

Inhaltsübersicht

Kapitel A	Architekt und Fachplaner	1
Kapitel B	Aufgabe und Stellung des Architekten	13
Kapitel C	Aufgabe und Stellung der Fachplaner	34
Kapitel D	Architekt als Sachwalter	49
Kapitel E	Vorbereitende werbliche Tätigkeiten - Arbeiten im Vorfeld eines Vertrages	67
Kapitel F	Architektenvertrag	105
Kapitel G	Architektenvertrag - Bauen im Bestand.....	195
Kapitel H	Unwirksamkeitsgründe	292
Kapitel I	Haftung des Architekten	322
Kapitel J	Haftungsfragen in der Abwicklung - Leistungsphasen 1 bis 4	408
Kapitel K	Haftung im Bereich der Ausführungsplanung	433
Kapitel L	Haftung im Bereich der Ausschreibung und Vergabe.....	470
Kapitel M	Objektüberwachung und Objektbetreuung	523
Kapitel N	Haftung im Bereich der Kosten	653
Kapitel O	Haftung für Termine	690
Kapitel P	Haftungsfreistellungsmöglichkeiten – Haftungspotenzierung	715
Kapitel Q	Haftung aus Gesetz	749
Kapitel R	Geltendmachung von Mängeln am Architektenwerk.....	778

Inhaltsübersicht

Kapitel S	Vollmachten und vollmachtloses Handeln des Architekten und Fachplaners	808
Kapitel T	Gesamtschuldnerschaft	878
Kapitel U	Beendigung/Teilbeendigung des Architektenvertrages und Folgen	932
Kapitel V	Abnahme des Architektenwerkes	976
Kapitel W	Verjährung und Verwirkung	1012
Kapitel X	Der Versicherungsvertrag	1033

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XXXIX

Kapitel A Architekt und Fachplaner	1
I. Planungszwecke und Planungsstadien	1
II. Planungsbeteiligte	2
1. Architekt als Objektplaner	3
a) Aufgabe	3
b) Berufsbezeichnung	3
c) Vertrag	4
2. Ingenieur als Fachplaner	4
a) Aufgabe	4
b) Berufsbezeichnung	5
c) Vertrag	5
3. Projektsteuerer	5
4. Sicherheits- und Gesundheitsschutzplaner (SiGeKo)	6
5. Planungen der Verarbeiter/Ausführenden	6
6. Entwicklung des EU-Rechts	6
III. Normierung der Planungstätigkeiten	7
1. Öffentlich-rechtlich/bauordnungsrechtlich	7
2. Privatrechtlich - honorarrechtlich	8
a) werkvertragsrechtliche Verantwortung	8
b) honorarrechtlich	10
3. Regelung in Techniknormen	11

Kapitel B Aufgabe und Stellung des Architekten	13
I. Berufsausübung	13
1. Einführung in das Recht der Architektensozietät	13
2. Einzelunternehmen	14
3. Bürogemeinschaft	14
4. Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	14
5. Partnerschaftsgesellschaft	16
6. Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung (PartG mbB)	18
7. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	19
8. Aktiengesellschaft (AG)	19
II. Objekte	20
1. Neubau	20
2. Bauen im Bestand	20

III. Auftraggeber und Architekt	23
1. Dynamik der Planungsaufgabe	23
a) Auswirkung auf die Vertragsgestaltung	25
b) honorarrechtliche Auswirkungen	25
2. Prozesshaftigkeit	27
3. Mitwirkungsobliegenheiten des Auftraggebers	28
4. Folgen aus Kooperationscharakter	30
5. Folgen aus Langzeitcharakter	32
a) Elemente	32
b) Risiken	32
 Kapitel C Aufgabe und Stellung der Fachplaner	34
I. Mehrheit von Fachplanern	34
1. Beteiligung von Fachplanern	34
2. Leistungsumfang	35
3. Einbeziehung von Fachplanern in das Bauvorhaben	36
II. Objekte und Fachplaner	36
III. Fachplaneraufgaben	37
1. Tragwerkplanung	37
a) Definition	37
b) Aufgaben bei der Tragwerkplanung	38
2. Technische Gebäudeausrüstung	39
3. Ingenieurleistungen für thermische Bauphysik	39
4. Schallschutz und Raumakustik	40
5. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	41
6. Vermessungsingenieur	41
IV. Einschaltung von Fachplanern	41
1. Zeitpunkt	41
2. Rechtliche Einordnung	42
3. Haftung	42
VI. Verhältnis Architekt und Fachplaner	43
1. Einbeziehung des Fachplaners	43
2. Koordination, Integration und Kontrolle der Fachplanungsleistung	43
a) werkvertragliche Grundlagen	43
b) Schnittstellenkoordination	45
3. Prüfungs- und Hinweispflichten des Fachplaners	46
4. Abgrenzung der Leistungsbereiche	47
5. Verhältnis Bauherr, Architekt, Fachplaner	48
a) Grundsatz	48
b) Ausnahme	48
 Kapitel D Architekt als Sachwalter	49
I. Einführung	49
1. Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Architekten und dem Auftraggeber	50

2.	Umfang	50
3.	Einschränkung.	50
4.	Darlegungs- und Beweislast	51
II.	Beratungspflichten	51
1.	Beratung im Vorfeld der Planungstätigkeit	51
2.	Beratung hinsichtlich der Konstruktion und der Baustoffe	52
3.	Beratungspflicht im Zusammenhang mit dem zu bebauenden Grundstück	53
4.	Beratung im Zusammenhang mit finanziellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten	53
5.	Beratung hinsichtlich der Hinzuziehung und der Auswahl der Sonderfachleute.	54
6.	Beratung bei der Auswahl der Bauhandwerker	55
7.	Beratung bei der Abnahme	55
8.	Beratungspflicht bei der Erlangung öffentlicher Fördermittel und Steuervergünstigungen Bauabzugsteuer	56
	a) öffentliche Fördermittel	56
	b) Steuervergünstigungen	56
9.	Darlegungs- und Beweislast	57
III.	Hinweis- und Aufklärungspflichten	57
1.	Aufklärung über die fehlende Architekteneigenschaft.	57
2.	Aufklärung über die Höhe des Honorars und Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen	58
	a) Höhe des Honorars	58
	b) Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen	59
3.	Aufklärung über die zu beachtenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts	60
4.	Hinweispflichten im Zusammenhang mit einer Kostenüberschreitung	60
5.	Hinweispflicht im Zusammenhang mit sichtbar gewordenen Baumängeln	61
6.	Hinweispflicht bezüglich eigener Fehler.	61
7.	Hinweispflichten bei Änderung der Planung oder Bauausführung.	62
8.	Darlegungs- und Beweislast	63
IV.	Verhandlungspflichten	63
1.	Behörden.	63
2.	Nachbarn.	64
3.	Sonderfachleute.	64
4.	Darlegungs- und Beweislast	65
V.	Verschwiegenheitspflicht.	65
VI.	Dogmatik des Störungsfalls	65
1.	Beurteilung nach Pflichtanlagen (allgemeines Leistungsstörungenrecht).	66
2.	Beurteilung nach Sachmangelkriterien	66

Kapitel E	Vorbereitende werbliche Tätigkeiten - Arbeiten im Vorfeld eines Vertrages	67
I.	Architektenwettbewerb.	69
1.	Auslobungsregeln.	69
	a) Wettbewerbsverfahren	70

b) Wettbewerbsdurchführung	70
2. Honorierung und Mindestsatzunterschreitung	71
3. Preisträger als Planer weiterer Planungsleistungen	72
a) Haftung des Architekten als Preisträger	72
b) Haftung und Honorierung des mit weiteren Planungsleistungen beauftragten Preisträgers	73
II. Gutachterverfahren	73
1. Allgemeines	73
2. Gutachtervertrag als Architektenvertrag	74
3. Gutachterverfahren kein Wettbewerbsverfahren	75
4. Honorar und Haftung im Gutachterverfahren	75
III. Arbeiten auf eigenes Risiko	76
1. Akquisition	77
2. Vertragliche Grundlage	78
a) Trennung zwischen Architektenvertrag und Honorarvereinbarung	78
b) Akquisitorische Tätigkeiten	79
c) Unentgeltlichkeitsabrede - Unverbindlichkeitsabrede	90
d) Arbeiten auf eigenes Risiko	94
IV. Haftung im vorvertraglichen Bereich	103
1. Haftung im Bereich der Akquisition	103
2. Haftung bei einem aufschiebend bedingten Architektenvertrag	103
3. Haftung bei in Anspruch genommener Unentgeltlichkeits- bzw. Unverbindlich- keitsabrede	104
4. Haftung bei einem Rahmenvertrag	104
Kapitel F Architektenvertrag	105
I. Vertragstypologie	108
1. Vertragsgegenstand und HOAI-Regeln	109
2. Vertragsgegenstand nach BGB-Vertragsregeln	109
a) Bestimmungsrecht der vertragsschließenden Parteien	110
b) Vertragsinhalt und Erfolgsverpflichtung nach Werkvertragsregeln	112
II. Vertragsnatur	131
1. Werkvertrag	131
2. Dienstvertrag	138
3. Architektenvertrag als gemischter Vertrag	139
III. Vertragsschluss	140
1. Architektenvertrag	141
a) Vereinbarte Schriftform	141
b) Vereinbarte elektronische Form	142
c) Gesetzliche Schriftform	142
d) Stillschweigender Vertragsschluss	143
2. Honorarvereinbarung	143
a) Fiktion einer Vergütungsvereinbarung	144
b) Höhe der Vergütung	146

c) Wirksamkeitsanforderungen an eine Honorarvereinbarung	146
3. Bindungswirkung einer Honorarvereinbarung	149
a) Abänderbarkeit wirksamer Honorarvereinbarungen	150
b) Bindungswirkung einer unwirksamer Honorarvereinbarung	151
IV. Besondere Vertragstypen	152
1. Architektenvertrag als Entwicklungsvertrag	152
2. Rahmenvertrag	153
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen	154
b) Rahmenvertrag - § 7 Abs. 1 und § 57 HOAI	155
c) Rechts- und Pflichtenlagen bei einem Rahmenvertrag	155
d) Honorare bei Rahmenvertrag	157
3. Stufenbeauftragung	157
a) Stufenbeauftragung als Auslegungsergebnis	158
b) Gestaltungsmöglichkeiten einer Stufenbeauftragung	159
c) Stufenbeauftragung - § 7 Abs. 1 und § 57 HOAI	160
d) Stufenbeauftragung - Abnahme - Sachmängelhaftung - Verjährung	161
4. Vorvertrag und Hauptvertrag	163
5. Vorplanungsvertrag	166
6. Optionsvertrag	166
V. Vertragsinhalt	167
1. Checkliste nach allgemein beachtlichen Gesichtspunkten	167
2. Checkliste nach Auftraggeberinteressen	168
3. Festlegung des Vertragstyps	168
4. Beschreibung des dem Architekten beauftragten Werks	168
a) Werkvertragsversprechen und Honorarvereinbarung - Trennung im Planervertrag	169
b) Werkbeschreibung in Anlehnung an die HOAI	169
c) Werkbeschreibung ohne Anlehnung an die HOAI	172
d) Vollarchitektur - Teilarchitektur	176
e) Auftragsumfang bei konkreter Benennung	176
5. Honorierungsregeln	180
a) Honorierung der Grundleistungen	180
b) Honorierung Besonderer Leistungen	182
c) Nebenkosten	183
d) Zahlungs- und Fälligkeitsregelung - Mehrwertsteuer	183
6. Abnahme des Architektenwerks	183
7. Anordnungsbefugnis - Änderungsbefugnis	185
8. Abwicklungsstörungen	186
9. Sachmängelhaftung - Haftung - Haftpflichtversicherung	187
10. Vollmacht	188
11. Kostenverantwortung	189
12. Fördermittel	190
13. Verjährung	190
14. Kündigung	190
15. Urheberrecht	191

16.	Bauunterlagen - Herausgabepflichten	191
17.	Vertragsinhalt bei Planungsleistungen im Bestand	192
VI.	Verträge mit der öffentlichen Hand	192
1.	Schriftformgebote	192
2.	Stellenwert der Schriftformgebote	192
3.	Die RBBau-Muster	193
a)	Vertragsmuster - Entscheidungsunterlage - Bau (VM1, Anhang 9 der RBBau)	193
b)	Vertragsmuster Gebäude und Innenräume- VM2/1, Entwurfsunterlage - Bau nach Abschnitt F2 RBBau	194
Kapitel G	Architektenvertrag - Bauen im Bestand	195
I.	Sachwalteraufgaben - Sorgfaltspflichten (Due Diligence)	198
1.	Technische Sorgfaltspflichten - Technical Due Diligence	199
2.	Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Sorgfaltspflichten - Legal Due Diligence	199
3.	Wirtschaftliche Sorgfaltspflichten - Financial Due Diligence	200
4.	Due Diligence Anforderungen und Auftragslage	201
II.	Außen- und Innenverhältnis	201
1.	Das Außenverhältnis und der mit dem Leistungsbild des § 34 HOAI, Anlage 10, betraute Architekt	202
2.	Schrittfolge	202
3.	Leistungspflichten im Außenverhältnis	203
4.	Gestellte Substanz - Risikoregeln	203
5.	Einwirkung auf das Außenverhältnis	205
a)	Sachmangelrecht im Außenverhältnis	205
b)	Einflussnahme auf das Leistungsversprechen im Außenverhältnis	206
III.	Prüfungsgesichtspunkte	206
1.	Bestandsanalyse - Fachleute und Untersuchungsbedarf	207
2.	Einzuschaltende Architekten und Fachplaner	207
a)	Bestandserfassung und Auswirkungen	207
b)	Bestandserfassung und Kostensicherheit	208
c)	Bestandserfassung und Zeitrahmen	208
d)	Bestandserfassung und Nutzungsverhältnisse	209
3.	Prüfungsgesichtspunkte - einschlägige Regelungsbereiche	209
a)	Denkmalschutz	209
b)	Bauplanungsrecht und Baunutzungsverordnung	210
c)	Bauordnungsrecht	211
4.	Bauordnungsrechtliche Entscheidungskriterien	217
a)	Prüfung des Genehmigungsbedarfs	217
b)	Zulassung von Abweichungen - Ausnahmen und Befreiungen	218
5.	Urheberrecht bei Bestandsmaßnahmen	222
IV.	Einschaltung des Architekten	225
1.	Leistungen des Architekten nach der HOAI bei Bestandsobjekten	225

2.	Bestandsmaßnahmen aus technischer Sicht - Technical Due Diligence	230
3.	Bestandsmaßnahmen nach Technik-Regeln und nach HOAI-Regeln - Unterschiede	237
V.	Rechtliche Einordnung der Architektentätigkeit bei Bestandsmaßnahmen ...	238
1.	Bestandsauseinandersetzung als Gegenstand eines Dienst- oder Werkvertrages ..	238
	a) Energiesparberatung	238
	b) Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	240
	c) Bestandsbeurteilung und Bestandsberatung	240
2.	Gutachterliche Leistungen	241
	a) Singuläre Beauftragung mit Zustandsfeststellung und Bewertung - Gutachten als Werk	241
	b) Bestandsauseinandersetzung - Planung und Erfolg	241
	c) Zustandsfeststellung und Zustandsbewertung als Gutachten	242
	d) Das Bestandsgutachten - rechtliche Einordnung	245
3.	Bestandsgutachten als Planungsleistung - Übergang vom Gutachten zur Planung - Sanierungskonzept	246
	a) Rechtsfolgenunterschiede	247
	b) Bestandsgutachten mit Planungselementen	247
	c) Vom Bestandsgutachten zum Projektgutachten	248
4.	Planungs-, Koordinierungs- und Überwachungsleistungen im Bestand	250
5.	Planungsleistungen im Bestand - Der Fall Betonerhaltung	252
	a) Gutachterleistungen - Planungsleistungen	253
	b) Technische und rechtliche Seite	253
	c) DIN 18349 - Betonerhaltung	253
VI.	Abwicklungsfolge	254
1.	Einschaltung vor Objekterwerb	254
	a) Auftragsinhalt	254
	b) Projektziele	255
	c) Bedarfsplanung im Bauwesen	256
	d) Konkretisierungsbedarf	257
	e) Sachmangelfreiheitskriterien der Zustandsanalyse und -bewertung	257
	f) Bestandsbericht - Formalkriterien für Fassung und Strukturen	258
2.	Einschaltung eines Planers für die Projektverwirklichung	260
	a) Auftragserteilung	260
	b) Findungsphase - Projektziele - Außenverhältnis	263
VII.	Planen und Bauen im Bestand - mögliche Vertragsrahmen - Rechtsfolgen im Außenverhältnis	265
1.	Auftraggeber veräußert ohne vorherige Baumaßnahme	265
2.	Auf Einzelmaßnahmen beschränkte Eingriffe	266
	a) Auftragsgegenstand ist allein die Bestandsanalyse samt Ergebnisbewertung bei Einzelmaßnahmen	268
	b) Auftragsgegenstand ist die Planung einer Sanierung samt Bestandsanalyse und Bestandsbewertung bei Einzelmaßnahmen	269
3.	Neubauversprechen	271
4.	Haftungslagen des Architekten nach Maßgabe des Auftragsinhalts	272

a) Haftung bei Begutachtung für Verkaufszwecke	272
b) Haftung bei Gutachtensauftrag und Ausführung von Einzelmaßnahmen	273
c) Haftung bei Auftrag zur Bestandsanalyse und Planung für Einzelmaßnahmen	274
d) Haftung bei je getrenntem Auftrag zur Bestandsanalyse und zur Planung bei mit einem Neubau vergleichbarer Maßnahme	276
VIII. Außenverhältnis mit Auswirkungen auf Innenverhältnis zwischen Auftraggeber und Architekt	277
1. Rein kaufrechtliche Gestaltung des Außenverhältnisses	278
2. Kaufvertrag und Werkvertrag als Gemenge im Außenverhältnis	278
3. Ausschließlich Werkvertrag im Außenverhältnis	279
IX. Besonderheiten des Leistungsbildes Objektplanung (§ 34 HOAI 2013, Anlage 10, bei Leistungen im Bestand)	280
1. Leistungsphase 1	280
2. Leistungsphase 2	281
3. Entwurfsplanung	282
4. Genehmigungsplanung	283
5. Ausführungsplanung	284
6. Vorbereitung der Vergabe	286
7. Mitwirkung bei der Vergabe	286
8. Objektüberwachung und Dokumentation	286
9. Objektbetreuung	287
X. Honorierungsbesonderheiten	287
1. Bestandsanalyse und Bestandsbewertung als Besondere Leistung	288
2. Anrechenbare Kosten der Bausubstanz	288
3. Modernisierungs- und Umbauzuschlag	290
 Kapitel H Unwirksamkeitsgründe	 292
I. Allgemeine Unwirksamkeitsgründe nach BGB	293
1. Unwirksamkeit kraft Anordnung im BGB	293
a) Unwirksamkeit wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB)	293
b) Ohne-Rechnung-Abrede - Gesamtnichtigkeit und Treu und Glauben – Verstoß gegen das Schwarzarbeitsgesetz	294
2. Unwirksamkeit infolge Gestaltungserklärungen nach BGB	296
a) Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen - Architektenvertrag kein Bauvertrag (§§ 312 ff., 355 BGB)	297
b) Anfechtung wegen Irrtums über die Eigenschaften einer Person - Eintragung in die Architektenliste	305
c) Anfechtung wegen arglistiger Täuschung bei Nichteintragung in die Architektenliste	306
II. Koppelungsverbot	308
1. Schutzziel - Gesetzeszweck	308
2. Anwendungsbereich	309
3. Verknüpfungserfordernisse	310
4. Rechtsfolgen	312

5.	Treu und Glauben - unzulässige Rechtsausübung	313
a)	§ 3 IngAlg als eigenständige, von § 134 BGB unabhängige Regelung	313
b)	§ 3 IngAlg - Schutzzweck - Schutzziel	314
c)	§ 3 IngAlg - Kein Schutz des Architekten	315
III.	Schwarzarbeitsgesetz	316
IV.	Schmiergeldzahlungen	317
V.	Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG)	318
VI.	Schriftformgebote	319
1.	Schriftform - Honorarvereinbarung	320
2.	Schriftform - Architektenvertrag	320
VII.	Verstöße gegen Honorierungsregeln der HOAI	321
 Kapitel I Haftung des Architekten		322
I.	Vertragliche und gesetzliche Haftung des Architekten	325
1.	Werkvertrag oder Dienstvertrag	325
2.	Werkvertrag	326
3.	Dienstvertrag	328
II.	Das mangelhafte Werk	329
1.	Der Begriff des »Mangels« im Werkvertrag	329
a)	Das Verhältnis der Mangelatbestände untereinander	330
b)	Die gemeinschaftsrechtlichen Wurzeln des Mangelbegriffes	330
c)	Die vereinbarte Beschaffenheit	332
d)	Die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	337
e)	Standardanforderungen nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB	338
f)	Die einzelnen Prüfungskriterien nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB	339
g)	Herstellung eines anderen Werkes	340
2.	Der Mangel des Architektenwerkes	341
a)	»Vereinbarte Beschaffenheit« des Architektenwerkes	341
b)	Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch Auslegung	342
III.	Die Mängelansprüche	348
1.	Das System der Mängelansprüche	348
a)	Mängelansprüche vor der Abnahme	348
b)	Das Verhältnis der Mängelansprüche zueinander	349
2.	Der Anspruch auf Nacherfüllung, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB	349
a)	Nacherfüllung und Sekundäransprüche	350
b)	Das Nacherfüllungsrecht des Auftragnehmers	350
c)	Das Verweigerungsrecht des Auftragnehmers	351
d)	Das Ablehnungsrecht des Bestellers	352
e)	Die Aufforderung zur Nacherfüllung	353
f)	Die Durchführung der Nacherfüllung	355
g)	Das Zurückbehaltungsrecht bis zur Mangelbeseitigung	356
3.	Architekt und Nacherfüllung	357
a)	Die dem Besteller »unzumutbare« Nacherfüllung des Architektenwerkes	357
b)	Die Pflicht und das Recht des Architekten zur Nacherfüllung	358

c)	Nacherfüllung einer mangelhaften Planung	358
d)	Nacherfüllung bei Kostenüberschreitung und Bausummenüberschreitung . . .	361
e)	Nacherfüllung bei mangelhafter Bauüberwachung	362
f)	Nacherfüllung durch Mitwirkung des Architekten bei der Beseitigung eines Baumangels?	362
g)	»Angemessene« Frist zur Nacherfüllung beim Architekten	363
4.	Der Anspruch auf Selbstvornahme, §§ 634 Nr. 2, 637 BGB	364
a)	Kollision von Selbstvornahme und Nacherfüllungsrecht.	364
b)	Entbehrlichkeit der Fristsetzung.	366
c)	Selbstvornahme trotz Unmöglichkeit der Nacherfüllung	367
d)	Ausschluss der Selbstvornahme.	367
e)	Der Anspruch auf Vorschuss, § 637 Abs. 3 BGB.	367
5.	Die Selbstvornahme von Architektenleistungen	368
a)	Die der Selbstvornahme zugänglichen Architektenleistungen	368
b)	Von der Selbstvornahme ausgeschlossene Architektenleistungen	368
6.	Der Rücktritt, §§ 634 Nr. 3, 636 BGB.	369
a)	Voraussetzungen des Rücktritts	369
b)	Entbehrliche Fristsetzung.	369
c)	Einschränkungen des Rechts auf Rücktritt	370
d)	Das Verhältnis zwischen Rücktritt und anderen Mängelansprüchen	371
e)	Die Rechtsfolgen des Rücktritts	371
7.	Der Rücktritt vom Architektenvertrag	371
a)	Rücktritt vom ganzen Vertrag oder Teilrücktritt	371
b)	Risiken des Rücktritts.	372
8.	Der Anspruch auf Minderung, §§ 634 Nr. 3, 638 BGB	373
a)	Voraussetzungen der Minderung	373
b)	Die Wirkung der Minderungserklärung.	374
c)	Minderung von oder gegenüber Mehreren	374
d)	Die Berechnung der Minderung.	375
9.	Die Minderung beim Architektenvertrag	377
a)	Minderung und Fristsetzung	377
b)	Die Berechnung der Minderung beim Architektenvertrag	378
c)	Minderung und Versicherungsschutz des Architekten.	380
10.	Die Ansprüche auf Schadensersatz.	381
a)	Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB.	381
b)	Schadensersatz statt der Leistung nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB	387
c)	Schadensersatz statt der ganzen Leistung, 281 Abs. 1 Satz 2 BGB	390
d)	Anspruch auf Ersatz vergeblicher Aufwendungen, §§ 634 Nr. 4, 284 BGB . . .	392
11.	Schadensersatz und Architektenvertrag	393
a)	Schadensersatz nach § 280 BGB und Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 281 f. BGB beim Architektenvertrag	393
b)	Darlegungs- und Beweislast für die Pflichtverletzung	393
c)	Das Verschulden des Architekten	394
d)	Umfang des Schadensersatzanspruchs gegenüber dem Architekten	396
12.	Ansprüche bei Ausschluss der Leistungspflicht, §§ 283, 275, 311a BGB	398

a)	Leistungshindernis bei Vertragsschluss, § 311a BGB	399
b)	Leistungshindernisse beim Architektenvertrag	399
c)	Schadensersatzpflicht des Architekten bei Leistungshindernissen	400
13.	Schadensersatz statt der Leistung bei Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme, §§ 282, 241 Abs. 2, 311 Abs. 3 BGB	401
a)	Besonderheiten des Schadensersatzes wegen Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme, §§ 241 Abs. 2, 282 BGB	402
b)	Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme aus § 241 Abs. 2 BGB	402
c)	Pflichten des Architekten nach Abschluss der Baumaßnahme	405
d)	Der Umfang des Schadensersatzanspruchs aus §§ 280, 282 BGB	406
Kapitel J Haftungsfragen in der Abwicklung - Leistungsphasen 1 bis 4		408
I.	Leistungsphase 1 »Grundlagenermittlung«	409
1.	Übersicht	409
2.	Die einzelnen Grundleistungen	410
a)	Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers	410
b)	Ortsbesichtigung	411
c)	Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf	411
d)	Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligten	411
e)	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	412
3.	Rechtsprechung zur Haftung im Rahmen der »Grundlagenermittlung«	412
a)	Kostenberatung	412
b)	Baugrund	413
c)	Bebaubarkeit	413
II.	Vorplanung	414
1.	Übersicht	414
2.	Die einzelnen Grundleistungen	414
a)	Analyse der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	414
b)	Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte	414
c)	Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts	415
d)	Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)	416
e)	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	416
f)	Vorverhandlungen mit Behörden über die Genehmigungsfähigkeit	416
g)	Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen	417

h)	Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs.	418
i)	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	419
3.	Rechtsprechung zur Haftung im Rahmen der »Vorplanung«	419
a)	Unbrauchbare Vorplanung.	419
b)	Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten	420
c)	Kostenschätzung.	420
d)	Zusammenstellung der Vorplanungsergebnisse.	420
III.	Entwurfsplanung	421
1.	Übersicht.	421
2.	Die einzelnen Grundleistungen	421
a)	Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20. ...	421
b)	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	422
c)	Objektbeschreibung.	423
d)	Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	423
e)	Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung ..	424
f)	Fortschreiben des Terminplans.	425
g)	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	425
3.	Rechtsprechung zur Haftung bei der Entwurfsplanung	426
a)	Notwendiger Planinhalt.	426
b)	Kostenberechnung.	426
c)	Koordination der Fachplanung.	427
IV.	Genehmigungsplanung.	427
1.	Überblick	427
2.	Die einzelnen Grundleistungen	428
a)	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.	428
b)	Einreichen der Vorlagen	429
c)	Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	429
3.	Rechtsprechung zur Genehmigungsplanung	430

a) Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	430
b) Genehmigungsfähigkeit der Genehmigungsplanung	431
c) Isolierte Beauftragung mit der Genehmigungsplanung	431
d) Geschuldeter Umfang der Genehmigungsplanung	431
e) Stellplatznachweis und Erschließungsnachweis	432
Kapitel K Haftung im Bereich der Ausführungsplanung	433
I. Anforderungen an den Architekten - Aufgabenstellung	433
1. Ausführungspläne	433
a) Ausführungspläne als konkretisierungsbedürftige Mitwirkungsaufgabe des Auftraggebers	434
b) Ausführungspläne des Architekten und Fachplanungen	435
c) Fortschreibungsbedarf der Ausführungspläne (Lph 5 e) Anlage 10)	436
d) Überprüfung erforderlicher Montagepläne (Lph 5 f) Anlage 10)	436
2. Fortschreiben des Terminplans (Lph 5d) Anlage 10)	437
II. Arbeitsschritte im Einzelnen	438
1. Ausführungsplanung (Lph 5 a) Anlage 10)	438
a) Arbeitsschrittbeschreibung im Einzelnen	438
b) Planungsbedarf nach der Rechtsprechung und Technikregeln	441
c) Planungsabwicklung Zeit- und Gewerkeaspekte	442
2. Ausführungs-, Detail-, Konstruktionszeichnungen (Lph 5 b) Anlage 10) - Planungsintensität und Planungsichte	449
3. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse - Koordinierungsleistungen – Integration (Lph 5 c) Anlage 10)	454
4. Fortschreiben des Terminplans (Lph 5 d) Anlage 10)	457
5. Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung (Lph 5 e) Anlage 10)	457
6. Überprüfen erforderlicher Montagepläne (Lph 5 f) Anlage 10)	459
III. Erfolgsversprechen und mangelhafte Ausführungsplanung	461
1. Mängel der Ausführungsplanung in technischer Hinsicht	461
2. Mängel der Ausführungsplanung in wirtschaftlicher Hinsicht	464
3. Rechte des Auftraggebers bei mangelhafter Ausführungsplanung	466
IV. Abgrenzung zu den Aufgaben anderer Projektbeteiligter	468
1. Werkstatt- und Montagepläne des Unternehmers	468
2. Fachplaner	469
Kapitel L Haftung im Bereich der Ausschreibung und Vergabe	470
I. Allgemeines	471
II. Zweck der Leistungsphasen 6 und 7	472
III. Aufgaben im Verhältnis des Architekten zu Fachplaner und Projektsteuerer	473
1. Negativabgrenzung der Leistungspflicht des Architekten	473
2. Koordinationspflicht des Architekten	474

IV. Rechtsrelevante Beratungspflicht des Architekten.	475
1. Leistungsumfang und Haftungssystem.	476
2. Entlastung durch Hinweis auf Rechtsrat	477
3. Kostenersatz für Anwaltsgebühren	478
V. Ausschreibung - Mengenermittlung	478
1. Einheitspreisvertrag	478
2. Pauschalvertrag	479
VI. Ausschreibung - Aufstellen der Leistungsbeschreibung.	480
1. Anforderungen an eine mangelfreie Leistungsbeschreibung	480
a) Maßgeblicher Zeitpunkt.	481
b) Bedeutung der ATV DIN 18 299 ff. (VOB/C).	482
c) »Beachtung« der Abschnitte 0 ATV DIN 18 299 ff. (VOB/C)	483
2. Typische Fehler beim Aufstellen der Leistungsbeschreibung.	484
a) Beratungspflicht zur Ausschreibungsart	484
b) Eindeutige Leistungsbeschreibung	485
c) Vollständige Leistungsbeschreibung	486
d) Doppelausschreibungen	489
e) Überflüssige Leistungspositionen	490
f) Produktneutralität	490
g) Materialien und Qualitäten	492
h) Von der VOB/C abweichende Ausführung.	492
i) Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	493
VII. Vergabe - Zusammenstellen der Vergabeunterlagen	494
1. Verfahrensunterlagen	494
2. Vertragsunterlagen	495
a) Vertragsmuster	495
b) Vertragsbestandteile	495
c) Frage der Einbeziehung der VOB/B	496
d) Einbeziehung der VOB/B als Ganzes	496
e) Öffnungsklauseln der VOB/B	497
f) Einbeziehung der VOB/C	497
g) Vergütungsformen	499
h) Ausführungsfristen	499
i) Abnahmeregeln	499
j) Zahlungsregeln	500
k) Verjährungsfristen für Mängelansprüche	500
l) Sicherheiten	501
m) Rückgabe von Sicherheiten.	501
n) Vertragsstrafenregelungen	502
VIII. Vergabe - Einholung von Angeboten.	503
1. Formloses Vergabeverfahren	503
2. Öffentliches Vergabeverfahren	504
a) Vergabeart	504
b) Bieteranschreiben	505

IX. Vergabe - Prüfen und Werten der Angebote	505
1. Formloses Vergabeverfahren	506
2. Öffentliches Vergabeverfahren	506
a) Formelle Angebotsprüfung	507
b) Eignungsprüfung	508
c) Preisangemessenheit	509
d) Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes	510
e) Ausschluss nach § 16 Abs. 1 VgV	512
f) Dokumentation nach §§ 20, 20 EG VOB/A	513
3. Nachtragsprüfung	514
4. Besondere Leistungen	514
X. Vergabe - Führen von Bietergesprächen	515
XI. Vergabe - Kostenanschlag (HOAI 2009) und Kostenkontrolle (HOAI 2013)	516
XII. Vergabe - Mitwirkung bei der Auftragserteilung	517
1. Einseitiges Auftragschreiben	517
2. Auftragserteilung durch den Architekten	517
XIII. Rechte des Auftraggebers - Rechte des Auftragnehmers	518
1. Nacherfüllung und Selbstvornahme	518
2. Minderung	519
3. Rücktritt	520
4. Schadenersatz	520
5. Mitverschulden des Auftraggebers	521
6. Rechte bei Verstoß gegen Beratungspflichten	522
 Kapitel M Objektüberwachung und Objektbetreuung	 523
I. Allgemeines	524
1. Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation nach der Anlage 10 Lph 8 HOAI 2013	525
2. Generelle Aufgabenbeschreibung der Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation	527
3. Allgemeine Anforderungen an die Objektüberwachung	532
a) Vorbereitungsmaßnahmen durch Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen	532
b) Prüfung überlassener Werkpläne oder Arbeitspläne als Vorbereitungsmaßnahme	534
c) Überwachung und Kontrolle der Ausführung als Teil der Leistungsphase Objektüberwachung	535
4. Abgrenzung zum »verantwortlichen Bauleiter« nach LBO	538
5. Abgrenzung zu den Aufgaben des SiGeKo	540
II. Aufgaben der Objektüberwachung im engeren Sinne	543
III. Intensität der Objektüberwachung im engeren Sinne	555
1. Allgemeine Anforderungen	555
2. Unterschiedliche Anforderungen bei Einzelvergabe und GU-Vergabe?	559
3. Anforderungen bei »zuverlässigen« bzw. »unzuverlässigen« Baubetrieben/Handwerkern	560

4.	Anforderungen bei neuen Baustoffen oder schwierigen Baukonstruktionen	562
5.	Anforderungen bei Eigenleistungen des Bauherrn	563
6.	Anforderungen bei Gefälligkeitsverhältnissen und bei Leistung »auf Abruf«	567
7.	»Arbeiten mit Signalwirkung« und »handwerkliche Selbstverständlichkeiten« – Intensität der Objektüberwachung – Sachverhalte nach § 651 BGB	568
IV.	Mangelhafte Objektüberwachung im engeren Sinne	575
1.	Anscheinsbeweis für mangelhafte Objektüberwachung?	575
2.	Einzelfälle der Objektüberwachung	580
a)	Abbrucharbeiten	581
b)	Abdichtungsarbeiten	581
c)	Abdichtungsarbeiten mit Bitumendickbeschichtung	583
d)	Aussachtungs-/Aushubarbeiten	584
e)	Altbau – Sanierung, Maßnahmen im Bestand	585
f)	Betonierungsarbeiten	586
g)	Bodenaustausch - Bodenverhältnisse	588
h)	Brandschutzarbeiten	588
i)	Dacharbeiten – Dampfsperre – Decken abhängte	588
j)	Drainagearbeiten	590
k)	Erdarbeiten	590
l)	Estricharbeiten	590
m)	Fertigteile und Fundamentarbeiten	594
n)	Materialverwendung – Baustoffe – Bauteile	595
o)	Nacherfüllung – Überwachung der Mängelbeseitigung (Lph 8 p) Anlage 10 .	595
p)	Putzarbeiten	596
q)	Sanierungsarbeiten (Bauen im Bestand)	597
r)	Wärmedämmarbeiten - Weiße Wanne	598
V.	Abgrenzung zu den Aufgaben der Fachplaner - Lph 8 b), c) und k) der Anlage 10	599
1.	Tragwerksplaner und bauaufsichtsführender Architekt – Anlage 10 Lph 8 b) . . .	599
2.	Sonderfachmann Technische Ausrüstung (§§ 53 ff. HOAI) und Technischer Berater (Anlage 1)	601
3.	Bodengutachter - Leistungen für Geotechnik (Anlage 1 Abschnitt 1.3 HOAI) . .	602
4.	Projektsteuerer	604
VI.	Koordinierungsleistungen	605
1.	Koordinierung durch den Architekten – Lph 8 c), f), k), p) der Anlage 10	605
a)	Lph 8 c) Anlage 10 – Koordinierung der an der Planung fachlich Beteiligten .	606
b)	Lph 8 k) Anlage 10 – Organisation der Abnahme der Bauleistungen	606
c)	Weitere Koordinierungsaufgaben: Lph 8 d), e), f), m) und p) der Anlage 10 .	607
2.	Koordinierung durch den Projektsteuerer	610
VII.	Planungsleistungen bei der Objektüberwachung	610
1.	Planungsänderungen nach Baubeginn	611
2.	Fortschreiben der Ausführungsplanung (Lph 5 c) Anlage 10	612
3.	Detaillkorrektur von Fertigteilen	615
VIII.	Abwicklungsleistungen	616
1.	Gemeinsames Aufmaß (Lph 8 f) Anlage 10)	616

2.	Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen (Lph 8 g) Anlage 10)	620
3.	Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen (Lph 8 h) Anlage 10)	626
4.	Organisation der »Abnahme« der Bauleistungen (Lph 8 k Anlage 10)	627
5.	Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahme und Teilnahme daran (Lph 8 l) Anlage 10)	632
6.	Systematische Zusammenstellung der Dokumentation (Lph 8 m) Anlage 10) . . .	633
7.	Übergabe des Objekts (Lph 8 n) Anlage 10)	634
8.	Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche (Lph 8 o) Anlage 10) . . .	635
9.	Überwachen der Mangelbeseitigung (Lph 8 p) Anlage 10)	637
10.	Kostenkontrolle und Kostenfeststellung (Lph 8 i) und j) Anlage 10)	641
IX.	Dokumentationsleistungen im Rahmen der Objektüberwachung	642
1.	Dokumentation des Bauablaufs - z. B. Bautagebuch (Lph 8 e) Anlage 10)	642
2.	Haftungsvermeidung durch vollständige Dokumentation?	645
X.	Objektbetreuung.	646
1.	Die Projektabwicklung der Leistungsphase 9 Anlage 10.	646
2.	Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der »Objektbegehung« (Lph 9 b) Anlage 10)	648
3.	Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der Fachlichen Bewertung der festgestellten Mängel (Lph 9 a) Anlage 10)	650
4.	Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen (Lph 9 c) Anlage 10)	651
Kapitel N Haftung im Bereich der Kosten		653
I.	Gebot des wirtschaftlichen Planens und Bauens.	653
II.	Aufgabenabgrenzung zwischen Architekt - Fachplaner - Projektsteuerer	656
III.	Kostenermittlung nach der HOAI	661
1.	Grundlagen	661
2.	Arten der Kostenermittlung.	663
3.	Toleranzen	664
4.	Mangeltatbestand	666
5.	Haftungsfolgen	667
6.	Kausalität und Schadensersatz	669
7.	Verschulden	670
8.	Schadensersatz	670
9.	Versicherung	671
IV.	Kostenlimitierung.	672
1.	Baukostengarantie	672
2.	Überschreitung eines Kostenrahmens.	673
a)	Vereinbarung einer Kostenobergrenze	673
b)	Arten der Baukostenobergrenze	674
c)	Toleranzgrenzen	676
d)	Überschreitung der Baukostenobergrenze	677
e)	Der Verstoß gegen Kostenrahmen und Baukostenobergrenze	677

f) Rechtsfolgen.	678
g) Schadensberechnung.	678
h) Vorteilsausgleichung.	679
i) Beweislast.	682
V. Wirtschaftlicher Rahmen der Planung.	682
1. Wirtschaftliche Möglichkeiten des Bauherrn.	682
2. Aufklärung über Kostenentwicklung.	683
3. Förderung wirtschaftlicher Interessen.	684
4. Kostenoptimierte Planung.	685
5. Kostengünstiges Bauen.	686
6. Gewerbliche Bauten und Spezialbauten.	687
7. Renditegebäude.	688
 Kapitel O Haftung für Termine.	 690
I. Bauablaufplanung.	691
II. Aufgabenabgrenzung zwischen Architekt - Fachplaner - Projektsteuerer.	691
1. Projektsteuerer.	691
2. Objekt- und Fachplaner.	692
III. Zeitliche Vorgaben für Ablauf der Planung und der Bauausführung.	692
1. Planungszeitenfestlegung.	693
2. Bauzeitenfestlegung.	693
IV. Störungstatbestände.	694
1. Verzögerung der Architektenplanung.	694
a) Schadensersatz neben der Leistung.	695
b) Schadensersatz statt der Leistung.	698
c) Rücktritt.	699
d) Ersatz vergeblicher Aufwendungen.	700
2. Verzögerung der Fachplanung.	700
3. Verzögerung der Unternehmerleistungen.	700
a) Verzögerung des Ausführungsbeginns.	701
b) Verzug der Vollendung.	702
c) Unterbleiben der Abhilfepflicht.	702
d) Rechtsfolgen.	702
e) Verhältnis zu gesetzlichen Regelungen.	704
4. Pflichtenlage des Architekten im Störfall.	704
5. Handlungsgebote.	705
6. Befugnisse/Kompetenzen.	707
V. Anpassung der Ablaufplanung.	708
1. Achtung auf Rechtswahrung.	708
2. Vollmacht des Architekten.	709
VI. Rechte des Auftraggebers.	710
1. Bei eigener Leistungsverzögerung des Architekten.	710
2. Aus Verletzung von Sachwalterpflichten in zeitlicher Hinsicht.	710

VII. Verteidigungsmöglichkeiten des Architekten	712
1. Hinsichtlich eigener Leistungsverzögerungen	712
2. Hinsichtlich Leistungsverzögerungen Dritter	712
VIII. Projektsteuerer und Termine	713
1. Verletzung eigener Vertragsfristen	713
2. Verletzung von Koordinierungs- und Überwachungspflichten	713
 Kapitel P Haftungsfreistellungsmöglichkeiten – Haftungspotenzierung	715
I. Einleitung	716
II. Haftungsfreistellung -beschränkung im Überblick	717
1. Möglichkeiten durch Werk- und damit Erfolgsbeschreibung	717
2. Vertragsschlussmöglichkeiten durch typische Haftungsregeln	719
3. Maßnahmen im Verlauf der Objektabwicklung	719
III. Werk-/Erfolgsbestimmung im Rahmen des Abschlusses des Architekten- vertrages	720
1. Strategie: Vermeidung eines Vertragsschlusses in Anlehnung an die HOAI – Einstandspflicht »nur« für den Gesamterfolg	720
2. Strategie: Eigenständige Auflistung von Leistungspflichten neben dem Gesamterfolg – Bestimmung des Stellenwerts	722
3. Strategie: Vertragsschluss in Anlehnung an die HOAI – Haftungsbeschränkungs- möglichkeiten	723
a) Beschränkung auf eine bestimmte Anzahl von Leistungsphasen	724
b) Regelungsbedarf bei übergreifenden Grundleistungen	724
c) Teilabnahmeregelung bei Beauftragung mit den Leistungsphasen 1 bis 9 des § 34 HOAI	725
4. Strategie: Stufenbeauftragung	726
5. Strategie: Eingeschränkte Beschreibung der Werkaufgabe und damit der Erfolgsverpflichtung	727
IV. Haftungsklauseln	728
1. Unmittelbarkeitsklausel	728
2. Subsidiaritätsklausel	729
3. Quotenhaftungsklausel	730
4. Verschuldensklausel	730
5. Die Versicherungsklausel	731
6. Deckungssummenklausel	731
7. Höchstbetragsklausel	732
8. Beweislastklausel	732
9. Abnahmeklauseln	733
10. Selbstbeseitigungsrecht-Klausel	734
V. Haftungsfreistellung und Haftungsbegrenzung im Verlauf der Objektabwick- lung	736
1. Rechtliche Möglichkeiten	736
a) Vertragliche Risikoübernahmen	737
b) Änderung des Leistungsversprechens	737

c) Aufklärung, Beratung und Bedenkenhinweise über risikobehaftete Bauherrenwünsche	737
2. Objektentwicklung	738
3. Weisungen, Anordnungen und Bauherrenwünsche	738
a) Ausdrücklich vertraglich vereinbartes Weisungsrecht	739
b) Originäres Anordnungs- und Weisungsrecht des Auftraggebers	739
c) Änderungsbefugnis	741
VI. Haftungsfreistellungsmöglichkeiten bei risikobehafteten Bauherrenwünschen und Anordnungen	741
1. Aufklärung – Beratung - Bedenkenhinweise	741
a) Bauherrenwünsche	741
b) Bauherrenanordnungen - Haftungsfreistellungsvereinbarung	743
2. Verzicht auf Sachmängelansprüche	745
3. Haftungsfreistellung allein durch – fruchtlose - Aufklärung und Beratung?	745
4. Haftungsfreistellung durch Freizeichnungserklärung?	747
VII. Haftungspotenzierung	747
 Kapitel Q Haftung aus Gesetz	749
I. Verkehrssicherungspflicht	750
1. Baustellenunfälle	750
a) Haftung des planenden Architekten	752
b) Haftung des Objektüberwachers	752
2. Haftung für Schäden, die durch Baumängel verursacht werden	755
3. Darlegungs- und Beweislast	756
4. Gesamtschuldnerische Haftung	757
5. Dokumentation	757
6. Rechtsfolgen	758
II. Baustellenverordnung	758
III. Verantwortliche Bauleitung nach LBO	761
1. Grundlagen	761
2. Aufgaben	761
a) Überwachung der Bauausführung	763
b) Überwachung der Verkehrssicherung	763
c) Koordinations- und Organisationspflichten	764
d) Präsenz auf der Baustelle	764
3. Haftung	765
4. Person des Bauleiters	767
5. Vergütung des Bauleiters	768
IV. Strafrechtliche Haftung	768
1. § 319 StGB	769
2. § 222 u. § 229 StGB	770
3. §§ 324 ff. StGB	771
4. § 123 u. § 303 StGB	772
5. Ordnungswidrigkeiten nach LBO	772

V.	Nachbarrecht	772
1.	Zivilrechtliche Regelungen	773
2.	Öffentlich-rechtliche Regelungen	774
3.	Strafrechtliche Regelungen	776
Kapitel R Geltendmachung von Mängeln am Architektenwerk		778
I.	Mängelrüge bezüglich Verfehlung des Gesamterfolgs	780
1.	Bezeichnung der Mangelercheinungen	780
2.	Mangelzuordnung zulasten des Architekten	781
3.	Entbehrlichkeit der Mängelrüge bei Mängeln am Gesamterfolg - Mangelverkörperung	782
a)	Mangelbeseitigungsrecht des Architekten und Mängelrüge	783
b)	Mängelrüge und Selbstbeseitigungsrecht des Architekten bei verkörperten Mängeln des Architektenwerks	784
c)	Voraussetzungen für eine Verkörperung	785
II.	Mängelrüge hinsichtlich der Teilerfolge	786
1.	Keine Mängelrüge bei nicht nachholbaren Teilerfolgen	786
2.	Verfehlte Teilerfolge - Erfordernis einer Mängelrüge	787
III.	Klageweise Rechtsverfolgung gegen den Architekten	788
1.	Erfüllungsklage	788
2.	Nacherfüllungsklage	789
a)	Nacherfüllungsansprüche im Rahmen der Abwicklung des Architektenvertrages	790
b)	Ablehnung der beantragten Baugenehmigung	790
c)	Die Genehmigung wird erteilt, jedoch unter Auflagen	790
d)	Fehlende Ausführungspläne	791
e)	Mangelbehaftete Ausführungspläne	791
f)	Mangelhafte Bauüberwachung	795
g)	Ansprüche gem. §§ 637, 638 BGB schon vor der Abnahme?	797
3.	Die Selbstkostenvorschuss- bzw. -erstattungsklage	799
a)	Selbstkostenvorschuss- bzw. Selbstkostenerstattungsklage vor der Abnahme des Architektenwerks	799
b)	Verfehlung des Gesamterfolgs: Auftraggeber verlangt vom Unternehmer Mängelbeseitigung - Beteiligung des Architekten	799
c)	Verfehlung von Teilerfolgen	800
4.	Die Minderungsklage	800
5.	Die Honorarrückzahlungsklage (Rücktritt)	802
6.	Schadensersatzklage	802
a)	Schadensersatzansprüche aus §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB	803
b)	Schadensersatzansprüche aus §§ 634 Nr. 4, 281 BGB	803
7.	Die Feststellungsklage	804
IV.	Darlegungs- und Beweislast	805
V.	Darlegungs- und Beweiserleichterungen	805

Kapitel 5 Vollmachten und vollmachtloses Handeln des Architekten und Fachplaners	808
I. Grundlagen	809
II. Die Vollmacht des Architekten	812
1. Die originäre Architektenvollmacht	812
a) Vollmacht zum Abschluss von Zusatzverträgen	816
b) Vollmacht zur Änderung geschlossener Bauverträge	820
c) Unterzeichnung von Regiezetteln	822
d) Vollmacht für Weisungen an der Baustelle	831
e) Vollmacht zum gemeinsamen Aufmaß	831
f) Vollmacht zur Abnahme	839
g) Vollmacht zu Mängelrügen, Fristsetzungen, Kündigungsandrohung	843
h) Vollmacht für Vorbehalte	843
i) Vollmacht zur Rechnungsprüfung	845
j) Zusammenfassung	846
2. Die gewillkürte Architektenvollmacht	847
a) Erteilung der gewillkürten Vollmacht	847
b) Auslegung der Vollmachtserklärung	849
c) Vollmacht nach Mustern	850
3. Anscheins- und Duldungsvollmacht	852
a) Die Duldungsvollmacht im Architektenrecht	852
b) Die Anscheinsvollmacht im Architektenrecht	855
III. Architekt als Adressat von VOB-Erklärungen	858
1. Grundlagen	858
a) Übermittlung von Erklärungen durch Mittelspersonen	858
b) Die VOB/B-Erklärungen	859
c) Passive Vertretung bei Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen	861
d) Rechtsgeschäftliche Vollmacht, originäre Vollmacht und Vollmachtsmissbrauch	861
2. Die wichtigsten VOB/B-Erklärungen	862
a) Die Vergütungsankündigung	862
b) Anzeigepflicht bei nicht beauftragten Leistungen, § 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B	865
c) Entgegennahme von Hinweisen und Bedenkenmitteilungen	865
d) Entgegennahme des Vorbehalts bei der Schlusszahlung	867
IV. Die Vertretungsmacht des Fachplaners	868
V. Der Fachplaner als Adressat von VOB/B-Erklärungen	870
VI. Haftungsfolgen	871
1. Entfallen der Haftung	872
2. Haftungsbefreiung nach § 179 Absatz 3 BGB	873
VII. Insolvenz des Auftraggebers (Bauherr) und Architektenvollmacht	877

Kapitel T Gesamtschuldnerschaft	878
I. Grundlagen	878
1. Gesamtschuld aus Identität primärer Leistungspflichten	882
2. Gesamtschuld aus sekundären Leistungspflichten	885
3. Grenzen der gesamtschuldnerischen Haftung	892
II. Mögliche gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Baubeteiligter	892
1. Gesamtschuld zwischen verschiedenen Architekten im identischen Leistungsbild	893
2. Gesamtschuld zwischen Architekt und Sonderfachleuten oder Gutachtern	894
III. Mitverschuldenseinwand des Bauunternehmers	896
1. Mitverschulden bei Planungs- und Koordinationsmängeln	897
a) Grundsatz	897
b) Ausnahmen von den Regeln zum Mitverschulden	899
c) Mitverschulden bei Mängeln der Bauaufsicht im Verhältnis zum Unternehmer	900
d) Mitverschulden bei Mängeln der Koordination	902
e) Mitverschuldenseinwand des Objektüberwachers bei Planungsmängeln	903
f) Mitverschuldenseinwand des planenden Architekten wegen Überwachungsfehlern des objektüberwachenden Architekten	906
g) Mitverschuldenseinwand von Architekten und Sonderfachleuten	906
h) Mitverschulden des ausführenden Bauunternehmens	909
i) Mitverschuldenseinwand aus sonstigen Gründen	910
2. Mitverschuldensquote	910
3. Rechtliche Konsequenzen des Mitverschuldenseinwands – Haftungsquoten im Außenverhältnis	915
IV. Gesamtschuldnerausgleich	917
1. Ausgleichsanspruch nach § 426 Abs. 1 BGB	917
a) Höhe des auszugleichenden Betrags	920
b) Quotierung des Innenausgleichs	920
c) Sonderproblem: Zusammentreffen von Kontrollfehlern und Leistungsfehlern	922
d) Beweislast	924
e) Höhe des Gesamtschuldnerausgleichs	924
f) Das gestörte Gesamtschuldverhältnis und der gestörte Gesamtschuldnerausgleich	925
g) Sonderproblem Vergleich	927
h) Verjährung	930
2. Der Anspruch aus § 426 Abs. 2 BGB	931
 Kapitel U Beendigung/Teilbeendigung des Architektenvertrages und Folgen	 932
I. Freie Auftraggeberkündigung	933
1. Ermittlung der Vergütung	934
a) Honorar nach §§ 631, 632 BGB	934
b) Vergütungsanspruch und Berechnung nach § 649 Satz 2 BGB	936
2. Ersparte Aufwendungen	938

3.	Anderweitiger Erwerb	939
4.	Vergütungsanspruch nach Vermutungsregelung des § 649 Satz 3 BGB.	940
5.	Sonstige Fälligkeitsvoraussetzungen und Verjährung	941
6.	Darlegungs- und Beweislast	943
7.	Abdingbarkeit	943
II.	Außerordentliche Kündigung	945
1.	Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung	946
a)	Kündigungsgrund	946
b)	Einzelfälle.	947
2.	Rechtsfolgen	950
III.	Kündigung bei unterlassener Mitwirkung (§§ 642, 643 BGB)	951
1.	Voraussetzungen	951
2.	Rechtsfolgen	952
a)	§ 304 BGB - Mehraufwendungsersatz	952
b)	§ 642 BGB - Entschädigung.	953
c)	§ 645 Abs. 1 BGB	955
IV.	Kündigung nach § 648 a Abs. 5 BGB	955
1.	Anwendbarkeit	955
2.	Voraussetzungen	957
a)	Zeitpunkt.	957
b)	Besicherbare Ansprüche	958
c)	Sicherungsverlangen	959
d)	Schlüssigkeitsanforderung - Begründetheitsanforderung.	960
e)	Höhe des Sicherungsverlangens – Art der Sicherheit.	962
f)	Gegenrechte und sonstiges Verhalten	963
g)	Fristsetzung	963
3.	Kündigungserklärung	964
a)	Wirksamkeitsvoraussetzungen	964
b)	Begründetheit – Schlüssigkeit des Sicherungsverlangens.	964
c)	Reaktion des Bestellers	965
4.	Rechtsfolgen	966
a)	Anspruch aus § 631 Abs. 1 BGB.	966
b)	Anspruch aus § 648 a Abs. 5 S. 2, 3 BGB	967
V.	Einvernehmliche Beendigung/Aufhebung	968
VI.	Faktische Beendigung	969
1.	Tod einer Vertragspartei.	970
2.	Abgrenzung zur konkludenten Kündigung	970
3.	Verweigerung der Mitwirkung des Auftraggebers.	971
VII.	Teilbeendigung und Änderungen - § 10 HOAI-Regeln im Verhältnis zu BGB-Regeln	972
Kapitel V	Abnahme des Architektenwerkes	976
I.	Stellenwert und Abnahmefähigkeit.	977
1.	Stellenwert der Abnahme.	977

2.	Abnahmefähigkeit des Architektenwerkes	979
3.	Abnahmefähigkeit bei Kündigung	981
II.	Abnahmeformen	984
1.	Ausdrückliche Abnahme	985
2.	Stillschweigende (konkludente) Abnahme	987
a)	Anforderungen an das schlüssige Verhalten.	987
b)	Abnahmereife als Voraussetzung.	989
c)	Abnahmereife trotz fehlender Teilerfolge?	990
d)	Relevanter Personenkreis	991
3.	Fiktive Abnahme	992
4.	Abnahmeverweigerung	995
III.	Rechtsfolgen der Abnahme	995
1.	Übergang vom Erfüllungs- in Nacherfüllungsstadium	996
2.	Übergang der Leistungs- und Vergütungsgefahr auf den Besteller	996
3.	Beweislastumkehr	997
4.	Rechtsverlust bei vorbehaltloser Abnahme	997
5.	Verjährungsbeginn für Mängelansprüche.	997
IV.	Fälligkeit des Honorars	998
1.	Abweichende schriftliche Vereinbarung (§ 15 Abs. 1 HOAI)	998
2.	Verzinsung der Vergütung ab Abnahme	999
V.	Teilabnahme	999
1.	Vereinbarungserfordernis und Teilabnahmeerklärung.	1000
2.	Teilabnahme von Leistungsphasen in AGB des Architekten.	1001
a)	Teilabnahme nach Leistungsphase 8 des § 15 HOAI.	1002
b)	Teilabnahme nach Leistungsphase 4 des § 34 HOAI, Anlage 10.	1003
c)	Teilabnahme sonstiger Leistungsphasen des § 34 HOAI, Anlage 10?	1005
3.	Teilabnahme von Teilerfolgen?	1006
4.	Teilabnahmeformen.	1007
a)	Ausdrückliche Teilabnahmeerklärung.	1007
b)	Stillschweigende Teilabnahme	1007
c)	Fiktive Teilabnahme nach BGB, nach Vereinbarung und in AGB des Architekten?	1008
VI.	Abnahme in besonderen Vertragsformen	1009
1.	Abnahme im Stufenvertrag	1009
2.	Abnahme im Abrufvertrag - Optionsvertrag	1010
Kapitel W	Verjährung und Verwirkung	1012
I.	Allgemeines zum Verjährungsrecht	1012
II.	Verjährung	1013
1.	Verjährung von Erfüllungsansprüchen	1013
2.	Verjährung von Sachmängelansprüchen.	1014
3.	Verjährung von Sachwalterhaftungsansprüchen	1024
4.	Verjährung von Ausgleichsansprüchen bei Gesamtschuld.	1026
5.	Arglist und Organisationsverschulden	1027

Inhaltsverzeichnis

- a) Arglist 1027
 - b) Organisationsverschulden..... 1028
 - c) Verjährung..... 1030
- 6. Unerlaubte Handlung und Nachbarrecht..... 1030
- III. Hemmung und Neubeginn der Verjährung 1031
- IV. Verwirkung..... 1032

- Kapitel X Der Versicherungsvertrag 1033
 - I. Einführung 1033
 - II. Der Versicherungsvertrag 1039
 - III. Die Leistungspflicht des Versicherers 1045
 - IV. Allgemeine Haftpflichtversicherung 1047
 - V. Haftpflicht von Architekten und Ingenieuren..... 1050

- Stichwortverzeichnis 1061