



# Neues Architekten- vertragsrecht

*Am 1. Januar 2018 ist das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung (BGBl. I 2017, 969) in Kraft getreten. Es gilt für alle Architektenverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden..*

*Mit dem Gesetz, von dessen Auswirkungen auch Innen- und Landschaftsarchitekten betroffen sind, erfährt das Architektenvertragsrecht erstmals eine Regelung als eigene Rechtsmaterie.*

Als vertragstypische Pflicht definiert das Gesetz die Verpflichtung des Architekten, jene Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen, § 650p Abs. 1 BGB. Im Kern bleibt es also weiterhin bei der Erfolgsbezogenheit der Architektenleistung.

Das Gesetz sieht außerdem besondere Pflichten für den Fall vor, dass wesentliche Planungs- und Überwachungsziele bei Vertragsschluss noch nicht definiert werden können. Der Architekt hat in diesem Fall zunächst eine sog. Planungsgrundlage zwecks Ermittlung dieser Ziele zu erarbeiten und sie dem Bauherrn zusammen mit einer ersten Kosteneinschätzung vorzulegen, § 650p Abs. 2 BGB. Wie die Rechtsprechung die beiden genannten, vom Gesetzgeber neu eingeführten Begriffe im Einzelnen auslegen wird, bleibt abzuwarten. Klar ist aber, dass an dieser Stelle noch keine Vorplanung und auch keine Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 verlangt ist. Zudem schuldet der Architekt nicht die Ermittlung der Ziele, sondern soll es dem Bauherrn mit Hilfe der genannten Unterlagen vielmehr ermöglichen, diese Ziele seinerseits festzulegen. Die DIN 18205 (Bedarfsplanung; insbesondere Checklisten 1 bis 4) kann dabei einen Orientierungspunkt bieten, um die entsprechenden Kriterien beim Bauherrn abzufragen. Ungeachtet dessen bleibt im Einzelfall zu entscheiden, was zur Ermittlung der wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele erforderlich ist. Von Belang sein können insbesondere Angaben zu Art, Umfang, Qualität/Standards, Funktionalität und technischer Ausstattung des Objekts, sowie zu energetischen Vorgaben und zum vorläufigen wirtschaftlichen Rahmen.

Die gesetzliche Etablierung dieser sog. Zielfindungsphase verdeutlicht im Übrigen, dass auch die Leistungen in einer solch frühen Phase des Planungsprozesses in der Regel auf vertraglicher Grundlage erbracht und damit auch zu honorieren sein werden, also keine honorarfreie Akquise darstellen. Der Architekt bleibt allerdings unabhängig davon in der Pflicht, im Streitfall einen entsprechenden Vertragsschluss nachzuweisen.

Nach Erhalt der Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung hat der Bauherr die Möglichkeit, binnen zwei Wochen den Architektenvertrag zu kündigen (Sonderkündigungsrecht, § 650r BGB). Er muss dann lediglich die bis dahin erbrachten Leistungen bezahlen. Handelt es sich beim Bauherrn um einen Verbraucher, läuft die Frist nur, wenn dieser darüber ausdrücklich belehrt wurde. Diese Belehrung, die in Textform erfolgen muss und deren Zugang nachweisbar sein sollte, kann beispielsweise wie folgt aussehen:

**Hinweis auf Ihr Sonderkündigungsrecht:**

*Gemäß § 650r Abs. 1 BGB bin ich verpflichtet, Sie auf Ihr Recht hinzuweisen, unser bestehendes Vertragsverhältnis nach der hiermit erfolgten Vorlage der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung. Sollten Sie den Vertrag kündigen, ist dieser beendet und ich bin berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt; diese Leistungen verbleiben bei Ihnen. Weitere Leistungen können nach der Kündigung nicht mehr verlangt werden.*

Der Architekt kann seinerseits kündigen, wenn der Bauherr trotz Aufforderung nicht in angemessener Frist ausdrücklich die Zustimmung zu den Unterlagen erklärt. Eine solche Aufforderung sollte aus Nachweisgründen schriftlich erfolgen und vorsorglich per Einschreiben übersandt werden.

Eine weitere wesentliche Neuerung ist die Einführung eines gesetzlichen Anspruchs des Architekten auf Teilabnahme seiner bis dahin erbrachten Leistungen nach der Bauausführung, § 650s BGB. Bislang musste eine Teilabnahme vertraglich gesondert vereinbart werden, um bei Aufträgen, die auch die Leistungsphase 9 umfassen, zu vermeiden, dass die fünfjährige Gewährleistungsfrist insgesamt erst nach Abschluss dieser Leistungsphase und damit u. U. erst nach Ablauf der Gewährleistungsfristen für die bauausführenden Unternehmen begann. Einer solchen Vereinbarung bedarf es nach neuem Recht nicht mehr. Vertragliche Regelungen zur Teilabnahme können gleichwohl

weiterhin sinnvoll sein, um die Teilabnahme nach vollständigem Abschluss der Leistungsphase 8 einschließlich Rechnungsprüfung etc. zu ermöglichen.

Neu ist auch, dass der Architekt bei Bauüberwachungsfehlern zukünftig erst dann in Anspruch genommen werden kann, wenn der Auftraggeber zuvor das bauausführende Unternehmen, das neben dem Architekten als Gesamtschuldner haftet, erfolglos zur Nachbesserung aufgefordert hat, § 650t BGB. Hieraus ergibt sich zumindest eine erste Abmilderung der gesamtschuldnerischen Haftung. Die Auswirkungen sind aber begrenzt, weil der Gesetzgeber den Bauherrn nicht verpflichtet, die Nachbesserung zunächst auch erfolglos gerichtlich einzuklagen.

Erwähnenswert ist schließlich, dass dem Bauherrn nunmehr ausdrücklich das – bisher schon praktizierte – Recht eingeräumt wird, Änderungen an der Planung verbindlich anzuordnen, soweit diese dem Architekten zumutbar sind. Dies, sowie die daraus resultierenden Folgen für das Honorar regeln die §§ 650q Abs. 2, 650c, 650b BGB.

Neben weiteren Änderungen im Architektenvertragsrecht beinhaltet das Gesetzespaket überdies zahlreiche Neuerungen zum Bauvertragsrecht sowie die Vorgabe, dass zukünftig an den Landgerichten und Oberlandesgerichten zwingend spezialisierte Spruchkörper für Bausachen einzurichten sind, die insbesondere auch über Streitigkeiten aus Architektenverträgen zu befinden haben.

Die AKNW stellt ihren Mitgliedern auf der Homepage im Bereich Mitglieder/Service/Downloads sowie mittels eines Updates zur Software PrintForm NRW eine auf die neue Rechtslage zugeschnittene Fassung der bewährten Orientierungshilfen zur Erstellung von Architektenverträgen zur Verfügung. Bei Verträgen, die ab dem 1. Januar 2018 geschlossen werden, sollte diese Neufassung zugrunde gelegt werden..

Die Akademie der Architektenkammer NRW bietet zudem eine Reihe von Seminaren und Abendveranstaltungen an, in denen die Neuregelungen im Einzelnen vorgestellt werden.

Selbstverständlich kann im Rahmen dieses Praxishinweises das neue Recht nicht umfassend dargestellt werden. Ergänzend sei daher auf den von Juristen der Architektenkammern verfassten „Kommentar zum neuen Architektenvertragsrecht“ (hrsg. von Kraushaar/Zimmermann, ISBN 978-3-945649-52-7) verwiesen. Dieser gibt auf 146 Sei-



ten knapp, verständlich und mit zahlreichen Praxistipps detailliert Auskunft. Das Werk kann zum Preis von 49 Euro direkt beim BKI oder über den Buchhandel bezogen werden.

Weitere Informationen gibt Ihnen gerne die

**Architektenkammer Nordrhein-Westfalen**

Zollhof 1

40221 Düsseldorf

Tel: (0211) 49 67 - 0

Fax: (0211) 49 67 - 99

E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)

Internet: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)