

Expertentipp

Das neue Bauvertragsrecht bei stufenweiser Beauftragung

Köln, 28.8.2017. Das vom Bundestag am 09.03.2017 verabschiedete Bauvertragsrecht wird auch für Architekten und Ingenieure eine Vielzahl nicht unwesentlicher Neuerungen mit sich bringen. Hierzu zählen zum Beispiel das einseitige Anordnungsrecht des Bestellers oder die Haftungsprivilegien des Architekten für Mängel, die in der Objektüberwachung entstanden sind. Das neue Gesetz gilt erst für alle ab dem 01.01.2018 geschlossenen Bau- und Architekten-/Ingenieurverträge. Für Verträge, die zuvor vereinbart wurden, ist weiterhin das aktuelle Bürgerliche Gesetzbuch anwendbar. Maßgeblich für das jeweils geltende Recht ist somit allein der Stichtag des 01.01.2018. Trotz dieser scheinbar einfach gelagerten Rechtslage ist es nicht unproblematisch, die Frage nach dem anwendbaren Gesetz in Fällen der stufenweisen Beauftragung des Architekten/Ingenieurs zu beurteilen.

Ein Bauauftrag, zwei Rechtsgrundlagen

Bei der stufenweisen Beauftragung wird dem Architekten/Ingenieur nicht automatisch die Erbringung der einzelnen Leistungsphasen mit dem Abschluss des zugrundeliegenden Vertrages übertragen. Vielmehr kann der Besteller – je nach konkreter Vertragsgestaltung – als Option erwägen, eine nachfolgende Leistungsphase bis zu einem bestimmten Zeitpunkt einseitig abzurufen. Die Besonderheit des Modells besteht hier darin, dass beide Parteien den (Ausgangs-)Vertrag vor dem In-Krafttreten eines neuen Gesetzes abschließen, während der Besteller die Option zum Abrufen vereinzelter Leistungsphasen erst zum Zeitpunkt nach dem In-Krafttreten des neuen Gesetzes ausübt.

Uneinheitliche Rechtsauffassungen

Die Thematik des anwendbaren Rechts in solchen Konstellationen wurde bislang in Rechtsprechung und Literatur hauptsächlich im Zusammenhang mit der jeweils anzuwendenden Honorarordnung für Architekten und

Ingenieure (HOAI) sehr kontrovers diskutiert. In seinem Urteil vom 18.12.2014, Aktenzeichen: VII ZR 350/13, hatte der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass diejenige Fassung der HOAI gelte, die zum Zeitpunkt des einseitigen Abrufens der Leistungsphase durch den Besteller anwendbar sei. Der Zeitpunkt des Ausgangsvertrages sei hingegen nicht entscheidend. Begründet hatte der BGH diese Auffassung mit dem Argument, dass bei der Entscheidung zugrunde zu legenden Vertragskonstellation vor Beauftragung der weiteren Leistungen lediglich eine einseitige Bindung des Architekten bestanden habe. Ein beidseitiger Vertragsschluss hinsichtlich der später abgerufenen Leistungsphasen habe daher mit dem Ausgangsvertrag noch nicht vorgelegen.

Auf den Einzelfall kommt es an

Angesichts dieser Argumentation ist die Beurteilung der hier interessierenden Frage von der konkreten Vertragsgestaltung im Einzelfall abhängig. Legt man die Parameter des BGH aus seinem Urteil vom 18.12.2014 zugrunde, scheint jedoch eine Gestaltung des stufenweisen Architekten-/Ingenieurvertrags mit dem Inhalt einer anfänglichen Rechtsverpflichtung beider Parteien bzgl. aller Leistungsstufen auf Basis der vorhandenen Vertragsinstrumentarien kaum denkbar zu sein. Denn eine Leistung, die für beide Parteien von Anfang an bereits rechtsbindend vereinbart wurde, kann und braucht auch nicht mehr nachträglich von einem Vertragsteil einseitig abgerufen werden. Folglich wäre in einem solchen Fall eine stufenweise Beauftragung generell nicht möglich. In Betracht kommt aber eine Vertragsgestaltung dahingehend, dass (zunächst) eine beidseitig bindende Vertragsverpflichtung aller Leistungsphasen eingegangen wird, verbunden mit einem einseitigen Leistungsbefreiungsrecht des Bestellers hinsichtlich einzelner Leistungsphasen.

Konkrete Vertragsgestaltung

In dieser Konstellation stellt sich dann jedoch die Frage, weshalb man dieses Vertragsgebilde unter Wertungsgesichtspunkten anders beurteilen sollte als die Vertragskonstellation, die dem

Urteil des BGH vom 18.12.2014 zugrunde liegt. Rein vertragsrechtlich betrachtet liegen die Unterschiede auf der Hand. Demzufolge kann die Vertragsgestaltung im Einzelfall eine gute Grundlage anbieten, die eventuell unerwünschten Folgen des neuen Bauvertragsrechts bei einem noch im Jahr 2017 stufenweise geschlossenen Architekten-/Ingenieurvertrag vermeiden zu können.

Dr. Paul Popescu, Köln
Mitglied der ARGE Baurecht

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