

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	1
1.1	Zielsetzung und Zielgruppe	1
1.2	Aufbau und Gang der Darstellung	2
<b>2</b>	<b>Grundlagen des Architekten- und Ingenieurrechts</b>	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrages	5
2.3	Bedeutung der VOB/B	6
2.4	Bedeutung der HOAI	7
2.4.1	Überblick	7
2.4.2	Das Urteil des EuGH vom 4. Juli 2019	9
2.4.2.1	Inhalt der Entscheidung des EuGH	9
2.4.2.2	Bedeutung des EuGH-Urteils im Überblick	10
2.4.2.3	Folgen des EuGH-Urteils für „Altfälle“, insbesondere Mindest- und Höchstsatzklagen	12
2.5	Der Architekt als Sachwalter des Bauherrn	14
<b>3</b>	<b>Die Neuregelungen der HOAI 2021</b>	17
3.1	Hintergrund und Struktur der Neuregelungen	17
3.2	Einzelne Änderungen	17
3.2.1	Anwendungsbereich	18
3.2.2	Basishonorar als Orientierung	18
3.2.3	Form der Preisvereinbarung	19
3.2.4	Weitere Änderungen	19
<b>4</b>	<b>Die gesetzlichen Neuregelungen zum Architekten- und Ingenieurrecht</b>	21
4.1	Hintergründe und Struktur der Gesetzesnovelle	21

<b>4.2 Überblick über die Neuregelungen .....</b>	<b>22</b>
4.2.1 § 650p BGB (vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen) .....	22
4.2.2 § 650q BGB (anwendbare Vorschriften) .....	23
4.2.3 § 650r BGB Sonderkündigungsrecht .....	25
4.2.4 § 650s BGB Teilabnahme .....	26
4.2.5 § 650t BGB gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer .....	27
<b>5 Vorüberlegungen und vertragliche Hauptpflichten ..</b>	<b>29</b>
<b>5.1 Vorüberlegungen .....</b>	<b>29</b>
5.1.1 Bestimmung der Planungsaufgabe .....	30
5.1.1.1 Leistungsziele (Beschaffenheit des Planungs-objekts) .....	30
5.1.1.2 Leistungsumfang (Beschaffenheit der Planungs-leistung) .....	32
5.1.1.3 Leistungsumstände .....	33
5.1.2 Vertragstyp und Vertragspartner .....	34
5.1.3 Stufenweise Beauftragung .....	36
5.1.3.1 Funktion einer stufenweisen Beauftragung .....	36
5.1.3.2 Form von Grundvertrag und Abruf .....	38
5.1.3.3 Anwendbare Fassung der HOAI .....	38
<b>5.2 Abschluss des Vertrages .....</b>	<b>39</b>
5.2.1 Angebot und Annahme .....	39
5.2.2 Form des Vertragsschlusses .....	40
5.2.2.1 Grundsatz der Formfreiheit .....	40
5.2.2.2 Form der Honorarvereinbarung .....	40
5.2.2.3 Einbeziehung von Anlagen .....	43
5.2.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	43
5.2.3.1 Definition .....	43
5.2.3.2 Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	45

5.2.3.3	Folgen unwirksamer AGB .....	46
5.2.3.4	Vorrang der Individualabrede .....	46
5.2.3.5	Vermeidung von AGB .....	48
5.2.4	Abgrenzung Vertragsschluss zur unentgeltlichen Akquise ....	49
5.2.4.1	Problematik und Lösungsansätze .....	49
5.2.4.2	Die Neuregelungen der §§ 650p Abs. 2 und 650r BGB .....	51
5.2.5	Kopplungsverbot .....	53
<b>5.3</b>	<b>Pflichten des Planers .....</b>	<b>54</b>
5.3.1	Allgemeine Planungs- und Überwachungsleistungen .....	54
5.3.1.1	Anwendungsbereich des § 650p Abs. 1 BGB .....	55
5.3.1.2	Leistungspflichten nach § 650p Abs. 1 BGB .....	55
5.3.2	Leistungspflichten in der Zielfindungsphase nach § 650p Abs. 2 BGB .....	59
5.3.2.1	Hintergrund und Ziel der Vorschrift .....	60
5.3.2.2	Anwendungsbereich, Leistungspflichten und Vergütung des Planers .....	62
5.3.2.2.1	Wesentliche Planungs- und Über- wachungsziele .....	62
5.3.2.2.2	Planungsgrundlage .....	65
5.3.2.2.3	Kosteneinschätzung .....	68
5.3.2.2.4	Form und Vorlagezeitpunkt von Planungsgrundlage und Kostenein- schätzung .....	69
5.3.2.2.5	Vergütung .....	71
5.3.3	Sonstige Leistungen .....	71
5.3.3.1	Sicherheits- und Gesundheitskoordinator .....	72
5.3.3.2	Dokumentation und Kommunikation .....	73
5.3.3.2.1	Allgemeine Dokumentations- und Kommunikationspflichten .....	73
5.3.3.2.2	BIM .....	74

---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>5.4 Vergütung .....</b>	<b>74</b>
5.4.1 Berechnung des Honorars für Neubauten .....	76
5.4.1.1 Flächengröße, Anrechenbare Kosten, Verrechnungseinheiten .....	76
5.4.1.2 Grundlagen der anrechenbaren Kosten .....	76
5.4.1.3 Mitzuverarbeitende Bausubstanz .....	77
5.4.1.4 Objekteinteilung .....	81
5.4.1.5 Leistungsbilder .....	82
5.4.1.6 Honorarzone .....	84
5.4.1.7 Honorartafeln .....	85
5.4.1.8 Beispiel Honorarberechnung .....	86
5.4.2 Berechnung des Honorars bei Umbauten und Modernisierungen .....	88
5.4.3 Berechnung des Honorars für Leistungen der Zielfindungs- phase bzw. von angeordneten Leistungen .....	89
5.4.4 Nebenkosten .....	90
5.4.5 Komplettheitsklauseln .....	90
<b>5.5 Verträge mit Verbrauchern .....</b>	<b>91</b>
5.5.1 Definition des Verbrauchers .....	91
5.5.2 Planerverträge mit Verbrauchern .....	92
5.5.3 Bauverträge mit Verbrauchern .....	92
5.5.3.1 Definition des Verbraucherbauvertrags .....	93
5.5.3.2 Sonderregelungen beim Verbraucherbauvertrag ....	93
<b>6 Praktische Probleme im Rahmen der Projektdurchführung .....</b>	<b>96</b>
<b>6.1 Ausbleibende Vergütung .....</b>	<b>96</b>
6.1.1 Fälligkeit des Honorars aus der Schlussrechnung .....	96
6.1.1.1 Abnahme der Planungsleistungen .....	97
6.1.1.2 Prüffähige Schlussrechnung .....	97
6.1.1.3 Nebenkosten .....	99

6.1.1.4	Abweichende Vereinbarungen .....	99
6.1.2	Abschlagszahlungen .....	100
6.1.3	Verjährung der Honoraransprüche .....	103
6.1.4	Rechte des Planers bei Zahlungsverzug des Bauherrn .....	103
6.1.4.1	Leistungsverweigerung .....	104
6.1.4.1.1	Verzug des Bauherrn .....	104
6.1.4.1.2	Keine Geringfügigkeit des rück- ständigen Honorars .....	107
6.1.4.1.3	Handlungsempfehlung .....	108
6.1.4.2	Kündigung .....	109
6.2	<b>Nachträge .....</b>	109
6.2.1	Einführung .....	109
6.2.2	Anordnungsrecht des Bauherrn .....	111
6.2.2.1	Voraussetzungen und Reichweite der Anordnung ..	111
6.2.2.2	Vergütungsfolgen der Anordnung .....	115
6.2.3	Sonderfälle von Nachträgen .....	117
6.3	<b>Abnahme .....</b>	118
6.3.1	Voraussetzungen der Abnahme .....	118
6.3.2	Aufforderung zur Abnahme .....	120
6.3.3	Zustandsfeststellung .....	121
6.3.4	Teilabnahme .....	122
6.3.5	Abnahmewirkungen .....	126
6.4	<b>Sicherheiten .....</b>	128
6.4.1	Sicherheiten des Planers .....	129
6.4.1.1	Vertragliche Sicherheiten .....	129
6.4.1.2	Grundbuchsicherung gemäß § 650e BGB .....	129
6.4.1.3	Bauhandwerkersicherung gemäß § 650f BGB .....	131
6.4.2	Sicherheiten des Bauherrn .....	135
6.5	<b>Zurückbehaltungsrecht, Herausgabe von Unterlagen .....</b>	136

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>6.6</b>	<b>Vertragsbeendigung</b>	137
6.6.1	Einvernehmliche Vertragsbeendigung	137
6.6.2	Einseitige Vertragsbeendigung	138
6.6.2.1	Kündigung	138
6.6.2.1.1	Kündigung aus wichtigem Grund	138
6.6.2.1.2	Freie Kündigung	142
6.6.2.1.3	Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB	143
6.6.2.2	Rücktritt vom Vertrag	147
6.6.2.3	Vertragsauflösung wegen Störung der Geschäfts- grundlage oder Unmöglichkeit	147
<b>6.7</b>	<b>Urheberrecht</b>	148
6.7.1	Allgemeines	148
6.7.2	Ansprüche des Planers aus dem Urheberrecht	150
<b>6.8</b>	<b>Vollmacht des Architekten</b>	152
6.8.1	Keine originäre Vollmacht	152
6.8.2	Duldungs- und Anscheinsvollmacht	154
<b>7</b>	<b>Haftung der Vertragsparteien</b>	156
<b>7.1</b>	<b>Allgemeine Grundlagen der Haftung des Planers</b>	156
7.1.1	Vertragliche Haftung	156
7.1.1.1	Nacherfüllung	159
7.1.1.2	Selbstvornahme	163
7.1.1.3	Rücktritt	163
7.1.1.4	Minderung	163
7.1.1.5	Schadensersatz	166
7.1.1.6	Aufwendungsersatz	169
7.1.1.7	Mängelverjährung	169
7.1.1.8	Gesamtschuld	169
7.1.2	Gesetzliche Haftung	170

---

<b>7.2 Haftungsprobleme in einzelnen Leistungsphasen</b> .....	170
7.2.1 Haftungsfragen in Leistungsphase 1 (Grundlagen- ermittlung) .....	171
7.2.2 Haftungsfragen in Leistungsphase 2 (Vorplanung) .....	174
7.2.3 Haftungsfragen in Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) .....	175
7.2.3.1 Genehmigungsfähigkeit der Planung .....	175
7.2.3.2 Die Kostenberechnung .....	177
7.2.3.3 Sonstige Haftungsfragen in Leistungsphase 3 .....	178
7.2.4 Haftungsfragen in Leistungsphase 4 (Genehmigungs- planung) .....	178
7.2.5 Haftungsfragen in Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) .....	179
7.2.5.1 Allgemeines .....	179
7.2.5.2 Abgrenzung zur Leistungsphase 3 .....	180
7.2.6 Haftungsfragen in Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) .....	181
7.2.7 Haftungsfragen in Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) .....	183
7.2.8 Haftungsfragen in Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) ..	184
7.2.9 Haftungsfragen in Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) ..	188
<b>7.3 Haftung für Termine</b> .....	190
7.3.1 Grundlagen .....	191
7.3.1.1 Es sind keine Termine vereinbart .....	191
7.3.1.2 Es sind Termine vereinbart .....	191
7.3.1.3 Vertragsstrafe .....	192
7.3.2 Grundsätzlich keine Haftung des Planers für Bau- verzögerungen .....	194
7.3.3 Verlängerung der Leistungszeiträume durch Störungen im Planungs- und Bauablauf/Behinderungen .....	195
7.3.4 Monetäre Ansprüche des Planers bei verlängerter Bauzeit ..	197
<b>7.4 Haftung für Baukosten</b> .....	200
7.4.1 Haftung des Planers für Fehler in der Kostenermittlung ..	201

7.4.1.1	Toleranzrahmen bei fehlender spezieller Vereinbarung zu den Kosten .....	201
7.4.1.2	Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung .....	202
7.4.2	Rechtsfolgen von Fehlern in der Kostenermittlung .....	204
7.4.2.1	Auswirkungen auf den Honoraranspruch des Planers .....	204
7.4.2.2	Rechte des Bauherrn .....	206
7.4.3	Haftung bei Kostengarantie .....	207
7.5	<b>Haftung des Bauherrn</b> .....	208
7.5.1	Grundlagen der Haftung .....	208
7.5.2	Mitwirkungspflichten des Bauherrn .....	209
7.5.2.1	Fehlen erforderlicher Mitwirkungshandlungen des Bauherrn .....	209
7.5.2.2	Mangel in den Vorleistungen .....	210
7.5.2.3	Handlungsempfehlung .....	213
7.6	<b>Haftung mehrerer Planungs- und Baubeteiligter</b> .....	213
7.6.1	Planungsfehler und unterlassener Bedenkenhinweis des Bauunternehmers .....	214
7.6.2	Überwachungsfehler und Ausführungsfehler .....	216
7.6.3	Haftungsverhältnis zwischen mehreren Planern .....	217
7.6.4	Planer und Sonderfachmann .....	218
7.6.5	Ausgleichsansprüche im Innenverhältnis .....	219
7.6.5.1	Ausgleichsanspruch gem. § 426 Abs. 1 BGB .....	219
7.6.5.2	Anspruch gem. § 426 Abs. 2 BGB .....	221
7.6.5.3	Gestörter Gesamtschuldausgleich, insbesondere vertragliche Haftungsbeschränkungen .....	222
7.7	<b>Haftungsbeschränkung und -erweiterung</b> .....	223
8	<b>Berufshaftpflichtversicherung des Planers</b> .....	225
8.1	<b>Grundlagen</b> .....	225

8.1.1	Unterscheidung zwischen Haftpflichtverhältnis und Deckungsverhältnis .....	225
8.1.2	Rechtsquellen der Berufshaftpflichtversicherung .....	225
8.1.3	Pflichtversicherung und Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung .....	227
8.1.4	Grundfragen des Versicherungsverhältnisses .....	227
8.1.4.1	Verstoßprinzip .....	227
8.1.4.2	Verjährung der Ansprüche aus dem Deckungsverhältnis .....	228
8.2	<b>Gegenstand und Umfang der Berufshaftpflichtversicherung</b> ...	229
8.3	<b>Ausschlusstatbestände und Obliegenheitsverletzungen</b> .....	231
8.3.1	Ausschlusstatbestände .....	231
8.3.1.1	Erfüllungsschäden .....	231
8.3.1.2	Pflichtwidrigkeitsklausel .....	231
8.3.1.3	Zeitüberschreitungsklausel .....	233
8.3.1.4	Massen- und Kostenklausel .....	233
8.3.2	Obliegenheiten des Versicherungsnehmers (Planers) .....	234
<b>9</b>	<b>Konfliktlösung</b> .....	236
9.1	<b>Klageverfahren</b> .....	236
9.1.1	Zuständigkeit .....	236
9.1.2	Kosten und anwaltliche Vertretung .....	237
9.1.3	Vorläufiger Rechtsschutz .....	240
9.2	<b>Alternativen zum Klageverfahren</b> .....	241
9.2.1	Selbstständiges Beweisverfahren und Schiedsgutachtenvereinbarung .....	241
9.2.2	Gerichtliche und außergerichtliche Mediation .....	242
9.2.3	Schieds- und Adjudikationsverfahren .....	243

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>Anhang .....</b>	245
I. Mustervertrag .....	245
II. Kommentierung zum Mustervertrag .....	255
III. Synopse HOAI 2013 – HOAI 2021 .....	260
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	388