Inhaltsverzeichnis

Einleitung 1

Worum geht es in diesem Buch? 1
Für wen ist dieses Buch geschrieben? 2
Was benötigen Sie, um mit diesem Buch sinnvoll zu arbeiten? 3
Wie sollten Sie mit diesem Buch arbeiten? 3
Wozu dienen die Rechtsprechungszitate? 3
Noch ein letztes Wort, bevor Sie mit der Arbeit beginnen. . . 4

Teil A Zum Anfang ein wenig (Rechts-)Geschichte 5

Teil B Die Akteure 11

I. Der Architekt 11
II. Der Tragwerksplaner 15
III. Weitere Fachplaner 15
IV. Der Projektsteuerer 16

Teil C Der Architektenvertrag 19

I. Wie kommt ein Vertrag zustande? 19
1. Angebot und Annahme 19
2. Die Zielfindungsphase 24
3. Die Abgrenzung von Zielfindungsphase und Akquisitionsphase 27
II. Welche Form muss ein Vertrag einhalten? 28
1. Mündlich, Textform oder schriftlich? 28
III. Welche besonderen Architektenvertragstypen gibt es? . . 30
1. Abschnittsweise Beauftragung 31
2. Stufenverträge 32
3. Rahmenverträge 33
4. Versprechen von unentgeltlichen Leistungen 34
5. Beauftragung unter Bedingung 35
6. Vereinbarung eines Kostenrahmens, einer Baukostenobergrenze oder eines Kostenlimits 36

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1340505894

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

Inhaltsverzeichnis

7. Formularverträge und Allgemeine Geschäftsbedingungen 38
8. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge 41
9. Vertrag mit Schwarzgeldabsprache 43

Teil D Die Pflichten des Architekten 45

I. Wie lassen sich die Pflichten des Architekten definieren? 45
1. Passen die Vorgaben des Werkvertragsrechts für den Architektenvertrag? 46
2. Ergeben sich die Pflichten eines Architekten zwingend aus den Vorschriften der HOAI? 48

II. Der Architektenvertrag bestimmt die Leistungspflichten des Architekten 48
1. Auslegungsgrundsätze 48
2. Leistungsbeschreibung mit Bezug auf Grundleistungskataloge der HOAI 49
3. Konkrete Festschreibung der Leistungsverpflichtungen im Vertrag 51
4. Verträge ohne konkrete Leistungsbeschreibung 53
a) Anlage 10 zur HOAI als Auslegungsmerkmal auch ohne vertragliche Bezugnahme? 53
b) § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB iVm § 3 Abs. 1 HOAI als Auslegungsmaßstab? 54
c) Es kommt immer auf den mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien an! 55

III. Welche vertraglichen Pflichten muss der Architekt im Einzelnen erfüllen? 57
1. Grundlagenermittlung, Anlage 10 zur HOAI LPH 1 57
a) Bedarfsplanung nach DIN 18205 57
b) Baugrund 58
c) Genehmigungsfähigkeit 60
d) Kostenmanagement 61
2. Pflichten bei der Vorplanung und Entwurfsplanung, Anlage 10 zur HOAI LPH 2 und 3 63
a) Planungspflichten 63
b) Kostenmanagement 64
aa) Die Kostenschätzung 64
bb) Die Kostenberechnung 67

Inhaltsverzeichnis

3. Pflichten bei der Genehmigungsplanung, Anlage 10 zur HOAI LPH 4 70
   a) Genehmigungsfähige Planung 71
   b) Bauvorbescheid statt Baugenehmigung 73
   c) Rechtskenntnisse 74
   d) Brandschutz 75
4. Pflichten bei der Ausführungsplanung, Anlage 10 zur HOAI LPH 5 76
5. Pflichten bei der Vergabe, Anlage 10 zur HOAI LPH 6 und 7 77
6. Rechtsdienstleistungen 79
   a) Welche Leistungen eines Architekten sind Rechtsdienstleistungen? 80
   b) Keine „Rechtsdienstleistungen" iSd § 2 RDG sind beispielsweise: 82
   c) In der Rechtsprechung als erlaubt unterstellte „Rechtsdienstleistungen" iSd § 2 RDG eines Architekten 82
   d) „Rechtsdienstleistungen" in der Anlage 10 zur HOAI: 84
   e) Wann sind die vorgenannten „Rechtsdienstleistungen" nach dem RDG erlaubt? 86
   f) Speziell: Darf der Architekt Vertragsunterlagen für den Bauherrn erstellen? 89
   g) Welche Rechtsfolgen hat eine unerlaubte Rechtsdienstleistung für den Architekten? 94
7. Pflichten bei der Objektüberwachung 95
   a) Aufsichtspflichten 96
   b) Erhöhte Aufsichtspflichten 97
      aa) Überwachung der Eigenleistungen des Bestellers 98
      bb) Überwachung eines nicht fachkundigen Unternehmers 98
      cc) Materialprüfung 99
      dd) Hinwirken auf Mangelbeseitigung 99
      ee) Aufmaß und Rechnungsprüfung 100
      ff) Koordination 101
8. Pflichten bei der Objektbetreuung 103

IV. Schutz- und Verhaltenspflichten neben den vertraglichen Leistungspflichten 103
   a) Pflichten des Architekten zur Rücksichtnahme .. 105

Inhaltsverzeichnis

b) Vorvertragliche Pflichten, §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB 107
aa) Aufklärung über nicht vorhandenen Architektenstatus 108
bb) Aufklärung über das zu erwartende Architektenhonorar 108
cc) Pflicht zur Aufklärung über den notwendigen Umfang von Architektenleistungen 110
dd) Verbot falscher Informationen, um den Bauherrn zum Vertragsschluss zu veranlassen 110
c) Hinweispflichten 110
aa) Hinweispflichten beim Abschluss von Bauverträgen durch den Besteller 110
bb) Hinweispflicht in Steuerfragen 112
cc) Hinweispflicht betreffend die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens 113
dd) Hinweispflicht bei bautechnischen Risiken . . 113
ee) Hinweispflicht beim Einsatz neuer Baustoffe . 113
ff) Hinweis auf den Vorbehalt der Vertragsstrafe 114
gg) Pflicht zum Hinweis auf die eigene Verantwortlichkeit für Mängel 115
hh) Organisationsverschulden 116
ii) Schutz der Rechtsgüter Dritter 117
d) Pflichten nach Vertragserfüllung 118
aa) Unterstützung bei der Mangelbeseitigung . . . 118
bb) Pflicht zur Aufklärung über eigenes Fehlverhalten 118
e) Schutzpflichten im engeren Sinn 119
aa) Keine verfrühten Leistungen 119
bb) Kontrolle und Beratung über Kosten 120
cc) Auswahl der Fachingenieure 121
dd) Beantragung von Fördermitteln 121
f) Keine Verletzung einer Pflicht zur Rücksichtnahme 122
V. Verkehrssicherungspflichten des Architekten 123
VI. Hat der Auftraggeber das Recht, dem Architekten Anweisungen zu erteilen? 124
VII. Inwieweit darf der Architekt den Auftraggeber vertreten? 125
1. Zuordnung der Erklärung 125
2. Vollmacht 127

3. Haftung des vollmachtlosen Vertreters nach § 179 BGB 129

Teil E Die Haftung des Architekten 131

I. Wofür hat der Architekt Gewähr zu leisten? 131
1. Vertragspflichten und vertragliche Haftung 131
2. „Vereinbarte Beschaffenheit" des Architektenwerkes 134
a) Ausdrückliche Beschaffenheitsbeschreibung 134
b) Die Komponenten einer Beschaffenheitsbeschreibung 134
c) Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch Auslegung 135
3. Übliche und zu erwartende Architektenleistungen . . 136
a) Allgemein anerkannte Regeln der Technik 136
b) „Grundleistungen" als „übliche und zu erwartende" Beschaffenheit 136
c) Anspruch auf „optimale" Planung? 137

II. Wie haftet der Architekt? 138
1. Kann der Besteller Mängelansprüche auch vor der Abnahme geltend machen? 138
2. Welche Mängelansprüche hat der Besteller nach der Abnahme? 139
3. Das Recht zur zweiten Andienung als zentraler Pfeiler des werkvertraglichen Gewährleistungssystems 139
4. Was bedeutet Nacherfüllung? 140
5. Wann ist der Architekt zur Nacherfüllung verpflichtet? 141
a) Die dem Besteller „unzumutbare" Nacherfüllung des Architektenwerks 142
b) Die Pflicht und das Recht des Architekten zur Nacherfüllung 143
c) Nacherfüllung einer mangelhaften Planung 143
aa) Nacherfüllung bei der Genehmigungsplanung 143
bb) Nacherfüllung der Ausführungsplanung 145
d) Nacherfüllung bei Kostenüberschreitung und Bausummenüberschreitung 146
e) Nacherfüllung bei mangelhafter Bauüberwachung 147

Inhaltsverzeichnis

f) Nacherfüllung durch Mitwirkung des Architekten bei der Beseitigung eines Baumangels? 147
g) „Angemessene" Frist zur Nacherfüllung beim Architekten 149
h) Ordnungsgemäße Fristsetzung 149
6. Wann kann der Besteller den Mangel selbst beseitigen lassen, sog. Selbstvornahme? 150
7. Wann darf der Besteller den Werklohn mindern? . . . 150
a) Minderung bei nicht erbrachter Vertragsleistung . 150
b) Voraussetzungen der Minderung 151
c) Die Berechnung der Minderung 151
d) Die Berechnung der Minderung beim Architektenvertrag 152
e) Minderung wegen Überschreitung des vereinbarten Kostenrahmens 153
f) Minderung und Versicherungsschutz des Architekten 154
8. Wann steht dem Besteller ein Anspruch auf Schadensersatz zu? 154
a) Die Pflichtverletzung 155
b) Das Verschulden 155
9. Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB und Schadensersatz „statt der Leistung" nach §§ 280 Abs. 3, 281 BGB 156
a) Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB 157
b) Der Umfang des nach § 280 Abs. 1 BGB zu ersetzenden Schadens 158
c) Vorteile sind gegenzurechnen 159
d) Merkantiler Minderwert 160
e) Umsatzsteuer als Schadensposition 161
10. Kein Ersatz eines fiktiven Schadens 161
a) Die Rechtslage bis zum Jahr 2017 161
b) Die Rechtsprechung des VII. Zivilsenats schützt das „Recht zur zweiten Andienung" 162
11. Schadensersatz nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB 164
a) Fristsetzung 164
b) Auszugleichender Schaden 164
12. Die Haftung des Architekten auf Schadensersatz im Bereich des Kostenmanagements 165
a) Schadensersatz wegen falscher Beratung über die Baukosten 165

b) Schadensersatz wegen Überschreitung des Kostenrahmens 166
aa) Verbindlichkeit des Kostenrahmens 167
bb) Überschreitung des Kostenrahmens 168
cc) Kausalzusammenhang zwischen Überschreitung des Kostenrahmens und dem Schaden . . 168
dd) Schaden und Vorteilsausgleich 169
ee) Vereinbarter Kostenrahmen als Obergrenze der anrechenbaren Kosten nach § 4 HOAI . . . 170
c) Haftung auf Schadensersatz wegen Beibehaltung der ursprünglichen Planung trotz Kostenüberschreitung 171
d) Die Haftung für mangelhafte Kostenermittlung oder Kostenkontrolle 171
aa) Toleranzrahmen bei der Kostenermittlung . . . 172
bb) Fehlerhafte Kostenermittlung und Schaden . . 173
e) Haftung auf Schadensersatz für fehlerhafte Rechnungsprüfung 174
13. Schadensersatz bei Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2 BGB 175
a) Die Besonderheiten des Anspruchs aus § 282 BGB 176
b) Regelverjährung 177
14. Ansprüche bei Ausschluss der Leistungspflicht, §§ 280 Abs. 1, 283, 275, 311a BGB 178
15. Schadensersatz wegen Verzuges nach §§ 280 Abs. 2, 286 BGB 178
a) Verzug nach § 286 BGB 179
b) Verzugszinsen 180
c) Verzug des Architekten 181
d) Schadensersatzpflicht des Architekten wegen Verzuges 183
16. Die „gesamtschuldnerische Haftung" mehrerer Baubeteiligter 185
a) Zwischen welchen Baubeteiligten besteht eine Zweckgemeinschaft? 186
b) Haftungsquoten im Innenverhältnis 187
aa) Haftungsquoten im Innenverhältnis bei Planungsfehlern 188
bb) Haftungsquoten im Innenverhältnis bei Ausführungsfehlern 188

Inhaltsverzeichnis

c) Ist der Besteller in der Auswahl des haftenden Gesamtschuldners völlig frei? 189
d) Die Zulässigkeit der Streitverkündung bei Gesamtschuldverhältnis 191
e) Verjährung des Anspruchs auf Ausgleich unter Gesamtschuldnern nach § 426 BGB 192
17. Wann trifft den Besteller ein Mitverschulden? 193
a) Mitverschulden wegen Obliegenheitsverletzung . 194
b) Der Erfüllungsgehilfe 195
c) Folge des „Mitverschuldens": quotale Haftung . . 197
18. Wie schützt die Haftpflichtversicherung? 200
a) Haftungsausschlüsse 200
aa) „Erfüllungsschaden" 200
bb) Weitere Haftungsausschlüsse 201
cc) Versicherungsschutz bei Vor- und Kostenanschlägen 202
dd) Versicherungsschutz bei mangelhafter Rechnungsprüfung 203
b) Durchsetzung und Verjährung des Versicherungsschutzes 204
c) Insolvenz des Architekten 204
d) Typische Streitfälle mit der Versicherung 204
aa) Verspätete Mitteilung über ein selbstständiges Beweisverfahren 204
bb) Erfüllungsschaden oder nicht? 205
cc) Unfreiwillige Prozessführung 205
19. Verjährungsfrist für Baumängel 205

Teil F Das Architektenhonorar 207

I. Was regelt die „HOAI"? 207
1. Die Rechtslage bis zum 31.12.2020 207
2. Verfahren vor dem europäischen Gerichtshof 210
3. Die HOAI 2021 211
II. Die möglichen Varianten einer Vereinbarung des Architektenhonorars 212
1. Gesichtspunkte und Motive bei der Entscheidung für ein bestimmtes Abrechnungsmodell 212
2. Diskussion des Kostenberechnungsmodells der HOAI 213
a) Die Leistung des Architekten ist „zeitbezogen" . . 214

b) Das Verhältnis des „Basishonorars" nach § 7 Abs. 2 HOAI 2021 zu den Vorgaben, Zielen und Interessen der Vertragsparteien 214
3. Vor- und Nachteile der Vereinbarung eines Pauschalhonorars bei Vertragsabschluss 217
4. Vor- und Nachteile der Vereinbarung eines zeitbezogenen Honorars bei Vertragsabschluss 219
5. Das Baukostenvereinbarungsmodell: der Weg zu einer praktikablen Honorarvereinbarung von Planerleistungen 220
a) Prolog: Der Konflikt des Baukostenvereinbarungsmodells mit der Ermächtigungsgrundlage der HOAI 2009/2013 220
b) Sinn und Zweck des Baukostenvereinbarungsmodells 220
c) Die Absicht des Verordnungsgebers bei Einführung des § 6 Abs. 2 HOAI 2009 221
d) Anwendbarkeit des Baukostenvereinbarungsmodells nach der HOAI 2021 222
e) Die Vorteile des Baukostenvereinbarungsmodells gegenüber anderen Methoden zur Bestimmung des Architektenhonorars 222
aa) Baukostenvereinbarungsmodell gegen Pauschalpreisvereinbarung 223
bb) Baukostenvereinbarungsmodell gegen Stundensatzabrechnung 223
cc) Akzeptanz des Abrechnungssystems der HOAI 224
dd) Plädoyer für die Anwendung des Baukostenvereinbarungsmodells 225
ee) Appell an den Verordnungsgeber für die Neufassung der HOAI 226
III. In welchen Fällen kommt die HOAI 2021 nach § 7 Abs. 1 S. 2 ohne weiteres zur Anwendung? 226
1. Ohne abweichende Vereinbarung in Textform gelten die Basishonorarsätze der HOAI 2021! 226
2. Aufklärungspflicht des Architekten gegenüber Verbrauchern 227
IV. Wie wird das Architektenhonorar bei Anwendung der HOAI 2021 berechnet? 228
1. Funktional definierte Anwendung 229
2. Grundleistungen und Besondere Leistungen 229

Inhaltsverzeichnis

a) Grundleistungen 229
b) Besondere Leistungen 230
3. Keine Anwendung der HOAI bei besonders niedrigen oder besonders hohen anrechenbaren Kosten . . 231
4. Wie wird das Architektenhonorar im Regelfall berechnet? 231
a) Anrechenbare Kosten 232
aa) Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten . . . 233
bb) Anrechenbare Kosten bei Änderung der Planung 234
cc) Mitverarbeitete Bausubstanz bei Umbauarbeiten 234
dd) Wiederholungsleistungen 235
ee) Anrechenbare Kosten bei mangelbedingten Kostensteigerungen 235
b) Das Leistungsbild 236
c) Die Bewertung der Leistungsphasen und Grundleistungen in Prozentpunkten 237
aa) Bewertung von Grundleistungen 238
d) Bewertung von Wiederholungsleistungen, § 11 Abs. 3 HOAI 2021 242
e) Die Honorarzonen 242
f) Die Honorartafeln 244
5. Wie wird das Architektenhonorar konkret berechnet? 246
6. Berücksichtigung einer längeren Bauzeit 250

Teil G Die Abnahme der Architektenleistung 253

I. Was bedeutet Abnahme? 253
II. Wirkungen der Abnahme 256
III. Die Teilabnahme 257
IV. Abnahmefiktion und Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme 258
1. Die fiktive Abnahme 258
2. Die Zustandsfeststellung 258

Teil H Rund ums Architektenhonorar: Fälligkeit, Abschlagszahlung, Verjährung, Sicherung, und Koppelungsverbot 261

I. Wann wird das Honorar fällig? 261
1. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung 261

2. Die Prüffähigkeit der Rechnung 261
II. Hat der Planer Anspruch auf Abschlagszahlungen? 264
III. Wann verjähren die Honoraransprüche des Architekten? 265
1. Verjährung ohne Fälligkeit 266
2. Neubeginn und Hemmung der Verjährung 267
IV. Wie kann das Honorar gegen Insolvenz des Auftraggebers gesichert werden? 268
1. Die Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 650e BGB 268
2. Die Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB 270
V. Was bedeutet das Koppelungsverbot? 271

Teil I Die Kündigung des Architektenvertrages 273
I. Wann kann eine „ordentliche" Kündigung ausgesprochen werden? 273
II. Wann kann der Vertrag „aus wichtigem Grund" gekündigt werden? 274
a) Gründe für eine außerordentliche Kündigung durch den Besteller 276
b) Gründe für eine außerordentliche Kündigung durch den Architekten 278

Teil J Urheberrecht und Verwertungsrecht 281
I. Wie ist das Werk des Architekten urheberrechtlich geschützt? 281
1. Die Urheberrechtsverletzung 281
2. Berechnung des Schadens bei einer Urheberrechtsverletzung 283
II. Wer darf die Planung des Architekten verwerten? 283

Stichwortverzeichnis 285