

Privates Baurecht

Überarbeitet am 24.01.2012, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit,
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen

Inhalt

1. Einleitung.....	2
2. Die verschiedenen Arten der Vergabe von Bauleistungen	2
2.1. Vergabearten nach VOB/A.....	2
2.2. Ablauf der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe.....	3
3. Abschluss und Wirksamkeit des Bauvertrages.....	3
4. Der Bauvertrag nach BGB.....	3
4.1. Vergütung der vereinbarten Hauptleistung.....	3
4.1.1. Einheitspreisvertrag	3
4.1.2. Pauschalpreisvertrag	4
4.1.3. Stundenlohnvertrag.....	4
4.2. Verjährung des Vergütungsanspruchs	4
4.3. Mängelanspruch (Gewährleistungsfristen)	4
5. Bauträger- /Baubetreuervertrag.....	4
5.1. Rechtsgrundlage	4
5.2. Wesentliche Inhalte der MaBV	5
5.3. Sicherungspflichten des Bauträgers.....	5
5.4. Sicherungspflichten des Baubetreuers.....	5
6. Der Bauvertrag nach VOB.....	5
6.1. Aufbau und Inhalt der VOB	5
6.2. Vergütungsanspruch beim VOB-Vertrag	6
6.3. Verjährung des Vergütungsanspruchs	6
6.4. Mängelansprüche (Gewährleistungsfristen)	6
7. Abnahme des Bauwerkes.....	6
7.1. Abnahme des Bauwerks nach BGB durch den Besteller	7
7.2. Abnahme des Bauwerkes nach VOB durch den Besteller	7
7.3. Rohbau- und Schlussabnahme durch die Baubehörde	7
8. Sicherheiten	8
8.1. Vorauszahlungsbürgschaft.....	8
8.2. Abschlagszahlungsbürgschaft.....	8
8.3. Vertragserfüllungsbürgschaft	8
8.4. Gewährleistungsbürgschaft.....	8
9. Gegenüberstellung	9
10. Architektenrecht / HOAI	10

1. Einleitung

Unter privatem Baurecht versteht man die Normen, die im Rahmen einer Rechtsbeziehung aller Beteiligten bei der Planung und Durchführung eines Bauwerkes zu regeln sind. In diesem Sinne regelt das private Baurecht die Beziehungen zwischen Auftraggeber und denen, die Bauleistungen zu erbringen haben.

Rechtlich werden die Schuldverhältnisse zwischen den beiden Parteien mit Werkverträgen unterlegt, wobei die wechselseitigen Rechte und Pflichten sorgfältig abgewogen sein sollen. Als rechtliche Grundlage dienen:

- §§ 305 ff BGB (Allgemeine Geschäftsbedingungen)
- §§ 631 bis 651 BGB - Werkvertragsrecht
- Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
- „Verdingungsordnung“ bzw. seit Sep. 2002 „Vergabe- und Vertragsordnung“ für Bauleistungen (VOB)
- Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG)
- Forderungssicherungsgesetz (FoSiG)
- Verordnung über die Abschlagzahlungen bei Bauträgerverträgen

2. Die verschiedenen Arten der Vergabe von Bauleistungen

Die Vergabe ist geregelt in VOB / Teil A. Danach sind Bauleistungen Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird.

2.1. Vergabearten nach VOB/A

Es gibt 5 Vergabearten, um Angebote einzuholen:

öffentliche Ausschreibung

beschränkte Ausschreibung ohne öffentlichen Teilnahmewettbewerb

beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb

freihändige Vergabe ohne öffentliche Teilnahmewettbewerb

freihändige Vergabe nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb

In der Praxis der Wohnungsunternehmen dürfte die freihändige Vergabe bzw. die beschränkte Ausschreibung ohne öffentlichen Teilnahmewettbewerb die Regel sein.

Hierbei werden die Bauleistungen nach Aufforderung einer beschränkten Zahl von Unternehmen zur Einreichung von Angeboten vergeben.

Vorteil ist, dass die Unternehmen und ihr Leistungsvermögen bekannt sind, der Nachteil allerdings, dass es zu überzogenen Preisforderungen kommen kann, da die Anbieter keine weitere Konkurrenz fürchten müssen.

Öffentliche Bauvorhaben (Länder, Gemeinden) müssen öffentlich ausgeschrieben werden, ab bestimmten Schwellenwerten (Bausumme 5.000.000,00) auch europaweit. Das hat dann aber nur noch bedingt mit den Bestimmungen der VOB zu tun, sondern auch mit dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWG).

2.2. Ablauf der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe

Bekanntmachung der Ausschreibung in Tageszeitungen, Fachzeitschriften, Internet u. a. geeigneten Medien (§ 17 VOB/A)

Terminfestsetzung, bis wann Angebote von interessierten Baufirmen eingereicht werden können - Angebotsfrist mindestens 10 Tage (§ 18 VOB/A)

Ablauf der Angebotsfrist => Eröffnungstermin (Submission). Hier haben alle Bieter ein Teilnahmerecht, die Angebote werden im Beisein aller anwesenden Bieter eröffnet, verlesen und protokolliert. Eine Änderung, Einreichung oder ein Zurückziehen von abgegebenen Geboten ist nur bis zu diesem Submissionstermin möglich.

Beginn der Zuschlagsfrist – soll max. 30 Tage betragen (§ 19 VOB/A). In dieser Zeit wird über den Zuschlag (Auftragsvergabe) entschieden, die Bieter sind an ihr Angebot gebunden.

3. Abschluss und Wirksamkeit des Bauvertrages

Für den Abschluss des Werkvertrages gelten die allgemeinen Regeln über Verträge (§§ 104 ff. BGB), so dass ein Werkvertrag durch Antrag und Annahme (§§ 145 ff. BGB) zustande kommt.

Um zu einer vertraglichen Verpflichtung der Parteien zu gelangen, muss die vom Auftraggeber geforderte Bauleistung konkret beschrieben werden. Dies geschieht üblicherweise durch ein Leistungsverzeichnis.

4. Der Bauvertrag nach BGB

4.1. Vergütung der vereinbarten Hauptleistung

Grundlage des Vergütungsanspruchs ist § 631 (1) BGB, wonach der Besteller (Auftraggeber) eines Werks zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet ist.

Grundsätzlich wird beim Bauvertrag die für die Herstellung des Werks geschuldete Vergütung zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Die Höhe des Werkslohns richtet sich neben dem Umfang des Auftrags nach dem von den Parteien vereinbarten Verrechnungsmodus.

Man unterscheidet zwischen:

Einheitspreisvertrag

Pauschalpreisvertrag

Stundenlohnvertrag

4.1.1. Einheitspreisvertrag

Der Einheitspreisvertrag geht von dem Grundsatz aus, dass die Leistung des Auftragnehmers die Grundlage für die Vergütung darstellt (sog. Leistungsvertrag). Dabei ist nach den vereinbarten Maßstäben abzurechnen (Aufmaß, Material- und Zeitaufwand). Insofern setzt die Vereinbarung eines Einheitspreises voraus, dass in den einzelnen Positionen des Vertrages technisch und wirtschaftlich einheitliche Leistungszahlungen bezeichnet sind, deren Mengen nach Maß, Gewicht oder Stückzahl angegeben werden können. Der Vergütungsanspruch berechnet sich wie folgt: Für

jede Position wird ein bestimmter Einheitspreis vereinbart. Die so ermittelte Masse wird - in der jeweiligen Einheit - mit dem Preis multipliziert. Die so ermittelten Positionspreise addiert ergeben die Vergütung.

4.1.2. Pauschalpreisvertrag

Der Pauschalpreisvertrag ist wie der Einheitspreisvertrag ein Leistungsvertrag. Dadurch, dass bei ihm die gesamte Bauleistung mit einer pauschalen Geldleistung vergütet wird, sind grundsätzlich sämtliche Einzelleistungen abgegolten, die zur Herstellung der vereinbarten Leistung gehören und für diese erforderlich sind.

4.1.3. Stundenlohnvertrag

Bauverträge, bei welchem der Auftragnehmer nach Stundenlöhnen vergütet wird, bergen das Risiko, dass sie regelmäßig nicht hinreichend vorauskalkuliert werden können und auch noch während der Leistungsphase nicht überschaubar sind.

Um das Risiko des Auftraggebers möglichst gering zu halten, werden im Rahmen der VOB strenge Anforderungen an die Abrechnung nach Stundenlohnsätzen gestellt. Auch beim BGB-Vertrag kommen diese Anforderungen zur Anwendung.

4.2. Verjährung des Vergütungsanspruchs

Grundsätzlich verjährt der Vergütungsanspruch des Auftragnehmers beim BGB-Bauvertrag innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger Kenntnis von seinem Anspruch (auf Vergütung) erlangt hat, spätestens in jedem Fall aber nach zehn Jahren (s. §§ 195, 199 BGB)

4.3. Mängelanspruch (Gewährleistungsfristen)

Bei Bauwerken gemäß § 634 a (1) 2. BGB => fünf Jahre

Bei Arbeiten am Grundstück => zwei Jahre

Bei Heizungsanlagen => zwei Jahre

5. Bauträger- /Baubetreuervertrag

Bauträger arbeitet	Baubetreuer arbeitet
in eigenem Namen	in fremdem Namen
auf eigene Rechnung	auf fremde Rechnung
auf eigenem Grundstück	auf fremdem Grundstück

5.1. Rechtsgrundlage

insbes. §§ 2 bis 7 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) -
gültig für Bauträger, Baubetreuer, GS-Makler, Finanzmakler, Anlagenvermittler

5.2. Wesentliche Inhalte der MaBV

Sicherheit bei anvertrauten Geldern (Vermögenshaftpflicht, Bankbürgschaft)

Buchführungspflicht

wirtschaftliche Rechnungslegung

Inseratensammlung

Informationspflicht (deutsch, wahrheitsgemäß)

Aufbewahrungspflicht 5 Jahre (Kundendaten, Exposés, Inserate ...)

jährliche Prüfungspflicht durch unabhängigen Buchprüfer (Prüfbericht an Gew.aufsichtsamt)

5.3. Sicherungspflichten des Bauträgers

s. § 3 MaBV

Zahlung nach Baufortschrittsraten (max. 30 % bei Beginn der Erdarbeiten, weitere sechs Raten nach Baufortschritt)

Notariell beurkundeter Kauf-/ Bauträger-Vertrag

Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers *)

Baugenehmigung muss vorliegen *)

Gewährleistung der Freistellung von Grundpfandrechten im Grundbuch (Pfandhaftentlassung durch Grundpfandgläubiger) *)

*) kann durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft ersetzt werden

5.4. Sicherungspflichten des Baubetreuers

s. § 2, 7 MaBV

„Klassische“ Baubetreuung = Beratung, Beaufsichtigung, Begutachtung;

BB ist damit bei Schäden am Bau bzw. am Vermögen des Bauherren kaum haftbar zu machen, nur der Bauherr verfügt, unterschreibt, verantwortet alle Verträge, Zahlungen etc.

In der Praxis verfügt der BB aber meist über das Geld des Bauherren (Kontovollmacht o. ä.)

=> selbstschuldnerische Bankbürgschaft des BB zum Schutz des Bauherren vor vorsätzlichen unerlaubten Handlungen des BB

=> Vermögensschadens-HV für Schäden, die der BB zu vertreten hat

6. Der Bauvertrag nach VOB

6.1. Aufbau und Inhalt der VOB

Die VOB gliedert sich in drei Teile:

Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen,

Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen,

Teil C: Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen.

Die Vorschriften der VOB/A geben Richtlinien und Empfehlungen vor für die Bauvergabe und die Bauvertragsgestaltung und beziehen sich insofern auf die Geschehnisse bis zum Bauvertragsabschluss.

Dagegen bilden die Teile B und C den vertraglichen Kern der VOB. Da die VOB weder Gesetz noch Rechtsverordnung ist, können Rechte und Pflichten aus den Teilen B und C nur hergeleitet werden, wenn ihre Anwendung im konkreten Einzelfall zwischen den Parteien des Bauvertrages vereinbart worden ist.

Teil B regelt die vertraglichen Beziehungen für die Ausführung der Bauleistung. Es geht hier um die Erfüllung des Vertrages, also die Höhe und Zahlungsmodalitäten der Vergütung sowie die Erfüllung der Bauleistung. Dieser Teil knüpft an §§ 631 ff. BGB (Werkvertragsrecht) an, berücksichtigt aber im stärkeren Maße den tatsächlichen Bauablauf.

Teil C enthält die Allgemeinen Technischen Vorschriften für Bauleistungen. Dieses Regelwerk ist als Kodifikation der allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst zu verstehen.

6.2. Vergütungsanspruch beim VOB-Vertrag

Der Grundsatz ist in § 2 Ziff. 2 VOB/B beschrieben: Danach ist der Einheitspreisvertrag der Regelfall, eine andere Vergütungsart ist die Ausnahme. Die anderen Vergütungsarten sind der Pauschalpreisvertrag, der Stundenlohn sowie die Selbstkostenerstattung.

Aus diesem Regel-Ausnahme-Verhältnis ergibt sich die Darlegungs- und Beweislast: Derjenige, der sich auf eine andere Berechnungsart als den Einheitspreis beruft, hat dies darzulegen und zu beweisen.

6.3. Verjährung des Vergütungsanspruchs

Hinsichtlich der Verjährungsanspruchs gelten keine Besonderheiten gegenüber dem BGB-Bauvertrag. Es gilt somit die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren.

6.4. Mängelansprüche (Gewährleistungsfristen)

Bei Bauwerken gemäß § 13 Nr. 4 VOB/B vier Jahre

Bei Heizungsanlagen zwei Jahre, industrielle Feuerungsanlagen ein Jahr

7. Abnahme des Bauwerkes

Der Abnahme kommt bei Bauverträgen erhebliche Bedeutung zu. Sie ist maßgeblich für

die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs, § 641 BGB;

den Übergang der Leistungsgefahr: Beim zufälligen Untergang der Sache muss der Auftragnehmer erneut leisten, wenn die Abnahme noch nicht erfolgt ist (§ 644 BGB);

den Beginn der Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche, § 634 a (2) BGB;

die Beweislast von Mängeln: Vor der Abnahme muss der Auftragnehmer beweisen, dass das hergestellte Werk mangelfrei ist, nach der Abnahme muss der Auftraggeber beweisen, dass das Werk mangelhaft ist;

Bei der Abnahme müssen Vorbehalte erklärt werden für die Vertragsstrafe, § 341 (3) BGB, sowie für die Geltungsmachung bekannter Mängel, § 640 (2) BGB.

7.1. Abnahme des Bauwerks nach BGB durch den Besteller

Lt. § 640 BGB ist der Besteller zur (End)Abnahme verpflichtet. Eine Teilabnahme oder die Ablehnung wegen unwesentlicher Mängel ist nicht möglich. Verweigert der Besteller die Abnahme trotz (im wesentlichen) mangelfreier Herstellung, kann der Unternehmer (Baufirma) dem Bauherren eine Frist zur Abnahme setzen. Mit Ablauf dieser Frist gilt das Werk als abgenommen.

7.2. Abnahme des Bauwerkes nach VOB durch den Besteller

Die Abnahme ist in § 12 VOB/B geregelt und wird nicht anders definiert als im BGB-Werkvertragsrecht. Auch hier besteht die Abnahme aus einer körperlichen Entgegennahme und einer Billigung als im wesentlichen vertragsgemäß. Die Wirkungen der Abnahme (Beweislastumkehr für Mängel, Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche, Gefahrenübergang) sind beim VOB-Vertrag und beim BGB-Vertrag gleich.

Während das BGB nur eine tatsächliche Abnahme kennt, regelt § 12 VOB/B daneben eine fiktive Abnahme; während § 640 BGB eine Abnahme des fertig hergestellten Werkes vorsieht, besteht nach § 12 VOB/B ein Anspruch auf Teilabnahmen.

Auf Verlangen des Auftragnehmers hat die Abnahme innerhalb von 12 Werktagen stattzufinden - dies gilt auch für die Teilabnahme in sich abgeschlossener Teile des Bauwerks.

Die Abnahme kann nur wegen wesentlicher Mängel bis zur Mängelbeseitigung verweigert werden.

Jede Partei kann die förmliche Abnahme verlangen. Dabei wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem jegliche Einwendungen festzuhalten und zu unterschreiben sind. Ist der Auftragnehmer trotz rechtzeitiger Einladung nicht erschienen, ist ihm das Protokoll umgehend zu übermitteln.

Wenn keine förmliche Abnahme verlangt wird, sieht die VOB die sogenannte fiktive Abnahme vor. Danach gilt das Bauwerk als abgenommen mit Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung des Bauwerks oder mit Ablauf von sechs Werktagen, nachdem der Bauherr das Bauwerk in Benutzung genommen hat.

7.3. Rohbau- und Schlussabnahme durch die Baubehörde

Nicht zu verwechseln mit der o. g. Abnahme des Bauwerkes durch den Besteller ist die baurechtlich vorgeschriebene Rohbauabnahme und Schlussabnahme.

In der „Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Rohbau“ wird durch die Baubehörde (die auch die Baugenehmigung erteilt hat) nach einer diesbezüglichen Besichtigung bestätigt, dass gegen die Fortführung der Bauarbeiten keine Bedenken bestehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird die „Bescheinigung Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung“ (Schlussabnahmeschein) ausgestellt. Damit bestätigt die Baubehörde die Besichtigung des fertig gestellten Gebäudes und testiert, dass gegen die Benutzung der baulichen Anlagen keine Bedenken bestehen.

8. Sicherheiten

Eine Sicherheit ist bei Bauverträgen (auch im Rahmen des VOB-Vertrages) nur zu leisten, wenn dies zwischen den Parteien vereinbart ist (§ 17 VOB/B).

Die Sicherheit dient der vertragsgemäßen Ausführung der Leistung und der Sicherstellung der Mängelansprüche.

Der Auftragnehmer kann für seinen Vergütungsanspruch auch eine Sicherheit nach §§ 648, 648 a BGB (Sicherungshypothek, Bauhandwerkersicherung) verlangen. Diese Vorschriften finden auch beim VOB-Vertrag Anwendung.

Sicherheit wird in aller Regel durch Stellung einer Bürgschaft geleistet. Nach § 17 VOB/B hat der Auftragnehmer die Wahl unter verschiedenen Arten der Sicherheit – Einbehalt, Hinterlegung von Geld oder Bürgschaft.

Der Einbehalt bei Zahlung von Teilbeträgen darf max. 10 % betragen, die Gesamthöhe der Sicherheit insgesamt soll 5% nicht übersteigen (§ 14 VOB/A). Die Hinterlegung eines Sicherheitsbetrages muss auf einem Konto erfolgen, über welches beide Vertragspartner nur gemeinsam verfügen können, eine Bürgschaft setzt voraus, dass der Auftraggeber den Bürgen anerkennt.

8.1. Vorauszahlungsbürgschaft

Haben die Parteien vereinbart, dass der Auftraggeber dem Auftragnehmer Vorauszahlungen leistet (§ 16 VOB/B), so erbringt der Auftraggeber eine Vorleistung, dieser Zahlung steht noch keine Leistung des Auftragnehmers gegenüber. Im Falle der Insolvenz des Auftragnehmers muss der Auftraggeber deshalb befürchten, dass er weder seinen Herstellungsanspruch noch einen Rückzahlungsanspruch der Vorauszahlung geltend machen kann. Durch die Vorauszahlungsbürgschaft wird die geleistete Vorauszahlung abgesichert, damit ein etwa entstehender Rückzahlungsanspruch durchgesetzt werden kann.

8.2. Abschlagszahlungsbürgschaft

Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Abschlagszahlungen, soweit er die vertragsgemäße Leistung erbracht hat, § 16 VOB/B. Der Abschlagszahlung steht daher eine entsprechende Werkleistung entgegen. Dennoch ist es denkbar, dass für den Auftraggeber ein Rückzahlungsanspruch entsteht. Dieser wird durch die Bürgschaft abgesichert.

8.3. Vertragserfüllungsbürgschaft

Die Vertragserfüllungsbürgschaft sichert den Anspruch des Auftraggebers aus dem geschlossenen Vertrag auf ordnungsgemäße Ausführung der vereinbarten Leistung.

8.4. Gewährleistungsbürgschaft

Die Gewährleistungsbürgschaft sichert die Ansprüche des Auftraggebers auf Gewährleistung ab.

Beim BGB-Vertrag sichert die Gewährleistungsbürgschaft sämtliche Ansprüche aus §§ 633 ff. BGB ab. Sie umfasst sämtliche Mängel, unabhängig davon, ob sie vor oder nach Abnahme entstanden sind.

Beim VOB-Vertrag sichert die Bürgschaft hingegen nur solche Ansprüche ab, die aus § 13 VOB/B hergeleitet werden, also Gewährleistungsansprüche nach Abnahme. Ansprüche vor Abnahme werden von der Vertragserfüllungsbürgschaft erfasst.

9. Gegenüberstellung

	Bauvertrag nach BGB	Bauvertrag nach VOB
Geltung	gilt, wenn nicht anders vereinbart	gilt als AGB, wenn ausdrücklich und in Gänze vereinbart ¹ ; werden nur einzelne Bestimmungen vereinbart oder abgeschlossen, gelten diese als Individualvereinbarungen sofern kein Verstoß gegen AGB-Bestimmungen vorliegt
Gewährleistungsansprüche	Mängelansprüche => Gewährleistung: Nachbesserung, Nachlieferung, Minderung, Schadensersatz, Ersatzvorname, (Rücktritt)	Unternehmer ist befreit von Mängelansprüchen, wenn: Mängel wegen schlechter Arbeit des Vorunternehmers und der U. dies hätte wissen müssen bzw. den Bauherren darauf hingewiesen hat mangelhafte Bauzeichnungen oder Baubeschreibungen Bauherr hat trotz Hinweis ausdrücklich Anweisung gegeben
Gewährleistungsfristen	Bauwerk 5 Jahre Arb. am GS: 2 Jahre Hzg.: 2 Jahre	Bauwerk: 4 Jahre Hzg.: 2 bzw. 1 Jahr
Haftung, Gefahrtragung (Bauversicherungen) wä. Bauzeit	Baufirmen, Unternehmer	Bauherr, Auftraggeber

¹ Die sogenannte Privilegierung der VOB/B ist lt. BGH-Urteil vom 24.07.2008 (AZ VII ZR 55/07) bei Verwendung gegenüber Verbrauchern nicht gerechtfertigt.

Dies führt dazu, dass in Verträgen, bei denen die VOB/B gegenüber Verbrauchern verwendet wird, der Vertrag uneingeschränkt der Wirksamkeitskontrolle nach den §§ 307 ff BGB unterliegt. Bisher hatte der BGH diesen Maßstab nur dann angelegt, wenn die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart war.

Legt man den Maßstab der §§ 307 ff BGB an die VOB/B an, so ergibt sich, dass sehr viele Klauseln - isoliert betrachtet - den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligen, was zur Unwirksamkeit dieser Klauseln führt.

Nach dieser Entscheidung des BGH werden in Verbraucherverträgen nur noch die für den Verbraucher günstigen Klauseln Bestand haben.

	Bauvertrag nach BGB	Bauvertrag nach VOB
Abnahme	Tatsächliche Abnahme bei Abnahmereife (Endabnahme), Wenn Abnahmetermin vereinbart und Abnehmender nicht erscheint, gilt Abnahme als mangelfrei durchgeführt. Teilabnahme nur für Wirtschaftsabschnitte möglich, wenn vereinbart	Förmliche Abnahme (Protokoll) Anspruch auf Teilabnahme Fiktive Abnahme: Bauwerk gilt als abgenommen 12 WT nach schriftl. Mitteilung über Fertigstellung oder 6 WT nach Beginn der Benutzung
Bezahlung	Werklohn nach Endabnahme	Abschlagszahlungen entspr. Baufortschritt nach MaBV

10. Architektenrecht / HOAI

Der Planungsvertrag eines Bauwerkes ist im Allgemeinen ein Werkvertrag. Zwar schuldet der Architekt nicht die Errichtung des Bauwerks, doch er hat Sorge zu tragen, dass aufgrund seiner Planung, Koordinierung und Überwachung ein mangelfreies Bauwerk entsteht. Dies gilt auch, soweit nur einzelne Tätigkeiten aus dem Aufgabenbereich der Objektüberwachung übernommen werden. Beispielsweise wird bei der Rechnungsprüfung oder Kostenfeststellung ein Erfolg (richtiges Ergebnis) erwartet und nicht nur ein Tätigwerden.

Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem zwingenden Preisrecht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die HOAI ist eine Verordnung der Bundesregierung.

Die HOAI teilt das Honorar auf neun Grundleistungsphasen auf, die einer einheitlichen Terminologie unterliegen. Für jede dieser Leistungsphasen ist ein prozentualer Honoraranteil am Gesamthonorar festgelegt.

Es ist nicht erforderlich, alle Leistungsphasen zu beauftragen. Beispielsweise ist es bei der Auftragserteilung an einen Generalunternehmer nicht unbedingt erforderlich, die Leistungsphasen 6-9 an einen Architekten zu vergeben. Oder die Leistungsphasen 1 und 2 werden durch ausgebildete Immobilienkaufleute des eigenen Unternehmens erarbeitet, bevor ein Architekt beauftragt wird.

Hinweis:

Die sechste Novelle der HOAI, die "Neue HOAI 2009" ist seit 18.08.09 in Kraft.

Das sind die wesentlichen Neuerungen / Änderungen der HOAI 2009:

Die HOAI-Tafelwerte werden um 10 Prozent erhöht.

Mit dem Baukostenberechnungsmodell (Basis: Entwurfsplanung) werden die Honorare von den tatsächlichen Baukosten abgekoppelt. Außerdem kann die Honorargrundlage auch durch eine so genannte "Baukostenvereinbarung" festgelegt werden.

Kostenermittlung nach DIN 276: bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten wird die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 zugrunde gelegt.

Die verbindlichen Stundensätze für Zeithonorare entfallen; Honorare für Zeitleistungen werden frei vereinbar.

Staatliche Preisvorgaben soll es künftig nur noch für "Planungsleistungen" geben. Die Honorare für "Beratungs- und Gutachterleistungen" (bisher: Teil X bis XIII HOAI, Bauphysik, Schallschutz, Raumakustik ...) werden frei vereinbar .

Ein Bonus-Malus-System soll Anreize zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Planen und Bauen schaffen.

Für Leistungen im Bestand kann ein Umbauzuschlag bis zu 80% vereinbart werden.

Konzeption als "*Inländer-HOAI*": Begrenzung des Anwendungsbereichs auf Leistungen von Planungsbüros mit Sitz im Inland soll die HOAI europafest machen.

Das bleibt:

Die bisherigen HOAI-Leistungsphasen (1-9, 1-6, 1-5) bleiben erhalten.

Beibehaltung der derzeitigen Honorartafel-Endwerte.

Regelungen zur Fälligkeit der Schlusszahlung und zum Anspruch auf Abschlagszahlungen (ohne besondere Vereinbarung) bleiben erhalten.

Quelle: www.hoi-2009.info

Die Leistungsphasen des Architekten lt. HOAI (= technische Baubetreuung)

Leistungsphase	Architektenhonorar in Prozent der anrechenbaren Kosten bei Gebäuden
1. Grundlagenermittlung Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	3
2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) Erarbeitung der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe, Kostenschätzung	7
3. Entwurfsplanung Erarbeitung der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe, Kostenberechnung	11
4. Genehmigungsplanung Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen (Bauvorlagen)	6
5. Ausführungsplanung Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung, detaillierte Werkpläne	25
6. Vorbereitung der Vergabe von Bauleistungen Ermitteln der Mengen und Aufstellung von Leistungsverzeichnissen	10
7. Mitwirkung bei der (Auftrags)Vergabe Ermittlung der Kosten, Mitwirkung bei der Vergabe (Ausschreibungs- und Zuschlagverfahren)	4
8. Objektüberwachung Bauüberwachung, Überwachung der Bauausführung	31
9. Objektbetreuung und Dokumentation, Überwachung der Mängelbeseitigung, Dokumentation des Gesamtergebnisses	3

Für Serien-, Spiegel- oder Typenbauten (eine Planung für mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude) gilt folgende Reduzierung:

Für das erste Gebäude steht dem Architekten das volle Honorar zu, für das zweite bis fünfte Gebäude 50 % der Leistungsphasen 1 - 7, für das sechste und alle weiteren Gebäude 40 % der Leistungsphasen 1 - 7. (Lt. neuer HOAI ab 18.08.09 ab neuntes Gebäude nur noch 10 % Hon.anspruch der LP 1-7)

Die Leistungsphasen 8 und 9 müssen in jedem Fall voll bezahlt werden.

Zweiter wichtiger Anknüpfungspunkt zur Ermittlung des Architektenhonorars ist die Honorarzone. Diese umschreibt den Schwierigkeitsgrad der Planung, wobei die niedrigste Honorarzone für den geringsten Schwierigkeitsgrad der Planung steht. Die HOAI kennt fünf Honorarzonen, das Architektenhonorar ist in Abhängigkeit von den Baukosten als Spanne angegeben; für den Wohnungsbau gelten die Honorarzonen III - V. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau gilt die Honorarzone III mit dem geringsten Ansatz innerhalb der zulässigen Spanne.

(s. hierzu Script „Baunebenkosten“)