

# Einleitung

## Grundlagen des Rechts der Architekten, Ingenieure und Projektsteuerer

Übersicht	Rdn.
<b>1. Europarechtliche Vorgaben für die Neuregelungen.</b> . . . . .	1
a) Entscheidung des EuGH . . . . .	1
b) Entscheidung des BGH . . . . .	3
c) Hinweise für die Übergangszeit bis zur Entscheidung des EuGH. . . . .	4
<b>2. Rechtsgrundlage der HOAI (MRVG; ArchLG) und gültige Fassung der HOAI 2013/2021</b> . . . . .	5
a) Die ursprüngliche Rechtsgrundlage (MRVG) . . . . .	6
b) Das neue ArchLG 2020 . . . . .	9
c) Die alte HOAI . . . . .	12
d) Die neue HOAI 2021. . . . .	14
e) Weitere Reformbestrebungen . . . . .	15
<b>3. Neuregelungen des ArchLG und der HOAI 2021 (Überblick)</b> . . . . .	18
a) Überblick über den Inhalt des ArchLG . . . . .	18
b) Änderungen im Vergaberecht . . . . .	27
c) Änderungen im BGB (§ 650q Abs. 2 BGB) . . . . .	38
d) Nicht geregelt: Angemessenheitskontrolle . . . . .	40
e) Überblick über die Neuregelungen der HOAI 2021 . . . . .	41
<b>4. Das neue Baurecht 2018</b> . . . . .	49
a) Anwendungsbereich und Inkrafttreten . . . . .	49
b) Überblick über die Neuregelungen des Baurechts 2018. . . . .	53
c) Änderungen im Allgemeinen Werkvertragsrecht mit Bedeutung für das Architekten- und Ingenieurrecht (§§ 631–650 BGB) . . . . .	54
d) Neuregelung des Bauvertragsrechts (§§ 650a–h BGB). . . . .	57
e) Neuregelung des Verbraucherbauvertragsrechts (§§ 650i–n BGB 2018). . . . .	62
f) Neuregelung betreffend den Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p–t BGB 2018) . . . . .	63
g) Neuregelung betreffend den Bauträgervertrag (§§ 650u–v BGB 2018) . . . . .	68
<b>5. Überblick über die HOAI; Einstieg in die HOAI.</b> . . . . .	69
<b>6. Die Rechtsnatur des Architektenvertrags und das Werk des Architekten</b> . . . . .	74
a) Rechtslage nach BGB a. F. . . . .	74
b) Neues Recht nach BGB 2018 (§ 650p Abs. 1 BGB 2018). . . . .	83
<b>7. Zustandekommen, Inhalt und Umfang des Architektenvertrages; Probleme der Vertragspartnerschaft</b> . . . . .	90
a) Ausdrückliche Beauftragung . . . . .	92
b) Stillschweigende (konkludente) Beauftragung; Abgrenzung zur Akquisition; Abgrenzung zur Zielfindungsphase . . . . .	93
c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben . . . . .	106
d) Der »unverbindliche« und der »kostenlose« Auftrag. . . . .	107
e) Bedingungen . . . . .	110
f) Umfang des Vertrages . . . . .	112
g) Stufenweise und abschnittsweise Beauftragung . . . . .	121

## Einleitung

---

	<b>Rdn.</b>
h) Vorprellen (Vorpreschen) des Architekten . . . . .	126
i) Kompensationsabrede . . . . .	128
j) Vorvertrag; Rahmenvertrag . . . . .	129
k) Probleme der Vertragspartnerschaft aus dem Lager des Auftraggebers . . . . .	131
l) Probleme der Vertragspartnerschaft aus dem Lager des Auftragnehmers . . . . .	136
<b>8. Zielfindungsphase und Kündigung des Architekten- und Ingenieurvertrags. . .</b>	<b>139</b>
a) Verfahrensablauf in der Zielfindungsphase . . . . .	142
aa) Die erste vertragliche Phase . . . . .	142
bb) Kündigung des Bestellers . . . . .	144
cc) Kündigung des Architekten/Ingenieurs . . . . .	151
b) Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung . . . . .	153
aa) Planungsgrundlage . . . . .	154
bb) Kosteneinschätzung . . . . .	156
c) Anwendungsbereich; Ausnahmen . . . . .	158
d) Vergütung für die Zielfindungsphase (§ 650r Abs. 3 BGB) . . . . .	162
<b>9. Gründe für die Unwirksamkeit und Widerruf von Architekten- und Ingenieurverträgen. . . . .</b>	<b>166</b>
a) Bestimmtheit des Vertrages . . . . .	167
b) Widerruf des Vertrages . . . . .	169
c) »Form« des Architektenvertrages . . . . .	170
d) Schmiergeldzahlungen . . . . .	179
e) Schwarzarbeit u. Ä. . . . .	181
f) Folgen der Unwirksamkeit . . . . .	182
<b>10. Vollmacht des Architekten . . . . .</b>	<b>183</b>
a) Arten der Vollmacht . . . . .	186
b) Umfang der Vollmacht im Rahmen der technischen Bauabwicklung . . . . .	188
c) Vollmacht zur Erteilung von Aufträgen . . . . .	191
d) Folgen vollmachtlosen Handelns . . . . .	193
<b>11. Das Werk des Architekten . . . . .</b>	<b>194</b>
a) Inhalt der Leistungspflichten . . . . .	197
b) Vorvertragliche Aufklärungs- und Beratungspflichten . . . . .	198
c) Die rechtsbesorgende Tätigkeit des Architekten . . . . .	201
d) Rechtsberatung und Rechtsdienstleistungsgesetz . . . . .	208
<b>12. Die Abnahme. . . . .</b>	<b>211</b>
a) Ausdrückliche und stillschweigende Abnahme . . . . .	213
b) Darlegungs- und Beweislast für die Abnahme . . . . .	217
c) Folgen der Abnahme . . . . .	218
d) Besondere Formen der Abnahme, Abnahmesurrogate . . . . .	219
aa) Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB a. F. betreffend Verträge bis 31.12.2017 . . . . .	219
bb) Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB 2018 für Verträge seit 01.01.2018 . . . . .	220
cc) Abnahmesurrogate (Abnahmeverweigerung; kein Verlangen der Erfüllung; Abwicklungs- und Abrechnungsverhältnis) . . . . .	224
e) Teilabnahme . . . . .	225
aa) Teilabnahme nach BGB a. F. . . . .	225
bb) Teilabnahme nach BGB 2017 . . . . .	228
f) Abnahme bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages . . . . .	234

	Rdn.
g) Abnahmeverweigerung und Zustandsfeststellung (§ 650q Abs. 2 i. V. m. § 650g BGB) . . . . .	235
<b>13. Grundlagen der Haftung</b> . . . . .	238
a) Mangelatbestände . . . . .	238
b) Zeitpunkt für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit . . . . .	241
c) Mängelansprüche vor und nach der Abnahme. . . . .	243
d) Erfüllung und Nacherfüllung . . . . .	244
e) Allgemeine Voraussetzungen der sekundären Mängelrechte; Selbstvornahme . . .	246
f) Minderung . . . . .	249
g) Rücktritt . . . . .	250
h) Schadensersatz . . . . .	251
i) Garantie . . . . .	257
<b>14. Geltendmachung von Mängelansprüchen</b> . . . . .	258
a) Symptomrechtsprechung des BGH . . . . .	258
b) Anscheinsbeweis . . . . .	262
c) Klageform, Aufrechnung, Verrechnung, Vorbehaltssurteil . . . . .	263
<b>15. Haftung des Architekten wegen Verzugs</b> . . . . .	266
<b>16. Überblick über die Ansätze für die Haftung des Architekten im Kostenbereich</b> . .	267
<b>17. Bausummengarantie</b> . . . . .	269
<b>18. Fehler im Zusammenhang mit Kostenermittlungen</b> (»Bausummenüberschreitung«) . . . . .	270
a) Fehler . . . . .	271
b) Toleranzrahmen . . . . .	274
c) Schaden . . . . .	276
d) Ursächlichkeit . . . . .	281
e) Verschulden . . . . .	282
f) Kündigung und sonstige Sanktionen . . . . .	283
g) Verjährung . . . . .	284
<b>19. Ansprüche bei Kostenlimit, Kostenrahmen, Kostenobergrenze und einseitigen Kostenvorgaben</b> . . . . .	285
a) Der Begriff Kostenobergrenze . . . . .	285
b) Rechtliche Einordnung der vereinbarten Kostenobergrenze . . . . .	286
c) Folgen der Einordnung der Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung .	294
aa) Bestimmbarer Inhalt/Auslegung . . . . .	294
bb) Vereinbarung und einseitige Vorgabe durch den Bauherrn . . . . .	296
cc) Kostenobergrenze und Kosteneinschätzung nach § 650p Abs. 2 BGB . . . . .	299
dd) Kostenobergrenzen in AGB . . . . .	300
ee) Aufhebung und Veränderung der Kostenobergrenze . . . . .	303
ff) Änderungen betreffend die Kostenobergrenzenvereinbarung . . . . .	305
d) Konflikt zwischen Kostenobergrenze und anderen vereinbarten Beschaffenheiten. .	306
e) Änderung der Planung . . . . .	309
aa) Einvernehmliche Anpassung der Planung zur Einhaltung der Kostenobergrenze . . . . .	309
bb) Konkretisierung des Objekts/Änderungswünsche bei bereits vereinbarter Kostenobergrenze . . . . .	310
cc) Pflicht zur Anpassung der Planung . . . . .	311
dd) Befugnis zur Änderung der Planung; Unzumutbarkeit . . . . .	312
f) Anspruch auf Anpassung der Kostenobergrenze. . . . .	313

## Einleitung

---

	<b>Rdn.</b>
g) Rechtsfolgen. . . . .	316
aa) Überschreitung als Mangel. . . . .	316
bb) Schadensersatzanspruch . . . . .	318
cc) Schadensersatzanspruch bei anfänglicher Unmöglichkeit. . . . .	325
dd) Ansprüche bei nachträglicher Unmöglichkeit . . . . .	328
h) Auswirkungen auf den Honoraranspruch des Architekten . . . . .	329
i) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	330
<b>20. Ansprüche im Zusammenhang mit Förderung und Bezuschussung . . . . .</b>	<b>336</b>
<b>21. Der unverbindliche Kostenanschlag . . . . .</b>	<b>337</b>
<b>22. Haftung gegenüber Dritten . . . . .</b>	<b>339</b>
<b>23. Die Haftung des Architekten bei Verantwortlichkeit mehrerer Beteiligter . . . .</b>	<b>343</b>
a) Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekt und Unternehmer . . . . .	343
b) Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekt und Sonderfachleuten . . . .	347
c) Gesamtschuldnerische Haftung zwischen planendem und objektüberwachendem Architekten. . . . .	349
d) Der Gesamtschuldnerausgleich . . . . .	351
e) Haftungsausgleich bei gestörten Gesamtschuldverhältnissen . . . . .	354
f) Vergleich mit einem Gesamtschuldner . . . . .	355
<b>24. Die Verjährung der Mängelansprüche . . . . .</b>	<b>356</b>
<b>25. Die Beendigung des Architektenvertrages und ihre Folgen. . . . .</b>	<b>371</b>
a) Die freie Kündigung des Architektenvertrags. . . . .	371
b) Die Ermittlung der Vergütung bei einer freien Kündigung durch den Auftraggeber nach § 648 S. 2 BGB. . . . .	373
<b>26. Kündigung aus wichtigem Grund und Aufhebung im gegenseitigen Einvernehmen . . . . .</b>	<b>383</b>
<b>27. Sonderkündigungsrecht nach Beendigung der »Zielfindungsphase« gem. § 650r BGB. . . . .</b>	<b>396</b>
<b>28. Der unbeendete Architektenvertrag . . . . .</b>	<b>405</b>
<b>29. Herausgabe von Unterlagen . . . . .</b>	<b>409</b>
<b>30. Haftungsbeschränkungen und Kündigungsklauseln in Formularverträgen. . . .</b>	<b>411</b>
a) Der Anwendungsbereich der §§ 305 ff. BGB auf Architektenverträge . . . . .	414
b) Haftungsausschluss und Haftungsbeschränkungen . . . . .	418
c) Aufrechnungsverbot . . . . .	434
d) Kündigungsvoraussetzungsklauseln . . . . .	436
e) Kündigungsfolgeklauseln . . . . .	437
<b>31. Vertragsbedingungen, die der Auftraggeber »stellt«, insbesondere Bestimmungen in Architekten- und Ingenieurverträgen der öffentlichen Hand. . . . .</b>	<b>441</b>
<b>32. Die Sicherungshypothek des Architekten . . . . .</b>	<b>458</b>
<b>33. Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB. . . . .</b>	<b>467</b>
<b>34. Das Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG) . . . . .</b>	<b>473</b>
<b>35. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs der Architekten und Ingenieure. . . .</b>	<b>477</b>
<b>36. Das Urheberrecht des Architekten . . . . .</b>	<b>484</b>
<b>37. Architekten und Ingenieure und unlauterer Wettbewerb . . . . .</b>	<b>500</b>
<b>38. Die rechtliche Einordnung des Ingenieurvertrages. . . . .</b>	<b>508</b>
a) Die Beauftragung des Ingenieurs. . . . .	515
b) Die Abnahme der Ingenieurleistungen . . . . .	518
c) Mängelansprüche . . . . .	520
d) Haftungsabgrenzung zum Architekten . . . . .	523

	Rdn.
e) Sekundärhaftung der Fachingenieure . . . . .	524
f) Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen eines Mangels . . . . .	526
g) Die Verjährung von Mängelansprüchen . . . . .	527
<b>39. Die Haftung für die in die HOAI aufgenommenen Ingenieurleistungen im Einzelnen . . . . .</b>	<b>528</b>
<b>40. Rechtsfragen der Tragwerksplanung . . . . .</b>	<b>538</b>
a) Die Sicherungshypothek des Tragwerksplaners . . . . .	541
b) Die Beauftragung des Tragwerksplaners . . . . .	542
c) Die Haftung des Tragwerksplaners . . . . .	547
<b>41. Der Prüflingenieur für Baustatik . . . . .</b>	<b>557</b>
<b>42. Der Generalplanervertrag . . . . .</b>	<b>563</b>
a) Die Funktion des Generalplanervertrags . . . . .	563
b) Vergütungsfragen . . . . .	566
c) Haftungsfragen . . . . .	571
<b>43. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) . . . . .</b>	<b>579</b>
a) Baustellenverordnung als Grundlage . . . . .	579
b) Zusammenhänge von Baustellenverordnung (BaustellV), Regelwerk zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) und Leistungsbild . . . . .	586
c) Grundlagen des Leistungsbildes . . . . .	594
d) Honorarfragen . . . . .	641
e) Haftung des SiGeKo . . . . .	646
<b>44. Der Projektmanagement- und Projektsteuerungsvertrag . . . . .</b>	<b>649</b>
a) Die Aufgaben des Projektmanagements und der Projektsteuerung . . . . .	649
b) Das Projektmanagement und die Abgrenzung zur Projektsteuerung . . . . .	652
c) Die Bedeutung der Projektsteuerung und ihrer Regelung in § 31 HOAI 1996 . . . . .	655
d) Das Leistungsbild nach dem AHO-Vorschlag . . . . .	673
e) Abgrenzungsfragen . . . . .	682
f) Die rechtliche Qualifizierung des Projektsteuerungsvertrags . . . . .	689
g) Die Haftung des Projektsteuerers zwischen Auftraggeber, Architekt und Bauunternehmer . . . . .	698
h) Kündigungsrechte des Auftraggebers . . . . .	707
i) Die Vergütung des Projektsteuerers . . . . .	710
j) Rechtsberatende Tätigkeit des Projektsteuerers? . . . . .	718
<b>45. Building Information Modeling (BIM) . . . . .</b>	<b>719</b>

## 1. Europarechtliche Vorgaben für die Neuregelungen

### a) Entscheidung des EuGH

Mit seinem Urteil vom 04.07.2019 entschied der EuGH<sup>1</sup>, die Beibehaltung von verbindlichen Honoraren für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren

<sup>1</sup> EuGH Urt. v. 04.07.2019 – C – 377/17 = BauR 2019, 1624 = NJW 2019, 2529 = NZBau 2019, 511; zu den Einzelheiten, zur Kritik und zur Tragweite dieser Entscheidung vgl. die Voraufgabe Einl. Rn. 18 ff.; über die dort zitierte Rechtsprechung hinaus vgl. z.B. OLG Celle, Urt. v. 08.01.2020 – 14 U 96/19, NJW 2020, 2477 und OLG Celle Urt. v. 13.05.2020 – 14 U 71/19, NJW 2020, 3663, wonach die Entscheidung des EuGH unmittelbar in das Privatrecht eingreift und neben dem Mindest- und Höchstpreischarakter auch die Rege-