fassung bzw. § 648 BGB neuer Fassung findet somit nicht statt). Problematisch ist dabei insbesondere, dass gegenüber Verbrauchern das Sonderkündigungsrecht fortbesteht, wenn der Architekt den Verbraucher bei Vorlage der Unterlagen nicht in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat. Sofern die Unterrichtung unterbleibt, soll das Kündigungsrecht des Verbrauchers weiter bestehen, ohne dass die Unterrichtung später nachgeholt werden kann.<sup>6</sup>

### **b) §§ 650 p BGB i. V. m. 650 r BGB – Sonderkündigungsrecht des Architekten**

Nach der Vorlage der Unterlagen gemäß § 650 p Abs. 2 BGB besteht zunächst ein Schwebezustand: Der weitere Verlauf hängt davon ab, dass der Besteller seine Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 650 p Abs. 2 Satz 2 BGB erteilt. Dieser Schwebezustand wird allerdings dadurch begrenzt, dass der Architekt gemäß § 650 r Abs. 2 BGB dem Besteller eine angemessene Frist zur Erteilung der Zustimmung setzen kann. Verweigert der Besteller daraufhin seine Zustimmung oder gibt er innerhalb der Frist keine Erklärung ab, kann der Architekt den Vertrag kündigen. Auch in diesem Fall kann der Architekt gemäß § 650 r Abs. 3 BGB jedoch nur die Vergütung verlangen, die auf seine bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.

### **c) § 650 b BGB – Anordnungsrecht des Bestellers**

Die Neuregelung in § 650 b BGB, wonach der Besteller berechtigt ist, unter den dort genannten Voraussetzungen Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen anzuordnen, gilt über § 650 q Abs. 1 BGB auch für den Architektenvertrag.

Problematisch ist dabei in erster Linie nicht das Anordnungsrecht des Bestellers, sondern die Folge für das Architektenhonorar.

In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu noch konsequent, dass – gemäß der Regelung in § 650 q Abs. 2 Satz 1 BGB – bei Anordnungen nach § 650 b BGB vorrangig die Entgeltberechnungsregeln der HOAI Anwendung finden sollen. Dies werde insbesondere dann der Fall sein, wenn es sich bei den in der Folge der Anordnung zu erbringenden oder entfallenden Leistungen um Grundleistungen i. S. der HOAI handele.<sup>7</sup> Etwas ratlos heißt es dann allerdings, dass „*zumindest zweifelhaft*“ erscheine, ob darüber hinaus auch die Grundsätze des § 10 HOAI herangezogen werden könnten, wenn sich in der Folge der Anordnung der Umfang der beauftragten Leistungen ändere oder Grundleistungen zu wiederholen seien.<sup>8</sup>

Falls § 10 HOAI nicht entsprechend anwendbar ist, oder sich aus anderen Gründen eine nicht von der HOAI erfasste Situation ergibt, soll zunächst § 650 q Abs. 2 Satz 2

---

<sup>6</sup> BT-Drucksache 18/8486, S. 69.

<sup>7</sup> BT-Drucksache 18/8486, S. 68.

<sup>8</sup> BT-Drucksache 18/8486, S. 68.

BGB gelten. Danach ist die Vergütungsanpassung frei vereinbar. Wenn die Parteien dann allerdings keine Vereinbarung treffen, soll nach § 650 q Abs. 2 Satz 3 BGB die Regelung über die Vergütungsanpassung bei Anordnungen des Bestellers zum Bauvertrag, § 650 c BGB Anwendung finden.

Der Gesetzgeber ist sich allerdings selbst darüber im Klaren, dass die Anwendung von § 650 c BGB auf den Architektenvertrag zu Schwierigkeiten führt. So heißt es in der Gesetzesbegründung, es sei schwierig, den Mehr- oder Minderaufwand anhand der tatsächlichen Kosten (auf die in § 650 c BGB abgestellt wird) zu berechnen. Der Mehraufwand bestehe in der Regel aus zusätzlich aufgewendeter Arbeitszeit. Erfahrungswerte, wie viele Stunden regelmäßig für eine bestimmte Planungsaufgabe benötigt würden, gebe es allerdings ebenso wenig wie eine Taxe für die Höhe der Vergütung pro Stunde. Außerdem sei in der Regel auch keine Urkalkulation hinterlegt, die als Bezugspunkt dienen könne.<sup>9</sup>

Der Deutsche Baugerichtstag hat vor diesem Hintergrund dringend empfohlen, dass der Gesetzgeber eigenständige Preisanpassungsregelungen für den Architektenvertrag entwickelt, die auch den Besonderheiten des bindenden Preisrechts in angemessener Weise Rechnung tragen.<sup>10</sup> Derzeit fehlt es allerdings an einer solchen eigenständigen Preisanpassungsregelung.

### **3. Weitere Vorschriften, die über § 650 q BGB auf den Architektenvertrag Anwendung finden**

Darüber hinaus finden eine Reihe von weiteren Vorschriften aus dem neu geschaffenen Bauvertragsrecht auf den Architektenvertrag Anwendung, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

#### **a) § 650 e BGB – Sicherungshypothek**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 648 BGB, dessen Regelungen nun konsequenterweise in das neue Bauvertragsrecht übernommen werden und bereits nach bisheriger Gesetzeslage auch auf den Architektenvertrag Anwendung finden.

#### **b) § 650 f BGB – Bauhandwerkersicherung**

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 648 a BGB, dessen Regelungen nun ebenfalls konsequenterweise in das neue Bauvertragsrecht übernommen werden und bereits nach bisheriger Gesetzeslage auch auf den Architektenvertrag Anwendung finden.

Neu ist lediglich, dass nunmehr auch Verträge eines Verbrauchers über den Bau eines Mehrfamilienhauses vom Verbraucherprivileg erfasst sind und dort keine Bauhandwerkersicherung verlangt werden kann. Bisher waren hier nur

---

<sup>9</sup> BT-Drucksache 18/8486, S. 69.

<sup>10</sup> Stellungnahme des Deutschen Baugerichtstags zum Referentenentwurf vom 20.11.2015, Seite 29, abrufbar unter <http://www.baugerichtstag.de/index.php?pageid=75>.

ausgenommen natürliche Personen, die Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung ausführen lassen. Darüber hinaus finden die Vorschriften weiterhin keine Anwendung, wenn der Besteller eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist.

### **c) § 640 Abs. 2 BGB i. V. m. § 650 g BGB – Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung**

Bei Architektenverträgen handelt es sich um Werkverträge, so dass auch das allgemeine Werkvertragsrecht auf den Architektenvertrag Anwendung findet.

Das Gesetz sieht in § 640 Abs. 2 BGB eine Neuregelung zur Abnahme vor. Danach gilt das Werk als abgenommen, 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 von mindestens einem Mangel verweigert hat. Auch wenn diese Regelung in der Praxis leerlaufen dürfte, führt die Abnahmeverweigerung dazu, dass der Unternehmer (hier also der Architekt) einer Zustandsfeststellung nach § 650 g Abs. 1 BGB verlangen kann. Die Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und von beiden Vertragspartnern unterschrieben werden. Wird in der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung und vom Besteller zu vertreten ist (es sei denn, dass der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann). Inwiefern diese Neuregelung auch für den Architektenvertrag von praktischer Relevanz ist, ist allerdings derzeit noch nicht absehbar.

Interessant ist hingegen § 650 g Absatz 4 BGB zur Fälligkeit, die in letzter Minute in das Gesetz aufgenommen wurde und die über die Verweisung durch § 650 q BGB auch für den Architektenvertrag gilt:

Demnach ist die Vergütung zu entrichten, wenn der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen entfällt für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat. Somit ist nun geklärt, dass für Architektenverträge, die ab dem 1.1.2018 geschlossen werden, der Besteller nur noch innerhalb von 30 Tagen die fehlende Prüffähigkeit rügen kann.

### **d) § 650 h BGB – Schriftform der Kündigung**

Eine wichtige Neuregelung enthält schließlich § 650 h BGB, der über § 650 q BGB ebenfalls auf den Architektenvertrag Anwendung findet. Demnach bedarf die Kündigung des Architektenvertrages der Schriftform. Die wirksame Kündigungserklärung setzt daher gemäß § 126 Abs. 1 BGB voraus, dass sie schriftlich erfolgt und durch den Erklärenden eigenhändig unterzeichnet wird. Die Schriftform kann gemäß § 126 Abs. 3 BGB auch durch eine qualifizierte elektronische Signatur

nach § 126 a Abs. 1 BGB ersetzt werden. Im Gegensatz hierzu reicht eine einfache E-Mail ohne elektronische Signatur nicht aus.

## **e) Fazit**

Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung enthält eine Vielzahl von Neuregelungen für den Architektenvertrag. Die wichtigste Änderung besteht darin, dass der Architekt nun nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Teilabnahme für die bis dahin erbrachten Leistungen verlangen kann und gleichzeitig seine gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer für Fehler bei der Bauüberwachung eingeschränkt wird. In den letzten Jahren ist der Architekt verstärkt für Fehler des bauausführenden Unternehmers in die Haftung genommen worden, zum Teil sogar bis zu 10 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Nachdem es für den Architekten bzw. seine Haftpflichtversicherung regelmäßig mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden war, Regress beim bauausführenden Unternehmer zu nehmen (immer wieder ist ein Gesamtschuldnerausgleich an der Insolvenz des Unternehmers oder aufgrund bereits eingetretener Verjährung gescheitert) hat dies zu einem immer weiteren Anstieg der Haftpflichtversicherungsbeiträge geführt. Es besteht die begründete Hoffnung, dass durch die neue gesetzliche Regelung diesem Trend erfolgreich entgegengewirkt wird. Die für den Architekten eher nachteiligen Regelungen, die mit den neuen gesetzlichen Regelungen verbunden sind, treten dagegen in den Hintergrund. Allerdings ist es unabdingbar, dass der Architekt sich intensiv mit den Neuregelungen befasst, um von Anfang an folgenschwere Fehler zu vermeiden.