

Der Bauleiter und seine Rechtsstellung

Aufgaben – Ansprüche – Vollmacht – Haftung

Dietrich Ditten

3. Auflage



Kontakt & Studium
Band 540

Herausgeber:
Dr.-Ing. Michael Mettner
Technische Akademie Esslingen
DI Elmar Wippler, expert verlag

Begründet von
Prof. Dr. Eugen Kruppke †
Prof. Dr.-Ing. Wilfried J. Bartz

expert  **verlag**®

Inhalt

	Seite	RdNr
A DIE HOAI ALS GRUNDLAGE DER RECHTE UND PFLICHTEN DES BAULEITERS	1	
I. Begriff des Bauleiters	1	
1. Örtlicher Bauleiter, auch Sub-Ingenieure	1	1-4
2. Verantwortlicher Bauleiter	3	5-6
3. Einheitliche Rechte und Pflichten	3	7
4. Geltung für Nichtarchitekten	3	8
II. Gesetzliche Grundlagen am Bau	4	
1. Geltung von BGB, HOAI und VOB/B	4	9
2. VOB/A	4	10
3. Europäisches Gemeinschaftsrecht	4	11
III. Zustandekommen des Architektenvertrags	6	
1. Antrag und Annahme	6	12
2. Auslegung, §§ 133, 157 BGB	6	13
3. empfangsbedürftige Willenserklärung	6	14
4. Empfängerhorizont	8	15
5. Bezugnahme auf AGB	8	16
6. Einigungsmangel	8	17-18
7. Irrtumsanfechtung	9	19
a) Blankett-Unterschrift	9	20
b) Erklärungsirrtum	9	21
c) Inhaltsirrtum	9	22
d) Irrtum über verkehrswesentliche Eigenschaft	9	
- der Person	9	23
- der Sache	10	24
e) Motivirrtum, Bedingung, Geschäftsgrundlage	10	25
f) beiderseitiger Irrtum	10	26
8. offener und versteckter Kalkulationsirrtum	10	27
9. unverzügliche Anfechtung	11	28
10. Nichtigkeit von Anfang an	11	29
11. Schaden: negatives Interesse	11	30
12. konkludentes Verhalten	11	31
13. Akquisition	11	32
14. Bestätigungsschreiben	12	33
15. Vollarchitektur?	12	34

16.	Formfreiheit und „Formvorschriften“ der Gemeinde	12	35
17.	Ansprüche ohne Vertrag	13	36
18.	Koppelungsverbot	13	37
IV.	Vergütungsansprüche des Architekten	14	
1.	Schriftformerfordernis, sonst Mindestsätze	14	38
2.	als Anspruchsvoraussetzung	14	39
3.	Nichtigkeit nach § 125 BGB	14	40
4.	Beispiele	14	
	a) pauschale Abrechnung von Nebenkosten	14	41
	b) zu Grundleistungen hinzutretende bes. Leistungen	14	42
	c) Umsatzsteuer	15	43
	d) Objektüberwachung als Einzelleistung	15	44
	e) Umbau und Modernisierung	15	45
	f) raumbildender Ausbau, Instandhaltung, -setzung	15	46
	g) Winterbau	16	47
5.	Fälligkeit der Schlußrechnung nach § 8 I HOAI	16	
	a) Zugang	16	48
	b) vertragsgemäße Leistungserbringung	16	49
	aa) Bauleitervertrag = Werkvertrag	16	50
	bb) nur Haftung bei Mängeln am Werk	16	51
	cc) Baukostenüberschreitung	18	52
	dd) Abnahmefähigkeit	18	53
	c) Prüffähigkeit	18	54
	aa) Einhaltung des § 10 I + II HOAI und DIN 276	19	55
	bb) Honorarzone	19	56
	cc) Leistungsphasen mit %-Sätzen	19	57
	dd) phasengerechte Kostenermittlung	19	58-62
	ee) Nennung der §§	20	63
	ff) nicht Richtigkeit	20	64
6.	eingeschränkte Bindung an Schlußrechnung	20	65
7.	Abschlagszahlung nach § 8 II HOAI	21	66
	a) Anforderung	21	67
	b) nachgewiesene Leistungen	21	68
	c) auch für Teilleistungen	21	69
	d) nur bis Vertragsbeendigung	21	70
	e) Verjährung	22	71-72
V.	Pflichten in den einzelnen LPhs, insb. LPh 8	22	73
1.	Überwachung mit Baugen. + Regeln der Technik	23	74
	a) Schwarzbau	23	75
	b) anerkannte Regeln der Technik	23	76
	c) faktischer und Scheinbauleiter	23	77
	d) Überwachungsintensität	24	78-80
	e) Haftungsumfang	24	81
	f) Sonderfachleute	25	82

2.	Verkehrssicherungspflicht	25	
	a) Schaffung einer Gefahrenquelle	25	83
	b) primär der Bauherr	26	84
	c) der Unternehmer für seinen Bereich	26	85
	d) der Bauleiter	26	86
	aa) Identität mit strafrechtlicher Verantwortlichkeit	27	87
	bb) primäre Verkehrssicherungspflicht	27	88
	cc) sekundäre Verkehrssicherungspflicht	27	89-93
	dd) Auftragnehmerbauleiter	28	94
	d) § 823 II BGB mit Schutzgesetz	28	95
	aa) Baugenehmigung und LBO; Haftung ohne Schuld nach § 906 II 2 BGB	29	96
	bb) Vertiefung nach § 909 BGB	29	97
	cc) Unfallverhütungsvorschriften	29	98
	dd) § 32 StVO	29	99
3.	Bautagebuch	29	100-102
4.	Zeitplan	30	103
	a) Anspruch aus verspäteter Herstellung	30	104
	b) Rücktritt oder Schadensersatz	31	105
	c) Pflicht zur Fristsetzung entfällt	31	106
	d) Verlängerung der Vertragsfrist	31	107
	e) Vertragsfrist und AGB	32	108
5.	Aufmaß und Bindungswirkung	32	109-113
6.	Technische Abnahme	33	114-115
7.	Kostenkontrolle und Kostenfeststellung	33	116-117
8.	Rechnungsprüfung	34	118-119
9.	behörl. und rechtsgeschäftl. Abnahme	36	120
	a) im BGB-Vertrag	36	121
	- ausdrückliche Abnahme	36	122
	- förmliche Abnahme	36	123
	- konkludente Abnahme	36	124
	- Abnahmeverweigerung	37	125
	b) im VOB-Vertrag daneben fiktive Abnahme	37	126
	c) Fälligkeit der Vergütung	37	127
	d) im VOB-Vertrag erst nach Schlußrechnung	37	128
	e) Beginn der Gewährleistungsfristen	37	129
	f) Leistungs- und Vergütungsgefahr	38	130-133
	g) Übergang der Beweislast	38	134
	h) Vorbehalt der Vertragsstrafe	39	135
	i) Vorbehalt der Gewährleistungsansprüche	39	136
	j) Zinsanspruch ab Fälligkeit	39	137
10.	Mängelbeseitigung + Eigennachbesserungsrecht	39	138-141
11.	Übergabe mit Unterlagen	40	142
12.	Auflistung der Gewährleistungsfristen	40	143
	a) vereinbarte Fristen	40	144
	b) ist VOB/B vereinbart?	41	145

c)	Abnahmezeitpunkt	41	146
d)	Verjährungsunterbrechung und -hemmung	42	147
aa)	Hemmung	42	148-150
bb)	Unterbrechung	42	151-152
cc)	§ 852 II BGB	43	153
e)	Wirkung von Unterbrechung und Hemmung; Arglist bzw. Organisationsverschulden	43	154-156
VI.	Haftung aus Vertrag und aus unerlaubter Handlung	44	
1.	Vertragshaftung	44	157
2.	Haftung aus unerlaubter Handlung	44	158
3.	fiktive Reparaturkosten	45	159
4.	Nutzungsausfall	45	160
B	DIE VOLLMACHT DES BAULEITERS	46	
1.	Vertretung und Vollmacht	46	161
2.	originäre Vollmacht des Architekten	46	162
a)	gemeinsames Aufmaß	46	163
b)	Wissen von Mängeln	46	164
c)	Schlußrechnung „sachlich und rechnerisch richtig“	48	165
d)	Adressat für Bedenken, Behinderung, Mehrkosten	48	166
e)	Vertragsstrafenvorbehalt	48	167
f)	konkludente Vollmachten	48	168
3.	Duldungs- und Anscheinsvollmacht	48	169
4.	Grundsatz: keine Vollmacht	49	170
5.	Folgen fehlender Vollmacht	49	171
6.	Handeln im fremden Namen	49	172
C	VORZEITIGE VERTRAGSBEENDIGUNG	50	
1.	a) ordentliche Kündigung durch Bauherrn gegenüber Architekt	50	173-174
b)	ordentliche Kündigung durch Bauherrn gegenüber Bauunternehmer	50	175
c)	erbrachte Leistungen trotz Mängel zu bezahlen	51	176
2.	Kündigung durch BH aus wichtigem Grund	51	177-178
a)	aus Verschulden des Architekten	52	179
b)	aus sonstigen Gründen	52	180
3.	Kündigung des Arch. aus wichtigem Grund	52	181-182
4.	einverständliche Vertragsaufhebung	53	183
5.	unbeendeter Architektenvertrag	53	184
6.	Verjährung der Gewährleistungsansprüche	53	185-187
7.	Schlußrechnung erforderlich	53	188

8.	a) Sicherungshypothek + § 648 a BGB	54	189-190
	b) Gesetz über Sicherung von Bauforderungen	54	191
	c) Konkurs des Unternehmers	54	192

D HAFTUNG 56

I. Haftungsarten	56	
1. Vertragspflichtverletzung	56	193
a) verschuldensunabhängige Gewährleistung; Nachbesserungsrecht und -pflicht	56	194
b) Schadensersatz nur bei Verschulden + Garantie	56	195
c) Verschuldensvermutung, § 282 BGB	58	196
d) § 635 BGB + positive Vertragsverletzung	58	197-199
e) c.l.c	59	200-202
f) nur zwischen Vertragspartnern	59	203
g) für Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB	59	204
- Sub	59	205
- Baustofflieferant	59	206
- Vorunternehmer	60	207
- Architekt bezüglich Plänen	60	208
h) innerer sachlicher Zusammenhang	60	209
i) jeden Vermögensschaden	60	210
j) Mitschuld nach § 254 BGB	60	211
2. Haftung aus unerlaubter Handlung	61	212
a) Schutzgesetz nach § 823 II BGB	61	213-214
b) Rechtsgüter nach § 823 I BGB	61	215-216
c) Verdienst- und Gewinnentgang	62	217
d) jedem Dritten gegenüber	62	218
e) auch Schmerzensgeld, § 847 BGB	62	219
f) Beweislast für	62	220
- Ursächlichkeit	62	221
- Rechtswidrigkeit	62	222
- Schuld	63	223
g) Beweiserleichterungen durch		
- Beweis des ersten Anscheins	63	224
- Umkehr der Beweislast	63	225
h) Verrichtungsgehilfe nach § 831 BGB	64	226
i) Haftungsbeschränkung nicht gegen Dritte	64	227
j) Mitschuld nur eingeschränkt	65	228
k) Verletzung der Versicherungssicherungspflicht	65	229
3. Verjährung der Ansprüche gegen den Architekten	65	230-232
II. mehrere Haftende: Gesamtschuldner	66	
1. volle Haftung des Untern. bei Überwachungsversch.	66	233-234
2. anteilmäßige Haftung bei Planungsverschulden	66	235-237

3.	Sonderfachleute als Mithaftende	67	238-240
4.	Baubetreuer	68	241
5.	Haftungsausgleich nach § 426 BGB	68	242
6.	hinkende Gesamtschuldverhältnisse	68	243-244

E GERICHTSENTSCHEIDUNGEN

1. BGH Urteil vom 10.3.1977 - VII ZR 278/75:
Haftung des Bauleiters und Vergütung
2. BGH Urteil vom 22.10.1981 - VII ZR 310/79:
Bauleitung: Werkvertrag
3. BGH Urteil vom 12.3.1992 - VII ZR 5/91:
Organisationsverschulen: 30 Jahre Gewährleistung
4. BGH Urteil vom 4.6.1973 - VII ZR 113/71:
Form + Zeitpunkt der Kündigung nach § 8 Nr. 3 I VOB/B
5. BGH Urteil vom 30.6.1994 - VII ZR 116/93:
Baubetreuer haftet wie Architekt; Sowieso-Kosten-Ersatz
6. BGH Urteil vom 26.1.1996 - V ZR 264/94:
§ 909 BGB betrifft jeden Beteiligten; Architekt darf evtl. auf Gründungsgutachten vertrauen
7. OLG Stuttgart Urteil vom 14.10.1994 - 2 U 263/93:
Haftung von Architekt, Statiker und Unternehmer für falsche Außendämmung
8. BGH Urteil vom 13.7.1995 - VII ZR 142/95:
Kalkulationsirrtum (Pauschalpreis)
9. BGH Urteil vom 19.1.1995 - VII ZR 131/93:
Haftung trotz Einhaltung der Regeln der Technik
10. BGH Urteil vom 17.9.1985 - VII ZR 166/86:
VOB/B nicht für Architekten- + Ingenieurleistungen
11. BGH Urteil vom 21.12.1995 - VII ZR 198/94:
§ 648 BGB beim Einheitspreisvertrag

F GESETZE UND VORSCHRIFTEN

1. BGB Bürgerliches Gesetzbuch
2. AGBG Gesetz zur Regelung des Rechts der Allg. Geschäftsbedingungen
3. Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen
4. HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
5. VOB/B Verdingungsordnung für Bauleistungen
6. MaBV Makler- und Bauträger-Verordnung mit § 34 c Gewerbeordnung
7. GSB Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen