arge arbeitsgemeinschaft für bau- und immobilienrecht
baurecht

DeutscherAnwaltVerein

Presseinformation

ARGE Baurecht rät: bei stufenweiser Beauftragung „Pferd von hinten aufzäumen“

Köln, 10.11.2017. Die Reform des Bauvertragsrecht bringt auch für Architekten und Ingenieure einige bedeutsame Änderungen mit sich. Dazu gehört insbesondere das einseitige Anordnungsrecht des Bestellers. Das neue Gesetz gilt für alle ab dem 1. Januar 2018 geschlossenen Bau-, Architekten- und Ingenieurverträge. Für solche, die zuvor vereinbart wurden, ist weiterhin das aktuelle Bürgerliche Gesetzbuch gültig. Diese Rechtslage scheint einfach gelagert, ist es aber nicht: „Wird ein Architekt oder Ingenieur stufenweise beauftragt, ist es nicht unproblematisch zu beurteilen, welches Gesetz anwendbar ist“, sagt Rechtsanwalt Dr. Paul Popescu, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Bei der durchaus häufigen stufenweisen Beauftragung werden Planer nicht bei Vertragsunterschrift dazu verpflichtet, die vereinbarten Leistungen zu erbringen. Vielmehr hat der Auftraggeber das Recht, einzelne Leistungen auf Abruf einzufordern. Im Zuge des Übergangs vom alten zum neuen Bauvertragsrecht ist nicht unwahrscheinlich, dass ein Bauvertrag noch im Jahr 2017 geschlossen wird, eine einzelne Leistung aber erst 2018 abgerufen wird.

Präzedenzfall HOAI

„Eine ähnliche Problematik gibt es auch bei der aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)“, sagt Popescu. Der Bundesgerichtshof hatte 2014 (Urteil vom 18.12.2014, Aktenzeichen: VII ZR 350/13) entschieden, dass immer die jeweilige Fassung der HOAI gelte, die zum Zeitpunkt der Beauftragung der Leistungsphase anwendbar sei. Diese Entscheidung begründete der BGH damit, dass bei Abschluss des Ausgangsvertrags lediglich eine einseitige Bindung des Architekten bestand. Ein beidseitiger Vertragsschluss sei erst entstanden als der Auftraggeber die weitere Leistung abrief.

Das Pferd von hinten aufzäumen

Möchte man eventuelle Folgen des reformierten Bauvertragsrechts umgehen, wäre eine „umgekehrte“ Vertragskonstellation denkbar, bei der zunächst eine beidseitig bindende Vertragsverpflichtung aller Leistungsphasen eingegangen wird, verbunden mit einem Leistungsbefreiungsrecht des Bestellers hinsichtlich vereinzelter Leistungsphasen. Negative Folge dieses Vertrages ist, dass von Anfang an ein rechtsbindender Vertrag über alle vereinbarten Leistungsphasen vorliegt. Auf diese Weise können sich andere, unerwünschte Konsequenzen ergeben. „Konkrete Vertragsgestaltung kann einen noch im Jahr 2017 stufenweise geschlossenen Architekten-/Ingenieurvertrag vor nicht gewollten Folgen des Bauvertragsrechts schützen“ sagt Dr. Paul Popescu. „Allerdings bleibt ein gewisses Restrisiko, dass Gerichte auch in diesem Fall die Argumentation des BGH-Urteils vom 18.12.2014 teilen“, warnt der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen. Weitere Informationen unter www.arge-baurecht.com

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein
Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht
Guido Balke
Telefon: 0221 800 471-12
Telefax: 0221 800 471-26
E-Mail: presse@arge-baurecht.com