

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Zielsetzung und Zielgruppe .....	1
1.2	Aufbau und Gang der Darstellung .....	2
<b>2</b>	<b>Grundlagen des Architekten- und Ingenieurrechts</b> .....	<b>4</b>
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>	<b>17</b>
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>	<b>21</b>
4.1	Hintergründe und Struktur der Gesetzesnovelle .....	21

<b>4.2</b>	<b>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</b>	<b>Vorüberlegungen und vertragliche Hauptpflichten ..</b>	<b>29</b>
<b>5.1</b>	<b>Vorüberlegungen .....</b>	<b>29</b>
5.1.1	Bestimmung der Planungsaufgabe .....	30
5.1.1.1	Leistungsziele (Beschaffenheit des Planungsobjekts) .....	30
5.1.1.2	Leistungsumfang (Beschaffenheit der Planungsleistung) .....	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</b>	<b>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

<b>5.4</b>	<b>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	Kompletttheitsklauseln .....	90
<b>5.5</b>	<b>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</b>	<b>Praktische Probleme im Rahmen der Projektdurchführung .....</b>	<b>96</b>
<b>6.1</b>	<b>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

<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</b>	<b>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</b>	<b>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</b>	<b>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 Beschaffensvereinbarung .....	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
<b>7.5</b>	<b>Haftung des Bauherrn .....</b>	<b>208</b>
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
<b>7.6</b>	<b>Haftung mehrerer Planungs- und Baubeteiligter .....</b>	<b>213</b>
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
<b>7.7</b>	<b>Haftungsbeschränkung und -erweiterung .....</b>	<b>223</b>
<b>8</b>	<b>Berufshaftpflichtversicherung des Planers .....</b>	<b>225</b>
<b>8.1</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>225</b>



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
9	<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

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