

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
Kapitel 1 Architekt und Fachplaner	1
Kapitel 2 Aufgabe und Stellung des Architekten	12
Kapitel 3 Aufgabe und Stellung der Fachplaner	33
Kapitel 4 Architekt als Sachwalter	49
Kapitel 5 Architektenvertrag.....	68
Kapitel 6 Architektenvertrag – Bauen im Bestand	183
Kapitel 7 Haftung des Architekten.....	304
Kapitel 8 Haftungsfragen in der Abwicklung – Leistungsphasen 1 bis 4 ...	414
Kapitel 9 Haftung im Bereich der Ausführungsplanung	449
Kapitel 10 Haftung im Bereich der Ausschreibung und Vergabe	501
Kapitel 11 Objektüberwachung und Objektbetreuung	564
Kapitel 12 Haftung im Bereich der Kosten	719
Kapitel 13 Haftung für Termine.....	757
Kapitel 14 Haftungsfreistellungsmöglichkeiten – Haftungspotenzierung. ...	783

Inhaltsübersicht

Kapitel 15	Haftung aus Gesetz	826
Kapitel 16	Geltendmachung von Mängeln am Architektenwerk	860
Kapitel 17	Vollmachten des Architekten und Fachplaners	902
Kapitel 18	Gesamtschuldnerschaft	970
Kapitel 19	Haftung nach Kündigung oder sonstiger vorzeitiger Vertrags- beendigung	1049
Kapitel 20	Abnahme des Architektenwerkes.	1097
Kapitel 21	Verjährung und Verwirkung	1150
Kapitel 22	Versicherung der Haftung.	1171
	Stichwortverzeichnis	1200

Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

Inhaltsübersicht..... VI

Abkürzungsverzeichnis..... XVII

Literaturverzeichnis XXI

Kapitel 1 Architekt und Fachplaner. 1

A. Planungszwecke und Planungsstadien 1

B. Planungsbeteiligte 2

 I. Architekt als Objektplaner 3

 1. Aufgabe..... 3

 2. Berufsbezeichnung..... 3

 3. Vertrag..... 4

 II. Ingenieur als Fachplaner..... 4

 1. Aufgabe..... 4

 2. Berufsbezeichnung..... 5

 3. Vertrag..... 5

 III. Projektsteuerer 5

 IV. Sicherheits- und Gesundheitsschutzplaner (SiGeKo) 6

 V. Planungen der Verarbeiter/Ausführenden..... 6

C. Normierung der Planungstätigkeiten 6

 I. Öffentlich-rechtlich/bauordnungsrechtlich..... 6

 II. Privatrechtlich – honorarrechtlich 7

 1. Werkvertragsrechtliche Verantwortung 7

 2. Honorarrechtlich..... 10

 III. Regelung in Techniknormen 10

Kapitel 2 Aufgabe und Stellung des Architekten..... 12

A. Berufsausübung 12

 I. Einführung in das Recht der Architektensozietät 12

 II. Einzelunternehmen 13

 III. Bürogemeinschaft..... 13

 IV. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)..... 13

 V. Partnerschaftsgesellschaft 15

 VI. Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung (PartG mbB) ... 17

 VII. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 18

 VIII. Aktiengesellschaft (AG) 18

B. Objekte 19

 I. Neubau 19

 II. Bauen im Bestand 19

C. Auftraggeber und Architekt 22

 I. Dynamik der Planungsaufgabe..... 22

 1. Auswirkung auf die Vertragsgestaltung..... 24

 2. honorarrechtliche Auswirkungen..... 24

Inhaltsverzeichnis

II.	Prozesshaftigkeit.	26
III.	Mitwirkungsobliegenheiten des Auftraggebers	27
IV.	Folgen aus Kooperationscharakter	28
V.	Folgen aus Langzeitcharakter	30
	1. Elemente	30
	2. Risiken	31
 Kapitel 3 Aufgabe und Stellung der Fachplaner		33
A.	Mehrheit von Fachplanern	33
	I. Beteiligung von Fachplanern	33
	II. Leistungsumfang	34
	III. Einbeziehung von Fachplanern in das Bauvorhaben.....	35
B.	Objekte und Fachplaner.....	35
C.	Fachplaneraufgaben	36
	I. Tragwerkplanung	36
	1. Definition	36
	2. Aufgaben bei der Tragwerkplanung	37
	II. Technische Gebäudeausrüstung	38
	III. Ingenieurleistungen für thermische Bauphysik.....	39
	IV. Schallschutz und Raumakustik.....	40
	V. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	40
	VI. Vermessungsingenieur	41
D.	Einschaltung von Fachplanern	41
	I. Zeitpunkt.....	41
	II. Rechtliche Einordnung.....	41
	III. Haftung.....	41
E.	Verhältnis Architekt und Fachplaner	42
	I. Einbeziehung des Fachplaners	42
	II. Koordination, Integration und Kontrolle der Fachplanungsleistung.....	43
	1. Werkvertragliche Grundlagen	43
	2. Schnittstellenkoordination.....	44
	III. Prüfungs- und Hinweispflichten des Fachplaners	46
	IV. Abgrenzung der Leistungsbereiche	46
	V. Verhältnis Bauherr, Architekt, Fachplaner	47
	1. Grundsatz	47
	2. Ausnahme	47
 Kapitel 4 Architekt als Sachwalter		49
A.	Einführung.....	49
	I. Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Architekten und dem Auftraggeber	50
	II. Umfang	50
	III. Einschränkung.....	51
	IV. Darlegungs- und Beweislast	51

B.	Beratungspflichten	51
I.	Beratung im Vorfeld der Planungstätigkeit	52
II.	Beratung hinsichtlich der Konstruktion und der Baustoffe	52
III.	Beratungspflicht im Zusammenhang mit dem zu bebauenden Grundstück	53
IV.	Beratung im Zusammenhang mit finanziellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten	54
V.	Beratung hinsichtlich der Hinzuziehung und der Auswahl der Sonderfachleute	55
VI.	Beratung bei der Auswahl der Bauhandwerker	56
VII.	Beratung bei der Abnahme	56
VIII.	Beratungspflicht bei der Erlangung öffentlicher Fördermittel und Steuervergünstigungen und Bauabzugsteuer	57
	1. öffentliche Fördermittel	57
	2. Steuervergünstigungen	57
IX.	Darlegungs- und Beweislast	58
C.	Hinweis- und Aufklärungspflichten	58
I.	Aufklärung über die fehlende Architekteneigenschaft	58
II.	Aufklärung über die Höhe des Honorars und Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen	59
	1. Höhe des Honorars	59
	2. Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen	60
III.	Aufklärung über die zu beachtenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts	61
IV.	Hinweispflichten im Zusammenhang mit einer Kostenüberschreitung	61
V.	Hinweispflicht im Zusammenhang mit sichtbar gewordenen Baumängeln	62
VI.	Hinweispflicht bezüglich eigener Fehler	62
VII.	Hinweispflichten bei Änderung der Planung oder Bauausführung	63
VIII.	Darlegungs- und Beweislast	64
D.	Verhandlungspflichten	64
I.	Behörden	64
II.	Nachbarn	65
III.	Sonderfachleute	65
IV.	Darlegungs- und Beweislast	66
E.	Verschwiegenheitspflicht	66
F.	Dogmatik des Störungsfalls	66
I.	Beurteilung nach Pflichtanlagen (allgemeines Leistungsstörungenrecht)	67
II.	Beurteilung nach Sachmangelkriterien	67
Kapitel 5 Architektenvertrag		68
Vorbemerkung		70
A.	Vertragstypologie	75
I.	Vertragsgegenstand und HOAI-Regeln	80
II.	Vertragsgegenstand nach BGB-Vertragsregeln	80
	1. Bestimmungsrecht der vertragsschließenden Parteien	81
	2. Vertragsinhalt und Erfolgsverpflichtung nach Werkvertragsregeln	84

Inhaltsverzeichnis

B.	Vertragsnatur	107
I.	Werkvertrag	107
1.	Genese der BGH-Rechtsprechung	109
2.	Problemfälle	111
II.	Dienstvertrag	116
III.	Architektenvertrag als gemischter Vertrag	117
C.	Vertragsschluss	118
I.	Architektenvertrag	120
1.	Vereinbarte Schriftform	120
2.	Vereinbarte elektronische Form	121
3.	Gesetzliche Schriftform	122
4.	Stillschweigender Vertragsschluss	122
II.	Honorarvereinbarung	123
1.	Fiktion einer Vergütungsvereinbarung	123
2.	Höhe der Vergütung	125
3.	Wirksamkeitsanforderungen an eine Honorarvereinbarung	126
4.	Inhalt einer Honorarvereinbarung für Grundleistungen	126
III.	Wegfall der Bindungswirkung einer Honorarvereinbarung	127
D.	Besondere Vertragstypen	127
I.	Architektenvertrag als Entwicklungsvertrag	128
II.	Rahmenvertrag	129
1.	Wirksamkeitsvoraussetzungen	130
2.	Rahmenvertrag – § 7 Abs. 1 und § 57 HOAI	130
3.	Rechts- und Pflichtenlagen bei einem Rahmenvertrag	131
4.	Honorare bei Rahmenvertrag	133
III.	Stufenbeauftragung	133
1.	Stufenbeauftragung als Auslegungsergebnis	134
2.	Gestaltungsmöglichkeiten einer Stufenbeauftragung	136
3.	Stufenbeauftragung – § 7 Abs. 1 und § 57 HOAI	138
4.	Stufenbeauftragung – Abnahme – Sachmängelhaftung – Verjährung ..	138
IV.	Vorvertrag und Hauptvertrag	140
V.	Vorplanungsvertrag	143
VI.	Optionsvertrag	144
E.	Vertragsinhalt	145
I.	Vertragsinhalt nach Maßgabe § 650p und § 631 BGB	146
1.	Architektenvertrag nach § 650p Abs. 2 BGB	148
2.	Architektenvertrag nach § 650p Abs. 1 BGB	151
II.	Checkliste nach allgemein beachtlichen Gesichtspunkten	151
III.	Checkliste nach Auftraggeberinteressen	152
IV.	Festlegung des Vertragstyps	152
V.	Beschreibung des dem Architekten beauftragten Werks	152
1.	Werkvertragsversprechen und Honorarvereinbarung – Trennung im Planervertrag	153
2.	Werkbeschreibung in Anlehnung an die HOAI	154
3.	Werkbeschreibung ohne Anlehnung an die HOAI	158

4.	Vollarchitektur – Teilarchitektur	162
5.	Auftragsumfang bei konkreter Benennung.	163
VI.	Honorierungsregeln	166
VII.	Abnahme des Architektenwerks	167
VIII.	Anordnungsbefugnis – Änderungsbefugnis	170
IX.	Abwicklungsstörungen	172
X.	Sachmängelhaftung – Haftung – Haftpflichtversicherung	173
XI.	Vollmacht.	175
XII.	Kostenverantwortung.	176
XIII.	Fördermittel	178
XIV.	Verjährung	178
XV.	Kündigung	178
XVI.	Urheberrecht	179
XVII.	Bauunterlagen – Herausgabepflichten	179
XVIII.	Vertragsinhalt bei Planungsleistungen im Bestand	179
F.	Verträge mit der öffentlichen Hand	180
I.	Schriftformgebote	180
II.	Stellenwert der Schriftformgebote	180
III.	Die RBBau-Muster.	180
1.	Vertragsmuster – Vertrag Objektplanung – Gebäude und Innenräume – (VM1/1 der RBBau Stand 2024).	181
Kapitel 6 Architektenvertrag – Bauen im Bestand		183
Vorbemerkung		186
A.	Sachwalteraufgaben – Sorgfaltspflichten (Due Diligence).	187
I.	Technische Sorgfaltspflichten – Technical Due Diligence	189
II.	Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Sorgfaltspflichten – Legal Due Diligence	189
III.	Wirtschaftliche Sorgfaltspflichten – Financial Due Diligence	191
IV.	Due Diligence Anforderungen und Auftragslage	192
B.	Außen- und Innenverhältnis.	192
I.	Das Außenverhältnis und der mit dem Leistungsbild des § 34 HOAI, Anlage 10, betraute Architekt.	193
II.	Schrittfolge.	193
III.	Leistungspflichten im Außenverhältnis.	195
IV.	Gestellte Substanz – Risikoregeln	195
V.	Einwirkung auf das Außenverhältnis	197
1.	Sachmangelrecht im Außenverhältnis	197
2.	Einflussnahme auf das Leistungsversprechen im Außenverhältnis ...	198
C.	Prüfungsgesichtspunkte	199
I.	Bestandsanalyse – Fachleute und Untersuchungsbedarf	199
II.	Einzuschaltende Architekten und Fachplaner	200
1.	Bestandserfassung und Auswirkungen	200
2.	Bestandserfassung und Kostensicherheit	201
3.	Bestandserfassung und Zeitrahmen	202
4.	Bestandserfassung und Nutzungsverhältnisse	202

Inhaltsverzeichnis

III.	Prüfungsgesichtspunkte – einschlägige Regelungsbereiche	203
1.	Denkmalschutz	203
2.	Bauplanungsrecht und Baunutzungsverordnung	203
3.	Bauordnungsrecht	206
IV.	Bauordnungsrechtliche Entscheidungskriterien	212
1.	Prüfung des Genehmigungsbedarfs	212
2.	Zulassung von Abweichungen – Ausnahmen und Befreiungen	213
V.	Urheberrecht bei Bestandsmaßnahmen	217
D.	Einschaltung des Architekten	220
I.	Leistungen des Architekten nach der HOAI bei Bestandsobjekten	220
1.	Bestandsaufnahme nach Maßgabe der HOAI	221
II.	Bestandsmaßnahmen aus technischer Sicht – Technical Due Diligence.	226
1.	An der Bestandsaufnahme fachlich Beteiligte.	227
III.	Bestandsmaßnahmen nach Technik-Regeln und nach HOAI-Regeln – Unterschiede	234
E.	Rechtliche Einordnung der Architektentätigkeit bei Bestandsmaßnahmen.	235
I.	Bestandsauseinandersetzung als Gegenstand eines Dienst- oder Werkver- trages	239
1.	Energiesparberatung	239
2.	Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung.	241
3.	Bestandsbeurteilung und Bestandsberatung.	241
II.	Gutachterliche Leistungen	241
1.	Singuläre Beauftragung mit Zustandsfeststellung und Bewertung – Gutachten als Werk.	242
2.	Bestandsauseinandersetzung – Planung und Erfolg	242
3.	Zustandsfeststellung und Zustandsbewertung als Gutachten	243
4.	Das Bestandsgutachten – rechtliche Einordnung.	246
III.	Bestandsgutachten als Planungsleistung – Übergang vom Gutachten zur Planung – Sanierungskonzept.	247
1.	Rechtsfolgenunterschiede.	248
2.	Bestandsgutachten mit Planungselementen	249
3.	Vom Bestandsgutachten zum Projektgutachten	250
IV.	Planungs-, Koordinierungs- und Überwachungsleistungen im Bestand	252
V.	Planungsleistungen im Bestand – Der Fall Betoninstandhaltung	254
1.	Gutachterleistungen – Planungsleistungen.	255
2.	Technische und rechtliche Seite.	255
3.	ATV DIN 18349 – Betonerhaltung.	256
F.	Abwicklungsfolge	256
I.	Einschaltung vor Objekterwerb	256
1.	Auftragsinhalt	257
2.	Projektziele	258
3.	Bedarfsplanung im Bauwesen	259
4.	Konkretisierungsbedarf	260
5.	Sachmangelfreiheitskriterien der Zustandsanalyse und -bewertung – Einfluss des Budgets	260
6.	Bestandsbericht – Formalkriterien für Fassung und Strukturen	261

II.	Einschaltung eines Planers für die Projektverwirklichung.....	263
1.	Auftragserteilung.....	264
2.	Findungsphase – Projektziele – Außenverhältnis.....	270
G.	Planen und Bauen im Bestand – mögliche Vertragsrahmen – Rechtsfolgen im Außenverhältnis.....	272
I.	Auftraggeber veräußert ohne vorherige Baumaßnahme.....	272
II.	Auf Einzelmaßnahmen beschränkte Eingriffe.....	273
1.	Auftragsgegenstand ist allein die Bestandsanalyse samt Ergebnisbewertung bei Einzelmaßnahmen.....	276
2.	Auftragsgegenstand ist die Planung einer Sanierung samt Bestandsaufnahme und Substanzerkundung sowie Bestandsbewertung nach dem Leistungsbild Objektplanung Gebäude.....	277
III.	Neubauversprechen.....	280
IV.	Haftungslagen des Architekten nach Maßgabe des Auftragsinhalts.....	281
1.	Haftung bei Begutachtung für Verkaufszwecke.....	281
2.	Haftung bei Gutachtensauftrag und Ausführung von Einzelmaßnahmen.....	282
3.	Haftung bei Auftrag zur Bestandsanalyse und Planung für Einzelmaßnahmen.....	283
4.	Haftung bei je getrenntem Auftrag zur Bestandsanalyse und zur Planung bei mit einem Neubau vergleichbarer Maßnahme.....	286
H.	Außenverhältnis mit Auswirkungen auf Innenverhältnis zwischen Auftraggeber und Architekt.....	287
I.	Außenverhältnis – Gestaltungsmöglichkeiten.....	287
1.	Rein kaufrechtliche Gestaltung des Außenverhältnisses.....	288
2.	Kaufvertrag und Werkvertrag als Gemenge im Außenverhältnis.....	288
3.	Ausschließlich Werkvertrag im Außenverhältnis.....	289
I.	Besonderheiten des Leistungsbildes Objektplanung (§ 34 HOAI 2021, Anlage 10, bei Leistungen im Bestand).....	290
I.	Leistungsphase 1.....	290
II.	Leistungsphase 2.....	292
III.	Entwurfsplanung.....	293
IV.	Genehmigungsplanung.....	295
V.	Ausführungsplanung.....	295
VI.	Vorbereitung der Vergabe.....	297
VII.	Mitwirkung bei der Vergabe.....	297
VIII.	Objektüberwachung und Dokumentation.....	298
IX.	Objektbetreuung.....	299
J.	Honorierungsbesonderheiten.....	299
I.	Bestandsanalyse und Bestandsbewertung als Besondere Leistung nach HOAI.....	300
II.	Anrechenbare Kosten der Bausubstanz.....	300
III.	Modernisierungs- und Umbauzuschlag.....	302

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 7 Haftung des Architekten	304
A. Vertragliche und gesetzliche Haftung des Architekten	307
B. Vertragstypik des Architektenvertrags.	308
I. Vor dem 01.01.2018 geschlossene Architektenverträge.	308
II. Nach dem 01.01.2018 geschlossene Architektenverträge	309
C. Das mangelhafte Werk	311
I. Der Begriff des »Mangels« im Werkvertrag.	311
II. Das Verhältnis der Mangelatbestände untereinander	312
III. Die gemeinschaftsrechtlichen Wurzeln des Mangelbegriffes	312
IV. Die vereinbarte Beschaffenheit	314
1. Der Dualismus von »Qualität« und »Leistung«	314
2. »Vereinbarung« der Beschaffenheit.	315
3. »Funktionstaugliches« und »zweckentsprechendes« Werk.	316
4. Die »allgemein anerkannten Regeln der Technik«	318
5. Der Abgleich von »Ist«- und »Sollbeschaffenheit«	321
6. Die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	322
7. Standardanforderungen nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB	323
8. Herstellung eines anderen Werkes	324
9. Gleichstellung von Sach- und Rechtsmängeln	325
V. Der Mangel des Architektenwerkes	325
1. »Vereinbarte Beschaffenheit« des Architektenwerkes	325
2. Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch Auslegung.	327
D. Die Mängelansprüche	333
I. Das System der Mängelansprüche	333
1. Mängelansprüche vor der Abnahme	334
2. Das Verhältnis der Mängelansprüche zueinander.	335
II. Der Anspruch auf Nacherfüllung, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB	336
1. Nacherfüllung und Sekundäransprüche.	336
2. Das Nacherfüllungsrecht des Auftragnehmers	337
3. Das Verweigerungsrecht des Auftragnehmers.	337
4. Das Ablehnungsrecht des Bestellers	338
5. Die Aufforderung zur Nacherfüllung.	339
6. Die Durchführung der Nacherfüllung.	341
7. Das Zurückbehaltungsrecht bis zur Mangelbeseitigung	343
III. Architekt und Nacherfüllung	343
1. Die Unmöglichkeit der Nacherfüllung	344
2. Die dem Besteller »unzumutbare« Nacherfüllung des Architekten- werks	345
3. Die Pflicht und das Recht des Architekten zur Nacherfüllung.	346
4. Nacherfüllung einer mangelhaften Planung.	346
5. Nacherfüllung bei Kostenüberschreitung und Bausummenüber- schreitung	350
6. Nacherfüllung bei mangelhafter Bauüberwachung.	352
7. Nacherfüllung durch Mitwirkung des Architekten bei der Beseiti- gung eines Baumangels?	352
8. »Angemessene« Frist zur Nacherfüllung beim Architekten.	355

IV.	Der Anspruch auf Selbstvornahme, §§ 634 Nr. 2, 637 BGB	355
	1. Kollision von Selbstvornahme und Nacherfüllungsrecht	355
	2. Entbehrlichkeit der Fristsetzung	358
	3. Selbstvornahme trotz Unmöglichkeit der Nacherfüllung	358
	4. Ausschluss der Selbstvornahme	358
	5. Der Anspruch auf Vorschuss, § 637 Abs. 3 BGB	358
V.	Die Selbstvornahme von Architektenleistungen	359
	1. Die der Selbstvornahme zugänglichen Architektenleistungen	359
	2. Von der Selbstvornahme ausgeschlossene Architektenleistungen	360
	3. Der Vorschussanspruch gegen den Architekten	360
VI.	Der Rücktritt, §§ 634 Nr. 3, 636 BGB	361
	1. Voraussetzungen des Rücktritts	361
	2. Entbehrliche Fristsetzung	361
	3. Einschränkungen des Rechts auf Rücktritt	362
	4. Das Verhältnis zwischen Rücktritt und anderen Mängelansprüchen	363
	5. Die Rechtsfolgen des Rücktritts	363
VII.	Der Rücktritt vom Architektenvertrag	364
	1. Rücktritt vom ganzen Vertrag oder Teilrücktritt	364
	2. Risiken des Rücktritts	364
VIII.	Der Anspruch auf Minderung, §§ 634 Nr. 3, 638 BGB	365
	1. Voraussetzungen der Minderung	366
	2. Die Wirkung der Minderungserklärung	366
	3. Minderung von oder gegenüber Mehreren	367
	4. Die Berechnung der Minderung	367
IX.	Die Minderung beim Architektenvertrag	369
	1. Minderung und Fristsetzung	370
	2. Die Berechnung der Minderung beim Architektenvertrag	371
X.	Die Ansprüche auf Schadensersatz	376
	1. Schadensersatz neben der Leistung (§§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB)	376
	2. Schadensersatz statt der Leistung nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB	386
	3. Schadensersatz statt der ganzen Leistung, 281 Abs. 1 Satz 2 BGB	391
	4. Anspruch auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen, §§ 634 Nr. 4, 284 BGB	393
XI.	Schadensersatz und Architektenvertrag	394
	1. Schadensersatz neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB und Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 281 f. BGB beim Archi- itektenvertrag	394
	2. Darlegungs- und Beweislast für die Pflichtverletzung	396
	3. Das Verschulden des Architekten	397
	4. Umfang des Schadensersatzanspruchs gegenüber dem Architekten	399
XII.	Ansprüche bei Ausschluss der Leistungspflicht, §§ 283, 275, 311a BGB	405
	1. Leistungshindernis bei Vertragsschluss, § 311a BGB	405
	2. Leistungshindernisse beim Architektenvertrag	406
	3. Schadensersatzpflicht des Architekten bei Leistungshindernissen	406

Inhaltsverzeichnis

XIII.	Schadensersatz statt der Leistung bei Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme, §§ 282, 241 Abs. 2, 311 Abs. 3 BGB	407
1.	Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme aus § 241 Abs. 2 BGB ..	408
2.	Der Umfang des Schadensersatzanspruchs bei Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme aus §§ 280, 282 BGB.....	411
3.	Besonderheiten des Schadensersatzes wegen Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme, §§ 241 Abs. 2, 282 BGB.....	411
XIV.	Pflichten des Architekten nach Abschluss der Baumaßnahme.....	412
 Kapitel 8 Haftungsfragen in der Abwicklung – Leistungsphasen 1 bis 4 ...		414
A.	Leistungsphase 1 »Grundlagenermittlung«	415
I.	Übersicht	415
II.	Die Zielfindungsphase gemäß § 650p Abs. 2 BGB.....	416
1.	Leistungspflichten des Architekten im Rahmen der Zielfindungsphase	416
2.	Pflichtverletzungen des Architekten im Rahmen der Zielfindungsphase	418
III.	Die einzelnen Grundleistungen der Grundlagenermittlung gemäß Anlage 10 zur HOAI	419
1.	Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers	419
2.	Ortsbesichtigung	420
3.	Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf.	420
4.	Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter	421
5.	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse ...	421
IV.	Rechtsprechung zur Haftung im Rahmen der »Grundlagenermittlung« ...	421
1.	Kostenberatung	422
2.	Baugrund.	422
3.	Bebaubarkeit	424
B.	Vorplanung	424
I.	Übersicht	424
II.	Die einzelnen Grundleistungen	425
1.	Analyse der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	425
2.	Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte.	425
3.	Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts	425
4.	Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)	426
5.	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	426

6.	Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit . .	427
7.	Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen.	427
8.	Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs	429
9.	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse . . .	429
III.	Rechtsprechung zur Haftung im Rahmen der »Vorplanung«	430
1.	Unbrauchbare Vorplanung.	430
2.	Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten.	431
3.	Kostenschätzung	431
4.	Zusammenstellung der Vorplanungsergebnisse	432
C.	Entwurfsplanung	432
I.	Übersicht	432
II.	Die einzelnen Grundleistungen	432
1.	Erarbeiten der Entwurfsplanung	432
2.	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	433
3.	Objektbeschreibung.	434
4.	Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit.	434
5.	Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung.	435
6.	Fortschreiben des Terminplans.	437
7.	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse . . .	437
III.	Rechtsprechung zur Haftung bei der Entwurfsplanung	437
1.	Notwendiger Planinhalt.	437
2.	Kostenberechnung.	438
3.	Koordination der Fachplanung	439
D.	Genehmigungsplanung	439
I.	Überblick.	439
II.	Die einzelnen Grundleistungen	440
1.	Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	440
2.	Einreichen der Vorlagen.	441
3.	Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	441
III.	Rechtsprechung zur Genehmigungsplanung.	442
1.	Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	442
2.	Dauerhafte Genehmigungsfähigkeit der Planung.	443
3.	Genehmigungsfähigkeit und Honoraranspruch	445
4.	Risikoübernahme für die Genehmigungsfähigkeit	446
5.	Vorrang der Nacherfüllung	447

Inhaltsverzeichnis

6.	Isolierte Beauftragung mit der Genehmigungsplanung	447
7.	Geschuldeter Umfang der Genehmigungsplanung	447
8.	Stellplatznachweis und Erschließungsnachweis	448
9.	Baulärm und Schadstoffe	448
 Kapitel 9 Haftung im Bereich der Ausführungsplanung		449
A.	Anforderungen an den Architekten – Aufgabenstellung	449
I.	Ausführungspläne	449
1.	Ausführungspläne als konkretisierungsbedürftige Mitwirkungsaufgabe des Auftraggebers	451
2.	Ausführungspläne des Architekten und Fachplanungen	453
3.	Fortschreibungsbedarf der Ausführungspläne (Lph 5e) Anlage 10)	454
4.	Überprüfung erforderlicher Montagepläne (Lph 5f) Anlage 10)	454
II.	Fortschreiben des Terminplans (Lph 5d) Anlage 10)	456
B.	Arbeitsschritte im Einzelnen	456
I.	Ausführungsplanung (Lph 5a) Anlage 10 Nr. 10.1)	456
1.	Arbeitsschrittbeschreibung im Einzelnen	457
2.	Planungsbedarf nach der Rechtsprechung und Technikregeln	462
3.	Planungsabwicklung Zeit- und Gewerkeaspekte – Format	464
II.	Ausführungs-, Detail-, Konstruktionszeichnungen (Lph 5b) Anlage 10 Nr. 10.1) – Planungsintensität und Planungsdichte	472
III.	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse – Koordinierungsleistungen – Integration (Lph 5c) Anlage 10 Nr. 10.1)	479
IV.	Fortschreiben des Terminplans (Lph 5d) Anlage 10)	482
V.	Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung (Lph 5e) Anlage 10 Nr. 10.1)	482
VI.	Überprüfen erforderlicher Montagepläne (Lph 5f) Anlage 10 Nr. 10.1)	485
C.	Erfolgsversprechen und mangelhafte Ausführungsplanung	489
I.	Mängel der Ausführungsplanung in technischer Hinsicht	489
II.	Mängel der Ausführungsplanung in wirtschaftlicher Hinsicht	491
III.	Rechte des Auftraggebers bei mangelhafter Ausführungsplanung	494
D.	Abgrenzung zu den Aufgaben anderer Projektbeteiligter	496
I.	Werkstatt- und Montagepläne des Unternehmers	496
II.	Fachplaner	499
 Kapitel 10 Haftung im Bereich der Ausschreibung und Vergabe		501
A.	Allgemeines	502
B.	Zweck der Leistungsphasen 6 und 7	503
C.	Verhältnis Architekt zu Fachplaner und Projektsteuerer	504
I.	Negativabgrenzung der Leistungspflicht des Architekten	504
II.	Koordinationspflicht des Architekten	505
D.	Rechtsrelevante Beratungspflicht des Architekten	506
I.	Leistungsumfang und Haftungssystem	507
II.	Entlastung durch Hinweis auf Rechtsrat	509
III.	Kostenersatz für Anwaltsgebühren	509

E.	Ausschreibung – Mengenermittlung.	509
I.	Einheitspreisvertrag	510
II.	Pauschalvertrag.	511
F.	Ausschreibung – Aufstellen der Leistungsbeschreibung.	511
I.	Anforderungen an eine mangelfreie Leistungsbeschreibung	512
1.	Maßgeblicher Zeitpunkt	513
2.	Bedeutung der ATV DIN 18 299 ff. (VOB/C)	513
3.	»Beachtung« der Abschnitte 0 ATV DIN 18 299 ff. (VOB/C)	515
II.	Typische Fehler beim Aufstellen der Leistungsbeschreibung.	516
1.	Beratungspflicht zur Ausschreibungsart	516
2.	Eindeutige Leistungsbeschreibung.	517
3.	Vollständige Leistungsbeschreibung.	518
4.	Doppelausschreibungen.	521
5.	Überflüssige Leistungspositionen.	522
6.	Produktneutralität	522
7.	Materialien und Qualitäten	524
8.	Von der VOB/C abweichende Ausführung	525
9.	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm.	525
G.	Vergabe – Zusammenstellen der Vergabeunterlagen	526
I.	Verfahrensunterlagen	527
II.	Vertragsunterlagen	527
1.	Vertragsmuster.	527
2.	Vertragsbestandteile	528
3.	Frage der Einbeziehung der VOB/B	528
4.	Einbeziehung der VOB/B als Ganzes.	530
5.	Öffnungsklauseln der VOB/B	532
6.	Einbeziehung der VOB/C	533
7.	Vergütungsformen.	534
8.	Ausführungsfristen.	534
9.	Abnahmeregeln	535
10.	Zahlungsregeln	535
11.	Verjährungsfristen für Mängelansprüche	536
12.	Sicherheiten.	536
13.	Rückgabe von Sicherheiten	537
14.	Vertragsstrafenregelungen	538
H.	Vergabe – Einholung von Angeboten	538
I.	Formloses Vergabeverfahren	538
II.	Öffentliches Vergabeverfahren	539
1.	Vergabeart	539
2.	Bieteranschreiben	540
I.	Vergabe – Prüfen und Werten der Angebote.	541
I.	Formloses Vergabeverfahren	541
II.	Öffentliches Vergabeverfahren	542
1.	Formelle Angebotsprüfung	542
2.	Eignungsprüfung.	543

Inhaltsverzeichnis

3.	Preisangemessenheit.	545
4.	Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes	547
5.	Mitwirkungsverbot nach § 2 EU Abs. 5 VOB/A i.V.m. § 6 VgV.	549
6.	Dokumentation nach §§ 20, 20 EU VOB/A.	550
III.	Nachtragsprüfung	551
IV.	Besondere Leistungen.	551
J.	Vergabe – Führen von Bietergesprächen	552
K.	Vergabe – Kostenkontrolle	554
L.	Vergabe – Mitwirkung bei der Auftragserteilung	555
I.	Einseitiges Auftragsschreiben	555
II.	Auftragserteilung durch den Architekten	556
M.	Rechte des Auftraggebers – Rechte des Auftragnehmers	557
I.	Nacherfüllung und Selbstvornahme	557
II.	Minderung.	559
III.	Rücktritt	560
IV.	Schadensersatz	561
V.	Mitverschulden des Auftraggebers	562
VI.	Rechte bei Verstoß gegen Beratungspflichten	563
Kapitel 11 Objektüberwachung und Objektbetreuung.		564
A.	Allgemeines	566
I.	Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation nach der Anlage 10 Lph 8 HOAI 2021	566
II.	Generelle Aufgabenbeschreibung der Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation	569
III.	Allgemeine Anforderungen an die Objektüberwachung.	575
1.	Vorbereitungsmaßnahmen durch Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen	575
2.	Prüfung überlassener Werkpläne oder Arbeitspläne als Vorbereitungsmaßnahme	577
3.	Überwachung und Kontrolle der Ausführung als Teil der Leistungsphase Objektüberwachung	578
IV.	Abgrenzung zum »verantwortlichen Bauleiter« nach LBO	582
V.	Abgrenzung zu den Aufgaben des SiGeKo	584
B.	Aufgaben der Objektüberwachung im engeren Sinne.	587
C.	Intensität der Objektüberwachung im engeren Sinne.	602
I.	Allgemeine Anforderungen.	602
II.	Unterschiedliche Anforderungen bei Einzelvergabe und GU-Vergabe? ...	610
III.	Anforderungen bei »zuverlässigen« bzw. »unzuverlässigen« Baubetrieben/Handwerkern.	611
IV.	Anforderungen bei neuen Baustoffen oder schwierigen Baukonstruktionen.	613
V.	Anforderungen bei Eigenleistungen des Bauherrn	615
VI.	Anforderungen bei Gefälligkeitsverhältnissen und bei Leistung »auf Abruf«.	618

VII.	»Arbeiten mit Signalwirkung« und »handwerkliche Selbstverständlichkeiten« – Intensität der Objektüberwachung – Sachverhalte nach § 650 BGB (Werklieferungsvertrag)	620
D.	Mangelhafte Objektüberwachung im engeren Sinne	627
I.	Anscheinsbeweis für mangelhafte Objektüberwachung?	627
II.	Einzelfälle der Objektüberwachung	633
	1. Abbrucharbeiten	634
	2. Abdichtungsarbeiten	635
	3. Abdichtungsarbeiten mit Bitumendickbeschichtung	637
	4. Ausschachtungs-/Aushubarbeiten.	638
	5. Altbau – Sanierung, Maßnahmen im Bestand	639
	6. Betonierungsarbeiten.	640
	7. Bodenaustausch – Bodenverhältnisse	642
	8. Brandschutzarbeiten	642
	9. Dacharbeiten – Dampfsperre – Decken abhängte	643
	10. Dacharbeiten, Drainagearbeiten	644
	11. Erdarbeiten	645
	12. Estricharbeiten.	645
	13. Fertigteile und Fundamentarbeiten	649
	14. Materialverwendung – Baustoffe – Bauteile.	649
	15. Nacherfüllung – Überwachung der Mängelbeseitigung (Lph 8 p) Anlage 10 Nr. 10.1	650
	16. Putzarbeiten.	651
	17. Ringanker	652
	18. Sanierungsarbeiten (Bauen im Bestand).	652
	19. Wärmedämmarbeiten – Weiße Wanne	653
E.	Abgrenzung zu den Aufgaben der Fachplaner– Lph 8 b), c) und k) der Anlage 10.	654
I.	Tragwerksplaner und bauaufsichtsführender Architekt – Anlage 10 Lph 8 b).	654
II.	Sonderfachmann Technische Ausrüstung (§§ 53 ff. HOAI) und Technischer Berater (Anlage 1) – Anlage 10 Lph 8 a) und Anlage 15 Lph 8 a)	657
III.	Bodengutachter – Leistungen für Geotechnik (Anlage 1 Abschnitt 1.3 HOAI).	659
IV.	Projektsteuerer	661
V.	Brandschutzgutachter.	662
F.	Koordinierungsleistungen.	662
I.	Koordinierung durch den Architekten – Lph 8 c), f), k), p) der Anlage 10 Nr. 10.1	662
	1. Lph 8 c) Anlage 10 – Koordinierung der an der Planung fachlich Beteiligten	663
	2. Lph 8 k) Anlage 10 Nr. 10.1 – Organisation der Abnahme der Bau- leistungen	664
	3. Weitere Koordinierungsaufgaben: Lph 8 d), 8 e), 8 f), 8 m) und 8 p) der Anlage 10.	665
II.	Koordinierung durch den Projektsteuerer.	669

Inhaltsverzeichnis

G.	Planungsleistungen bei der Objektüberwachung	669
I.	Planungsänderungen nach Baubeginn	670
II.	Fortschreiben der Ausführungsplanung (Lph 5 e) Anlage 10	673
III.	Detaillkorrektur von Fertigteilen	677
H.	Abwicklungsleistungen	678
I.	Gemeinsames Aufmaß (Lph 8 f) Anlage 10)	678
II.	Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen (Lph 8 g) Anlage 10 Nr. 10.1)	682
III.	Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen (Lph 8 h) Anlage 10 Nr. 10.1)	689
IV.	Organisation der »Abnahme« der Bauleistungen (Lph 8 k Anlage 10 Nr. 10.1)	690
V.	Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahme und Teilnahme daran (Lph 8 l) Anlage 10)	696
VI.	Systematische Zusammenstellung der Dokumentation (Lph 8 m) Anlage 10 Nr. 10.1)	697
VII.	Übergabe des Objekts (Lph 8 n) Anlage 10)	698
VIII.	Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche (Lph 8 o) Anlage 10 Nr. 10.1)	699
IX.	Überwachen der Mangelbeseitigung (Lph 8 p) Anlage 10)	701
X.	Kostenkontrolle und Kostenfeststellung (Lph 8 i) und 8 j) Anlage 10)	705
I.	Dokumentationsleistungen im Rahmen der Objektüberwachung	707
I.	Dokumentation des Bauablaufs – z.B. Bautagebuch (Lph 8 e) Anlage 10 Nr. 10.1)	707
II.	Haftungsvermeidung durch vollständige Dokumentation?	710
J.	Objektbetreuung	712
I.	Die Projektabwicklung der Leistungsphase 9 Anlage 10 Nr. 10.1)	712
II.	Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der »Objektbegehung« (Lph 9 b) Anlage 10 Nr. 10.1)	714
III.	Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der Fachlichen Bewertung der festgestellten Mängel (Lph 9 a) Anlage 10 Nr. 10.1)	716
IV.	Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen (Lph 9 c) Anlage 10 Nr. 10.1)	717
 Kapitel 12 Haftung im Bereich der Kosten		719
A.	Gebot des wirtschaftlichen Planens und Bauens	719
B.	Aufgabenabgrenzung zwischen Architekt – Fachplaner – Projektsteuerer	722
C.	Kostenermittlung nach der HOAI	727
I.	Grundlagen	727
II.	Arten der Kostenermittlung	729
III.	Toleranzen	731
IV.	Mangeltatbestand	732
V.	Haftungsfolgen	734
VI.	Kausalität und Schadensersatz	736
VII.	Verschulden	737
VIII.	Schadensersatz	738
IX.	Versicherung	739

D.	Kostenlimitierung	739
I.	Baukostengarantie	739
II.	Überschreitung eines Kostenrahmens.....	740
1.	Vereinbarung einer Kostenobergrenze	741
2.	Arten der Baukostenobergrenze	741
3.	Toleranzgrenzen.....	744
4.	Überschreitung der Baukostenobergrenze	744
5.	Der Verstoß gegen Kostenrahmen und Baukostenobergrenze	745
6.	Rechtsfolgen	745
7.	Schadensberechnung	746
8.	Vorteilsausgleichung	746
9.	Beweislast	749
E.	Wirtschaftlicher Rahmen der Planung	750
I.	Wirtschaftliche Möglichkeiten des Bauherrn	750
II.	Aufklärung über Kostenentwicklung	751
III.	Förderung wirtschaftlicher Interessen	752
IV.	Kostenoptimierte Planung	753
V.	Kostengünstiges Bauen.....	753
VI.	Gewerbliche Bauten und Spezialbauten	755
VII.	Renditegebäude	755
 Kapitel 13 Haftung für Termine		757
A.	Bauablaufplanung	758
B.	Aufgabenabgrenzung zwischen Architekt – Fachplaner-Projektsteuerer	758
I.	Projektsteuerer	758
II.	Objekt- und Fachplaner	759
C.	Zeitliche Vorgaben für Ablauf der Planung und der Bauausführung.....	759
I.	Planungszeitenfestlegung	760
II.	Bauzeitenfestlegung	760
D.	Störungstatbestände	761
I.	Verzögerung der Architektenplanung	761
1.	Schadensersatz neben der Leistung	762
2.	Schadensersatz statt der Leistung.....	765
3.	Rücktritt	766
4.	Ersatz vergeblicher Aufwendungen	767
II.	Verzögerung der Fachplanung	767
III.	Verzögerung der Unternehmerleistungen	767
1.	Verzögerung des Ausführungsbeginns	768
2.	Verzug der Vollendung	769
3.	Unterbleiben der Abhilfepflicht	769
4.	Rechtsfolgen	769
5.	Verhältnis zu gesetzlichen Regelungen	771
IV.	Pflichtenlage des Architekten im Störfall.....	771
V.	Handlungsgebote	772
VI.	Befugnisse/Kompetenzen	774

Inhaltsverzeichnis

E.	Anpassung der Ablaufplanung	776
I.	Achtung auf Rechtswahrung	776
II.	Vollmacht des Architekten	777
F.	Rechte des Auftraggebers	777
I.	Bei eigener Leistungsverzögerung des Architekten	778
II.	Aus Verletzung von Sachwalterpflichten in zeitlicher Hinsicht	778
G.	Verteidigungsmöglichkeiten des Architekten	780
I.	Hinsichtlich eigener Leistungsverzögerungen	780
II.	Hinsichtlich Leistungsverzögerungen Dritter	780
H.	Projektsteuerer und Termine	781
I.	Verletzung eigener Vertragsfristen	781
II.	Verletzung von Koordinierungs- und Überwachungspflichten	781
 Kapitel 14 Haftungsfreistellungsmöglichkeiten – Haftungspotenzierung. . .		783
A.	Einleitung	784
B.	Haftungsfreistellung/-beschränkung im Überblick	785
I.	Möglichkeiten durch Werk- und damit Erfolgsbeschreibung	786
II.	Vertragsschlussmöglichkeiten durch typische Haftungsregeln	789
III.	Maßnahmen im Verlauf der Objektabwicklung	790
C.	Werk-/Erfolgsbestimmung im Rahmen des Abschlusses des Architektenvertrages	791
I.	Strategie: Vermeidung eines Vertragsschlusses in Anlehnung an die HOAI – Einstandspflicht »nur« für den Gesamterfolg	791
II.	Strategie: Eigenständige Auflistung von Leistungspflichten neben dem Gesamterfolg – Bestimmung des Stellenwerts.	793
III.	Strategie: Vertragsschluss in Anlehnung an die HOAI – Haftungsbeschrän- kungsmöglichkeiten	795
1.	Beschränkung auf eine bestimmte Anzahl von Leistungsphasen.	795
2.	Regelungsbedarf bei übergreifenden Grundleistungen	796
3.	Teilabnahmeregulation bei Beauftragung mit den Leistungsphasen 1 bis 9 des § 34 HOAI	797
IV.	Strategie: Stufenbeauftragung	798
V.	Strategie: Eingeschränkte Beschreibung der Werkaufgabe und damit der Erfolgsverpflichtung	799
D.	Haftungsklauseln	800
I.	Unmittelbarkeitsklausel	801
II.	Subsidiaritätsklausel	802
III.	Quotenhaftungsklausel	803
IV.	Verschuldensklausel	804
V.	Die Versicherungsklausel	804
VI.	Deckungssummenklausel	805
VII.	Höchstbetragsklausel	805
VIII.	Beweislastklausel	806
IX.	Abnahmeklauseln	806
X.	Selbstbeseitigungsrecht-Klausel	809

E.	Haftungsfreistellung und Haftungsbegrenzung im Verlauf der Objektabwicklung	810
I.	Rechtliche Möglichkeiten	811
1.	Vertragliche Risikoübernahmen	811
2.	Änderung des Leistungsversprechens	811
3.	Aufklärung, Beratung und Bedenkenhinweise über risikobehaftete Bauherrenwünsche	812
II.	Objektabwicklung	812
III.	Weisungen, Anordnungen und Bauherrenwünsche	813
1.	Ausdrücklich vertraglich vereinbartes Weisungsrecht	813
2.	Originäres Anordnungs- und Weisungsrecht des Auftraggebers	814
3.	Änderungsbefugnis	816
F.	Haftungsfreistellungsmöglichkeiten bei risikobehafteten Bauherrenwünschen und Anordnungen	817
I.	Aufklärung – Beratung – Bedenkenhinweise	818
1.	Bauherrenwünsche	818
2.	Bauherrenanordnungen – Haftungsfreistellungsvereinbarung	819
II.	Verzicht auf Sachmängelansprüche	821
III.	Haftungsfreistellung allein durch – fruchtlose – Aufklärung und Beratung?	822
IV.	Haftungsfreistellung durch einseitige Freizeichnungserklärung?	824
G.	Haftungspotenzierung	825
Kapitel 15 Haftung aus Gesetz		826
Vorbemerkung		826
A.	Verkehrssicherungspflicht	827
I.	Baustellenunfälle	828
1.	Haftung des planenden Architekten	829
2.	Haftung des Objektüberwachers	830
II.	Haftung für Schäden, die durch Baumängel verursacht werden	832
III.	Darlegungs- und Beweislast	833
IV.	Gesamtschuldnerische Haftung	834
V.	Dokumentation	835
VI.	Rechtsfolgen	835
B.	Baustellenverordnung	835
C.	Verantwortliche Bauleitung nach LBO	837
I.	Grundlagen	837
II.	Aufgaben	838
1.	Überwachung der Bauausführung	840
2.	Überwachung der Verkehrssicherung	840
3.	Koordinations- und Organisationspflichten	841
4.	Präsenz auf der Baustelle	841
III.	Haftung	842
IV.	Person des Bauleiters	844
V.	Vergütung des Bauleiters	844

Inhaltsverzeichnis

D.	Strafrechtliche Haftung	845
I.	§ 319 StGB	845
II.	§ 222 u. § 229 StGB	847
III.	§§ 324 ff. StGB	848
IV.	§ 123 u. § 303 StGB	849
V.	Ordnungswidrigkeiten nach LBO	849
E.	Nachbarrecht	849
I.	Zivilrechtliche Regelungen	850
II.	Öffentlich-rechtliche Regelungen	851
III.	Strafrechtliche Regelungen	853
F.	Haftungsfolgen bei vollmachtloser Vertretung des Bauherren	854
I.	Entfallen der Haftung	855
II.	Haftungsbefreiung nach § 179 Absatz 3 BGB	856
 Kapitel 16 Geltendmachung von Mängeln am Architektenwerk		860
Vorbemerkung		861
A.	Mängelrüge bezüglich Verfehlung des Gesamterfolges	863
I.	Bezeichnung der Mangelperscheinungen	864
II.	Mangelzuordnung zulasten des Architekten	866
III.	Mängelrüge bei Mängeln an Bauwerksteilen/Gesamterfolg – Mangelverkörperung	867
1.	Architektenvertrag mit Leistungsphasen 1 bis 8 der Anlage 10 Nr. 10.1 – Mängelbeseitigung als Erfüllung in der Erfüllungsphase ...	868
2.	Architektenvertrag mit einem Leistungsumfang von Lph 1 bis 9 – Objektbetreuung als Nacherfüllung?	869
3.	Mängelrüge und Selbstbeseitigungsklausel	871
4.	Voraussetzungen für eine Verkörperung	873
B.	Mängelrüge hinsichtlich der Teilerfolge	874
I.	Keine Mängelrüge bei nicht nachholbaren Teilerfolgen	875
II.	Verfehlte Teilerfolge – Erfordernis einer Mängelrüge	875
C.	Klageweise Rechtsverfolgung gegen den Architekten	876
I.	Erfüllungsklage	877
II.	Erfüllungsklage und Nacherfüllungsklage – Abgrenzung	878
1.	Erfüllungs-/Nacherfüllungsansprüche im Rahmen der Abwicklung des Architektenvertrages	880
2.	Ablehnung der beantragten Baugenehmigung	880
3.	Die Genehmigung wird erteilt, jedoch unter Auflagen	880
4.	Fehlende Ausführungspläne	881
5.	Mangelbehaftete Ausführungspläne	881
6.	Mangelhafte Bauüberwachung	886
7.	Ansprüche gem. §§ 637, 638 BGB schon vor der Abnahme?	889
III.	Die Selbstkostenvorschuss- bzw. -erstattungsklage	891
1.	Selbstkostenvorschuss- bzw. Selbstkostenerstattungsklage vor der Abnahme des Architektenwerks	891
2.	Verfehlung des Gesamterfolgs: Auftraggeber verlangt vom Unterneh- mer Mängelbeseitigung – Beteiligung des Architekten	891
3.	Verfehlung von Teilerfolgen	892

IV.	Die Minderungsklage	893
V.	Die Honorarrückzahlungsklage (Rücktritt)	894
VI.	Schadensersatzklage	895
	1. Schadensersatzansprüche aus §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB.	895
	2. Schadensersatzansprüche aus §§ 634 Nr. 4, 281 BGB.	896
VII.	Die Feststellungsklage	896
D.	Darlegungs- und Beweislast	897
E.	Darlegungs- und Beweiserleichterungen.	898
 Kapitel 17 Vollmachten des Architekten und Fachplaners.		902
A.	Grundlagen	903
B.	Die Vollmacht des Architekten.	907
I.	Die originäre Architektenvollmacht	907
	1. Vollmacht zum Abschluss von Zusatzverträgen	912
	2. Vollmacht zur Änderung geschlossener Bauverträge.	916
	3. Unterzeichnung von Regiezetteln	919
	4. Vollmacht für Weisungen an der Baustelle.	927
	5. Vollmacht zum gemeinsamen Aufmaß.	928
	6. Vollmacht zur Abnahme	935
	7. Vollmacht zu Mängelrügen, Fristsetzungen, Kündigungsandrohung.	939
	8. Vollmacht für Vorbehalte.	940
	9. Vollmacht zur Rechnungsprüfung	941
	10. Zusammenfassung.	943
II.	Die gewillkürte Architektenvollmacht	943
	1. Erteilung der gewillkürten Vollmacht	944
	2. Auslegung der Vollmachtserklärung.	946
	3. Vollmacht nach Mustern	947
III.	Anscheins- und Duldungsvollmacht.	948
	1. Die Duldungsvollmacht im Architektenrecht	948
	2. Die Anscheinsvollmacht im Architektenrecht	950
C.	Architekt als Adressat von VOB-Erklärungen.	954
I.	Grundlagen	954
	1. Übermittlung von Erklärungen durch Mittelspersonen	954
	2. Die VOB/B-Erklärungen.	955
	3. Passive Vertretung bei Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen	957
	4. Rechtsgeschäftliche Vollmacht, originäre Vollmacht und Vollmachtsmissbrauch	957
II.	Die wichtigsten VOB/B-Erklärungen.	958
	1. Die Vergütungsankündigung.	958
	2. Anzeigepflicht bei nicht beauftragten Leistungen, § 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B	961
	3. Entgegennahme von Hinweisen und Bedenkenmitteilungen.	961
	4. Entgegennahme des Vorbehalts bei der Schlusszahlung	963

Inhaltsverzeichnis

D.	Die Vertretungsmacht des Fachplaners	964
E.	Der Fachplaner als Adressat von VOB/B-Erklärungen	967
F.	Insolvenz des Auftraggebers (Bauherr) und Architektenvollmacht	968
 Kapitel 18 Gesamtschuldnerschaft		970
A.	Grundlagen	971
I.	Gesamtschuld aus Identität primärer Leistungspflichten.	978
II.	Gesamtschuld aus sekundären Leistungspflichten.	982
III.	Grenzen der gesamtschuldnerischen Haftung.	992
B.	Mögliche gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Baubeteiligter	993
I.	Gesamtschuld zwischen verschiedenen Architekten im identischen Leistungsbild	994
II.	Gesamtschuld zwischen Architekt und Sonderfachleuten oder Gutachtern	995
C.	Mitverschuldenseinwand – Möglichkeiten der Baubeteiligten	999
I.	Mitverschuldenseinwand des ausführenden Unternehmers bei Planungs- und Koordinationsmängeln	1000
1.	Grundsatz	1000
2.	Ausnahmen von den Regeln zum Mitverschulden	1002
3.	Mitverschulden bei Mängeln der Bauaufsicht im Verhältnis zum Unternehmer.	1003
4.	Mitverschulden bei Mängeln der Koordinationsleistung des Planers im Verhältnis zum ausführenden Unternehmer	1006
5.	Mitverschuldenseinwand des Architekten als Objektüberwachers gegenüber dem Auftraggeber bei Planungsmängeln des mit der Werkplanung beauftragten anderen Architekten	1007
6.	Mitverschuldenseinwand des planenden Architekten wegen Überwachungsfehlern des nur objektüberwachenden Architekten	1010
7.	Mitverschuldenseinwand von Architekten und Sonderfachleuten in deren Verhältnis zum Auftraggeber wegen Planungsversagens	1010
8.	Mitverschulden des Auftraggebers wegen verletzter Prüfungspflichten nachfolgender Baubeteiligter	1015
9.	Mitverschuldenseinwand aus sonstigen Gründen.	1016
II.	Mitverschuldensquote	1016
III.	Rechtliche Konsequenzen des Mitverschuldenseinwands – Haftungsquoten im Außenverhältnis	1022
D.	Gesamtschuldnerausgleich	1024
I.	Ausgleichsanspruch nach § 426 Abs. 1 BGB	1024
1.	Höhe des auszugleichenden Betrags.	1027
2.	Quotierung des Innenausgleichs	1028
3.	Sonderproblem: Zusammentreffen von Kontrollfehlern und Leistungsfehlern.	1030
4.	Beweislast	1032
5.	Höhe des Gesamtschuldnerausgleichs	1032
6.	Das gestörte Gesamtschuldverhältnis und der gestörte Gesamtschuldnerausgleich.	1032

7.	Sonderproblem Vergleich.	1035
8.	Verjährung.	1038
II.	Der Anspruch aus § 426 Abs. 2 BGB.	1039
E.	Gesamtschuld – Regelung gem. § 650t BGB.	1039
I.	Gesamtschuld vorausgesetzt.	1040
II.	Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen.	1040
1.	Überwachungsfehler.	1041
2.	Haftung des bauausführenden Unternehmers für den Mangel.	1042
3.	Ursächlichkeit/Verantwortlichkeit – Mitursächlichkeit/Mitverantwortlichkeit.	1042
III.	Ungewisse, unklare Haftungssituation.	1043
IV.	Berücksichtigung eventuell eingetretener Verjährung?	1043
V.	Gesamtschuldnerische Haftung – Leistungsverweigerungsrecht.	1044
1.	Inanspruchnahme des Architekten/Ingenieurs.	1044
2.	Versicherungsrechtliche Aspekte.	1045
3.	Darlegungs- und Beweislast im Rahmen des § 650t BGB.	1045
4.	§ 650t BGB – kein Schutzgesetz zugunsten des mithaftenden Unternehmers.	1046
VI.	Disposition und § 650t BGB.	1047
 Kapitel 19 Haftung nach Kündigung oder sonstiger vorzeitiger Vertragsbe-		
endigung.		1049
Vorbemerkung.		1050
A.	Rechtsfolgen der Kündigung.	1052
I.	Erfolgsänderung infolge Kündigung.	1052
1.	Kündigung von nachfolgenden Leistungsphasen.	1052
2.	Teilkündigung von einzelnen Leistungsphasen.	1054
3.	Teilkündigung einzelner Grundleistungen.	1058
4.	Teilkündigung von Teilen von Grundleistungen.	1059
B.	Freie Auftraggeberkündigung.	1059
I.	Ende des Erfüllungsstadiums.	1059
II.	Vergütungsregelung.	1061
C.	Außerordentliche Kündigung.	1061
I.	Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung.	1063
1.	Kündigungsgrund.	1063
2.	Einzelfälle.	1064
3.	Zustandsfeststellung.	1067
II.	Rechtsfolgen.	1067
1.	Haftungsfolgen.	1067
2.	Vergütungsansprüche und Schadensersatzansprüche des Architekten. ...	1068
3.	Umdeutung einer Kündigung aus wichtigem Grund in eine freie Auftraggeberkündigung.	1068
D.	Kündigung bei unterlassener Mitwirkung (§§ 642, 643 BGB).	1069
I.	Voraussetzungen.	1069
II.	Rechtsfolgen.	1070

Inhaltsverzeichnis

E.	Kündigung nach § 650f Abs. 5 BGB (§ 648a Abs. 5 BGB a.F.)	1071
I.	Anwendbarkeit	1071
II.	Voraussetzungen	1072
1.	Zeitpunkt	1072
2.	Besicherbare Ansprüche	1073
3.	Sicherungsverlangen	1075
4.	Schlüssigkeitsanforderung – Begründetheitsanforderung	1076
5.	Höhe des Sicherungsverlangens – Art der Sicherheit	1079
6.	Gegenrechte und sonstiges Verhalten	1079
7.	Fristsetzung	1080
III.	Kündigungserklärung	1080
1.	Wirksamkeitsvoraussetzungen	1081
2.	Begründetheit – Schlüssigkeit des Sicherungsverlangens	1081
3.	Reaktion des Bestellers	1082
IV.	Kündigungsbedingte Rechtsfolgen	1083
F.	Kündigung und Rechtsfolgen nach § 650r BGB	1083
I.	Haftung bei Fortsetzung des Vertrags	1084
II.	Haftung bei gekündigtem Vertrag	1086
III.	Haftung innerhalb noch offener Kündigungsfrist	1087
IV.	Haftung bei verweigerter Zustimmung jedoch beidseits unterlassener Kündigung	1088
G.	Einvernehmliche Beendigung/Aufhebung	1088
H.	Faktische Beendigung	1089
I.	Tod einer Vertragspartei	1090
II.	Abgrenzung zur konkludenten Kündigung	1090
III.	Verweigerung der Mitwirkung des Auftraggebers	1091
I.	Teilkündigung und § 650q Abs. 1, § 650b BGB (Nachtrag)	1092
I.	Teilkündigung, Anordnungsrecht und Haftungsfolgen bzgl. des gekündigten Werkteils	1092
II.	Teilkündigung, Anordnungsrecht und Haftungsfolgen bzgl. verbleibender Werkteile	1094
Kapitel 20 Abnahme des Architektenwerkes		1097
A.	Stellenwert und Abnahmefähigkeit	1098
I.	Stellenwert der Abnahme	1098
II.	Abnahmefähigkeit des Architektenwerkes	1101
III.	Abnahmefähigkeit bei Kündigung	1104
B.	Abnahmeformen	1107
I.	Ausdrückliche Abnahme	1108
II.	Stillschweigende (konkludente) Abnahme	1110
1.	Anforderungen an das schlüssige Verhalten	1111
2.	Abnahmereife als Voraussetzung	1113
3.	Abnahmereife trotz fehlender Teilerfolge?	1114
4.	Relevanter Personenkreis	1116

III.	Fiktive Abnahme	1117
1.	Mangel und Abnahmefiktion – bis 31.12.2017 geltendes Recht	1118
2.	Die Rechtslage ab 01.01.2018	1120
IV.	Abnahmeverweigerung	1124
V.	Zustandsfeststellung – § 650g BGB	1125
VI.	Teilabnahme § 650s BGB	1127
1.	Anwendungsvoraussetzungen	1128
2.	Typischer Anwendungsfall	1129
3.	Teilabnahmeklauseln	1130
4.	Besonderheit: Ingenieurverträge nach Anlagen 12 bis 14 zur HOAI .	1130
C.	Rechtsfolgen der Abnahme	1132
I.	Übergang vom Erfüllungs- in Nacherfüllungsstadium	1132
II.	Übergang der Leistungs- und Vergütungsgefahr auf den Besteller.	1132
III.	Beweislastumkehr	1133
IV.	Rechtsverlust bei vorbehaltloser Abnahme	1133
V.	Verjährungsbeginn für Mängelansprüche	1134
D.	Fälligkeit des Honorars – Schlussrechnung – Abschlagsrechnung	1134
I.	Abweichende schriftliche Vereinbarung	1135
II.	Verzinsung der Vergütung ab Abnahme	1136
E.	Teilabnahme	1136
I.	Vereinbarungserfordernis und Teilabnahmeerklärung	1137
II.	Teilabnahme von Leistungsphasen in AGB des Architekten	1139
1.	Teilabnahme nach Leistungsphase 8 des § 15 HOAI	1139
2.	Teilabnahme nach Leistungsphase 4 des § 34 HOAI, Anlage 10	1141
3.	Teilabnahme sonstiger Leistungsphasen des § 34 HOAI, Anlage 10?.	1143
III.	Teilabnahme von Teilerfolgen?	1144
IV.	Teilabnahmeformen	1145
1.	Ausdrückliche Teilabnahmeerklärung	1145
2.	Stillschweigende Teilabnahme	1145
3.	Fiktive Teilabnahme nach BGB, nach Vereinbarung und in AGB des Architekten?	1147
F.	Abnahme in besonderen Vertragsformen	1147
I.	Abnahme im Stufenvertrag	1148
II.	Abnahme im Abrufvertrag – Optionsvertrag	1149
III.	Der Architekten-/Ingenieurvertrag nach § 650p Abs. 2 BGB	1149
Kapitel 21 Verjährung und Verwirkung		1150
A.	Allgemeines zum Verjährungsrecht	1150
B.	Verjährung	1151
I.	Verjährung von Erfüllungsansprüchen	1151
II.	Verjährung von Sachmängelansprüchen	1152
III.	Verjährung von Sachwalterhaftungsansprüchen	1162
IV.	Verjährung von Ausgleichsansprüchen bei Gesamtschuld	1163
V.	Arglist und Organisationsverschulden	1165
1.	Arglist	1165
2.	Organisationsverschulden	1166
3.	Verjährung	1168

Inhaltsverzeichnis

- VI. Unerlaubte Handlung und Nachbarrecht..... 1168
- C. Hemmung und Neubeginn der Verjährung 1169
- D. Verwirkung 1170

- Kapitel 22 Versicherung der Haftung 1171**
- A. Einführung..... 1171
- B. Die Regelung der Pflichtversicherung in Deutschland 1172
- C. Haftpflichtversicherungsklauseln in Architekten- oder Ingenieurverträgen..... 1176
 - I. Höhe der Deckungssummen 1177
 - II. Maximierung pro Jahr 1178
 - III. Nachweispflichten und Informationsrechte 1179
 - IV. Dauer des Versicherungsschutzes und Dauer der Haftung 1182
- D. Besondere Ausgestaltungen des Versicherungsschutzes 1184
 - I. All-Risk Versicherungen 1184
 - II. Building Information Modeling (= BIM)..... 1186
 - III. Integrierte Projektabwicklung (= IPA) 1187
 - IV. Versicherungsmakler und Maklerhaftung..... 1187
- E. Der Versicherungsvertrag 1188
- F. Das Prozessführungsrecht..... 1190
- G. Umfang und Grenzen der versicherten Haftung..... 1192
 - I. Versichertes Risiko 1192
 - 1. Berufsbildklausel 1192
 - 2. Erfüllungsschäden 1196
 - II. Risikoausschlüsse 1196
 - 1. Pflichtwidrigkeitsklauseln 1196
 - 2. Kostenklausel..... 1197
 - 3. Terminklausel 1198
 - III. Obliegenheitsverletzungen 1198

- Stichwortverzeichnis 1200**