



Architektenrecht u. privates Baurecht



Vorlesungsveranstaltungen

13.10.2015

27.10.2015

10.11.2015

24.11.2015

08.12.2015

~~22.12.2015~~

12.01.2016



Gliederung

Architektenrecht

- Vertragsrecht
- Honorarrecht
- Haftungsrecht
- Urheberrecht

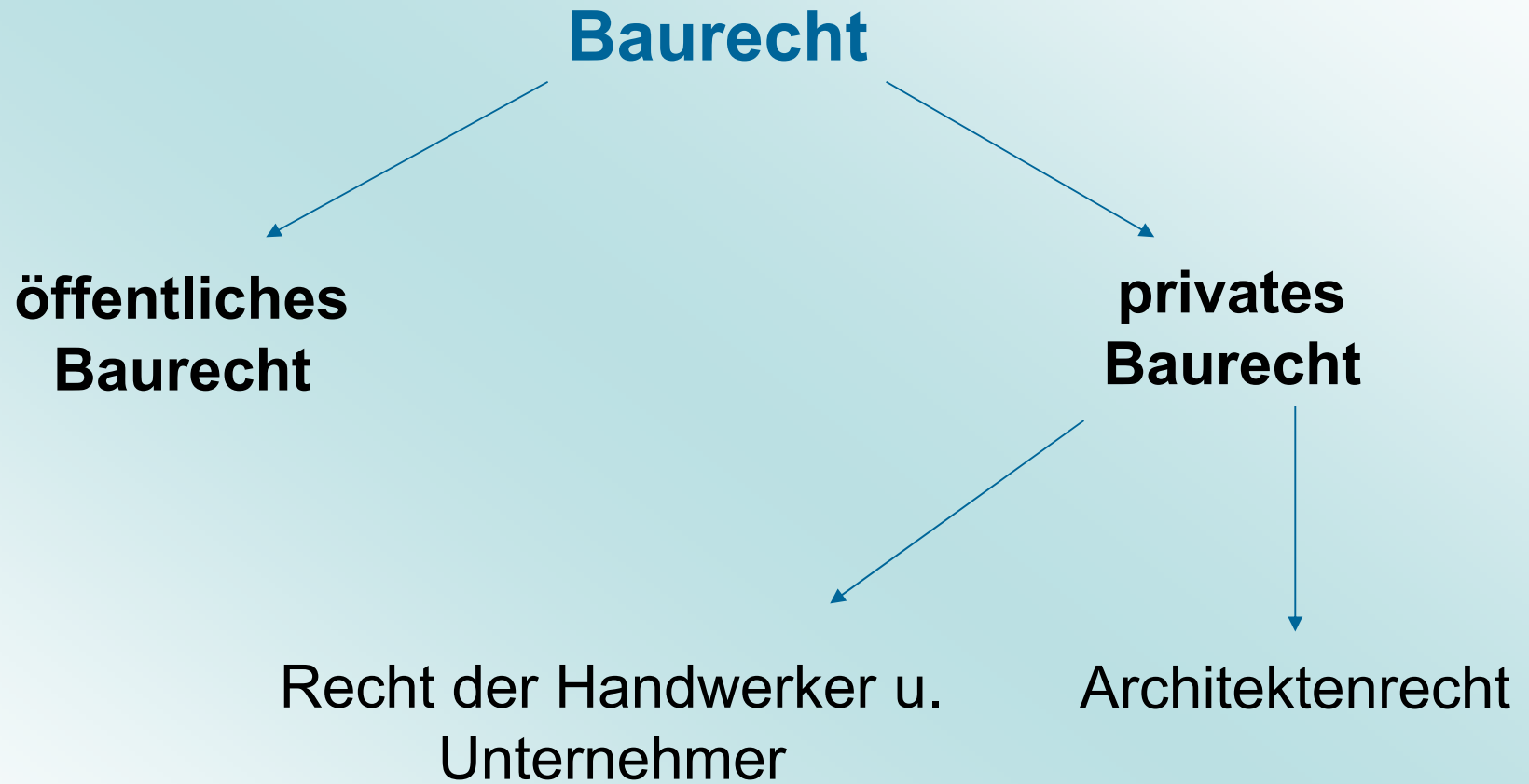
Privates Baurecht

- Der Bauvertrag
- Die beiderseitigen Leistungsverpflichtungen
- Werklohn/Vergütung
- Fristen und Bauzeit
- Störungen im Bauablauf
- Die Abnahme am Bau
- Mängelhaftung
- Sicherheiten



Sie benötigen:

- Text der HOAI
- Text der VOB/B
- Text Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631 ff.)



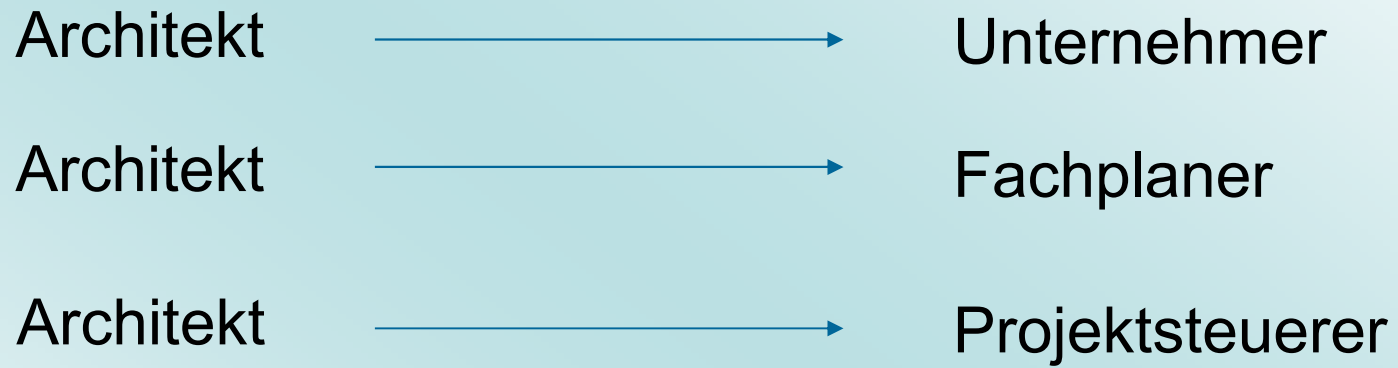


privates Baurecht

-Rechtsbeziehungen der am Bau Beteiligten untereinander –

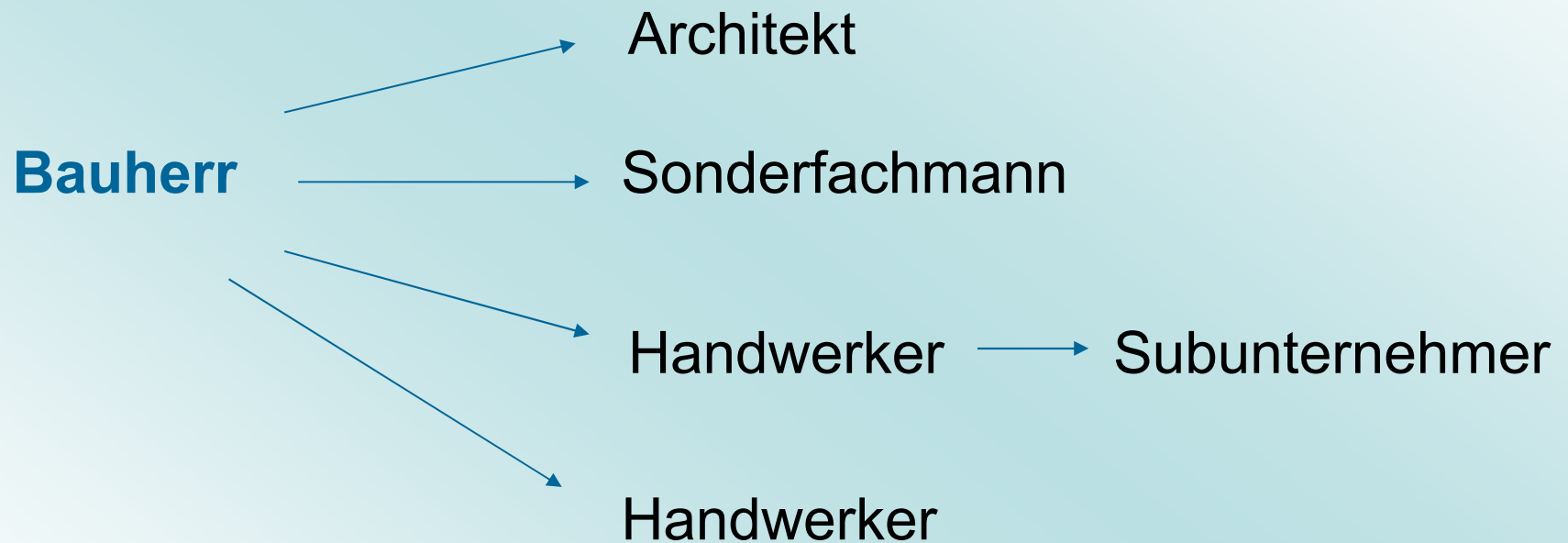
also:

Bauherr	→	Projektsteuerer
Bauherr	→	Architekt
Bauherr	→	Sonderfachmann
Bauherr	→	Handwerker
Bauherr	→	Generalunternehmer
Generalunternehmer	→	Subunternehmer
Generalplaner	→	Subplaner
Hauptunternehmer	→	Nachunternehmer



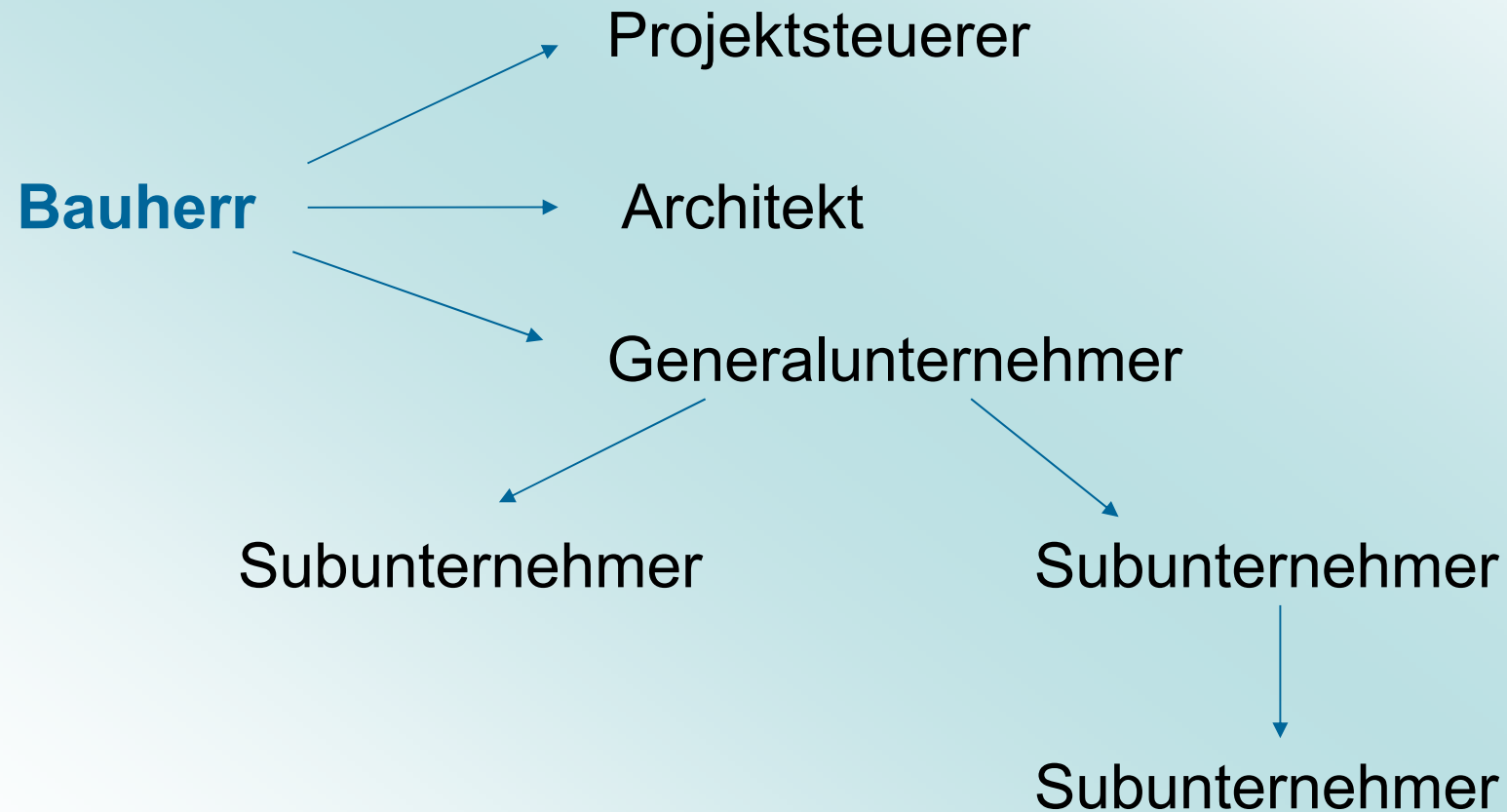


Rechtsbeziehungen „am Bau“



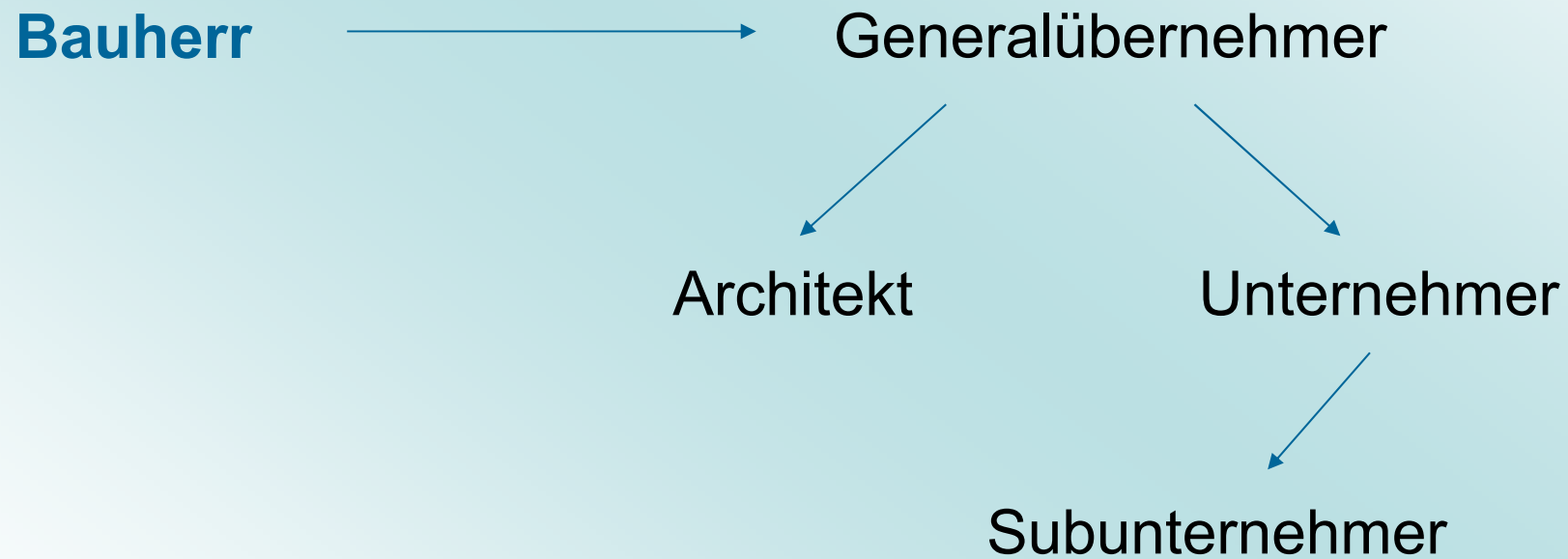


Rechtsbeziehungen am Bau





Rechtsbeziehungen am Bau (Schlüsselfertigbau)





Auftraggeber (Bauherren)

- private Auftraggeber
- öffentliche Auftraggeber



öffentliche Auftraggeber

- Bundesrepublik Deutschland
- Bundesländer
- Gemeinden
- Landkreise
- Gebietskörperschaften
- juristische Personen des öffentlichen Rechts
- öffentlich-rechtliche Verbände
- Stiftungen des öffentlichen Rechts



öffentliche Auftraggeber

müssen:

- Bauaufträge nach VOB/A
- Verträge über Lieferungen u. Leistungen nach VOL/A vergeben

bei Überschreiten der „Schwellenwerte“:

- Architekten- u. Ingenieuraufträge nach VOF

europaweite Ausschreibung erforderlich



Die Vergabe von Architekten- u. Ingenieurleistungen nach VOF



**Die europaweite Ausschreibung ist erforderlich ab
einer voraussichtlichen Vertragssumme
von 207.000,00 € netto.**



**Die Honorierung von Architekten- u.
Ingenieurleistungen ist in der HOAI geregelt.**

- ab einer Projektsumme von ca. 2 Mio. € ist der Schwellenwert überschritten.



Die Gliederung des VOF-Verfahrens

2 Stufen:

- Stufe 1: Teilnahmewettbewerb
- Stufe 2: Verhandlungsverfahren



Verfahrensbeginn:

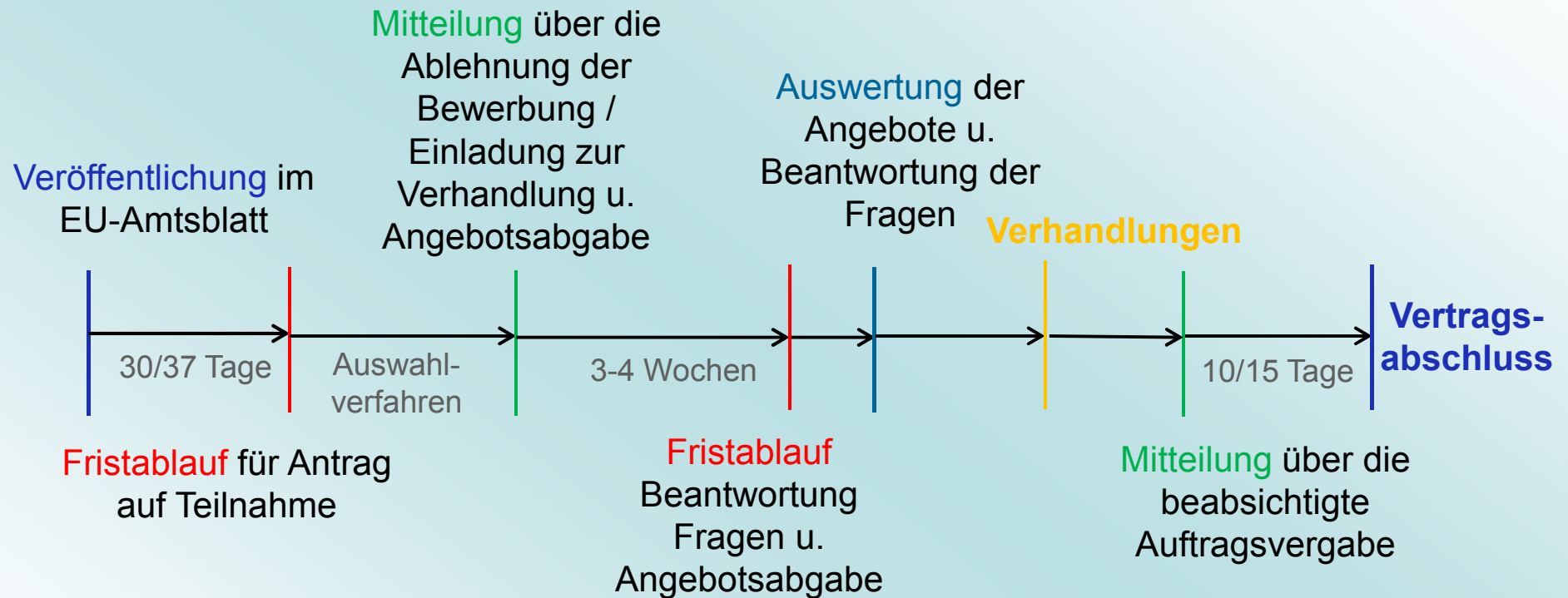
Absendung der Vergabebekanntmachung

Verfahrensende:

Abschluss des Vertrages
oder
vorherige Aufhebung des Verfahrens



Die Verfahrensstadien:





Grundsätze des VOF-Verfahrens

- Vergabe an fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer
- Diskriminierungsverbot und Gleichbehandlungsgebot
- angemessene Beteiligung kleinerer Büroorganisationen und Berufsanfänger
- Transparenzgebot
- vornehmliche Berücksichtigung mittelständischer Interessen
- Erteilung des Zuschlags auf das wirtschaftlichste Angebot



Ziel des Verfahrens

Das Büro zu finden, das am ehesten die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung bietet.



Die Rechtsnatur der Verträge

**Planungs- u. Ausführungsverträge sind
Werkverträge gemäß § 631 ff BGB**



Grundsätzliche Rechte u. Pflichten beim Werkvertrag:

- Erstellung des Werks (Herbeiführung des Erfolgs)
- Zahlung des Werklohns bzw. des Honorars



wichtig:

Bauwerk \neq Architektenwerk
(der Architekt stellt nicht das Bauwerk her)



der Architekt

- plant
- schreibt aus
- hilft bei Vergabe mit
- überwacht Ausführung



Folge:

- nicht jeder Mangel am Bauwerk ist Mangel des Architektenwerks
- wenn Fehler des Architekten bereits zu Baumangel geführt hat, kann Architekt nicht nachbessern, sondern schuldet Schadensersatz
- nicht jeder Mangel des Architektenwerks führt zu einem Mangel am Bauwerk



Grundsätze des Werkvertragsrechts

- Erfolgsbezogenheit
- freies Kündigungsrecht des AG
- Werkleistungen sind abzunehmen
- Mängelansprüche:
 - Nacherfüllung (§ 635)
 - Selbstbeseitigungsrecht (§ 637)
 - Rücktritt (§§ 636, 323)
 - Minderung (§ 638)
 - Schadenersatz (§§ 636, 280)



Man unterscheidet:

- **Individualverträge**
 - individuell ausgehandelte Verträge bzw. Vertragsbedingungen
- **AGB-Verträge**
 - vorformulierte Verträge bzw. Vertragsbedingungen



Anwendung des AGB-Rechts auf Planungs- und Bauverträge

- vorformulierte Vertragsbedingungen
- gedacht für mehrere Verträge
- von einer Partei der anderen gestellt
- nicht im Einzelnen ausgehandelt



Die VOB

(Vergabe- u. Vertragsordnung für Bauleistungen)

3 Teile:

VOB/A	(Ausschreibung)
VOB/B	(Vertragsbedingungen)
VOB/C	(technische Vorschriften)



wichtig:

VOB gilt für Bauleistungen

- Architektenleistungen sind keine Bauleistungen!
- ⇒ VOB findet auf Architektenverträge keine Anwendung!



Wesentliche Rechtsvorschriften für Architekten:

- das Werkvertragsrecht des BGB
- die HOAI



Bedeutung der HOAI:

- reines Preisrecht!
- HOAI regelt, für welche Leistungen der Architekt welche Vergütung erhält
- HOAI begründet keine Rechte und Pflichten,
- HOAI ist kein Vertragsrecht
- aus der HOAI kann nicht entnommen werden, was im konkreten Vertragsverhältnis Architekt schuldet



Aber:

Wenn im Rahmen einer Auftragserteilung auf die Leistungshasen eines Leistungsbildes Bezug genommen wird, schuldet der Architekt im Zweifel die Erbringung sämtlicher Grundleistungen als selbständige Leistungserfolge.

Die Leistungsbilder können damit „auf Umwegen“ Vertragsinhalt werden.



Anlage 10.1

Grundleistungen

LPH 1 Grundlagenermittlung

- 1.1 *Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der
Bedarfsplanung des Auftraggebers*
- 1.2. *Ortsbesichtigung*
- 1.3. *Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf*
- 1.4. *Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der
Planung fachlich Beteiligter*
- 1.5 *Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*



LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- 2.1 *Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten*
- 2.2 *Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte*
- 2.3 *Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts*
- 2.4 *Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energie-wirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)*
- 2.5 *Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen*
- 2.6 *Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit*
- 2.7 *Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen*
- 2.8 *Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs*
- 2.9 *Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*



LPH 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

- 3.1 *Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen*
(z.B.: städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20
- 3.2 *Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen*
- 3.3 *Objektbeschreibung*
- 3.4 *Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit*
- 3.5 *Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung*
- 3.6 *Fortschreiben des Terminplans*
- 3.7 *Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*



LPH 4 Genehmigungsplanung

- 4.1 *Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter*
- 4.2 *Einreichen der Vorlagen*
- 4.3 *Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen*



LPH 5 Ausführungsplanung

- 5.1 *Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen*
- 5.2 *Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1*
- 5.3 *Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen*
- 5.4 *Fortschreiben des Terminplans*
- 5.5 *Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung*
- 5.6 *Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung*



LPH 6 Vorbereitung der Vergabe

- 6.1 *Aufstellen eines Vergabeterminplans*
- 6.2 *Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter*
- 6.3 *Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten*
- 6.4 *Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse*
- 6.5 *Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung*
- 6.6 *Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche*



LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe

- 7.1 *Koordinieren der Vergaben der Fachplaner*
- 7.2 *Einholen von Angeboten*
- 7.3 *Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise*
- 7.4 *Führen von Bietergesprächen*
- 7.5 *Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens*
- 7.6 *Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche*
- 7.7 *Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse oder der Kostenberechnung*
- 7.8 *Mitwirken bei der Vergabe*



LPH 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

- 8.1 *Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik*
- 8.2 *Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis*
- 8.3 *Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten*
- 8.4 *Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm)*
- 8.5 *Dokumentation des Bauablaufs (zum Beispiel Bautagebuch)*
- 8.6 *Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen*
- 8.7 *Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen*
- 8.8 *Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen*
- 8.9 *Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen*
- 8.10 *Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276*
- 8.11 *Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber*
- 8.12 *Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran*
- 8.13 *Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts*
- 8.14 *Übergabe des Objekts*
- 8.15 *Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche*
- 8.16 *Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel*



LPH 9 Objektbetreuung

- 9.1 *Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen*
- 9.2 *Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen*
- 9.3 *Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen*



**Rechte und Pflichten von Architekt und Auftraggeber
ergeben sich ausschließlich aus dem Inhalt des
konkreten Vertrages**



der Abschluss des Architektenvertrags

- Angebot und Annahme
- mündlich
- schriftlich
- „konkludent“



Schriftform ausnahmsweise erforderlich:

- bei kommunalen Auftraggebern (GemO, LandkreisO)
- bei kirchlichen Auftraggebern



zu beachten: Schriftformerfordernisse im Kommunalrecht

Erklärungen, durch welche die Gemeinde verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform.

Vertrag kommt zustande, wenn:

- schriftliche Beauftragung und Annahme des Auftrags durch den Architekten/Ingenieur (schriftlich, mündlich, konkludent)
- Abschluss eines schriftlichen Vertrages und Zugang des unterschriebenen Exemplars jeweils beim anderen Vertragspartner



Vorsicht:

Wenn HOAI Schriftform vorschreibt, führt Nichtbeachtung nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages!

Bsp: § 7 Abs. 1, § 14 Abs. 3 HOAI



Zustandekommen eines Vertrages durch „stillschweigende Beauftragung“

- wenn AG Pläne verwertet
- Änderungswünsche vorbringt



unterscheide:

stillschweigende Beauftragung / honorarfreie Akquisition



folgende Kriterien können für einen Vertragsschluss sprechen:

- Entgegennahme und Verwertung von Architektenleistungen, die dem Willen des Bauherrn entsprechen
- Unterschrift auf Plänen des Architekten
- Erteilen einer Vollmacht zum Führen von Verhandlungen mit Behörden oder Nachbarn
- Verwendung einer Kostenermittlung zu Finanzierungszwecken
- Vorbringen von Änderungswünschen und Berücksichtigung derselben
- Begleichung von Abschlagszahlungen



folgende Kriterien können für Akquisition sprechen:

- schlichte Entfaltung von Tätigkeit durch den Architekten
- bloße Aufforderung des Bauherrn, sich mit dem Bauvorhaben zu befassen
- Bitte des Bauherrn um Information über die Bebaubarkeit des Grundstücks
- Überreichen eines Entwurfes in Eigeninitiative des Architekten
- unverbindliches Angebot des Architekten im Rahmen einer Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit zu prüfen
- bloße Entgegennahme unaufgefordert übermittelter Architektenleistungen



wenn Auftrag, dann gilt § 632 BGB

-> in der Regel ist Tätigkeit zu vergüten



§ 632 BGB:

- (1) Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.*
- (2) Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.*
- (3) Ein Kostenanschlag ist im Zweifel nicht zu vergüten.*



„Unverbindlicher“ Auftrag

- unverbindlich ist nicht kostenlos!
- in der Regel: AG will sich nicht weiter binden



Arbeiten „auf eigenes Risiko“

- zulässig,
- es wird vereinbart, dass A nur Honorar erhält,
wenn ...



Häufige Probleme bei nur mündlich geschlossenen Verträgen:

- unklar wer Vertragspartner
- Umfang des Auftrags unklar
- Honorarvereinbarungen sind unwirksam



Die Besonderheit des Architektenvertrages:

- „Zielfindungsvertrag“
- „Erfolg“ steht in der Regel bei Vertragsabschluss noch nicht fest



Vereinbarung einer Vergütung muss nicht getroffen werden:

ob: **BGB (§ 632)**

wie viel: **HOAI**



Besondere Vertragsarten:

- Vorvertrag
- Rahmenvertrag
- stufenweise Beauftragung



Vorvertrag

- Vereinbarung, dass später verbindlicher Vertrag geschlossen werden soll
- absolute rechtliche Bindung zwischen AG und AN besteht noch nicht
- jedoch mehr an Rechtsbindung als im Fall des „Letter of Intent“ (Absichtserklärung)
- je nach Inhalt des Vorvertrages kann aber auf Abschluss des Hauptvertrages geklagt werden



Rahmenvertrag

- wenn AG und Architekt häufig zusammenarbeiten
- regelt Vertragsbedingungen (Leistungsverpflichtung, Vergütung, usw.) für künftige Verträge
- der jeweilige Auftrag wird zu den Bedingungen des Rahmenvertrages erteilt



Der stufenweise Vertrag

kennzeichnend:

Beauftragung des Architekten erfolgt schrittweise in mehreren Vertragsstufen



- (1) Es liegt ein (einzig) Vertrag vor, in dem alle Vertragsbedingungen geregelt sind.
- (2) Der Auftraggeber hat das Recht einzelne Leistungsstufen nacheinander abzurufen.
- (3) Der Architekt/Ingenieur bindet sich einseitig, im Falle des Abrufs die Leistungen zu den im Vertrag vereinbarten Bedingungen zu erbringen.



Beispiel

Vertragsmuster HAV-KOM/Boorberg-Verlag:

"Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer stufenweise alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag (ZVB-Arch) Fassung 2010 beschriebenen Leistungen.

3.1. *Zunächst werden die Leistungen folgender Leistungsphasen beauftragt:*

Stufe 1:

Grundlagenermittlung und Vorplanung



3.2. *Der Auftraggeber **beabsichtigt**, die folgenden Leistungen in weiteren Auftragsstufen zu übertragen; der Auftragnehmer sichert zu, die weiteren Leistungen zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistungen nicht mehr als 6 Monate vergangen sind und der Auftraggeber die Übertragung rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vorher, angekündigt hat.*

Stufe 2:

Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung

Stufe 3:

Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe

Stufe 4:

Bauüberwachung sowie Objektbetreuung und Dokumentation



- 3.3. *Die Beauftragung mit weiteren Leistungen steht dem Auftraggeber frei. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Die Übertragung erfolgt schriftlich.*
- 3.4. *Für die weiteren Leistungen gelten die Regelungen dieses Vertrages; zur Anwendung kommen jedoch, soweit zum Zeitpunkt der Übertragung eine neue HOAI vorliegt, die in dieser enthaltenen Honorartafeln, jedenfalls die Mindestsätze der zum Zeitpunkt der Übertragung geltenden HOAI.*
- 3.5. *Der Auftraggeber behält sich vor, die weiteren in § 3.2 genannten Leistungen jeweils nur für Abschnitte der Gesamtmaßnahme in Auftrag zu geben (abschnittsweise Beauftragung).*
- 3.6. *Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten*
- 3.7. *Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.*
- 3.8. *Wird eine in Auftrag gegebene Leistung nicht oder nur in Teilen weitergeführt, so hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen. Für übertragene, aber noch nicht erbrachte Leistungen gilt § 649 BGB.“*



allen Vertragsmustern ist gemeinsam:

- Absichtserklärung des Auftraggebers bezüglich weiterer Beauftragung
- „Rechtsanspruchsverneinungsklausel“
- Option des Auftraggebers für weitere Beauftragung (ungebunden oder gebunden)
- Bindefrist für Auftragnehmer (unbefristet, 6, 24, 36 Monate)



Der wirtschaftliche Hintergrund

Auftraggeber verfolgt mit Vertragskonstellation **zwei** Ziele:

- (1) kein Vollauftrag
- (2) einseitige Bindung des Auftragnehmers



Auftraggeber will:

1. in der Entscheidungsmöglichkeit was die Fortführung des Projekts betrifft frei sein
2. finanziell aber so gestellt sein, wie wenn er nacheinander Einzelaufträge erteilen würde (Ausschluss der Ansprüche nach § 649 S. 2 und § 642 BGB)



Auftraggeber braucht die Entscheidungsfreiheit:

- die Planung und/oder Realisierung des Projekts zu stoppen,
- aus dem Projekt „auszusteigen“,
- oder die Planung und Realisierung zu „schieben“.



Vertragskonstellation bedeutet hohe Belastung für den Auftragnehmer.

- erhebliche Einschränkung der Dispositionsfreiheit
- finanzielle Einbußen (§§ 642, 649 S. 2 BGB)



Rechtliche Einordnung des Stufenvertrages

Kombination aus Architekten-Hauptvertrag und rahmenbezogenen Bauherrn-Optionsvertrag

- Hauptvertrag mit allen Vertragsbedingungen
- Beauftragung nur einer Teilleistung
- Rahmenvereinbarung hinsichtlich weiterer Leistungen
- Optionsvereinbarung hinsichtlich des Abrufs weiterer Leistungen