

Privates Baurecht

Kommentar zu §§ 631 ff. BGB mit systematischen Darstellungen zu HOAI, Vergaberecht, Bauträgervertrag, Sicherung der Ansprüche aus dem Werkvertrag, Internationalen Bau- und Planverträgen, Insolvenz bei Bau- und Planverträgen und gerichtlicher und außergerichtlicher Rechtsdurchsetzung

Bearbeitet von

Herausgegeben von Prof. Dr. Burkhard Messerschmidt, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, und Prof. Dr. Wolfgang Voit, Bearbeitet von Prof. Dr. Antje Boldt, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Dr. Stephan Cramer, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Heike Glahs, Rechtsanwältin, Dr. Thomas Hildebrandt, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Jan-Bertram Hillig, Rechtsanwalt, Prof. Dr. Michael Huber, Präsident des Landgerichts a.D., Prof. Dr.-Ing. Markus Kattenbusch, Dr. Andreas Koenen, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Oliver Koos, Rechtsanwalt, Dr. Florian Krause-Allenstein, Rechtsanwalt, Alexander Leidig, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Olaf Lenkeit, Rechtsanwalt, Prof. Stefan Leupertz, Rechtsanwalt, Richter am Bundesgerichtshof a.D., Dieter Merkens, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Prof. Dr. Oliver Moufang, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Iris Oberhauser, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Dr. Frank Peter Ohler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Thomas Richter, Rechtsanwalt, Dr. Claus Rintelen, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Hans Christian Schwenker, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Thomas Stickler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Prof. Dr. Reinhold Thode, Dr. Klaus-R. Wagner, Notar a.D., Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht, Dr. Markus Wessel, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht, und Dr. Reinmar Wolff

3. Auflage 2018. Buch. XXII, 2090 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 71075 9

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

- 328 **gg) Construction Management und partnerschaftliches GMP-Modell.** Das Construction Management und – in etwas geringerem Maße – das partnerschaftliche GMP-Modell⁶⁵⁸ kombinieren **Vorteile** von Einzelvergabe und Vergabe an Kumulativleistungsträger für den Bauherrn:
- der Bauherr hat Einfluss auf die Nachunternehmervergaben auch noch zu späten Zeitpunkten,
 - erhält aber gleichzeitig einen „single point of contact“ und eine Verantwortung aus einer Hand für Termine, Preis, Qualität, Abrechnung und Gewährleistung;
 - zwar ist ein Controlling nötig⁶⁵⁹, insbesondere ein Qualitätsmanagement, aber der Projektleitungsaufwand des Auftraggebers reduziert sich im Vergleich zur Generalunternehmervergabe und insbesondere zur Einzelvergabe;
 - die intensive Involvierung des Auftragnehmers in die Planung führt neben dem kooperativen Abwicklungsansatz und der hohen Transparenz von Leistungssoll und Vergütung zu geringen Nachtragsvolumina und hoher Kostensicherheit für den einmal gefundenen Preis;
 - die Kosten und Terminalsicherheit wird zu einem im Vergleich zur Einzel- oder Paketvergabe frühen Zeitpunkt erreicht;
 - kürzere Projektabwicklungszeiten bis hin zu sog. Fast-Track-Projekten mit paralleler Planung und Ausführung sind möglich;
 - die Partneringansätze bewähren sich in aller Regel und führen zu einer geringeren Streitbefangenheit von Construction Management-Modellen.
- 329 Diese Vorteile muss der Bauherr mit folgenden **Nachteilen** erkaufen.
- infolge der hohen Komplexität der Leistungserbringung und der noch geringen Vertrautheit der Anbieter auf dem deutschen Markt der Bauleistungen mit diesem Modell ist der Wettbewerb eingeschränkt. Für Construction Management-Leistungen existiert nur eine beschränkte Anzahl an kompetenten Bietern;
 - der Abrechnungsaufwand im Selbstkostenerstattungsbereich ist relativ hoch, die Abrechnung ist in Detailfragen komplex;
 - das Beziehungsgeflecht einer Bauunternehmung als Construction Manager mit ihren Nachunternehmern ist auch bei „Gläsernen Taschen“ nicht immer durchschaubar;
 - die Vertragsgestaltung ist komplex, das entsprechende Know-how ist nicht Allgemeingut.
- 330 Auf internationaler Ebene wird als **Nutzen für die anbietenden Unternehmen** insbesondere der Aufbau von langfristigen Geschäftsbeziehungen auf einer Vertrauensbasis genannt, Angebotskosten werden durch die höhere Beauftragungsquote reduziert. Risikominimierung erfolgt durch stabile Erlöse bei auskömmlichen Preisen und klaren Planungshorizonten.
- Partnerschaftliche Baumodelle, die wie Construction Management umfangreich Elemente des Partnering umsetzen, sind **nicht für alle am Markt tätigen Bauherren geeignet**. Construction Management erfordert eine hohe technische, wirtschaftliche und juristische Kompetenz des Auftraggebers, die er intern bereitstellen oder extern hinzu erwerben muss, um z. B. in der Preisfindung auf Augenhöhe mit dem CM-Partner zu agieren, um im Value Management die Optimierungsansätze des Auftragnehmers beurteilen zu können und die Einflussmöglichkeiten bei den Nachunternehmervergaben zu nutzen. Umfangreiche Erfahrung in der Projektabwicklung, wenn nicht mit partnerschaftlichen Modellen, so doch in traditionellen Vergabemodellen wie der Einzelvergabe muss vorhanden sein. Nicht zu unterschätzen sind die Anforderungen an Kooperationswilligkeit, aber auch die Kooperationsfähigkeit der Beteiligten.
- 331 Mit den geeigneten Beteiligten sind partnerschaftliche Modelle vor allem für größere, komplexe **Projekte** geeignet. Construction Management ist eine etablierte Abwicklungsform für technikorientierte Projekte im Anlagenbau (z. B. umwelttechnische oder chemische Anlagen). Für diverse Erscheinungsformen so genannter Fast-Track-Projekte (z. B. Produktionsanlagen der Informationstechnologie) ist Construction Management das vorherrschende Abwicklungsmodell. Geeignet ist Construction Management auch bei hochwertigen „Time-to-Market“-Projekten, wie hochpreisigen Bürobauten in Toplagen. Je größer die Schnittstellenrisiken sind, je unvollständiger und offener die Planung und je mehr dennoch frühzeitige Kostensicherheit zur Finanzierung oder Renditefestlegung von Bedeutung ist, desto eher ist Construction Management (at risk) zur Projektabwicklung geeignet. Der Einsatz von Construction Management macht auch beim Bauen im Bestand Sinn, bei dem sich in großem Ausmaß Unvorhergesehenes auf tun kann, auf das flexibel reagiert werden muss. Der Pro-

⁶⁵⁸ Zum Begriff → Rn. 279.

⁶⁵⁹ Vgl. Diederichs/Bennison AHO-Heft 19, 102.

jektmanagementapparat des Construction Management ist hingegen bei kleineren, gut beherrschbaren Büro- oder Gewerbebauten oder Wohnungsbau im unteren oder mittleren Bauträgersegment nicht von Nutzen.

Abzuwarten bleibt, ob sich die partnerschaftlichen Baumodelle über die teilweise Einbringung von Partneringelementen in Generalunternehmermodelle hinaus in Deutschland ähnlich etablieren wie am internationalen Bau oder im angloamerikanischen Ausland. Der Glaube der öffentlichen Auftraggeber an den Preiswettbewerb und die politischen Vorgaben der Mittelsstandsförderung im Vergaberecht sind **Hindernisse** für die Verbreitung partnerschaftlicher Baumodelle. Die Strukturen vieler Auftraggeber stehen operativen Ansätzen des Construction Management mit der frühzeitigen Einbeziehung eines Partners in die Planung entgegen, was in der Industrie an der Dominanz der Einkaufsabteilungen und der Revision liegt. Die Tradition, Vergaben allein aufgrund des Preises und nicht auf Grundlage der persönlichen Kompetenzen der Anbieter zu tätigen, ist ebenso hinderlich wie die Verwurzelung traditioneller Rollenverteilungen. Zu diesen Traditionen zählt die Partnerschaftlichkeit bisher nicht. Die vielfach mangelnde Kompetenz der Bauindustrie in Partneringmodellen diskreditiert bei Misserfolgen das gewählte Abwicklungsmodell bei den Bauherren, aber auch innerhalb der Bauaktiengesellschaften. Bei der Vertragsgestaltung wird in erster Linie auf das System von Rechten und Pflichten, auf die genaue Zuweisung von Risiken geachtet und nicht – wie häufig im angloamerikanischen Raum – auf Prozesse, Interessen und Risiken. Erfolgsfaktoren für partnerschaftliches Bauen sind effektive Prozesse, ein angemessener Interessenausgleich und aktives Risikomanagement und nicht in erster Linie und allein die „saubere Definition“ von Rechten und Pflichten. Treffend zum Ausdruck kommt dieser Ansatz im englischen Begriff des „relationship contracting“.

Das Vertragsmodell Construction Management at risk ist ein Vertragstypus eigener Art. Dieser Construction-Management-Vertrag ist ein Projektmanagementvertrag mit Bauerrichtungsverpflichtung und kein Generalunternehmervertrag mit besonderer Vergütungsabrede.⁶⁶⁰

hh) Generalunternehmermodell mit GMP-Abrede. Das Generalunternehmermodell mit einer GMP-Abrede in einstufiger Vertragsausführung entspricht in seinen Vor- und Nachteilen weitestgehend dem Generalunternehmermodell. Die Selbstkostenerstattung bringt zusätzlich den vordergründigen **Vorteil** einer möglichen Beteiligung an Vergabegewinnen. Damit partizipiert der Bauherr allerdings an einem zentralen Risikopuffer des Unternehmers. Generalunternehmerzuschläge sind häufig so knapp kalkuliert, dass sie die Gemeinkosten und Wagnisse des Auftragnehmers nicht abdecken und der Unternehmer auf zusätzliche Vergabegewinne angewiesen ist. Die konfrontative Grundhaltung und die Interessenkonflikte in einem Generalunternehmermodell werden dann durch die Verwendung einer Maximalpreisabrede noch verschärft. Ein weiterer **Nachteil** für beide Seiten ist der hohe Aufwand der Beteiligung des Bauherrn an der Nachunternehmervergaben und vor allem der Abrechnung und Prüfung des Selbstkostenerstattungspreises. Diese Nachteile werden nicht kompensiert durch die sonstigen Vorteile des Construction Managements⁶⁶¹, insbesondere nicht durch den geringeren sonstigen Projektleitungs- und Controllingaufwand.

ii) Sonstige partnerschaftliche Bauerrichtungsmodelle. Auf eine Darstellung zu **Public-Private-Partnership (PPP)-Modellen** kann an dieser Stelle verzichtet werden, da deren Vor- oder Nachteile überwiegend nichts mit deren bauvertraglichen Bereich zu tun haben. **Project Alliancing** ist grundsätzlich für dieselben Projekte geeignet und bietet dieselben Vor- und Nachteile wie Construction Management. Die Anforderungen an die Projektbeteiligten sind im Hinblick auf die Abwicklungskompetenz in partnerschaftlichen Baumodellen noch etwas höher. **Strategisches Partnering** ist vor allen Dingen für Bauherren geeignet, die einen hohen Wiederholungsfaktor in den von Ihnen errichteten Projekten haben. Beispiele sind Bürokonzepte im unteren und mittleren Preissegment, die Optimierungen zugänglich sind, und Sonderbauten wie Tankstellen oder Supermärkte. Wichtig ist dabei, dass ein strukturierter und nachhaltiger Controllingprozess aufgesetzt wird, so dass durch ständige Optimierung und Kontrolle der Effektivität dieser Optimierungen eine stetige Senkung von Errichtungs- und Betriebskosten und eine Verbesserung der Funktionalität und Qualität des Bauwerks erreicht werden kann.

(nicht besetzt)

335–354

⁶⁶⁰ Diederichs/Bennison AHO-Heft 19, 83.

⁶⁶¹ → Rn. 328 f.

III. Planer

- 355 Unter einem **Plan** wird allgemein ein Vorhaben oder ein Entwurf als Ergebnis einer Planung verstanden. **Planung** ist die gedankliche Vorwegnahme der Mittel und Schritte, die zur effektiven Erreichung eines Zieles notwendig erscheinen⁶⁶². Ein Planer ist derjenige, der solche Planungen vornimmt. Bei den im Bauwesen an der Erstellung eines Bauwerks beteiligten „Planern“ in diesem Sinne wird im Allgemeinen zwischen Architekt, Statiker (Tragwerksplaner), Ingenieur und Fachplaner unterschieden. Dabei finden sich Architekten hauptsächlich im Hochbau. Sie übernehmen in erster Linie gestalterische Aufgaben, darüber hinaus aber auch technische, wirtschaftliche und funktionale. Ingenieure finden sich neben dem Hochbau auch im Tiefbau und im Ingenieurbau (zum Beispiel Brücken- und Wasserbau). Im Hochbau übernehmen Ingenieure regelmäßig technische Planungsleistungen, beispielsweise als Statiker oder Haustechnikfachplaner.
- 356 **1. Architekt.** Der **Begriff** „Architekt“ stammt ursprünglich aus dem griechischen. Wörtlich übersetzt bedeutet er so viel wie oberster Handwerker, Baukünstler oder Baumeister⁶⁶³. Heute versteht man darunter einen an einer Hochschule ausgebildeten Fachmann, der Bauwerke entwirft und gestaltet, Baupläne ausarbeitet und deren Ausführung überwacht⁶⁶⁴. Dabei kommt es regelmäßig darauf an, individuelle und gesellschaftliche Ansprüche in ein technisch und wirtschaftlich realisierbares Ordnungskonzept zu übertragen, das auch künstlerische Ansprüche angemessen befriedigt⁶⁶⁵.
- 357 **a) Überblick über die Tätigkeit des Architekten.** Der Architekt ist regelmäßig der erste Ansprechpartner des Bauherrn. Indem er dessen Wünsche in eine erste Planung umsetzt, stellt er die entscheidenden Weichen für das spätere Bauwerk⁶⁶⁶.
- 358 Nach überkommenem Verständnis bezeichnen sich Architekten gerne als **Generalisten**. In dieser Funktion beraten sie den Bauherrn in allen Fragen der Errichtung eines Bauwerks. Dies reicht im Planungsbereich von der Grundlagenplanung und Erstellung von Vorentwürfen bis hin zur Detail- und Ausführungsplanung. In der Vergangenheit war hiervon oft sogar die Erstellung der Statik umfasst. Heute erstellen Architekten regelmäßig auch die Baubeschreibung bis hin zum Leistungsverzeichnis, ermitteln die Kosten, führen die Vertragsverhandlungen, beaufsichtigen die Bauausführung und prüfen die Rechnungen.
- 359 In jüngerer Zeit hat sich mit zunehmender **Spezialisierung** der Aufgabenbereich des Architekten verändert. Die Statik fällt nun aus seinem Aufgabenbereich üblicherweise heraus. Insbesondere bei größeren Bauvorhaben werden immer mehr Aufgaben von Sonderfachleuten und spezialisierten Ingenieurbüros übernommen. Der Architekt konzentriert sich oft auf gestalterische Fragen der eigentlichen Planung, also die Phasen der Grundlagenermittlung, Vorentwurfs-, Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Bei der tatsächlichen Abwicklung und Errichtung eines Bauvorhabens beschränkt er sich auf eine künstlerische Oberbauleitung. Die eigentliche Bauleitung (Objektüberwachung) und die Objektbetreuung werden gerade bei größeren und komplexeren Bauvorhaben von spezialisierten Ingenieurbüros wahrgenommen, und zwar mitunter sogar gesondert nach Gewerken.
- Die Arbeit von Architekten ist jedoch nicht auf Bauwerke beschränkt. Architekten gestalten auch Landschaften, Städte, bei Gebäuden Innenausstattungen und -einrichtungen einschließlich Möbel und sonstigem Kleininventar⁶⁶⁷.
- 360 Das **Berufsrecht** des Architekten ist in den Landesarchitektengesetzen geregelt. Architekten üben ihre Tätigkeit regelmäßig als freien Beruf aus. Daneben gibt es jedoch auch angestellte Architekten, Architekten im Staatsdienst und baugewerblich Tätige⁶⁶⁸. Die Berufsbezeichnung als „Architekt“ ist nach den Landesarchitektengesetzen geschützt und bedarf regelmäßig der Eintragung in die Architektenliste der zuständigen Architektenkammer. Wer sich gleichwohl

⁶⁶² Vgl. *Brockhaus* Bd. 17, Stichwort „Planung“.

⁶⁶³ Artikel *Architekt*. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 13. Juni 2011, 13:11. URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Architekt>.

⁶⁶⁴ So Duden, Bd. 5, Fremdwörterbuch.

⁶⁶⁵ Vgl. *Brockhaus* Bd. 2, Stichwort „Architekt“.

⁶⁶⁶ *Fink/Klein* in *Freiberger Handbuch zum Baurecht*, § 1 Rdn. 15.

⁶⁶⁷ Vgl. dazu *Beuth/Beuth* Lexikon Bauwesen.

⁶⁶⁸ *Locher* Rdn. 352; Überblick zum Berufsrecht bei *Thode/Wirth/Kuffer* Praxishandbuch Architektenrecht, § 1.

als Architekt bezeichnet, handelt wettbewerbswidrig⁶⁶⁹ und begeht eine Ordnungswidrigkeit⁶⁷⁰.

b) Vertragsschluss. Als privatrechtlicher Vertrag kommt der Architektenvertrag nach den allgemeinen Regelungen des BGB über Schuldverhältnisse zu Stande. Erforderlich ist also die Abgabe sich deckender kongruenter Willenserklärungen in Form von Angebot und Annahme, §§ 145 ff. BGB. Diese Einigung muss nach allgemeinen Regeln neben den beteiligten Personen auch die vereinbarten Leistungen zumindest so beschreiben, dass im Wege der Auslegung deren Inhalt und Umfang ermittelt werden kann⁶⁷¹. Eine Einigung über die Höhe der Vergütung ist hingegen wegen § 632 BGB nicht erforderlich⁶⁷². Grundsätzlich ist zu vermuten, dass Architekten nur gegen Entgelt tätig werden. Eine Vergütung ist daher regelmäßig stillschweigend vereinbart (§ 632 BGB Rdn. 27)⁶⁷³. Gemäß § 632 Abs. 2 BGB richtet sich die Höhe der Vergütung in diesen Fällen nach der HOAI, soweit die vereinbarten Vertragsleistungen von dieser erfasst werden (näher zur HOAI Syst. Teil Q).

Immer wieder Schwierigkeiten bereitet in der Praxis die **Abgrenzung zwischen Akquisition und Vertragsschluss**. Dies ist in erster Linie bei der Geltendmachung von Vergütungsansprüchen, aber auch für Haftungsfragen relevant. Nach der Rechtsprechung ist die Frage, ob im Einzelfall ein rechtlich bindender Vertrag abgeschlossen oder nur ein Gefälligkeitsverhältnis begründet wurde, danach zu beantworten, ob die Architektenleistung mit rechtsgeschäftlichem Bindungswillen zugesagt oder erbracht worden ist. Zu unterscheiden ist, ob Leistungen bereits aufgrund eines erteilten Auftrags erbracht werden oder ob es sich lediglich um eine akquisitorische Tätigkeit ohne vertragliche Bindung handelt. Ob ein **Rechtsbindungswille** vorhanden war, ist nicht nach dem inneren Willen des Leistenden zu beurteilen, sondern danach, ob der Leistungsempfänger aus dem Handeln des Leistenden nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte gemäß §§ 133, 157 BGB auf einen solchen Willen schließen durfte. Es kommt also darauf an, wie sich dem objektiven Betrachter das Handeln des Leistenden darstellt. Insbesondere die wirtschaftliche Bedeutung einer Angelegenheit, das erkennbare Interesse des Begünstigten und die nicht ihm, wohl aber dem Leistenden erkennbare Gefahr, in die er durch eine fehlerhafte Leistung geraten kann, können auf einen rechtlichen Bindungswillen schließen lassen⁶⁷⁴. Führt der Architekt im Rahmen seiner Akquisitionsphase bereits Architektenleistungen aus, so geschieht dies nicht zwingend auf der Basis eines Vertrages, sondern kann in der Hoffnung auf einen Vertragsschluss erfolgen, die mitunter enttäuscht werden kann⁶⁷⁵. Insbesondere können vorbereitende Planungen wie die Grundlagenermittlung vom Architekten auch deshalb erbracht werden, damit sich der Bauherr Klarheit darüber verschaffen kann, ob er einen Auftrag an diesen Architekten erteilen will. Gerade bei Großprojekten werden Planungsleistungen häufig im vorvertraglichen Stadium in der Erwartung erbracht, sich im Realisierungsfalle einen interessanten Auftrag zu sichern (Hoffungsinvestition in der Phase der Vertragsanbahnung). Allein aus dem Umstand, dass ein Architekt tätig wird und tatsächlich Leistungen erbringt, kann daher der Abschluss eines Vertrags nicht hergeleitet werden⁶⁷⁶. Vielmehr hat der Architekt dessen Zustandekommen vorzutragen und im Bestreitensfall zu beweisen. In der Rechtsprechung wird dabei unterschiedlich beurteilt, bei welchen Leistungen die Grenze zwischen Vertrag und Akquise zu ziehen ist und ob in der Anfertigung einer Vorplanung-, einer Entwurfsplanung oder gar einer Genehmigungsplanung noch Akquise liegen kann⁶⁷⁷. Schematische Lösungen verbieten sich

⁶⁶⁹ BGH Urteil vom 25.3.2010 – I ZR 68/09, BauR 2011, 136.

⁶⁷⁰ OLG Frankfurt Beschluss vom 8.6.2010 – 2 Ss-OWi 300/10, IBR 2011, 35.

⁶⁷¹ Vgl. Löffelmann/Fleischmann Rdn. 757.

⁶⁷² Kessel in Freiburger Handbuch zum Baurecht, § 3 Rdn. 17.

⁶⁷³ BGH Urteil vom 9.4.1987 – VII ZR 266/86, BauR 1987, 454 (455); OLG Hamm Urteil vom 26.9.1989 – 26 U 183/88, BauR 1990, 636 (637).

⁶⁷⁴ BGH Urteil vom 29.2.1996 – VII ZR 90/94, BauR 1996, 570; OLG Frankfurt Urteil vom 20.9.2005 – 22 U 210/02, BauR 2006, 1922; Werner/Pastor Rdn. 625 ff.

⁶⁷⁵ Schwenker in: Thode/Wirth/Kuffer, Praxishandbuch Architektenrecht, Rdn. 97 m. w. N.

⁶⁷⁶ OLG Düsseldorf Urteil vom 29.2.2008 – 23 U 85/07, NZBau 2009, 457; OLG Hamburg Urteil vom 10.2.2011 – 3 U 81/06; OLG Hamm Urteil vom 23.4.2010 – I-19 U 12/08, BauR 2010, 1782.

⁶⁷⁷ OLG Naumburg Urteil vom 22.2.2005 – 11 U 247/01, IBR 2006, 207 (Beauftragung der Genehmigungsplanung); OLG Celle Urteil vom 17.2.2010 – 14 U 138/09, BauR 2010, 926; OLG Hamm Urteil vom 23.4.2010 – I-19 U 12/08, BauR 2010, 1782 (Entwurfsplanung als Auftragserteilung); a. A. OLG Düsseldorf Urteil vom 16.1.2003 – 5 U 41/02, BauR 2003, 1251 (Entwurfsplanung kann noch Akquise sein); a. A. OLG Karlsruhe Beschluss vom 17.2.2010 – 8 U 143/09, BauR 2010, 1279: Vorplanung als Grenze der Akquise; vgl. zum Ganzen auch Retzlaff/BauR 2011, 735 ff.

jedoch. Der Übergang zwischen freiwilliger Akquisitionstätigkeit des Architekten und vertraglicher Bindung ist vielmehr fließend und oft Frage des Einzelfalles (vgl. Syst. Teil C Rdn. 79). Regelmäßig ist die Auswertung einer Vielzahl von Indizien erforderlich. Die genannten Grundsätze gelten im Übrigen genauso für das Verhältnis zwischen einem Architekten als Generalplaner und einem Sonderfachmann bzw. Ingenieur als Subplaner⁶⁷⁸.

- 363 Der Architektenvertrag bedarf keiner Form. Er kann daher sowohl mündlich als auch **konkludent** abgeschlossen werden⁶⁷⁹. Aus Beweisgründen ist jedoch die Schriftform zu empfehlen. Alternativ kann zwischen Kaufleuten oder Personen, die gleich zu behandeln sind, auch auf das kaufmännische Bestätigungsschreiben zurückgegriffen werden⁶⁸⁰. Bestimmte Honorarvereinbarungen sind jedoch nur in einer schriftlichen Vertragsurkunde wirksam möglich (vgl. § 7 HOAI). Die Schriftform muss dann bereits bei Vertragsschluss eingehalten werden.
- 364 Daneben sind die allgemeinen Formvorschriften zu beachten. Ist zwischen den Parteien die **Schriftform** vereinbart, so führt ihre Nichtbeachtung gemäß § 125 Satz 2 BGB bzw. § 154 Abs. 2 BGB im Zweifel zur Unwirksamkeit bzw. zur Vermutung eines fehlenden Vertragsschlusses. Gemäß § 126 BGB setzt zumindest die gesetzliche Schriftform eigenhändige Namensunterschrift beider Parteien auf derselben Urkunde voraus. Dies wird häufig verkannt. Probleme ergeben sich daraus insbesondere beim Versand per Telefax (§ 631 BGB Rdn. 41).
- 365 Auch Verträge mit öffentlichen Auftraggebern im kommunalen Bereich können nach den Gemeindeordnungen der Länder nur schriftlich wirksam vereinbart werden. Darüber hinaus ist bei Verträgen mit Kommunen zusätzlich erforderlich, dass Amtsbezeichnung und Dienstsiegel hinzugefügt wurden, sowie dass bestimmte Personen den Vertrag geschlossen haben. Näheres ergibt sich insbesondere aus den Gemeindeordnungen der Länder (vgl. Syst. Teil D Rdn. 27).
- 366 Neben der Beachtung von Formvorschriften sind auch die übrigen Regeln des BGB für die Wirksamkeit des Architektenvertrages entscheidend. So ist auch hier die Willenserklärung eines geschäftsunfähigen Vertragspartners (§ 105 BGB) unwirksam, eine anfechtbare Willenserklärung mit Anfechtungserklärung als von Anfang an nichtig anzusehen (§ 142 BGB) und ein Vertrag, der gegen ein **gesetzliches Verbot** wie das Koppelungsverbot des Artikels 10 § 3 MRVG verstößt⁶⁸¹, nichtig (§ 134 BGB) (vgl. Syst. Teil C Rdn. 86). Im Falle der Nichtigkeit des Architektenvertrages können sich jedoch Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) oder Bereicherungsrecht (§§ 812 ff. BGB) ergeben⁶⁸².
- 367 **c) Rechtsnatur des Architektenvertrages.** Der Architektenvertrag ist nicht ausdrücklich im Besonderen Schuldrecht des BGB geregelt. Seine rechtliche Einordnung als Dienst- oder Werkvertrag war lange Zeit umstritten. Die Leistungen des Architekten umfassen dienst- und werkvertragliche Elemente, daneben auch Geschäftsbesorgung. Der Architektenvertrag ist daher **typengemischter Vertrag**. Der Architekt ist nicht nur Werkunternehmer im Auftrag des Bauherrn, sondern zugleich auch Sachwalter des Bauherrn und nimmt umfassend dessen Interessen wahr. So treffen Elemente des Werkvertrages, des Dienstvertrages und der Geschäftsbesorgung (Handeln in fremdem Interesse) zusammen. Nach heutiger Auffassung handelt es sich jedenfalls bei Beauftragung der Vollarchitektur um einen **Werkvertrag**⁶⁸³. Der geschuldete Werkerfolg des Architekten besteht in dem Entstehen lassen eines mangelfreien Bauwerks (vgl. Syst. Teil C Rdn. 75). Die Beauftragung von Teilleistungen wie Planungsleistungen von der Vorplanung bis zur Genehmigungsplanung sowie die Bauleitung sind ebenso nach Werkvertragsrecht zu behandeln⁶⁸⁴. Aus dem Werkvertragscharakter ergibt sich, dass die Parteien eines Architekten- und Ingenieurvertrages ebenso wie die Parteien eines Bauvertrages während der Vertragsdurchführung zur Kooperation verpflichtet sind⁶⁸⁵. Aus dem Kooperationsverhältnis ergeben sich Obliegenheiten und Pflichten zur Mitwirkung und gegenseitigen Information (vgl. Syst. Teil D Rdn. 3).
- 368 **d) Leistung des Architekten.** Welche Leistung der Architekt zu erbringen hat, ergibt sich in erster Linie aus dem Architektenvertrag, also aus den zwischen den Parteien getroffenen Ver-

⁶⁷⁸ OLG Hamburg Urteil vom 10.2.2011 – 3 U 81/06.

⁶⁷⁹ Zu den Vertragsschlussmöglichkeiten vgl. *Kessel* in Freiberger Handbuch zum Baurecht, § 3 Rdn. 24 ff.

⁶⁸⁰ Näher dazu *Kessel* in Freiberger Handbuch zum Baurecht, § 3 Rdn. 29.

⁶⁸¹ BGH Urteil vom 22.7.2010 – VII ZR 144/09, BauR 2010, 1772; BGH Urteil vom 25.9.2008 – VII ZR 174/07, BauR 2008, 2059; dazu *Christiansen-Geiß* BauR 2009, 421 ff.

⁶⁸² OLG Brandenburg Urteil vom 27.5.2010 – 5 U 193/08, BauR 2010, 1279.

⁶⁸³ *Werner/Pastor* Rdn. 675 ff.

⁶⁸⁴ Zur isolierten Bauüberwachung OLG Naumburg Urteil vom 29.5.2006 – 1 U 27/06, BauR 2006, 2089; KG Urteil vom 15.4.2008 – 7 U 90/07, IBR 2008, 1165.

⁶⁸⁵ OLG Koblenz Urteil vom 8.3.2007 – 5 U 877/06, OLG-Report Koblenz 2007, 392.

einbarungen. Ergänzend kann auf das Werkvertragsrecht der §§ 631 ff. BGB zurückgegriffen werden. Der Architekt schuldet als Werkunternehmer einen **Erfolg**. Welcher Erfolg geschuldet ist, ergibt sich aus dem Vertrag. Regelmäßig schuldet der Architekt die Planung und das Entstehen lassen eines mangelfreien plangemäßen Bauwerks. In diesem Rahmen ist er zur Koordinierung der am Bau beteiligten Unternehmer verpflichtet.⁶⁸⁶

aa) HOAI. Die HOAI knüpft als Honorarordnung an die vereinbarten Leistungspflichten **369** an. Sie setzt damit die Vereinbarung von Leistungspflichten in einem Vertrag voraus. Die Regelungen der HOAI können deshalb als solche nicht zur Begründung von vertraglichen Leistungspflichten herangezogen werden. Die HOAI beinhaltet **kein Vertragsrecht** und stellt keine für die Parteien bereitliegende Vertragsordnung dar. Die HOAI ist **öffentliches Preisrecht**. Sie regelt, in welcher Höhe und nach welchen Gesichtspunkten der Architekt sein Honorar berechnen darf und muss, wenn aufgrund einer vertraglichen Abrede eine Leistung geschuldet ist und Honoraranspruch besteht. Für vertragsrechtliche Regelungen fehlt es dem Verordnungsgeber der HOAI schon an der notwendigen Ermächtigung. Demgemäß enthält die HOAI kein normatives Leitbild für den Inhalt eines Architektenvertrages und hat **keine vertragsrechtliche Leitbildfunktion**. Ebenso wenig regelt die HOAI dispositive Vertragsinhalte. Die Frage, was der Architekt zu leisten hat, bestimmt sich allein nach dem geschlossenen Werkvertrag nach Maßgabe der Regelungen des BGB. Die HOAI ist Honorarrecht und kann deshalb den Inhalt eines Werkvertrages nicht regeln⁶⁸⁷. Im Vertrag können die Parteien aber an die HOAI anknüpfen. So können die Parteien eines Architektenvertrages durch Bezugnahme auf die Leistungsbilder oder Leistungsphasen der HOAI diese zum Gegenstand der vertraglichen Leistungspflicht machen. Diese stellen dann eine Auslegungshilfe zur Bestimmung der vertraglich geschuldeten Leistung dar⁶⁸⁸. Die Parteien können beispielsweise auf die Leistungsphasen der HOAI zurückgreifen und einzelne Leistungsphasen als Vertragsinhalt bestimmen und so zum Maßstab des vom Architekten geschuldeten Werkerfolgs erheben. Dann können die Leistungsphasen der HOAI als Auslegungshilfe dienen. Die Leistungsbilder der HOAI dürfen jedoch nicht schematisch übernommen werden. Es gibt auch keine Grundsatz des Inhaltes, wonach bei Beauftragung einer späteren Leistungsphase die frühere Phase automatisch mit umfasst ist⁶⁸⁹.

Die HOAI unterscheidet in den Leistungsbildern Grundleistungen, Besondere Leistungen und zusätzliche Leistungen. Grundleistungen sind solche Tätigkeiten, die beim Planungs- und Bauüberwachungsprozess erforderlich sind und nicht herausgenommen werden können, ohne diesen zu stören⁶⁹⁰. Die Grundleistungen werden in neun Leistungsphasen unterteilt: 1. Grundlagen-ermittlung, 2. Vorplanung, 3. Entwurfsplanung, 4. Genehmigungsplanung, 5. Ausführungsplanung, 6. Vorbereitung der Vergabe, 7. Mitwirkung bei der Vergabe, 8. Objektüberwachung und 9. Objektbetreuung und Dokumentation. Besondere Leistungen umfassen Leistungen, die die Grundleistungen modifizieren und über diese hinausgehen. Zusätzliche Leistungen bedeuten zusätzlichen Aufwand und sollen deshalb zusätzlich vergütet werden.

bb) Sachwalter des Auftraggebers. Der umfassend beauftragte Architekt steht in einer **370** besonderen Vertrauensbeziehung zu seinem Auftraggeber und Bauherrn. Er ist ihm zu umfassender Beratung verpflichtet. Der Architekt, der umfassend einschließlich Objektüberwachung und Objektbetreuung beauftragt ist, wird deshalb auch als Sachwalter des Auftraggebers bezeichnet. Sachwalterpflichten lassen sich im Wesentlichen unterteilen in Beratungs- und Hinweispflichten, Prüfpflichten, Verhandlungspflichten und die Verpflichtung zur Wahrnehmung der Interessen des Bauherrn. Die Sachwalterpflichten des Architekten sollen die Realisierung des Bauvorhabens ohne vermeidbare wirtschaftliche Nachteile für den Bauherrn sicherzustellen.

Sachwalter und Sekundärhaftung. Beratungspflichten entstehen schon mit dem Beginn **371** und der Aufnahme der Vertragsverhandlungen⁶⁹¹ (→ § 631 BGB Rdn. 110). Wer die Voraussetzungen zur Führung der geschützten Bezeichnung „Architekt“ nicht erfüllt, ist bereits im

⁶⁸⁶ Werner/Pastor Rdn. 2486, 2936; OLG Köln Urteil vom 12.11.1998 – 18 U 68/98, BauR 1999, 768 (769).

⁶⁸⁷ BGH Urteil vom 24.10.1996 – VII ZR 283/95, BauR 1997, 154; BGH Urteil vom 19.12.1996 – VII ZR 233/95, BauR 1997, 488; BGH Urteil vom 22.10.1998 – VII ZR 91/97; BauR 1999, 187 (188).

⁶⁸⁸ BGH Urteil vom 26.7.2007 – VII ZR 42/05; BauR 2007, 1761.

⁶⁸⁹ BGH Urteil vom 23.11.2006 – VII ZR 110/05, BauR 2007, 571; BGH Urteil vom 6.12.2007 – VII ZR 157/06; BauR 2008, 543.

⁶⁹⁰ Locher Rdn. 374.

⁶⁹¹ Weyer BauR 1987, 131 ff.; OLG Hamm BauR 1987, 582 (Verwendungsrisiko der Architektenleistung).

Rahmen der Vertragsverhandlungen zur Aufklärung des Vertragspartners verpflichtet⁶⁹². Ebenso ist der Architekt verpflichtet, auf fehlende spezielle Fachkenntnisse hinsichtlich des avisierten Bauvorhabens rechtzeitig hinzuweisen⁶⁹³. Der Architekt muss – wenn er Baukosten nennt – auch schon vor Vertragsschluss zutreffende Angaben machen, aber nur ausnahmsweise von sich aus über die Höhe seines Honorars aufklären⁶⁹⁴. In der Planungsphase ist der Architekt verpflichtet, die Wünsche des Auftraggebers auf Zweckmäßigkeit und Kosten zu prüfen. Er hat auf ihre Vor- und Nachteile hinzuweisen, zweckmäßige Alternativen vorzuschlagen und besondere Risiken deutlich hervorzuheben⁶⁹⁵. Während der Vergabe hat er den Bauherrn bei einer zweckmäßigen Vertragsgestaltung zu unterstützen und bei der Auswahl von Bauunternehmern und Lieferanten zu beraten. Auf im Rahmen der Objektüberwachung auffallende Fehler hat er den Bauherrn hinzuweisen.

Der umfassend beauftragte Architekt schuldet als **Sachwalter** des Bauherrn im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebiets die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und von der sich daraus ergebenden Rechtslage. Das gilt auch dann, wenn die Mängel ihre Ursache auch in Planungs- oder Aufsichtsfehlern des Architekten haben. Eine solche Pflicht zur Aufklärung über eigene Fehler ergibt sich aus den übernommenen Betreuungsaufgaben. Derartige Betreuungspflichten folgen für den umfassend beauftragten Architekten daraus, dass er die Objektüberwachung und die Objektbetreuung übernommen hat. Er ist verpflichtet, für die Mängelfreiheit des Bauwerks zu sorgen und dem Besteller auch nach Fertigstellung des Bauwerks bei der Untersuchung und Behebung des Baumangels zur Seite zu stehen. Mit der umfassenden Beauftragung seines Architekten räumt der Bauherr diesem eine zentrale Stellung bei der Planung und Durchführung des Bauwerks ein. Der umfassend beauftragte Architekt ist der primäre Ansprechpartner des Bestellers, wenn es zu Problemen bei der Bauabwicklung kommt⁶⁹⁶.

Verletzt der Architekt schuldhaft diese Untersuchungs- und Beratungspflicht, so ist er dem Bauherrn wegen positiver Vertragsverletzung zum Schadensersatz verpflichtet. Die Pflicht besteht auch dann, wenn er hierzu eigene Planungs- oder Überwachungsfehler offenbaren muss. Der aus der ursächlichen Verletzung der Pflicht folgende Schadensersatzanspruch geht dahin, dass die Verjährung der gegen den Architekten gerichteten Gewährleistungsansprüche als nicht eingetreten gilt⁶⁹⁷. An der einmal begründeten **Sekundärhaftung** ändert auch die spätere Vertragsbeendigung nichts⁶⁹⁸. Der Architekt muss den Bauherrn auch in einem Rechtsstreit gegen Dritte mit seiner Sachkunde unterstützen⁶⁹⁹.

Die zur Sekundärhaftung des Architekten entwickelten Grundsätze sind allerdings nicht auf einen Architekten anwendbar, der lediglich mit den Aufgaben der Grundlagenermittlung bis zur Vorbereitung der Vergabe beauftragt worden ist⁷⁰⁰. Vielmehr muss der Architekt **umfassend beauftragt** sein. Nicht jeder Architekt ist also per se Sachwalter des Bauherrn. Die Sachwalterstellung, die Anknüpfungspunkt und Voraussetzung für die Sekundärhaftung ist, begründet sich aus dem Aufgabenkreis und den Leistungen, die der Architekt übernimmt, regelmäßig also die umfassende Beauftragung inklusive Objektüberwachung und Objektbetreuung.

- 372 **Rechtliche Beratung** darf der Architekt jedoch lediglich in engem und unmittelbarem Zusammenhang mit seiner Architektenleistung erbringen. Überschreitet er diese Grenze, verstößt er gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz⁷⁰¹. Ein Architekt ist zu einer rechtsberatenden Tätigkeit des Bauherrn danach weder berechtigt noch verpflichtet. Im Rahmen seiner Beratung

⁶⁹² OLG Düsseldorf Urteil vom 5.2.1993 – 22 U 235/92, BauR 1993, 630; Weyer BauR 1987, 131 (136 ff.).

⁶⁹³ Weyer BauR 1987, 131 (138).

⁶⁹⁴ Zur Aufklärungspflicht über Höhe des Honorars: OLG Hamm Urteil vom 11.8.1999 – 12 U 100/98, BauR 1999, 1479; OLG Köln BauR 1994, 271; vgl. dazu auch Pauly BauR 2000, 808 ff.

⁶⁹⁵ OLG München Urteil vom 16.7.2010 – 9 U 1501/09, BauR 2011, 542; Locher Rdn. 458.

⁶⁹⁶ BGH Urteil vom 27.9.2001 – VII ZR 320/00, BauR 2002, 108; BGH Urteil vom 23.7.2009 – VII ZR 134/08, BauR 2009, 1607; dazu Nossek/Klafi BauR 2010, 152 ff.

⁶⁹⁷ BGH Urteil vom 26.10.2006 – VII ZR 133/04, BauR 2007, 423; BGH Urteil vom 15.4.2004 – VII ZR 397/02, BauR 2004, 1171, 1172 m. w. N.; kritisch zur Sekundärhaftung Reinelt/Pasker BauR 2010, 983.

⁶⁹⁸ BGH Urteil vom 4.4.2002 – VII ZR 143/99, BauR 2002, 1718.

⁶⁹⁹ BGH Sch.-F Z. 3.01, 253.

⁷⁰⁰ BGH Urteil vom 23.7.2009 – VII ZR 134/08, BauR 2009, 1607.

⁷⁰¹ OLG Naumburg Urteil vom 14.3.2008 – 10 U 64/07, IBR 2009, 45 (Projektsteuerungsvertrag); OLG Düsseldorf Urteil vom 15.6.2010 – 20 U 175/09, IBR 2010, 722 (Sachverständigenbüro).

sind von ihm dagegen Grundkenntnisse des privaten und öffentlichen Baurechts zu verlangen. Für die Leistungen der Vorbereitung der Vergabe reicht es aus, wenn er dem Bauherrn gängige Vertragsmuster für mit Bauverträge aushändigt. Dabei muss der Architekt Grundzüge des Werkvertragsrechts beherrschen. Detailkenntnisse sind hingegen nicht zu fordern⁷⁰².

cc) Stellvertretung. Zu den Aufgaben des Architekten gehört es, den Bauherren bei Verhandlungen mit Unternehmern zu vertreten. Vielfach schließt der Architekt selbst die Bauverträge für und im Namen des Bauherrn ab. Ob der Architekt hierzu berechtigt ist, hängt davon ab, ob ihm der Bauherr eine rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht erteilt hat, §§ 164 ff. BGB. Eine solche Vollmacht kann ausdrücklich im Architektenvertrag erteilt werden, aber auch getrennt von diesem. Eine **originäre Architektenvollmacht** besteht demgegenüber **nicht**⁷⁰³. Das BGB kennt keine Vollmacht kraft Berufsstandes. Eine Vollmacht kann sich jedoch aus den allgemeinen Grundsätzen der Anscheins- und Duldungsvollmacht ergeben⁷⁰⁴ (vgl. → Syst. Teil C Rdn. 87, → § 631 BGB Rdn. 28).

Je weiter die beabsichtigten rechtsgeschäftlichen Verpflichtungen des Vertretenen reichen, desto eindeutiger muss die Vollmacht diese Geschäfte umfassen.⁷⁰⁵ Insbesondere die Erteilung von Bauaufträgen setzt eine ausdrückliche Vollmachtserteilung voraus. Diese folgt nicht bereits aus dem Auftrag an den Architekten, Angebote einzuholen⁷⁰⁶.

Regelmäßig ist davon auszugehen, dass der Architekt konkludent Empfangsvollmacht hat. Er kann deshalb Erklärungen des Unternehmers nach den §§ 4 Abs. 3, 4 Abs. 1 Nr. 4 und 2 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B für den Bauherrn wirksam entgegennehmen⁷⁰⁷.

dd) Sonstige Pflichten. Als Sachwalter des Auftraggebers und Vertrauensperson treffen den Architekten weitere Pflichten. Er ist insbesondere zur Verschwiegenheit über solche Umstände verpflichtet, die er im Rahmen der Auftragsabwicklung erfahren hat. Ob dies jedoch auch für strafrechtlich relevante Verhaltensweisen gilt, ist zweifelhaft. Insbesondere betrügerische Absichten des Bauherrn gegenüber Bauunternehmern wird der Architekt diesen jedenfalls dann mitteilen und zur Anzeige bringen dürfen, wenn er zuvor erfolglos den Auftraggeber von dessen Betrugsvorhaben abzubringen versucht hat⁷⁰⁸.

Der Architekt ist dem Bauherrn gegenüber umfassend zur Auskunft verpflichtet. Eine Grenze dürfte aber dort bestehen, wo er sich selbst einer strafrechtlichen Verantwortung aussetzen würde⁷⁰⁹. Niemand ist verpflichtet, sich selbst zu belasten. Eine solche Verpflichtung könnte gesetzlich nicht geschaffen werden. Sie kann daher auch vertraglich nicht wirksam begründet werden.

Der Architekt ist zur Herausgabe von in seinem Besitz befindlichen Bauakten des Bauherrn gemäß § 985 BGB verpflichtet. In eigene Bauakten muss er dem Bauherrn Einsicht gewähren.

Der planende Architekt, der Fachplaner oder der planende Bauunternehmer sind im Hinblick auf die von ihnen erstellten Baupläne, Planunterlagen, Dokumentationsunterlagen oder sonstiger Unterlagen vorleistungspflichtig. Sie können sich deshalb nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht oder sonstiges Leistungsverweigerungsrecht wegen etwaiger noch offenstehender Honorarrechnungen oder Vergütungsforderungen berufen. Die **Herausgabe von Planunterlagen** kann nicht von der Begleichung einer offenen Rechnung abhängig gemacht werden⁷¹⁰. Diese Grundsätze gelten ebenso, wenn der Architektenvertrag durch Kündigung vorzeitig beendet worden ist. Auch bei einem gekündigten Vertrag besteht kein Zurückbehaltungsrecht oder sonstiges Leistungsverweigerungsrecht wegen der erstellten Unterlagen; diese sind an den Auftraggeber herauszugeben⁷¹¹.

⁷⁰² OLG Hamm Urteil vom 15.2.2005 – 21 U 27/04, BauR 2005, 1350; OLG Brandenburg Urteil vom 26.9.2002 – 12 U 63/02, BauR 2003, 1751.

⁷⁰³ Werner/Pastor Rdn. 1341 ff.

⁷⁰⁴ Vgl. Palandt/Heinrichs BGB, § 172 Rdn. 6 ff.; Werner/Pastor Rdn. 1353 ff.

⁷⁰⁵ Kessel/Krüger in Freiberger Handbuch zum Baurecht, 1. A., § 3 Rdn. 44; Werner/Pastor Rdn. 1344; OLG Oldenburg Urteil vom 18.1.2007 – 8 U 181/06, BauR 2009, 1917.

⁷⁰⁶ OLG Köln BauR 1992, 812 (813).

⁷⁰⁷ Werner/Pastor Rdn. 1347.

⁷⁰⁸ Teilweise aA. Locher Rdn. 466; vgl. auch BGH Sch.-F. Z. 1 Bl. 1 und Bindhardt/Jagenburg § 7 Rdn. 17.

⁷⁰⁹ A. A. Locher Rdn. 467.

⁷¹⁰ OLG Hamm Urteil vom 20.8.1999 – 25 U 88/99, BauR 2000, 295; OLG Köln Beschluss vom 11.7.1997 – 11 W 21/97, BauR 1999, 189; OLG Frankfurt Beschluss vom 21.1.1982 – 6 W 148/81, BauR 1982, 295.

⁷¹¹ OLG Hamm Urteil vom 20.8.1999 – 25 U 88/99, BauR 2000, 295; OLG Köln Beschluss vom 11.7.1997 – 11 W 21/97, BauR 1999, 189; OLG Frankfurt Beschluss vom 21.1.1982 – 6 W 148/81, BauR 1982, 295.