

Architektenrecht

Preussner

3. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-82743-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

PraxisWissen

Mathias Preussner
Architektenrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

PraxisWissen

Architektenrecht

von

Prof. Dr. Mathias Preussner

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Hochschule Konstanz

3. Auflage 2025
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Preussner, Architektenrecht, Teil ... Rn. ...

**beck.de**

ISBN 978 3 406 82743 3

DIE FACHBUCHHANDLUNG

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Fotosatz Buck

Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluiet



chbeck.de/nachhaltig

produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
Worum geht es in diesem Buch?	1
Für wen ist dieses Buch geschrieben?	2
Was benötigen Sie, um mit diesem Buch sinnvoll zu arbeiten?	3
Wie sollten Sie mit diesem Buch arbeiten?	3
Wozu dienen die Rechtsprechungs zit ate?	3
Noch ein letztes Wort, bevor Sie mit der Arbeit beginnen. . .	4
Teil A Zum Anfang ein wenig (Rechts-)Geschichte	5
Teil B Die Akteure	11
I. Der Architekt	11
II. Der Tragwerksplaner	15
III. Weitere Fachplaner	15
IV. Der Projektsteuerer	16
Teil C Der Architektenvertrag	19
I. Wie kommt ein Vertrag zustande?	19
1. Angebot und Annahme	19
2. Die Zielfindungsphase	24
3. Die Abgrenzung von Zielfindungsphase und Akquisition sphase	27
II. Welche Form muss ein Vertrag einhalten?	28
1. Mündlich, Textform oder schriftlich?	28
III. Welche besonderen Architektenvertragstypen gibt es? . .	30
1. Abschnittsweise Beauftragung	31
2. Stufenverträge	32
3. Rahmenverträge	33
4. Versprechen von unentgeltlichen Leistungen	34
5. Beauftragung unter Bedingung	35
6. Vereinbarung eines Kostenrahmens, einer Baukostenobergrenze oder eines Kostenlimits	36

Inhaltsverzeichnis

7. Formularverträge und Allgemeine Geschäftsbedingungen	38
8. Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge und Fernabsatzverträge	41
9. Vertrag mit Schwarzgeldabsprache	43
Teil D Die Pflichten des Architekten	45
I. Wie lassen sich die Pflichten des Architekten definieren?	45
1. Passen die Vorgaben des Werkvertragsrechts für den Architektenvertrag?	46
2. Ergeben sich die Pflichten eines Architekten zwingend aus den Vorschriften der HOAI?	48
II. Der Architektenvertrag bestimmt die Leistungspflichten des Architekten	48
1. Auslegungsgrundsätze	48
2. Leistungsbeschreibung mit Bezug auf Grundleistungskataloge der HOAI	49
3. Konkrete Festschreibung der Leistungsverpflichtungen im Vertrag	51
4. Verträge ohne konkrete Leistungsbeschreibung	53
a) Anlage 10 zur HOAI als Auslegungsmerkmal auch ohne vertragliche Bezugnahme?	53
b) § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB iVm § 3 Abs. 1 HOAI als Auslegungsmaßstab?	54
c) Es kommt immer auf den mutmaßlichen Willen der Vertragsparteien an!	55
III. Welche vertraglichen Pflichten muss der Architekt im Einzelnen erfüllen?	57
1. Grundlagenermittlung, Anlage 10 zur HOAI LPH 1	57
a) Bedarfsplanung nach DIN 18205	57
b) Baugrund	58
c) Genehmigungsfähigkeit	60
d) Kostenmanagement	61
2. Pflichten bei der Vorplanung und Entwurfsplanung, Anlage 10 zur HOAI LPH 2 und 3	63
a) Planungspflichten	63
b) Kostenmanagement	64
aa) Die Kostenschätzung	64
bb) Die Kostenberechnung	67

Inhaltsverzeichnis

3. Pflichten bei der Genehmigungsplanung, Anlage 10 zur HOAI LPH 4	70
a) Genehmigungsfähige Planung	71
b) Bauvorbescheid statt Baugenehmigung	73
c) Rechtskenntnisse	74
d) Brandschutz	75
4. Pflichten bei der Ausführungsplanung, Anlage 10 zur HOAI LPH 5	76
5. Pflichten bei der Vergabe, Anlage 10 zur HOAI LPH 6 und 7	77
6. Rechtsdienstleistungen	79
a) Welche Leistungen eines Architekten sind Rechtsdienstleistungen?	80
b) Keine „Rechtsdienstleistungen“ iSd § 2 RDG sind beispielsweise:	82
c) In der Rechtsprechung als erlaubt unterstellte „Rechtsdienstleistungen“ iSd § 2 RDG eines Architekten	82
d) „Rechtsdienstleistungen“ in der Anlage 10 zur HOAI:	84
e) Wann sind die vorgenannten „Rechtsdienstleistungen“ nach dem RDG erlaubt?	86
f) Speziell: Darf der Architekt Vertragsunterlagen für den Bauherrn erstellen?	89
g) Welche Rechtsfolgen hat eine unerlaubte Rechtsdienstleistung für den Architekten?	94
7. Pflichten bei der Objektüberwachung	95
a) Aufsichtspflichten	96
b) Erhöhte Aufsichtspflichten	97
aa) Überwachung der Eigenleistungen des Bestellers	98
bb) Überwachung eines nicht fachkundigen Unternehmers	98
cc) Materialprüfung	99
dd) Hinwirken auf Mangelbeseitigung	99
ee) Aufmaß und Rechnungsprüfung	100
ff) Koordination	101
8. Pflichten bei der Objektbetreuung	103
IV. Schutz- und Verhaltenspflichten neben den vertraglichen Leistungspflichten	103
a) Pflichten des Architekten zur Rücksichtnahme	105

Inhaltsverzeichnis

b) Vorvertragliche Pflichten, §§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB	107
aa) Aufklärung über nicht vorhandenen Architektenstatus	108
bb) Aufklärung über das zu erwartende Architektenhonorar	108
cc) Pflicht zur Aufklärung über den notwendigen Umfang von Architektenleistungen	110
dd) Verbot falscher Informationen, um den Bauherrn zum Vertragsschluss zu veranlassen	110
c) Hinweispflichten	110
aa) Hinweispflichten beim Abschluss von Bauverträgen durch den Besteller	110
bb) Hinweispflicht in Steuerfragen	112
cc) Hinweispflicht betreffend die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens	113
dd) Hinweispflicht bei bautechnischen Risiken	113
ee) Hinweispflicht beim Einsatz neuer Baustoffe	113
ff) Hinweis auf den Vorbehalt der Vertragsstrafe	114
gg) Pflicht zum Hinweis auf die eigene Verantwortlichkeit für Mängel	115
hh) Organisationsverschulden	116
ii) Schutz der Rechtsgüter Dritter	117
d) Pflichten nach Vertragserfüllung	118
aa) Unterstützung bei der Mangelbeseitigung	118
bb) Pflicht zur Aufklärung über eigenes Fehlverhalten	118
e) Schutzpflichten im engeren Sinn	119
aa) Keine verfrühten Leistungen	119
bb) Kontrolle und Beratung über Kosten	120
cc) Auswahl der Fachingenieure	121
dd) Beantragung von Fördermitteln	121
f) Keine Verletzung einer Pflicht zur Rücksichtnahme	122
V. Verkehrssicherungspflichten des Architekten	123
VI. Hat der Auftraggeber das Recht, dem Architekten Anweisungen zu erteilen?	124
VII. Inwieweit darf der Architekt den Auftraggeber vertreten?	125
1. Zuordnung der Erklärung	125
2. Vollmacht	127

Inhaltsverzeichnis

3. Haftung des vollmachtlosen Vertreters nach § 179 BGB	129
Teil E Die Haftung des Architekten	131
I. Wofür hat der Architekt Gewähr zu leisten?	131
1. Vertragspflichten und vertragliche Haftung	131
2. „Vereinbarte Beschaffenheit“ des Architektenwerkes	134
a) Ausdrückliche Beschaffenheitsbeschreibung	134
b) Die Komponenten einer Beschaffenheitsbeschreibung	134
c) Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch Auslegung	135
3. Übliche und zu erwartende Architektenleistungen	136
a) Allgemein anerkannte Regeln der Technik	136
b) „Grundleistungen“ als „übliche und zu erwartende“ Beschaffenheit	136
c) Anspruch auf „optimale“ Planung?	137
II. Wie haftet der Architekt?	138
1. Kann der Besteller Mängelansprüche auch vor der Abnahme geltend machen?	138
2. Welche Mängelansprüche hat der Besteller nach der Abnahme?	139
3. Das Recht zur zweiten Andienung als zentraler Pfeiler des werkvertraglichen Gewährleistungssystems	139
4. Was bedeutet Nacherfüllung?	140
5. Wann ist der Architekt zur Nacherfüllung verpflichtet?	141
a) Die dem Besteller „unzumutbare“ Nacherfüllung des Architektenwerkes	142
b) Die Pflicht und das Recht des Architekten zur Nacherfüllung	143
c) Nacherfüllung einer mangelhaften Planung	143
aa) Nacherfüllung bei der Genehmigungplanung	143
bb) Nacherfüllung der Ausführungsplanung	145
d) Nacherfüllung bei Kostenüberschreitung und Bausummenüberschreitung	146
e) Nacherfüllung bei mangelhafter Bauüberwachung	147

Inhaltsverzeichnis

f) Nacherfüllung durch Mitwirkung des Architekten bei der Beseitigung eines Baumangels?	147
g) „Angemessene“ Frist zur Nacherfüllung beim Architekten	149
h) Ordnungsgemäße Fristsetzung	149
6. Wann kann der Besteller den Mangel selbst beseitigen lassen, sog. Selbstvornahme?	150
7. Wann darf der Besteller den Werklohn mindern?	150
a) Minderung bei nicht erbrachter Vertragsleistung	150
b) Voraussetzungen der Minderung	151
c) Die Berechnung der Minderung	151
d) Die Berechnung der Minderung beim Architektenvertrag	152
e) Minderung wegen Überschreitung des vereinbarten Kostenrahmens	153
f) Minderung und Versicherungsschutz des Architekten	154
8. Wann steht dem Besteller ein Anspruch auf Schadensersatz zu?	154
a) Die Pflichtverletzung	155
b) Das Verschulden	155
9. Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB und Schadensersatz „statt der Leistung“ nach §§ 280 Abs. 3, 281 BGB	156
a) Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB	157
b) Der Umfang des nach § 280 Abs. 1 BGB zu ersetzenden Schadens	158
c) Vorteile sind gegenzurechnen	159
d) Merkantiler Minderwert	160
e) Umsatzsteuer als Schadensposition	161
10. Kein Ersatz eines fiktiven Schadens	161
a) Die Rechtslage bis zum Jahr 2017	161
b) Die Rechtsprechung des VII. Zivilsenats schützt das „Recht zur zweiten Andienung“	162
11. Schadensersatz nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB	164
a) Fristsetzung	164
b) Ausgleichender Schaden	164
12. Die Haftung des Architekten auf Schadensersatz im Bereich des Kostenmanagements	165
a) Schadensersatz wegen falscher Beratung über die Baukosten	165

Inhaltsverzeichnis

b) Schadensersatz wegen Überschreitung des Kostenrahmens	166
aa) Verbindlichkeit des Kostenrahmens	167
bb) Überschreitung des Kostenrahmens	168
cc) Kausalzusammenhang zwischen Überschreitung des Kostenrahmens und dem Schaden . .	168
dd) Schaden und Vorteilsausgleich	169
ee) Vereinbarter Kostenrahmen als Obergrenze der anrechenbaren Kosten nach § 4 HOAI . . .	170
c) Haftung auf Schadensersatz wegen Beibehaltung der ursprünglichen Planung trotz Kostenüberschreitung	171
d) Die Haftung für mangelhafte Kostenermittlung oder Kostenkontrolle	171
aa) Toleranzrahmen bei der Kostenermittlung . . .	172
bb) Fehlerhafte Kostenermittlung und Schaden . .	173
e) Haftung auf Schadensersatz für fehlerhafte Rechnungsprüfung	174
13. Schadensersatz bei Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2 BGB	175
a) Die Besonderheiten des Anspruchs aus § 282 BGB	176
b) Regelverjährung	177
14. Ansprüche bei Ausschluss der Leistungspflicht, §§ 280 Abs. 1, 283, 275, 311a BGB	178
15. Schadensersatz wegen Verzuges nach §§ 280 Abs. 2, 286 BGB	178
a) Verzug nach § 286 BGB	179
b) Verzugszinsen	180
c) Verzug des Architekten	181
d) Schadensersatzpflicht des Architekten wegen Verzuges	183
16. Die „gesamtschuldnerische Haftung“ mehrerer Baubeteiligter	185
a) Zwischen welchen Baubeteiligten besteht eine Zweckgemeinschaft?	186
b) Haftungsquoten im Innenverhältnis	187
aa) Haftungsquoten im Innenverhältnis bei Planungsfehlern	188
bb) Haftungsquoten im Innenverhältnis bei Ausführungsfehlern	188

Inhaltsverzeichnis

c) Ist der Besteller in der Auswahl des haftenden Gesamtschuldners völlig frei?	189
d) Die Zulässigkeit der Streitverkündung bei Gesamtschuldverhältnis	191
e) Verjährung des Anspruchs auf Ausgleich unter Gesamtschuldnern nach § 426 BGB	192
17. Wann trifft den Besteller ein Mitverschulden?	193
a) Mitverschulden wegen Obliegenheitsverletzung	194
b) Der Erfüllungsgehilfe	195
c) Folge des „Mitverschuldens“: quotale Haftung	197
18. Wie schützt die Haftpflichtversicherung?	200
a) Haftungsausschlüsse	200
aa) „Erfüllungsschaden“	200
bb) Weitere Haftungsausschlüsse	201
cc) Versicherungsschutz bei Vor- und Kostenanschlügen	202
dd) Versicherungsschutz bei mangelhafter Rechnungsprüfung	203
b) Durchsetzung und Verjährung des Versicherungsschutzes	204
c) Insolvenz des Architekten	204
d) Typische Streitfälle mit der Versicherung	204
aa) Verspätete Mitteilung über ein selbstständiges Beweisverfahren	204
bb) Erfüllungsschaden oder nicht?	205
cc) Unfreiwillige Prozessführung	205
19. Verjährungsfrist für Baumängel	205
Teil F Das Architektenhonorar	207
I. Was regelt die „HOAI“?	207
1. Die Rechtslage bis zum 31.12.2020	207
2. Verfahren vor dem europäischen Gerichtshof	210
3. Die HOAI 2021	211
II. Die möglichen Varianten einer Vereinbarung des Architektenhonorars	212
1. Gesichtspunkte und Motive bei der Entscheidung für ein bestimmtes Abrechnungsmodell	212
2. Diskussion des Kostenberechnungsmodells der HOAI	213
a) Die Leistung des Architekten ist „zeitbezogen“	214

Inhaltsverzeichnis

b) Das Verhältnis des „Basishonorars“ nach § 7 Abs. 2 HOAI 2021 zu den Vorgaben, Zielen und Interessen der Vertragsparteien	214
3. Vor- und Nachteile der Vereinbarung eines Pauschalhonorars bei Vertragsabschluss	217
4. Vor- und Nachteile der Vereinbarung eines zeit- bezogenen Honorars bei Vertragsabschluss	219
5. Das Baukostenvereinbarungsmodell: der Weg zu einer praktikablen Honorarvereinbarung von Planerleistungen	220
a) Prolog: Der Konflikt des Baukostenverein- barungsmodells mit der Ermächtigungs- grundlage der HOAI 2009/2013	220
b) Sinn und Zweck des Baukostenvereinbarungs- modells	220
c) Die Absicht des Verordnungsgebers bei Einfüh- rung des § 6 Abs. 2 HOAI 2009	221
d) Anwendbarkeit des Baukostenvereinbarungs- modells nach der HOAI 2021	222
e) Die Vorteile des Baukostenvereinbarungs- modells gegenüber anderen Methoden zur Bestim- mung des Architektenhonorars	222
aa) Baukostenvereinbarungsmodell gegen Pauschalpreisvereinbarung	223
bb) Baukostenvereinbarungsmodell gegen Stundensatzabrechnung	223
cc) Akzeptanz des Abrechnungssystems der HOAI	224
dd) Plädoyer für die Anwendung des Baukosten- vereinbarungsmodells	225
ee) Appell an den Verordnungsgeber für die Neufassung der HOAI	226
III. In welchen Fällen kommt die HOAI 2021 nach § 7 Abs. 1 S. 2 ohne weiteres zur Anwendung?	226
1. Ohne abweichende Vereinbarung in Textform gelten die Basishonorarsätze der HOAI 2021!	226
2. Aufklärungspflicht des Architekten gegenüber Verbrauchern	227
IV. Wie wird das Architektenhonorar bei Anwendung der HOAI 2021 berechnet?	228
1. Funktional definierte Anwendung	229
2. Grundleistungen und Besondere Leistungen	229

Inhaltsverzeichnis

a) Grundleistungen	229
b) Besondere Leistungen	230
3. Keine Anwendung der HOAI bei besonders niedrigen oder besonders hohen anrechenbaren Kosten . .	231
4. Wie wird das Architektenhonorar im Regelfall berechnet?	231
a) Anrechenbare Kosten	232
aa) Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten . . .	233
bb) Anrechenbare Kosten bei Änderung der Planung	234
cc) Mitverarbeitete Bausubstanz bei Umbauarbeiten	234
dd) Wiederholungsleistungen	235
ee) Anrechenbare Kosten bei mangelbedingten Kostensteigerungen	235
b) Das Leistungsbild	236
c) Die Bewertung der Leistungsphasen und Grundleistungen in Prozentpunkten	237
aa) Bewertung von Grundleistungen	238
d) Bewertung von Wiederholungsleistungen, § 11 Abs. 3 HOAI 2021	242
e) Die Honorarzonen	242
f) Die Honorartafeln	244
5. Wie wird das Architektenhonorar konkret berechnet?	246
6. Berücksichtigung einer längeren Bauzeit	250
Teil G Die Abnahme der Architektenleistung	253
I. Was bedeutet Abnahme?	253
II. Wirkungen der Abnahme	256
III. Die Teilabnahme	257
IV. Abnahmefiktion und Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme	258
1. Die fiktive Abnahme	258
2. Die Zustandsfeststellung	258
Teil H Rund ums Architektenhonorar: Fälligkeit, Abschlagszahlung, Verjährung, Sicherung, und Koppelungsverbot	261
I. Wann wird das Honorar fällig?	261
1. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung	261

Inhaltsverzeichnis

2. Die Prüffähigkeit der Rechnung	261
II. Hat der Planer Anspruch auf Abschlagszahlungen?	264
III. Wann verjähren die Honoraransprüche des Architekten?	265
1. Verjährung ohne Fälligkeit	266
2. Neubeginn und Hemmung der Verjährung	267
IV. Wie kann das Honorar gegen Insolvenz des Auftraggebers gesichert werden?	268
1. Die Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 650e BGB	268
2. Die Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB	270
V. Was bedeutet das Koppelungsverbot?	271
Teil I Die Kündigung des Architektenvertrages	273
I. Wann kann eine „ordentliche“ Kündigung ausgesprochen werden?	273
II. Wann kann der Vertrag „aus wichtigem Grund“ gekündigt werden?	274
a) Gründe für eine außerordentliche Kündigung durch den Besteller	276
b) Gründe für eine außerordentliche Kündigung durch den Architekten	278
Teil J Urheberrecht und Verwertungsrecht	281
I. Wie ist das Werk des Architekten urheberrechtlich geschützt?	281
1. Die Urheberrechtsverletzung	281
2. Berechnung des Schadens bei einer Urheberrechtsverletzung	283
II. Wer darf die Planung des Architekten verwerten?	283
Stichwortverzeichnis	285