Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Inhaltsübersicht IX
Abkürzungsverzeichnis XXVII
Literaturverzeichnis XXXI

Kapitel A Architekt und Fachplaner 1
I. Planungszwecke und Planungsstadien 1
II. Pxanungsbeteiligte 3
1. Architekt als Objektplaner 3
2. Ingenieur als Fachplaner 5
3. Projektsteuerer 6
4. Sicherheits- und Gesundheitsschutzplaner (SiGeKo) 6
5. Planungen der Verarbeiter/Ausführenden 6
III. Normierung der Planungstätigkeiten 6
1. Öffentlich-rechtlich/bauordnungsrechtlich 6
2. Privatrechtlich – honorarrechtlich 8
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) 15
5. Partnerschaftsgesellschaft 16
6. Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung (PartG mbB) 18
7. Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 19
8. Aktiengesellschaft (AG) 20
II. Objekte 20
1. Neubau 20
2. Bauen im Bestand 21
III. Auftraggeber und Architekt 23
1. Dynamik der Planungsaufgabe 24
2. Prozesshaftigkeit 27
3. Mitwirkungsobliegenheiten des Auftraggebers 28
4. Folgen aus Kooperationscharakter 30
5. Folgen aus Langzeitcharakter 32

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1155562275

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

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
2. Technische Gebäudeausrüstung 39
3. Ingenieurleistungen für thermische Bauphysik 40
4. Schallschutz und Raumakustik 41
5. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung 41
6. Vermessungsingenieur 42
IV. Einschaltung von Fachplanern 42
1. Zeitpunkt 42
2. Rechtliche Einordnung 42
3. Haftung 42
V. Verhältnis Architekt und Fachplaner 43
1. Einbeziehung des Fachplaners 43
2. Koordination, Integration und Kontrolle der Fachplanungsleistung . . 44
3. Prüfungs- und Hinweispflichten des Fachplaners 47
4. Abgrenzung der Leistungsbereiche 47
5. Verhältnis Bauherr, Architekt, Fachplaner 48

Kapitel D Architekt als Sachwalter 50
I. Einführung 50
1. Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Architekten und dem Auftraggeber 51
2. Umfang 51
3. Einschränkung 52
4. Darlegungs- und Beweislast 52
II. Beratungspflichten 52
1. Beratung im Vorfeld der Planungstätigkeit 53
2. Beratung hinsichtlich der Konstruktion und der Baustoffe 53
3. Beratungspflicht im Zusammenhang mit dem zu bebauenden Grundstück 54
4. Beratung im Zusammenhang mit finanziellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten 55
5. Beratung hinsichtlich der Hinzuziehung und der Auswahl der Sonderfachleute 56
6. Beratung bei der Auswahl der Bauhandwerker 56
7. Beratung bei der Abnahme 57
8. Beratungspflicht bei der Erlangung öffentlicher Fördermittel und Steuervergünstigungen Bauabzugsteuer 58
9. Darlegungs- und Beweislast 58

III. Hinweis- und Aufklärungspflichten 59
1. Aufklärung über die fehlende Architekteneigenschaft 59
2. Aufklärung über die Höhe des Honorars und Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen 60
3. Aufklärung über die zu beachtenden Vorschriften des öffentlichen Baurechts 62
4. Hinweispflichten im Zusammenhang mit einer Kostenüberschreitung 62
5. Hinweispflicht im Zusammenhang mit sichtbar gewordenen Baumängeln 63
6. Hinweispflicht bezüglich eigener Fehler 64
7. Hinweispflichten bei Änderung der Planung oder Bauausführung 64
8. Darlegungs- und Beweislast 65
IV. Verhandlungspflichten 65
1. Behörden 65
2. Nachbarn 66
3. Sonderfachleute 66
4. Darlegungs- und Beweislast 67
V. Verschwiegenheitspflicht 67
VI. Dogmatik des Störungsfalls 67
1. Beurteilung nach Pflichtanlagen (allgemeines Leistungsstörungsrecht) 68
2. Beurteilung nach Sachmangelkriterien 68

Kapitel E Architektenvertrag 69
Vorbemerkung 71
I. Vertragstypologie 76
1. Vertragsgegenstand und HOAI-Regeln 80
2. Vertragsgegenstand nach BGB-Vertragsregeln 81
II. Vertragsnatur 107
1. Werkvertrag 108
2. Dienstvertrag 116
3. Architektenvertrag als gemischter Vertrag 117
III. Vertragsschluss 118
1. Architektenvertrag 120
2. Honorarvereinbarung 122
3. Bindungswirkung einer Honorarvereinbarung 129
IV. Besondere Vertragstypen 131
1. Architektenvertrag als Entwicklungsvertrag 132
2. Rahmenvertrag 133
3. Stufenbeauftragung 137
4. Vorvertrag und Hauptvertrag 144
5. Vorplanungsvertrag 148
6. Optionsvertrag 148

V. Vertragsinhalt 149
1. Vertragsinhalt nach Maßgabe § 650p und § 631 BGB 149
2. Checkliste nach allgemein beachtlichen Gesichtspunkten 152
3. Checkliste nach Auftraggeberinteressen 153
4. Festlegung des Vertragstyps 153
5. Beschreibung des dem Architekten beauftragten Werks 153
6. Honorierungsregeln 166
7. Abnahme des Architektenwerks 169
8. Anordnungsbefugnis – Änderungsbefugnis 172
9. Abwicklungsstörungen 174
10. Sachmängelhaftung – Haftung – Haftpflichtversicherung 175
11. Vollmacht 176
12. Kostenverantwortung 177
13. Fördermittel 178
14. Verjährung 179
15. Kündigung 179
16. Urheberrecht 179
17. Bauunterlagen – Herausgabepflichten 180
18. Vertragsinhalt bei Planungsleistungen im Bestand 180
VI. Verträge mit der öffentlichen Hand 180
1. Schriftformgebote 181
2. Stellenwert der Schriftformgebote 181
3. Die RBBau-Muster 181

Kapitel F Architektenvertrag – Bauen im Bestand 184
Vorbemerkung 187
I. Sachwalteraufgaben – Sorgfaltspflichten (Due Diligence) 188
1. Technische Sorgfaltspflichten – Technical Due Diligence 189
2. Bauplanungs- und Bauordnungsrechtliche Sorgfaltspflichten – Legal Due Diligence 190
3. Wirtschaftliche Sorgfaltspflichten – Financial Due Diligence 191
4. Due Diligence Anforderungen und Auftragslage 192
II. Außen- und Innenverhältnis 192
1. Das Außenverhältnis und der mit dem Leistungsbild des § 34 HOAI, Anlage 10, betraute Architekt 193
2. Schrittfolge 194
3. Leistungspflichten im Außenverhältnis 195
4. Gestellte Substanz – Risikoregeln 195
5. Einwirkung auf das Außenverhältnis 197
III. Prüfungsgesichtspunkte 199
1. Bestandsanalyse – Fachleute und Untersuchungsbedarf 200
2. Einzuschaltende Architekten und Fachplaner 200
3. Prüfungsgesichtspunkte – einschlägige Regelungsbereiche 203
4. Bauordnungsrechtliche Entscheidungskriterien 212
5. Urheberrecht bei Bestandsmaßnahmen 217

IV. Einschaltung des Architekten 220
1. Leistungen des Architekten nach der HOAI bei Bestandsobjekten . . . 220
2. Bestandsmaßnahmen aus technischer Sicht – Technical Due Diligence 227
3. Bestandsmaßnahmen nach Technik-Regeln und nach HOAI-Regeln – Unterschiede 234
V. Rechtliche Einordnung der Architektentätigkeit bei Bestandsmaßnahmen 235
1. Bestandsauseinandersetzung als Gegenstand eines Dienst- oder Werkvertrages 238
2. Gutachterliche Leistungen 240
3. Bestandsgutachten als Planungsleistung – Übergang vom Gutachten zur Planung – Sanierungskonzept 246
4. Planungs-, Koordinierungs- und Überwachungsleistungen im Bestand 250
5. Planungsleistungen im Bestand – Der Fall Betonerhaltung 252
VI. Abwicklungsfolge 255
1. Einschaltung vor Objekterwerb 255
2. Einschaltung eines Planers für die Projektverwirklichung 262
VII. Planen und Bauen im Bestand – mögliche Vertragsrahmen – Rechtsfolgen im Außenverhältnis 270
1. Auftraggeber veräußert ohne vorherige Baumaßnahme 270
2. Auf Einzelmaßnahmen beschränkte Eingriffe 271
3. Neubauversprechen 278
4. Haftungslagen des Architekten nach Maßgabe des Auftragsinhalts 279
VIII. Außenverhältnis mit Auswirkungen auf Innenverhältnis zwischen Auftraggeber und Architekt 284
1. Außenverhältnis – Gestaltungsmöglichkeiten 285
IX. Besonderheiten des Leistungsbildes Objektplanung (§ 34 HOAI 2013, Anlage 10, bei Leistungen im Bestand) 288
1. Leistungsphase 1 288
2. Leistungsphase 2 289
3. Entwurfsplanung 290
4. Genehmigungsplanung 292
5. Ausführungsplanung 293
6. Vorbereitung der Vergabe 294
7. Mitwirkung bei der Vergabe 295
8. Objektüberwachung und Dokumentation 295
9. Objektbetreuung 296
X. Honorierungsbesonderheiten 296
1. Bestandsanalyse und Bestandsbewertung als Besondere Leistung nach HOAI 297
2. Anrechenbare Kosten der Bausubstanz 297
3. Modernisierungs- und Umbauzuschlag 299

Kapitel G Haftung des Architekten 301
I. Vertragliche und gesetzliche Haftung des Architekten 304
II. Vertragstypik des Architektenvertrages 304
1. Vor dem 01.01.2018 geschlossene Architektenverträge 305
2. Nach dem 01.01.2018 geschlossene Architektenverträge 306
III. Das mangelhafte Werk 307
1. Der Begriff des »Mangels« im Werkvertrag 307
2. Das Verhältnis der Mangeltatbestände untereinander 308
3. Die gemeinschaftsrechtlichen Wurzeln des Mangelbegriffes 308
4. Die vereinbarte Beschaffenheit 310
5. Der Mangel des Architektenwerkes 318
IV. Die Mängelansprüche 325
1. Das System der Mängelansprüche 325
2. Der Anspruch auf Nacherfüllung, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB 328
3. Architekt und Nacherfüllung 336
4. Der Anspruch auf Selbstvornahme, §§ 634 Nr. 2, 637 BGB 344
5. Die Selbstvornahme von Architektenleistungen 348
6. Der Rücktritt, §§ 634 Nr. 3, 636 BGB 349
7. Der Rücktritt vom Architektenvertrag 351
8. Der Anspruch auf Minderung, §§ 634 Nr. 3, 638 BGB 353
9. Die Minderung beim Architektenvertrag 357
10. Die Ansprüche auf Schadensersatz 361
11. Schadensersatz und Architektenvertrag 378
12. Ansprüche bei Ausschluss der Leistungspflicht, §§ 283, 275, 311a BGB 389
13. Schadensersatz statt der Leistung bei Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme, §§ 282, 241 Abs. 2, 311 Abs. 3 BGB 391
14. Pflichten des Architekten nach Abschluss der Baumaßnahme 396

Kapitel H Haftungsfragen in der Abwicklung – Leistungsphasen 1 bis 4 . . 398
I. Leistungsphase 1 »Grundlagenermittlung« 399
1. Übersicht 399
2. Die einzelnen Grundleistungen der Grundlagenermittlung gemäß Anlage 10 zur HOAI 401
3. Rechtsprechung zur Haftung im Rahmen der »Grundlagenermittlung« 403
II. Vorplanung 406
1. Übersicht 406
2. Die einzelnen Grundleistungen 406
3. Rechtsprechung zur Haftung im Rahmen der »Vorplanung« 411
III. Entwurfsplanung 413
1. Übersicht 413
2. Die einzelnen Grundleistungen 414
3. Rechtsprechung zur Haftung bei der Entwurfsplanung 419

IV. Genehmigungsplanung 420
1. Überblick 420
2. Die einzelnen Grundleistungen 421
3. Rechtsprechung zur Genehmigungsplanung 423

Kapitel I Haftung im Bereich der Ausführungsplanung 428
I. Anforderungen an den Architekten – Aufgabenstellung 428
1. Ausführungspläne 428
2. Fortschreiben des Terminplans (Lph 5d) Anlage 10) 434
II. Arbeitsschritte im Einzelnen 434
1. Ausführungsplanung (Lph 5 a) Anlage 10) 434
2. Ausführungs-, Detail-, Konstruktionszeichnungen (Lph 5 b) Anlage 10) – Planungsintensität und Planungsdichte 449
3. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse – Koordinierungsleistungen – Integration (Lph 5 c) Anlage 10) 455
4. Fortschreiben des Terminplans (Lph 5 d) Anlage 10) 458
5. Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung (Lph 5 e) Anlage 10) 459
6. Überprüfen erforderlicher Montagepläne (Lph 5 f) Anlage 10) . . . 461
III. Erfolgsversprechen und mangelhafte Ausführungsplanung 464
1. Mängel der Ausführungsplanung in technischer Hinsicht 464
2. Mängel der Ausführungsplanung in wirtschaftlicher Hinsicht 466
3. Rechte des Auftraggebers bei mangelhafter Ausführungsplanung . . 469
IV. Abgrenzung zu den Aufgaben anderer Projektbeteiligter 471
1. Werkstatt- und Montagepläne des Unternehmers 471
2. Fachplaner 472

Kapitel J Haftung im Bereich der Ausschreibung und Vergabe 473
I. Allgemeines 474
II. Zweck der Leistungsphasen 6 und 7 475
III. Aufgaben im Verhältnis des Architekten zu Fachplaner und Projektsteuerer 476
1. Negativabgrenzung der Leistungspflicht des Architekten 476
2. Koordinationspflicht des Architekten 477
IV. Rechtsrelevante Beratungspflicht des Architekten 478
1. Leistungsumfang und Haftungssystem 479
2. Entlastung durch Hinweis auf Rechtsrat 480
3. Kostenersatz für Anwaltsgebühren 481
V. Ausschreibung – Mengenermittlung 481
1. Einheitspreisvertrag 481
2. Pauschalvertrag 482
VI. Ausschreibung – Aufstellen der Leistungsbeschreibung 483
1. Anforderungen an eine mangelfreie Leistungsbeschreibung 483
2. Typische Fehler beim Aufstellen der Leistungsbeschreibung 487

VII. Vergabe – Zusammenstellen der Vergabeunterlagen 496
1. Verfahrensunterlagen 497
2. Vertragsunterlagen 497
VIII. Vergabe – Einholung von Angeboten 507
1. Formloses Vergabeverfahren 507
2. Öffentliches Vergabeverfahren 508
IX. Vergabe – Prüfen und Werten der Angebote 510
1. Formloses Vergabeverfahren 510
2. Öffentliches Vergabeverfahren 511
3. Nachtragsprüfung 519
4. Besondere Leistungen 520
X. Vergabe – Führen von Bietergesprächen 521
XI. Vergabe – Kostenanschlag (HOAI 2009) und Kostenkontrolle (HOAI 2013) 522
XII. Vergabe – Mitwirkung bei der Auftragserteilung 523
1. Einseitiges Auftragsschreiben 523
2. Auftragserteilung durch den Architekten 523
XIII. Rechte des Auftraggebers – Rechte des Auftragnehmers 524
1. Nacherfüllung und Selbstvornahme 524
2. Minderung 527
3. Rücktritt 528
4. Schadenersatz 528
5. Mitverschulden des Auftraggebers 529
6. Rechte bei Verstoß gegen Beratungspflichten 530

Kapitel K Objektüberwachung und Objektbetreuung 531
I. Allgemeines 532
1. Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation nach der Anlage 10 Lph 8 HOAI 2013 533
2. Generelle Aufgabenbeschreibung der Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation 536
3. Allgemeine Anforderungen an die Objektüberwachung 541
4. Abgrenzung zum »verantwortlichen Bauleiter« nach LBO 548
5. Abgrenzung zu den Aufgaben des SiGeKo 550
II. Aufgaben der Objektüberwachung im engeren Sinne 553
III. Intensität der Objektüberwachung im engeren Sinne 565
1. Allgemeine Anforderungen 565
2. Unterschiedliche Anforderungen bei Einzelvergabe und GU-Vergabe? 571
3. Anforderungen bei »zuverlässigen« bzw. »unzuverlässigen« Baubetrieben/Handwerkern 572
4. Anforderungen bei neuen Baustoffen oder schwierigen Baukonstruktionen 573
5. Anforderungen bei Eigenleistungen des Bauherrn 575

6. Anforderungen bei Gefälligkeitsverhältnissen und bei Leistung »auf Abruf« ... 579
7. »Arbeiten mit Signalwirkung« und »handwerkliche Selbstverständlichkeiten« – Intensität der Objektüberwachung – Sachverhalte nach § 651 BGB ... 580
IV. Mangelhafte Objektüberwachung im engeren Sinne ... 587
1. Anscheinsbeweis für mangelhafte Objektüberwachung? ... 587
2. Einzelfälle der Objektüberwachung ... 593
V. Abgrenzung zu den Aufgaben der Fachplaner– Lph 8 b), c) und k) der Anlage 10 ... 613
1. Tragwerksplaner und bauaufsichtsführender Architekt – Anlage 10 Lph 8 b) ... 613
2. Sonderfachmann Technische Ausrüstung (§§ 53 ff. HOAI) und Technischer Berater (Anlage 1) – Anlage 10 Lph 8a) und Anlage 15 Lph 8a) ... 616
3. Bodengutachter – Leistungen für Geotechnik (Anlage 1 Abschnitt 1.3 HOAI) ... 618
4. Projektsteuerer ... 620
VI. Koordinierungsleistungen ... 620
1. Koordinierung durch den Architekten – Lph 8c), f), k), p) der Anlage 10 ... 620
2. Koordinierung durch den Projektsteuerer ... 626
VII. Planungsleistungen bei der Objektüberwachung ... 627
1. Planungsänderungen nach Baubeginn ... 627
2. Fortschreiben der Ausführungsplanung (Lph 5 e) Anlage 10 ... 630
3. Detailkorrektur von Fertigteilen ... 634
VIII. Abwicklungsleistungen ... 635
1. Gemeinsames Aufmaß (Lph 8 f) Anlage 10) ... 635
2. Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen (Lph 8 g) Anlage 10) ... 639
3. Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen (Lph 8 h) Anlage 10) ... 646
4. Organisation der »Abnahme« der Bauleistungen (Lph 8 k Anlage 10) ... 647
5. Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahme und Teilnahme daran (Lph 8 l) Anlage 10) ... 653
6. Systematische Zusammenstellung der Dokumentation (Lph 8 m) Anlage 10) ... 654
7. Übergabe des Objekts (Lph 8 n) Anlage 10) ... 655
8. Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche (Lph 8 o) Anlage 10) ... 656
9. Überwachen der Mangelbeseitigung (Lph 8 p) Anlage 10 ... 658
10. Kostenkontrolle und Kostenfeststellung (Lph 8 i) und j) Anlage 10) ... 662

IX. Dokumentationsleistungen im Rahmen der Objektüberwachung 663
1. Dokumentation des Bauablaufs – z.B. Bautagebuch (Lph 8 e) Anlage 10) 663
2. Haftungsvermeidung durch vollständige Dokumentation? 666
X. Objektbetreuung 668
1. Die Projektabwicklung der Leistungsphase 9 Anlage 10 668
2. Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der »Objektbegehung« (Lph 9 b) Anlage 10) 670
3. Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der Fachlichen Bewertung der festgestellten Mängel (Lph 9 a) Anlage 10) 673
4. Leistungspflichten und Haftung im Zusammenhang mit der Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen (Lph 9 c) Anlage 10) 673

Kapitel L Haftung im Bereich der Kosten 675
I. Gebot des wirtschaftlichen Planens und Bauens 675
II. Aufgabenabgrenzung zwischen Architekt – Fachplaner – Projektsteuerer 678
III. Kostenermittlung nach der HOAI 684
1. Grundlagen 684
2. Arten der Kostenermittlung 686
3. Toleranzen 687
4. Mangeltatbestand 689
5. Haftungsfolgen 690
6. Kausalität und Schadensersatz 693
7. Verschulden 694
8. Schadensersatz 694
9. Versicherung 695
IV. Kostenlimitierung 695
1. Baukostengarantie 695
2. Überschreitung eines Kostenrahmens 697
V. Wirtschaftlicher Rahmen der Planung 707
1. Wirtschaftliche Möglichkeiten des Bauherrn 707
2. Aufklärung über Kostenentwicklung 707
3. Förderung wirtschaftlicher Interessen 709
4. Kostenoptimierte Planung 710
5. Kostengünstiges Bauen 710
6. Gewerbliche Bauten und Spezialbauten 712
7. Renditegebäude 712

Kapitel M Haftung für Termine 714
I. Bauablaufplanung 715
II. Aufgabenabgrenzung zwischen Architekt – Fachplaner-Projektsteuerer 715

1. Projektsteuerer 715
2. Objekt- und Fachplaner 716
III. Zeitliche Vorgaben für Ablauf der Planung und der Bauausführung 716
1. Planungszeitenfestlegung 717
2. Bauzeitenfestlegung 717
IV. Störungstatbestände 718
1. Verzögerung der Architektenplanung 718
2. Verzögerung der Fachplanung 724
3. Verzögerung der Unternehmerleistungen 724
4. Pflichtenlage des Architekten im Störungsfall 728
5. Handlungsgebote 730
6. Befugnisse/Kompetenzen 731
V. Anpassung der Ablaufplanung 733
1. Achtung auf Rechtswahrung 734
2. Vollmacht des Architekten 734
VI. Rechte des Auftraggebers 735
1. Bei eigener Leistungsverzögerung des Architekten 735
2. Aus Verletzung von Sachwalterpflichten in zeitlicher Hinsicht 735
VII. Verteidigungsmöglichkeiten des Architekten 737
1. Hinsichtlich eigener Leistungsverzögerungen 737
2. Hinsichtlich Leistungsverzögerungen Dritter 738
VIII. Projektsteuerer und Termine 738
1. Verletzung eigener Vertragsfristen 739
2. Verletzung von Koordinierungs- und Überwachungspflichten 739

Kapitel N Haftungsfreistellungsmöglichkeiten – Haftungspotenzierung . . 741
I. Einleitung 742
II. Haftungsfreistellung -beschränkung im Überblick 743
1. Möglichkeiten durch Werk- und damit Erfolgsbeschreibung 743
2. Vertragsschlussmöglichkeiten durch typische Haftungsregeln 746
3. Maßnahmen im Verlauf der Objektabwicklung 746
III. Werk-/Erfolgsbestimmung im Rahmen des Abschlusses des Architektenvertrages 747
1. Strategie: Vermeidung eines Vertragsschlusses in Anlehnung an die HOAI – Einstandspflicht »nur« für den Gesamterfolg 747
2. Strategie: Eigenständige Auflistung von Leistungspflichten neben dem Gesamterfolg – Bestimmung des Stellenwerts 749
3. Strategie: Vertragsschluss in Anlehnung an die HOAI – Haftungsbeschränkungsmöglichkeiten 751
4. Strategie: Stufenbeauftragung 754
5. Strategie: Eingeschränkte Beschreibung der Werkaufgabe und damit der Erfolgsverpflichtung 755
IV. Haftungsklauseln 756
1. Unmittelbarkeitsklausel 756
2. Subsidiaritätsklausel 758

3. Quotenhaftungsklausel 758
4. Verschuldensklausel 759
5. Die Versicherungsklausel 760
6. Deckungssummenklausel 760
7. Höchstbetragsklausel 761
8. Beweislastklausel 761
9. Abnahmeklauseln 762
10. Selbstbeseitigungsrecht-Klausel 763
V. Haftungsfreistellung und Haftungsbegrenzung im Verlauf der Objektabwicklung 765
1. Rechtliche Möglichkeiten 766
2. Objektabwicklung 767
3. Weisungen, Anordnungen und Bauherrenwünsche 768
VI. Haftungsfreistellungsmöglichkeiten bei risikobehafteten Bauherrnwünschen und Anordnungen 772
1. Aufklärung – Beratung – Bedenkenhinweise 772
2. Verzicht auf Sachmängelansprüche 776
3. Haftungsfreistellung allein durch – fruchtlose – Aufklärung und Beratung? 777
4. Haftungsfreistellung durch einseitige Freizeichnungserklärung? . . . 779
VII. Haftungspotenzierung 779

Kapitel O Haftung aus Gesetz 781
Vorbemerkung 781
I. Verkehrssicherungspflicht 782
1. Baustellenunfälle 783
2. Haftung für Schäden, die durch Baumängel verursacht werden . . . 787
3. Darlegungs- und Beweislast 788
4. Gesamtschuldnerische Haftung 789
5. Dokumentation 790
6. Rechtsfolgen 790
II. Baustellenverordnung 790
III. Verantwortliche Bauleitung nach LBO 793
1. Grundlagen 793
2. Aufgaben 793
3. Haftung 797
4. Person des Bauleiters 799
5. Vergütung des Bauleiters 800
IV. Strafrechtliche Haftung 801
1. § 319 StGB 801
2. § 222 u. § 229 StGB 802
3. §§ 324 ff. StGB 804
4. § 123 u. § 303 StGB 804
5. Ordnungswidrigkeiten nach LBO 804

V. Nachbarrecht 805
1. Zivilrechtliche Regelungen 805
2. Öffentlich-rechtliche Regelungen 807
3. Strafrechtliche Regelungen 809
VI. Haftungsfolgen bei vollmachtloser Vertretung des Bauherren 810
1. Entfallen der Haftung 811
2. Haftungsbefreiung nach § 179 Absatz 3 BGB 812

Kapitel P Geltendmachung von Mängeln am Architektenwerk 816
Vorbemerkung 817
I. Mängelrüge bezüglich Verfehlung des Gesamterfolges 818
1. Bezeichnung der Mangelerscheinungen 818
2. Mangelzuordnung zulasten des Architekten 820
3. Entbehrlichkeit der Mängelrüge bei Mängeln am Gesamterfolg – Mangelverkörperung 821
II. Mängelrüge hinsichtlich der Teilerfolge 826
1. Keine Mängelrüge bei nicht nachholbaren Teilerfolgen 826
2. Verfehlte Teilerfolge – Erfordernis einer Mängelrüge 827
III. Klageweise Rechtsverfolgung gegen den Architekten 828
1. Erfüllungsklage 828
2. Nacherfüllungsklage 829
3. Die Selbstkostenvorschuss- bzw. -erstattungsklage 840
4. Die Minderungsklage 842
5. Die Honorarrückzahlungsklage (Rücktritt) 844
6. Schadensersatzklage 844
7. Die Feststellungsklage 846
IV. Darlegungs- und Beweislast 847
V. Darlegungs- und Beweiserleichterungen 848

Kapitel Q Vollmachten des Architekten und Fachplaners 850
I. Grundlagen 851
II. Die Vollmacht des Architekten 854
1. Die originäre Architektenvollmacht 854
2. Die gewillkürte Architektenvollmacht 889
3. Anscheins- und Duldungsvollmacht 893
III. Architekt als Adressat von VOB-Erklärungen 899
1. Grundlagen 899
2. Die wichtigsten VOB/B-Erklärungen 904
IV. Die Vertretungsmacht des Fachplaners 909
V. Der Fachplaner als Adressat von VOB/B-Erklärungen 912
VI. Insolvenz des Auftraggebers (Bauherr) und Architektenvollmacht 912

Kapitel R Gesamtschuldnerschaft 914
I. Grundlagen 915
1. Gesamtschuld aus Identität primärer Leistungspflichten 922

2. Gesamtschuld aus sekundären Leistungspflichten 925
3. Grenzen der gesamtschuldnerischen Haftung 934
II. Mögliche gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Baubeteiligter 935
1. Gesamtschuld zwischen verschiedenen Architekten im identischen Leistungsbild 936
2. Gesamtschuld zwischen Architekt und Sonderfachleuten oder Gutachtern 937
III. Mitverschuldenseinwand des Bauunternehmers 941
1. Mitverschulden bei Planungs- und Koordinationsmängeln 941
2. Mitverschuldensquote 955
3. Rechtliche Konsequenzen des Mitverschuldenseinwands – Haftungsquoten im Außenverhältnis 961
IV. Gesamtschuldnerausgleich 963
1. Ausgleichsanspruch nach § 426 Abs. 1 BGB 963
2. Der Anspruch aus § 426 Abs. 2 BGB 978
V. Gesamtschuld – Regelung gem. § 650t BGB 979
1. Gesamtschuld vorausgesetzt 979
2. Tatbestandsvoraussetzungen im Einzelnen 979
3. Ungewisse, unklare Haftungssituation 981
4. Berücksichtigung eventuell eingetretener Verjährung? 981
5. Gesamtschuldnerische Haftung – Leistungsverweigerungsrecht 982
6. Disposition und § 650t BGB 984

Kapitel S Haftung nach Kündigung oder sonstiger vorzeitiger Vertragsbeendigung 986
Vorbemerkung 987
I. Rechtsfolgen der Kündigung 988
1. Erfolgsänderung infolge Kündigung 989
II. Freie Auftraggeberkündigung 995
1. Ende des Erfüllungsstadiums 995
2. Vergütungsregelung 997
III. Außerordentliche Kündigung 997
1. Voraussetzungen einer außerordentlichen Kündigung 998
2. Rechtsfolgen 1002
IV. Kündigung bei unterlassener Mitwirkung (§§ 642, 643 BGB) 1004
1. Voraussetzungen 1004
2. Rechtsfolgen 1005
V. Kündigung nach § 650f Abs. 5 BGB (§ 648a Abs. 5 BGB a.F.) 1005
1. Anwendbarkeit 1006
2. Voraussetzungen 1007
3. Kündigungserklärung 1014
4. Kündigungsbedingte Rechtsfolgen 1016
VI. Kündigung und Rechtsfolgen nach § 650r BGB 1017
1. Haftung bei Fortsetzung des Vertrags 1018
2. Haftung bei gekündigtem Vertrag 1018

3. Haftung innerhalb noch offener Kündigungsfrist 1019
4. Haftung bei verweigerter Zustimmung jedoch beidseits unterlassener Kündigung 1020
VII. Einvernehmliche Beendigung/Aufhebung 1020
VIII. Faktische Beendigung 1021
1. Tod einer Vertragspartei 1021
2. Abgrenzung zur konkludenten Kündigung 1022
3. Verweigerung der Mitwirkung des Auftraggebers 1022
IX. Teilkündigung und § 650q Abs. 1, § 650 b BGB (Nachtrag) 1023
1. Teilkündigung, Anordnungsrecht und Haftungsfolgen bzgl. des gekündigten Werkteils 1024
2. Teilkündigung, Anordnungsrecht und Haftungsfolgen bzgl. verbleibender Werkteile 1024

Kapitel T Abnahme des Architektenwerkes 1028
I. Stellenwert und Abnahmefähigkeit 1029
1. Stellenwert der Abnahme 1029
2. Abnahmefähigkeit des Architektenwerkes 1031
3. Abnahmefähigkeit bei Kündigung 1034
II. Abnahmeformen 1037
1. Ausdrückliche Abnahme 1038
2. Stillschweigende (konkludente) Abnahme 1040
3. Fiktive Abnahme 1046
4. Abnahmeverweigerung 1053
5. Zustandsfeststellung – § 650g BGB 1054
6. Teilabnahme § 650s BGB 1056
III. Rechtsfolgen der Abnahme 1060
1. Übergang vom Erfüllungs- in Nacherfüllungsstadium 1060
2. Übergang der Leistungs- und Vergütungsgefahr auf den Besteller 1060
3. Beweislastumkehr 1061
4. Rechtsverlust bei vorbehaltsloser Abnahme 1062
5. Verjährungsbeginn für Mängelansprüche 1062
IV. Fälligkeit des Honorars 1063
1. Abweichende schriftliche Vereinbarung (§ 15 Abs. 1 HOAI) 1063
2. Verzinsung der Vergütung ab Abnahme 1064
V. Teilabnahme 1064
1. Vereinbarungserfordernis und Teilabnahmeerklärung 1065
2. Teilabnahme von Leistungsphasen in AGB des Architekten 1067
3. Teilabnahme von Teilerfolgen? 1072
4. Teilabnahmeformen 1073
VI. Abnahme in besonderen Vertragsformen 1076
1. Abnahme im Stufenvertrag 1076
2. Abnahme im Abrufvertrag – Optionsvertrag 1077
3. Der Architekten-/Ingenieurvertrag nach § 650p Abs. 2 BGB 1078

Kapitel U Verjährung und Verwirkung 1079
I. Allgemeines zum Verjährungsrecht 1079
II. Verjährung 1080
1. Verjährung von Erfüllungsansprüchen 1080
2. Verjährung von Sachmangelansprüchen 1081
3. Verjährung von Sachwalterhaftungsansprüchen 1091
4. Verjährung von Ausgleichsansprüchen bei Gesamtschuld 1093
5. Arglist und Organisationsverschulden 1094
6. Unerlaubte Handlung und Nachbarrecht 1098
III. Hemmung und Neubeginn der Verjährung 1098
IV. Verwirkung 1099

Kapitel V Der Versicherungsvertrag 1101
I. Einführung 1101
II. Der Versicherungsvertrag 1108
III. Die Leistungspflicht des Versicherers 1114
IV. Allgemeine Haftpflichtversicherung 1117
V. Haftpflicht von Architekten und Ingenieuren 1120
VI. Haftungsprobleme nach dem Bauvertragsrecht 1129

Stichwortverzeichnis 1131