

FORKERT

Dr. Meinhard Forkert

Bau- & Architektenrecht
Haftpflicht- & Versicherungsrecht
Wirtschafts- & Vergaberecht

Andernach • Karlsruhe • Koblenz

YOU ARE
THE
ARCHITECT
OF YOUR
OWN
SUCCESS

• für sie parat

Dr. Meinhard Forkert

Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht
Lehrbeauftragter der Hochschule Karlsruhe

V B I AI VH



- für sie parat

Dr. Meinhard Forkert

Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht
Lehrbeauftragter der Hochschule Karlsruhe

- 15 Jahre privates Baurecht
- Mitglied im Vorprüfungsausschuss für Bau- und Architektenrecht der Rechtsanwaltskammern Koblenz und Zweibrücken
- Mitglied im Gesetzgebungsausschuss Zivilverfahrensrecht des DAV
- Zurzeit ständiger Gast im Gesetzgebungsausschuss für privates Bau- und Architektenrecht des DAV

Übersicht

A. Das neue Bauvertragsrecht

0. In Kraft treten
1. Historie
2. Inhaltliche Themen
3. Neuer Aufbau WerkvertragsR im BGB
4. Allgemeine Vorschriften
5. Bauvertrag
6. Anordnungsrecht
7. Einstweiliger Rechtsschutz
8. Sicherheiten
9. Zustandsfeststellung
10. Kündigung
11. **Architekten- und Ingenieurverträge**
12. Verbraucher-Bauvertrag

B. Kaufrechtliche Mängelhaftung ab 1.1.2018

1. Historie

Hauptarbeitsgruppe: Bauvertragsrecht

Unterarbeitsgruppe: Architektenrecht

1. Historie

Welche Probleme waren vor der Reform
in der Diskussion?

2. Inhaltliche Themen - beim Architektenvertrag

Definition der vertragstypischen Pflichten

2. Inhaltliche Themen - beim Architektenvertrag

Anordnungsrechte des Bestellers

2. Inhaltliche Themen - beim Architektenvertrag

Abnahme und Beginn der Verjährungsfrist
für Mängelrechte

2. Inhaltliche Themen - beim Architektenvertrag

Gesamtschuldnerische Haftung mit ausführendem Unternehmer für Mängel

3. Aufbau Werkvertragsrecht im BGB

Neuer Aufbau von Buch 2, Titel 9, Abschnitt 8 :

Untertitel 1:	Werkvertrag
Kapitel 1:	Allgemeine Vorschriften (§§ 631-649)
Kapitel 2:	Bauvertrag (§ 650 a-h)
Kapitel 3:	Verbraucherbauvertrag (§ 650 i-n)
Untertitel 2:	Architekten- und Ingenieurverträge (§ 650 p-t)
Untertitel 3:	Bauträgerverträge (§ 650 u-v)

11. Architekten- und Ingenieurverträge

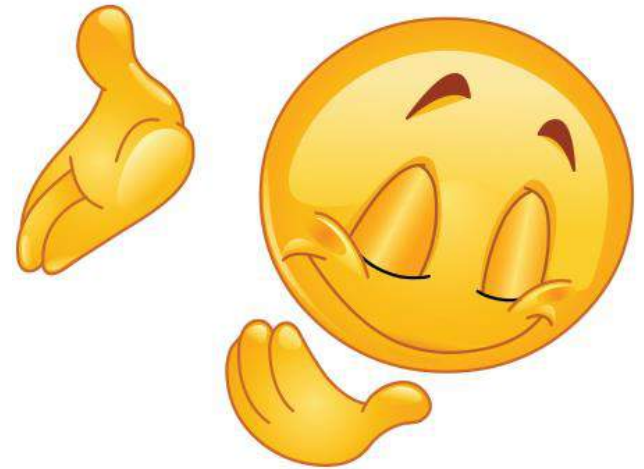
§ 650 p-t

Untertitel 2: Architekten- und
 Ingenieurverträge

11. Architekten- und Ingenieurverträge

§ 650 p

SIE werden Unternehmer!



11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p Abs. 1

(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.

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p Abs. 1

Leistungsumfang ist tätigkeitsbezogen!

Architekt schuldet Leistungen
dynamisch nach dem jeweiligen Stand
der Planung und Ausführung

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p Abs. 1

Abs. 1 regelt nur Planungs- und Überwachungsleistungen für Bauwerke und Außenanlagen

Verträge über andere Leistungsbilder folgen damit dem allg. Werkvertragsrecht?

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p Abs. 1

Architekt **schuldet** nur die zur Erreichung der Leistungsziele **erforderlichen** Leistungen

- zwingende **Kürzung der Vollhonorare** nach HOAI nach § 8 Abs. 2 HOAI
- es sei denn, es sind tatsächlich **alle Grundleistungen** nach HOAI erforderlich
- sonst nur Vollhonorar bei entsprechender **Vereinbarung**

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p

Letztlich nichts Neues:

Schließen Sie schriftliche Verträge!

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p

(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.

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p Abs. 2

WICHTIG!

Unbedingt schriftliche Vereinbarung
über Vergütung und Leistungen für
Zielfindungsphase:

- Planungsgrundlage definieren
- Kosteneinschätzung definieren

11. Vertragstypische Pflichten - § 650 p Abs. 2

Klarstellung:

Zielfindungsphase ist **keine Akquise**

- Gesetzgeberische Entscheidung
- ohne Vereinbarung ortsübliche und angemessene Vergütung

11. Sonderkündigungsrecht –§ 650r Abs. 1

Nach Vorlage der Unterlagen 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 Unterlage **in Textform** über das Kündigungsrecht, die Frist und die Rechtsfolgen der Kündigung **unterrichtet** hat.

11. Sonderkündigungsrecht –§ 650r I

WICHTIG:

- **Zeitpunkt = bei Vorlage der Unterlagen**
- **Nachholung nicht vorgesehen**
- **Ohne Unterrichtung besteht
Kündigungsrecht fort!!!!**

11. Sonderkündigungsrecht –§ 650r Abs. 2

Im Fall des § 650p II Satz 2 hat der Unternehmer dem Besteller am **Ende** der **Zielfindungsphase** die von ihm erstellten Unterlagen zusammen mit einer **Kosteneinschätzung** zur **Zustimmung** vorzulegen. Er kann dem Besteller eine **angemessene Frist** zur Zustimmung setzen.

11. Sonderkündigungsrecht –§ 650r Abs. 3

Vergütungsfolgen:

In beiden Fällen erhält der Unternehmer nur die Vergütung für die ausgeführten Leistungen

Kein entgangener Gewinn!

11. Teilabnahme – § 650s

„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**.“

11. Teilabnahme – § 650s

U kann verlangen!

SIE müssen aktiv werden!

11. Teilabnahme – § 650s

Zeitpunkt:

Deutlich vor Ende LP 8

11. Teilabnahme – § 650s

Zeitpunkt:

Deutlich vor Ende LP 8

11. Teilabnahme – § 650s

Gesetzliches Leitbild:

Vertragliche Abbedingung **unwirksam**

- auch individual?
- Zeitpunkt und Umfang variabel?

11. Gesamtschuldnerische Haftung– § 650t

„Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines **Überwachungsfehlers** in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder 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.“

11. Gesamtschuldnerische Haftung– § 650t

Privilegierung des Planers durch subsidiäre Inanspruchnahme

Sie beschränkt sich allerdings auf Überwachungsfehler.

Bei Mängeln durch Fehlplanung bleibt es bei der unmittelbaren Haftung des Architekten/ Ingenieurs!

Vielen Dank.

zweigstellen

ANDERNACH

Rennweg 93
56626 Andernach
andernach@kanzlei-forkert.de

Karlsruhe

Steinbeis-Haus
Willy-Andreas-Allee 19
76131 Karlsruhe
karlsruhe@kanzlei-forkert.de

KOBLENZ

Karl-Tesche-Straße 1
56073 Koblenz
koblenz@kanzlei-forkert.de

Telefon: 02632 – 98985.0
Telefax: 02632 – 98985.50

