

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XIII

Kapitel A Allgemeine Grundsätze zum Architekten- und Ingenieurvertrag ...	1
I. Rechtsnatur	1
1. Rechtslage BGB a.F.	1
2. Geltendes Recht ab 01.01.2018	3
II. Zustandekommen des Vertrages	4
III. Hinweise für mündlichen Vertragsabschluss	5
IV. Auftragsbestätigung/Vorvertrag	7
V. Sondervorschriften von Gemeinden und Kirchen	7
VI. Konkludentes Verhalten	8
VII. Abgrenzung zwischen Akquisition und honorarpflichtiger Tätigkeit	9
1. Vergütungsfreie Tätigkeit	9
2. Vermutung der entgeltlichen Tätigkeit der Architekten	11
3. Vergütungspflicht unter einer Bedingung	13
4. Der unverbindliche Auftrag	14
5. Höhe des Vergütungsanspruchs	14
6. Aufklärungspflicht über das Honorar	15
7. Fazit	16
VIII. Umfang des Architekten- und Ingenieurvertrages, Zielfindungsvertrag	16
IX. Allgemeine Geschäftsbedingungen	18
1. Allgemeines	18
2. Aushandeln von Klauseln	19
3. Anwendung auf Kaufleute und öffentliche Auftraggeber	21
4. Einzelfälle	21
X. Mängel des Architektenwerkes	28
1. Sachmängel	28
2. Rechtsmängel	31
3. Rechte des Auftraggebers bei Mängeln	31
4. Verjährung	33
5. Gesamtschuldnerische Haftung	35
6. Vorvertragliche Haftung	37
7. Abnahme	37
8. Teilabnahme	40
XI. Die Haftung des Architekten bei Bausummenüberschreitung	41
1. Die Bedeutung der Kostenfrage für Architekt und Bauherr	41
2. Haftung im vorvertraglichen Bereich	42
3. Haftung wegen Baukostenüberschreitung	42
4. Vorgabe eines bestimmten Baukostenbetrages	47
5. Überschreitung eines vereinbarten Kostenlimits (Kostenobergrenze)	47
6. Honoraranspruch bei Bausummenüberschreitung	48
7. Bausummengarantie	49
XII. Die vorzeitige Vertragsbeendigung	49
1. Allgemeines zur Kündigung	49
2. Jederzeitiges Kündigungsrecht des Bauherrn gem. § 648 BGB	50

Inhaltsverzeichnis

3. Sonderfall: Teilkündigung des Architekten- und Ingenieurvertrages	60
4. Reguläres Kündigungsrecht des Architekten/Auftragnehmers	62
5. Das außerordentliche Kündigungsrecht der Vertragsparteien gem. § 648a BGB	68
6. Sonderkündigungsrecht gem. § 650r BGB, nach Vorlage der Planungsgrundlage	77
7. Abnahme nach Kündigung	78
8. Gewährleistung nach Kündigung	79
9. Verjährung der Honorarforderung nach Kündigung	79
10. Einvernehmliche Vertragsaufhebung	80
XIII. Sicherheitsleistung gemäß §§ 650e und f BGB	80
1. Die Sicherungshypothek gemäß § 650e BGB	80
2. Die Sicherheitsleistung gemäß § 650f BGB	82
XIV. Die Urheberrechte des Architekten	87
1. Urheberrechtlich geschützte Zeichnungen und Bauwerke	87
2. Urheber	89
3. Rechte des Urhebers nach dem Urhebergesetz	90
4. Übertragbarkeit des Urheberrechts	92
5. Übertragbarkeit von Nutzungsrechten	92
6. Die Folgen von Urheberrechtsverletzungen	94
7. Beweislast und Verjährung	96
8. Sonderfall: Der angestellte Architekt als Urheber	96
9. Rechtsschutz nicht urheberrechtlich geschützter Zeichnungen und Bauwerke	96
Kapitel B Grundlagen für die Anwendung der HOAI	98
I. Artikelgesetz und HOAI	98
II. Vergütungsanspruch	100
III. Sachlicher Anwendungsbereich	101
IV. Beratungsleistungen	103
V. Ungerechtfertigte Bereicherung	104
VI. Geschäftsführung ohne Auftrag	105
VII. Räumlicher Anwendungsbereich	106
Kapitel C Gegenstand der Leistungen	107
I. Leistungsbild	107
1. Gebäude und Innenräume nach § 34 HOAI	108
2. Flächenplanung	122
3. Ingenieurbauwerke	123
4. Verkehrsanlagen	127
5. Tragwerksplanung	129
6. Technische Ausrüstung	131
II. Grundleistungen und Besondere Leistungen	133
1. Grundleistungen	133
2. Besondere Leistungen	141
3. Überschneidungen von Grundleistungen und Besonderen Leistungen	142
4. »Ersetzende« Besondere Leistungen	143
5. Zusätzliche Leistungen	143

Kapitel D Honorarvereinbarungen	145
I. HOAI 2013.	145
1. Abweichung von der herkömmlichen Abrechnungsweise/ Pauschalhonorar – HOAI 2013.	146
2. Schriftformerfordernis nach der HOAI 2013	147
3. Bei Auftragserteilung nach der HOAI 2013	149
4. Mindestsatzunterschreitung nach der HOAI 2013	151
5. Bindung an die Mindestsatzunterschreitung nach der HOAI 2013	154
6. Höchstsatzüberschreitung nach der HOAI 2013	155
7. Nachträgliche Honorarvereinbarung nach der HOAI 2013	156
II. Auswirkung der EuGH-Entscheidung vom 04.07.2019 auf bestehende Verträge.	156
III. Honorarorientierung HOAI 2021	158
IV. Honorarvereinbarungen nach der HOAI 2021	159
V. Formale Anforderungen nach der HOAI 2021	159
VI. Auffangregelung Basishonorarsatz	160
VII. Aufklärungspflicht gegenüber Verbrauchern	160
VIII. Das Stundenhonorar	161
Kapitel E Die prüffähige Honorarermittlung.	163
I. Honorarermittlungsarten der HOAI	163
1. Allgemeine Überlegungen zur richtigen Ermittlung des Honorars	163
2. Honorarberechnung auf Basis der HOAI	165
3. Kostenermittlungen und Honorarberechnung gemäß §§ 4, 6, 33 ff. HOAI	167
4. Die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 7 HOAI	194
5. Die Vergütung von Änderungsleistungen	195
II. Die Abrechnung von Planungsleistungen am Gebäude, §§ 33 bis 37 i.V.m. §§ 4, 6 HOAI	232
1. Die Ermittlung der »anrechenbaren Kosten« gemäß § 33 HOAI	233
2. Leistungen für Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI	251
3. Honorarzone bei Gebäuden und Innenräumen, § 35 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 HOAI	253
4. Honorartafel gemäß § 35 HOAI	258
5. Erhöhte Honorare und Zuschläge	263
III. Honorarermittlung bei Freianlagen gemäß §§ 4, 6, 38 ff. HOAI	269
1. Stets anrechenbare Kosten gemäß § 38 Abs. 1 HOAI	269
2. Unter Umständen anrechenbare Kosten	270
3. Leistungsbild § 39 HOAI	272
4. Honorarzone gemäß § 40 Abs. 2 HOAI i.V.m. § 5 HOAI	272
5. Honorartafel § 40 HOAI für Freianlagenplanung	273
6. Honorarerhöhungen und Zuschläge bei Freianlagen gemäß §§ 9, 40 Abs. 6, § 36 und § 12 HOAI	274
IV. Teil 2 Abschnitt 1: Honorarberechnung bei Bauleitplänen, d.h. Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, gemäß §§ 17a bis 21 HOAI	274
1. Flächennutzungsplan	275
2. Bebauungspläne	277
3. Sonderfall: Das Honorar für sonstige städtebauliche Leistungen gem. § 17 Abs. 2 HOAI	278

Inhaltsverzeichnis

V.	Abschnitt 2: Die Honorarberechnung bei landschaftsplanerischen Leistungen, §§ 21 bis 31 HOAI	287
VI.	Teil 3 Abschnitt 3 und 4: Honorarberechnung für Leistungen bei Ingenieurbau- werken und Verkehrsanlagen	287
	1. Ingenieurbauwerke gemäß § 42 HOAI	288
	2. Vorschriften über das Leistungsbild gemäß § 43 HOAI	295
	3. Vorschriften über die Honorarzone gemäß § 44 Abs. 2, 3 und 4 HOAI Anlage 12.2.	296
	4. Abschnitt 4: Honorar für Verkehrsanlagen, §§ 45 bis 48 HOAI	298
VII.	Honorarberechnung für Leistungen der Tragwerksplanung gemäß §§ 49 ff. HOAI	302
	1. Kostenermittlung und Honorarberechnung	303
	2. Ermittlung der anrechenbaren Kosten	303
	3. Leistungsbild gemäß § 51 HOAI	306
	4. Honorarzone gemäß § 52 Abs. 2 bis 4 HOAI	306
	5. Honorartafel gemäß § 52 Abs. 1 HOAI	307
	6. Erhöhte Honorare und Zuschläge	307
	7. Besondere Abrechnungsformen	308
VII.	Die Honorarberechnung von Leistungen der technischen Ausrüstung gemäß §§ 53 ff. HOAI	309
	1. Anlagen der technischen Ausrüstung gemäß § 53 HOAI	310
	2. Ermittlung der anrechenbaren Kosten für das Basishonorar	311
	3. Leistungsbild gemäß § 55 HOAI	315
	4. Honorarzone gemäß § 56 Abs. 2 bis 3 HOAI i.V.m. § 5 Anlage 15.2 HOAI	315
	5. Honorartafel gemäß § 55 Abs. 1 HOAI	316
	6. Erhöhte Honorare und Zuschläge	316
	7. Besondere Abrechnungsformen	317
	8. Beispiel einer Honorarrechnung	317

Kapitel F Fälligkeit der Honorarforderung als Abrechnungsvoraussetzung gemäß § 15 HOAI

I.	Fälligkeit von Abschlagsrechnungen gemäß § 632a BGB	318
	1. Grundsätzliches	319
	2. Vertraglich vereinbarter Zahlungsplan	320
	3. Rechtliche Bedeutung der Abschlagsrechnung	328
	4. Abschlagsrechnungen und Vertragsbeendigung	322
II.	Fälligkeit des Honorars als Schlussrechnungsvoraussetzung gemäß § 650g Abs. 4 BGB	322
	1. Abrechnungsvoraussetzungen gemäß § 650g Abs. 4 BGB	322
	2. Nebenkostenabrechnung gemäß § 14 HOAI	334
	3. Mehrwertsteuerberechnung gemäß § 16 HOAI	337
	4. Übergangsregelungen	338
III.	Abrechnung und Fälligkeit bei Pauschalhonorarvereinbarung	341
IV.	Die Verjährung der Honorarforderung	342
V.	Fälligkeit und Verjährung der Honorarforderung bei Kündigung oder Aufhebung des Vertrages	345
VI.	Die Bindung an die Honorarschlussrechnung	346
VII.	Die Rückforderung von Honorarüberzahlungen durch den Auftraggeber	349

Kapitel G Aktuelle Probleme des Architekten-/Ingenieur- und Honorarrechts. . .	351
I. Pflichten des Architekten aus dem Gesetz zur Bekämpfung der illegalen Betätigung im Baugewerbe/Bauabzugssteuergesetz	351
II. Pflichten der Architekten nach dem Gesetz über Sicherung von Bauforderungen BauFordSiG.	352
III. Pflichten des Planers nach der BaustellenVO.	352
IV. Pflichten des Planers nach EnEV 2016/GEG 2020	354
V. Neues Rechtsdienstleistungsgesetz	357
VI. Vertragsgestaltung	358
1. Gegenstand des Vertrages	358
2. Definition des Leistungsbildes und die Leistungsbilder der HOAI 2013/2021, Auswirkungen und Haftung	360
3. Getrennte Beauftragung der Leistungsphase 9 des § 34 HOAI und Anlage 10 HOAI	367
4. Stufenweise Beauftragung.	368
5. Pflichten des Auftraggebers	369
6. Pflichten des Auftragnehmers.	369
7. Grundlage der Honorarermittlung, Vergütung des Auftragnehmers	370
8. Fälligkeit der Vergütung	370
9. Die Vergütung von Änderungs- und Mehrleistungen	370
10. Verlängerung der Planungs- und Bauzeit	371
11. Abnahme der Architektenleistung	372
12. Kündigung des Vertrages und Rücktritt	373
13. Aufbewahrungspflichten.	374
14. Schlichtungsverfahren oder Schiedsverfahren	374
15. Urheberrechtsklauseln	374
16. Aufrechnungsverbote gegen die Honorarforderung	375
VII. Bauprodukt vs. Bauart – Die aktuellen Änderungen der Landesbauordnungen der Länder.	375
1. Bisherige Regelungen der Länder	375
2. Was hat sich geändert?	377
3. Die neuen Regelungen	378
4. Fragen und Antworten zu der Novellierung	381
5. Weitere Hinweise.	384
 Anhänge	
Anhang I Muster Abrechnung Architektenleistungen Kündigungsfall	385
Anhang II DIN 276 in den Fassungen von 2008 und 2018.	392
Anhang III Entwurf eines Architektenvertrages für den AN	473
Anhang IV Bewertungstabelle Grundleistungen Leistungsbild Gebäude Anlage 10. . . .	497
Anhang V Objektbezogene Bewertung von Grundleistung für Innenräume der Leistungsphasen gem. § 35 HOAI	506
Anhang VI Tabelle für die Ermittlung der vorhandenen Bausubstanz gem. § 2 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 3 HOAI.	512
 Stichwortverzeichnis.	533