Vorwort zur 2. Auflage

Seit der 1. Auflage hat sich viel getan. Die VOB 2002, das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz und die Zivilprozessreform sind in Kraft getreten. Zudem gab es umfangreiche Neuerungen in der Rechtsprechung und einige Neuauflagen aus der Literatur. Deshalb war die Neuauflage überfällig, zumal das Buch zu meiner großen Freude großen Anklang gefunden hatte.

Die 2. Auflage berücksichtigt die vorgenannten Änderungen. Auf die Darstellung des alten Rechts wird nicht gänzlich verzichtet, da noch Altverträge laufen.

Neu in der 2. Auflage ist die Aufnahme eines Mustervertrages für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten mit Erläuterungen. Eigentlich wollte ich aufgrund der Gefahr der schematischen Anwendung ein solches Muster nicht beigeben, konnte mich dem jedoch aufgrund der vielfachen Nachfragen von Benutzern der 1. Auflage und der allgemeinen Entwicklung nicht verschließen. Der Umfang des Buches hat sich dadurch nicht unerheblich vergrößert. Die Ausführungen lehnen sich im wesentlichen an mein Buch „Der Fachplanervertrag“ (expert-Verlag, 2003) und an von mir häufiger gehaltene Tagesseminare für Architekten und Ingenieure an.

Am Sinn und Zweck dieses Buches hat sich im Vergleich zur Erstauflage nichts geändert. Auch der Aufbau ist weitgehend identisch. Er hat sich bewährt. Den neu hinzugenommenen Mustervertrag nebst Erläuterungen habe ich in das erste Kapitel („Der Auftrag“) eingestellt. Das vormals im Anhang aufgenommene Kapitel „Die Bausummenüberschreitung“ habe ich in das Kapitel „Mängelrügen“ eingestellt, da es systematisch dort anzusiedeln ist. Die 2. Auflage berücksichtigt ausschließlich einen Vertrag sowie Briefe für Architekten und Ingenieure. Musterschreiben an die Architekten und Ingenieure sind in der 2. Auflage nicht mehr vorhanden, es sei denn, es handelt sich um Schreiben von Architekten und Ingenieuren als Auftraggebern an Architekten und Ingenieure als Auftragnehmer. Die Gliederung habe ich in der 2. Auflage wie bei Technikern üblich in eine numerische umgestellt. Aufsätze sind im Literaturverzeichnis nicht mehr aufgeführt, um es nicht zu überfrachten. Aufgrund der Aufnahme des Vertrages wuchs das Literaturverzeichnis um die insoweit zu zitierenden Bücher an. Die Literatur- und Rechtsprechungsnachweise habe ich aus dem Text genommen und stattdessen Fußnoten eingefügt. Dies soll die Lesbarkeit des Textes weiter verbessern. Die Literatur- und Rechtsprechungsnachweise habe ich so ausführlich wie nötig gestaltet. Das Buch ersetzt keinen Kommentar. Es wendet sich in erster Linie an Architekten, Ingenieure, Projektsteuerer und Baubetreuer. Allerdings eignet es sich für einen ersten Überblick und hinsichtlich der Verwendung der Muster gleichermaßen für den Juristen. Ich habe mich insge-

samt bemüht, die Ausführungen wie schon in der 1. Auflage vor allem für Architekten und Ingenieure verständlich darzustellen.

Ich bedanke mich beim Wolters Kluwer Verlag für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit und die mir belassenen Freiheiten. Mein besonderer Dank gilt der Lektorin Bettina Kronier. Schließlich möchte ich mich bei den Architekten und Ingenieuren bedanken, die sich mit Anregungen an mich gewandt haben. Ich hoffe, dass auch die 2. Auflage zu einer Diskussion und einem anregenden Informationsaustausch mit den Benutzern dieser Auflage führen wird. Dem Wunsch einzelner Benutzer, Musterbriefe für Projektsteuerer und für facility manager in erheblichem Umfang aufzunehmen, konnte ich aufgrund des ohnehin stark angewachsenen Umfanges des Buches bedauerlicherweise nicht nachkommen.

Schwerin, Rostock,
Rechtsanwalt Dr. Jörg Schmidt,
Lehrbeauftragter für Baurecht
an der FH Lausitz.

Eine Haftung für die Muster kann seitens des Verlages oder des Autors nicht übernommen werden.

Vorwort zur 1. Auflage

Ziel dieses Buches ist es, den Benutzern eine praktische Hilfe für die im Zusammenhang mit der Planung und Überwachung von Bauvorhaben anfallenden und erforderlichen Schreiben zu geben. Architekten und Ingenieure müssen, wie ich aus meiner jahrelangen täglichen Praxis als Rechtsanwalt auf dem Gebiet des Baurechts weiß, immer wieder in eigener Sache Schreiben an den Bauherrn oder auf Bitte des Bauherrn Schreiben an die Unternehmer fertigen. Auch Rechtsanwälte und Juristen in Bauunternehmen müssen entsprechende Schreiben fertigen. Dabei beachten Architekten und Ingenieure, die – trotz mitunter erstaunlicher Rechtskenntnis – in der Regel nicht auch Juristen sind, nicht immer alle Erfordernisse für ein erfolgreiches Gelingen – gerade auch in juristischer Hinsicht. Auch mit dem Baurecht nicht permanent befassten Juristen können Fehler unterlaufen.

Dieses Buch soll dem Benutzer, gleichviel, ob er Auftraggeber, Auftragnehmer oder Jurist ist

- helfen, durch die Verwendung der Muster juristische „Fallen" auszuschließen,
- die tägliche Arbeit vereinfachen und dazu führen, dass er nicht jedesmal einen Rechtsanwalt mandatieren bzw. in verschiedenen Büchern umständlich nachlesen muss, wenn oder bevor er ein Schreiben fertigt sowie
- Zeit und damit Geld sparen.

Gleichzeitig bietet das Buch den Adressaten der Musterbriefe die Möglichkeit zu prüfen, ob der Absender in seinem Schreiben alles Erforderliche berücksichtigt hat und ob er tatsächlich verpflichtet ist, dem Begehren des Absenders zu entsprechen.

Das Buch ist damit für Architekten, Ingenieure, Generalplaner, Fachplaner, Auftraggeber, Generalunternehmer, Generalübernehmer, Totalunternehmer, Totalübernehmer, Bauunternehmer und Juristen gleichermaßen geeignet.

Die Muster sind chronologisch – nach dem Bauablauf – in Kapitel eingeteilt. Die einzelnen Kapitel sind jeweils in 4 Abschnitte untergliedert. Zunächst wird ein bzw. zunächst werden mehrere zusammengehörende Muster dargestellt. Anschließend werden die einschlägigen Normen zitiert. Daran schließt sich ein Erläuterungsteil an, in den auch Literaturnachweise eingearbeitet sind. Schließlich werden einschlägige Urteile zitiert und deren Leitsätze aufgeführt. Teilweise habe ich den Urteilen darüber hinaus weitergehende Hinweise für die Praxis angefügt. Die in der Bauvertragspraxis so wichtige AGB-Problematik habe ich ebenfalls behandelt. Veröffentlichte Rechtsprechung und Literatur sind bis Oktober 1999 berücksichtigt.

Naturgemäß wird die Erstauflage nicht alle möglichen Muster enthalten. So habe ich vorerst Muster, Gesetzestexte, Erläuterungen und Rechtsprechung zum Vergaberecht für Architekten und Ingenieure nicht aufgenommen, da der erhebliche Umfang eines solchen Kapitels nicht dessen geringer praktischer Relevanz entspricht. Ich bitte die Benutzer jedoch ausdrücklich um Hinweise auf sinnvolle Ergänzungen des Buches direkt an mich. Diese Hinweise werde ich ggf. in der Folgeauflage gerne berücksichtigen.

Vom Abdruck von Musterverträgen habe ich abgesehen. Die Gefahr, dass diese nur allzu schematisch verwendet werden würden und dass sich hieraus gravierende rechtliche Nachteile für den Benutzer ergeben könnten, erschien mir zu groß. Jeder Vertrag muss für den konkreten Fall nach den konkreten Wünschen der Vertragsparteien entworfen werden. Deshalb verbietet sich eine schematische Anwendung grundsätzlich.

Ich bedanke mich beim Werner Verlag für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mein besonderer Dank gilt der Lektorin und Assessorin Andrea Jörger sowie dem Verlagsleiter und Rechtsanwalt Stefan Wiemuth.

Rechtsanwalt Jörg Schmidt,
Schwerin

Stichwortverzeichnis

A

Abbruch von Gebäuden 46
Abnahme 60, 115, 120, 140, 203, 204, 206, 207, 209, 219
Abnahme, fiktive 200, 203, 204
Abnahme, förmliche 200, 204
Abnahme, rechtsgeschäftliche 120, 124, 198
Abnahme, stillschweigende 201, 205
Abnahme, technische 120, 198, 202
Abnahmeprotokoll 201
Abrechnung 56, 57
Abrechnung, prüfbare 182
Abrufvertrag 37, 41, 42
Abschlagsrechung, prüffähig 266
Abschlagszahlung 56, 223, 264
Abschrift, beglaubigte 133
Abstandssumme 28
Abwägung 289
Akquisition 44
Akquisitionsleistung 70, 71
Akquisitionstätigkeit 270
Änderung 289
Änderung eines Werkes 293
Änderungsauftrag 122
Änderungsrecht des Auftraggebers 90
Anerkenntnis 185, 201
Anerkennung 123
Anfechtung 184
Angebot 67
Annahme eines Angebotes 67
Annahmeerklärung, verspätete 67
Annahmefrist 67
Anscheins- und Duldungsvollmacht 32, 121, 125, 132, 133
Anwaltskosten 267
Anwendungsbereich der HOAI, persönlicher 46
Anwendungsbereich der HOAI, sachlicher 45
Anzeige 164
Aquisition 70
Architekt 107
Architekten-GbR 176
Aufhebung des Vertrages 219
Aufhebungsvertrag 220
Aufmaß 123, 181
Aufmaß, einseitiges 183
Aufmaß, gemeinsames 181, 182, 183, 184, 185, 186
Aufmaßtermin 181, 182
Auftrag 44
Auftragsbestätigung 66
Auftragserteilung 51
Aufwendungen, ersparte 219, 222
Ausführung, wiederholte 289
Auskunftsklage 265
Auslandsbezug 68
Ausnahmefall 51

B

Bau, schlüsselfertiger 27
Baubetreuer, technischer 107
Baubetreuer, wirtschaftlicher 109
Bauhandwerkersicherungshypothek 107, 111, 112
Baukostenüberschreitung 173
Bausubstanz, mitverarbeitete 267
Bausumme 64
Bausummengarantie 169, 171
Bausummenüberschreitung 168, 174
Bautagebuch 228
Bauvoranfrage 70
Bauzeit, verlängerte 269, 278
Bedenken 138
Beendigung des Vertrages 218
Behinderung 183
Belange, wirtschaftliche 168
Beratungspflicht 138
Beratungstätigkeit 46
Berufshaftpflichtversicherung 164
Beschaffenheit, vereinbarte 61
Beschränkung der Haftung 62, 63, 64, 65
Bestätigung 163

Bestätigungsschreiben, kaufmännisches 50
Bestätigungsschreiben, wechselseitiges 50
Beweislast 176, 202, 223
Beweisverfahren, selbständiges 162
Bindungswirkung 183, 184
Bürgschaft 109
Bürgschaft auf erstes Anfordern 109

D
Deckungssumme 62
Degression der Honorartabellen 140
Dienstverhältnis, arbeitnehmeränliches 47
Dienstvertrag 27, 139, 218
DIN 276 34, 263, 264, 265, 276

E
Eigenschaft, zugesicherte 61
Einbehalt 267
eingeschriebener Brief mit Rückschein 263
Einschränkung des Kündigungsrechtes 225
Einschreiben 203
Einschreiben mit Rückschein 204
Empfangsbekenntnis 204, 263
Entschädigung 68
Entstellung 289
Erfolgshonorar 49, 53
Erfüllungsort 66
erjährung 209
Ersatzauftrag 221
Erwerb, anderweitiger 222

F
Fachplaner 138
Fälligkeit 186, 209
Fälligkeit des Honorars 224
Fertigstellung 203
Fertigstellungsbescheinigung 199
Fertigteil 87
Finanzierungsbestätigung 110
Folgeschaden 163
Form, schriftliche 263
Formmangel 32
Fotokopie 133
Freiberufler 28
freiberuflich 47
Frist 110, 139, 162
Fristsetzung 165
Fristsetzung, entbehrliche 162
Funktionsbau 291

G
Garantie auf erstes Anfordern 109
Garantie, echte 169
Garantie, unechte 169
Gefahr in Verzug 163
Gemeinde 33
Genehmigung 32
Generalplaner 140
Generalunternehmer 27, 47, 139
Generalvollmacht 131
Genossenschaft 31
Gerichtsstand 66
Gerichtsvollzieher 204
Geschäftsbedingung, allgemeine 29
Gesellschaft bürgerlichen Rechts 30
Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen/Schuldrechtsmodernisierungsgesetz 271
Gewerbeordnung 27
Gewinn, entgangener 219
Grundleistung 45
Gutachten 46

H
Haftpflichtversicherung 58
Haftung 61
Haftungsregelung 61
Haftungssumme 65
Herausgabe der Belege 265
Herausgabe von Bauunterlagen 294
Hilfsperson des Auftraggebers 264
Hinterlegung 134
Hinweispflicht 138, 199
HOAI 34, 36, 45, 46, 47
Höchstsatz 52
Honorar 43, 46, 51, 70, 72, 87, 88

Honorar für unbrauchbare Planungsleistung 224
Honoraranspruch 173
Honoraranspruch trotz Kündigung 224
Honorarbedingung 71
Honorartafel 47, 264
Honorarvereinbarung 49, 50
Honorarvereinbarung, freie 50
Honorarzone 47, 264

I
Individualvereinbarung 29
Ingenieur 107

K
Kirche 31
Koppelungsverbot 27, 28
Körperschaft, öffentliche 29, 31
Kosten, anrechenbare 47, 140, 263, 265
Kostenkontrolle 172
Kostenlimit 169
Kostenrahmen 169, 172, 173
Kostentafel 52
Kostenvorschuss 162
Kündigung 59, 110, 114, 115, 162, 166, 181, 203, 206, 218, 221, 264
Kündigung, fristlose 221
Kündigungsrecht 202

L
Leistung 28
Leistung des Planers 35
Leistung, besondere 46
Leistung, zentrale 183
Leistungen, besondere 45
Leistungen, besondere, rationalisierungswirksame 88
Leistungsbeschreibung, funktionale 68
Leistungsbild 45
Leistungspflicht 36
Leistungsphasen, nicht erbrachte 56, 57
Leitbildfunktion 73
Lizenzanalogie 290, 294

M
Mahnung 107, 267
Mangel 61, 113, 114
Mangel der Kostenplanung 172
Mangel, unberechtigter 267
Mangel, unwesentlicher 199
Mangel, wesentlicher 167, 199
Mängelanspruch 206
Mängelbeseitigung, unmögliche 163
Mängelbeseitigungsaufforderung 162
Mängelrüge 161
Minderung 162
Minderung des Honorars 184
Minderwert, merkantiler 163
Minderwert, technischer 163
Mindestsatz 51, 264
Mitwirken beim Aufmaß 181
MRVG 27

N
Nachbesserung 163, 174
Nachbesserung, unzumutbare 163
Nachbesserungsrecht 166, 174
Nacherfüllung 162
Nachfrist 110, 162
Nachkalkulation 221, 222
Nachtragsauftrag 122
Nachtragsbeauftragung 31
Nachunternehmer 139
Namensnennung 293
Nebenauftrag 122
Nebenforderung 110
Nebenkosten 55, 264
Nutzungsbefugnis, urheberrechtliche 288
Nutzungsrecht 291

O
Optionsvertrag 37, 41

P
pauschal 111
Pauschalhonorar 49, 52, 53
Pauschalhonorarvertrag 223
Pauschalpreis 275
Pauschalpreisvertrag 184, 222
Pauschalrechnung 265

Person des öffentlichen Rechts, juristische 109
Person, juristische 29, 30, 46
Person, natürliche 29, 30, 109
Pflichtverletzung 170
Planung, kostenlose 72
Planung, unverbindliche 72
Planung, urheberrechtlich geschützte 292
Planungs‰nderung 87
Planungsänderung 53, 54, 87, 89
Planungsfehler 124
Planungszeit, verlängerte 269
Projektsteuerer 107
Projektsteuerung 88
Projektsteuerungsvertrag 27, 111
Projektziel 87
Prüfbarkeit der Schlussrechnung 182
Prüffähige Abrechnung von Stundensätzen 277
Prüffähigkeit 272, 275

R
Rahmenvertrag 37, 38
Rangfolge 35
Rechnungsprüfung 271
Rechtskraft 266
Rechtsmangel 61
Rechtsnachfolge 31
Rechtsnachfolger 29
Rechtsnatur des Planervertrages 27
Rechtsscheinsvollmacht 121
Regelungen, widersprüchliche 29
Richtigkeit, inhaltliche 275
Rückgabe der Vollmachtsurkunde 132
Rücktritt 202
Rüge 266

S
S + G-Koordinator 109
Sachmangel 61
Schaden 111, 175
Schadensersatz 162
Schadensersatz wegen Nichterfüllung 202
Schadensersatzanspruch 172, 181, 184
Schätzung 265
Schickschulden 267
Schlussbestimmung 66
Schlussrechnung, prüffähige 224, 263, 272, 275, 276
Schriftform 139, 220, 270, 278
Schriftformklausel 66
Schuldanerkenntnis, abstraktes 184, 185
Schuldanerkenntnis, deklaratorisches 184
60 : 40-Klausel 220
60 : 40-Regelung 225
Selbstvornahme 162
Sicherheits- und Gesundheitsschutz-(S + G-) Koordinatorvertrag 27
Sicherheitsleistung nach § 648 a BGB 109
Skonto 57
Sonderfachleute 123, 138
Sondervermögen, öffentlich-rechtliches 109
Stand der Wissenschaft und Technik 34
Standesrecht 71
Streitverkündung 162
Stufenvertrag 37, 39, 42
Stundenabrechnung 265
Stundenlohnarbeit 266
Stundenzettel 265
Subplaner 138, 140

T
Teilabnahme 183, 205
Teilabnahme, rechtsgeschäftliche 205
Telefax 70, 203, 263
Telefaxnachricht 50
Termin 58
Toleranz 169
Toleranzgrenze 170
Trennung, zeitliche 269
Treu und Glauben 186, 266, 289
treuwidrig 52

U
Übertragung des Nutzungsrechts 292
Überwachung der Mängelbeseitigung 167

Umbauzuschlag 47, 48, 268
Umsatzsteuer 56, 264
Unbrauchbarkeit der Planung 174
Unrichtigkeit, inhaltliche 266
Unterbrechung 183
unverzüglich 67
Urheber, mehrere 289
Urheberrecht 288, 291
Urheberrechtsschutz 290
Urkunde, mehrseitige 50

V
Vererblichkeit des (Mit-)Urheberrechts 289
Vergleich 185
Vergütung 28, 44, 45
Vergütung ohne Abnahme 203
Vergütung, fällige 202
Vergütung, übliche 69
Vergütungsfiktion 43
Vergütungsgefahr 202
Verjährung 60, 209, 271
Verjährungshemmung 165
Verkehrsleitsystem 46
Verlängerung der Bauzeit 59
Verschulden 64, 170, 175
Versicherungsschutz 164
Vertrag 28, 68
Vertrag zwischen Architekten oder Ingenieuren mit anderen Architekten oder Ingenieuren 46
Vertragsänderung 123
Vertragsaufhebung 226
Vertragsbeendigung, vorzeitige 265, 276
Vertragsgegenstand 28, 33
Vertragsgrundlage 33, 35
Vertragspartei 28, 29
Vertragsstrafe 58, 199
Vertragsstrafenvorbehalt 121, 202
Vertragsverletzung, positive 181
Vertreter ohne Vertretungsmacht 122
Vertreter, vollmachtloser 32
Vertretungsmacht 121
Vertretungsregel 29
Vertretungsverhältnis 30
Verweigerung der Abnahme 199
Verwirkung 185
Verzug 271
Verzugszinsen 223
Vollarchitekturvertrag 35
Vollmacht 121, 122, 131, 181
Vollmacht, originäre 120
Vollmachtsformular 120
Vorbehalt der Vertragsstrafe 201, 206
Vorbehalt für Mängel 201
Vorleistungspflicht 202
Vorplanung 270
Vorschusszahlung 264
Vorteilsausgleich 171
Vorvertrag 37

W
Wegfall der Geschäftsgrundlage 218
Werklohnforderung 209
Werkvertrag 27, 29, 139, 183, 184, 218
Widerruf der Vollmacht 131
Widerruflichkeit der Vollmacht 133
Widerrufserklärung 110
Winterbau 88
Wirkungen der Abnahme 202

Z
Zahlungsort 267
Zahlungsplan 34, 267
Zahlungssicherheit, befristete 110
Zahlungsverzug 271
Zeithonorar 52
Zinsen 271
Zinssatz 271
Zugang 263
Zurückbehaltungsrecht 132, 220, 221, 227
Zurückbehaltungsrecht an Bauunterlagen 290
Zusatzauftrag 122
Zuschlag 47, 264, 267, 278