

## BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

RECHTSANWALT DR. HERWART VIRNEBURG, WIESBADEN · MITGLIED DES GESCHÄFTSFÜHREN-  
DEN AUSSCHUSSES DER ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR BAU- UND IMMOBILIENRECHT IM DEUT-  
SCHEN ANWALTVEREIN

### 1. Warum dieses Rechtsgebiet?

Unter Bau- und Architektenrecht als einem Teil des Immobilienrechts (dieses umfasst eine Reihe unterschiedlicher Rechtsgebiete rund um die Immobilie) soll – eingrenzend – das private Bau- und Architektenrecht verstanden werden, welches nicht nur – wie der Begriff vermuten lassen könnte – das Rechtsverhältnis zwischen einem privaten Häuslebauer und z.B. einem Bauträger, sondern generell die Rechtsbeziehungen der mit der Planung und Durchführung eines Bauwerkes Beteiligten einschließlich der Bauherren untereinander betrifft. Das insoweit abzugrenzende öffentliche Baurecht umfasst das öffentliche Planungsrecht (Bauleitplanung), das Bodenordnungsrecht (z.B. Erschließung, Recht der Baunutzung etc.) und das Bauordnungsrecht (früher Baupolizeirecht).

Der Bereich des privaten Baurechts ist grundsätzlich immer dann angesprochen, wenn es um rechtliche Beziehungen von Baubeteiligten geht, die sich bei der Durchführung eines Bauvorhabens gleichrangig gegenüberstehen. Erfasst werden Rechtsverhältnisse zwischen (auch öffentlichen) Bauherren, Planern (Architekten, Sonderfachleute wie z.B. Vermessungsingenieure, Haustechnikingenieure), Bauunternehmen und anderen Baubeteiligten. Im Regelfall geht es um Vergütungs-/Honorarfragen, um Bau- und Planungsmängel sowie Haftungsfragen. Unter das private Baurecht fallen weiterhin nachbarrechtliche Angelegenheiten und schließlich das Vergaberecht für öffentliche Bau- und Planungsaufträge, wobei dieser Bereich öffentlichrechtliche Einflüsse aufweist.

Das private Bau- und Architektenrecht und damit die Tätigkeit des Anwaltes (der Begriff „Anwalt“ wird der Einfachheit halber einheitlich für die Anwältin/den Anwalt verwendet) umfasst – sofern nicht in der konkreten beruflichen Situation eine Beschränkung auf einzelne Teile erfolgt – die Vertragsgestaltung, die baubegleitende Rechtsberatung sowie die forensische Tätigkeit.

Alle genannten Bereiche, insbesondere aber die baubegleitende Rechtsberatung und die forensische Tätigkeit, sind vielfach geprägt durch ein Zusammenspiel bautechnischer Vorgänge und rechtlicher Gesichtspunkte. Dieses Zusammenspiel von Technik und Recht macht die Tätigkeit des im privaten Bau- und Architektenrecht tätigen Anwalts häufig sehr interessant und zuweilen lebhaft. So mancher Baustellenbesuch, Ortstermin oder andere Zusammenkunft mit Baubeteiligten stellt eine willkommene Abwechslung zu der ansonsten recht zeitintensiven Schreibtischarbeit dar.

Interessant ist das Rechtsgebiet auch deshalb, weil sich ständig neue Tätigkeitsfelder für Baubeteiligte und damit auch den Anwalt ergeben. Während es früher – vereinfacht gesagt – den Bauherren, seinen Architekten und einen oder mehrere Bauunternehmer gab, trifft man heute etwa zusätzlich auf den Projektsteuerer, der vom Auftraggeber insbesondere bei größeren Bauvorhaben neben Architekten, Sonderfachleuten und Unternehmen

## SPEZIALISIERUNG -> **BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**

hinzugezogen wird und bei seiner Tätigkeit Funktionen des Auftraggebers, z. B. Termin- und Kostenkontrolle sowie die Koordinierung des Gesamtprojekts, übernimmt. Als anderes Beispiel mag der von Auftraggeberseite zunehmend gefragte Generalplaner dienen, dem vom Bauherrn sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen übertragen werden, die anderenfalls einzelnen Architekten und Sonderfachleuten durch getrennte Verträge übertragen werden. Entwickelt haben sich aber nicht nur neue Berufsbilder und Tätigkeitsformen, sondern auch z. B. neue Vertragsformen, etwa der sog. GMP-Vertrag (Guaranteed Maximum Price), der das Spannungsverhältnis zwischen Bauherrn/Auftraggeber und Generalunternehmer/Auftragnehmer durch einen Interessenverbund zum Vorteil beider Seiten auflösen soll oder das PPP-Modell (Public Private Partnership), bei dem die öffentliche Hand und die Privatwirtschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (z. B. Bau von Schulen) mit angemessener Risikoverteilung zusammenarbeiten. Neue Erscheinungs- und Tätigkeitsformen erzeugen regelmäßig spezielle juristische Probleme bei der Abwicklung der jeweiligen Verträge.

Hinzu kommt der Prozess ständig fortschreitender Europäisierung/Internationalisierung, der etwa durch den Erlass europäischer Richtlinien und die anschließende Umsetzung in nationales Recht neue Betätigungsfelder für Anwälte schafft. Der Einfluss insbesondere des Europarechts und des Internationalen Rechts auf das nationale deutsche Recht wird von den in der Praxis Tätigen – Anwälte, Richter und Verwaltungsbeamte eingeschlossen – vielfach unterschätzt oder gar nicht erst gesehen. Dies führt nicht selten zu krassen rechtlichen Fehlbeurteilungen, die insbesondere für den Anwalt fatal sein können.

Einem ständigen Wandel ist schließlich auch das Vergaberecht unterworfen.

Der mit dem privaten Bau- und Architektenrecht befasste Anwalt ist somit in einer technisch und rechtlich lebendigen Materie tätig. Er sollte sich darüber im Klaren sein, dass eine optimale Beratung und Vertretung auf diesem Gebiet fast nur dann möglich ist, wenn dieses Gebiet ausschließlich, zumindest aber überwiegend bearbeitet wird. Der Anwalt sollte die grundsätzliche Bereitschaft mitbringen, mittel- bzw. langfristig (so gut wie) ausschließlich auf diesem Gebiet tätig zu sein bzw. sich jedenfalls auf den „Großbereich“ des Immobilienrechts zu beschränken.

### ■ **2. Anforderungen an den Anwalt**

Das Anforderungsprofil ist vielschichtig.

Der Anwalt muss bereit sein, lange Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen. Das private Bau- und Architektenrecht ist sehr häufig gekennzeichnet durch umfangreiche Vorgänge, die sich in einem entsprechenden Aktenvolumen niederschlagen. Bereits die Lektüre – oder vorgeschaltet das Sortieren! – der dem Anwalt zur Verfügung gestellten Unterlagen nimmt verhältnismäßig viel Zeit in Anspruch. An diese Phase schließt sich im Regelfall eine umfangreichere Sachverhaltsaufklärung an, der der Anwalt erhöhte Beachtung schenken muss. Hinzu kommt, dass Bau- und Architektenrechtsfälle in aller Regel eine Vielzahl von Punkten zum Gegenstand haben, über die gestritten wird. Aus diesem Grunde spricht man auch von so genannten „Punktesachen“, etwa wenn die Parteien um

## BAU- UND ARCHITEKTENRECHT <- SPEZIALISIERUNG

eine Reihe von Baumängeln oder abzurechnenden Positionen streiten, zu denen dann jeweils gesondert Stellung bezogen werden muss.

Der Anwalt muss weiterhin bereit und in der Lage sein, sorgfältig und im Detail zu arbeiten. Erfahrungsgemäß werden Rechtsstreitigkeiten nicht selten mit vollständigen Unterlagen und aufgrund detaillierter Aktenkenntnis gewonnen. Jedenfalls aber wird deren Ausgang maßgeblich durch diese Faktoren mitbeeinflusst, während Rechtsfragen im konkreten Fall oftmals in den Hintergrund treten oder jedenfalls nicht zu problematisieren sind. Andererseits begegnen dem baurechtlich tätigen Anwalt – eigentlich fast täglich – Rechtsprobleme, die bislang nicht oder aber jedenfalls nicht so gelöst sind, dass dem Mandanten ein Rat erteilt werden kann, mit dem das vom Mandanten formulierte Ziel auf sicherem Weg erreicht werden kann. Der Anwalt muss also auch in der Lage sein, Rechtsprobleme von mehreren Seiten zu beleuchten und dem Mandanten Chancen und Risiken plausibel darzulegen.

Bedingt durch die betroffenen technischen Vorgänge sollte der Anwalt Interesse auch für diese Vorgänge mitbringen, und zwar schon deshalb, weil er bei Abfassung seiner Schreiben/Schriftsätze wissen sollte, worüber er schreibt. Solche Schriftstücke lassen ein etwaiges Unverständnis des Verfassers über technische Vorgänge unschwer erkennen.

Der bau- und architektenrechtlich tätige Anwalt sollte deshalb weiterhin Bereitschaft zu ständiger Fortbildung, und zwar auch in technischer Hinsicht, mitbringen. Eine größere Zahl von Veranstaltern, unter anderem auch die Deutsche Anwaltakademie, bieten eine breite Palette von Seminar- und Fortbildungsveranstaltungen an, die sich zunehmend auch technischen Fragen widmen. Die teilweise recht hohen, aber meistens angemessenen Seminargebühren werden im Regelfall gut investiert sein, zumal der Wert von Seminaren neben dem eigentlichen Informationswert als „Kontaktbörse“ zwischen Referenten und Zuhörern nicht unterschätzt werden sollte. Weitere Eigenschaften, die vom bau- und architektenrechtlich tätigen Anwalt verlangt werden, sind Flexibilität und Kreativität. Speziell im Hinblick darauf, dass auch im Bereich des Bau- und Architektenrechts zunehmend Bestrebungen erkennbar sind, die häufig langwierigen und in vielerlei Hinsicht wenig befriedigenden Prozesse vor den staatlichen Gerichten zu vermeiden und stattdessen Schlichtung/Mediation/Schiedsgerichtsbarkeit zu betreiben, sollte der Anwalt über die Beweglichkeit verfügen, die alternative Lösungen fordern. Auch sollte der Baurechtsanwalt in seiner Denkweise eher pragmatisch veranlagt sein. Es nützt keinem Baubeteiligten, wenn der Anwalt nur ein umfangreiches Rechtsgutachten abliefern, das den praktischen Erfordernissen der Bauabwicklung nicht gerecht wird. Häufig muss innerhalb kurzer Zeit entschieden werden, wie seitens der Baubeteiligten weiter zu verfahren ist. Von diesen Entscheidungen hängen dann wirtschaftlich schwerwiegende Folgen ab. Weil dies so ist, sind pragmatische Lösungen meist sinnvoller als die Vertretung rechtlich ausgefeilter Positionen, wobei das Bestreben sein muss, in derartige Lösungen die anderen Beteiligten einzubinden. Selbstverständlich muss der Anwalt seinem Mandanten in jedem Fall die Risiken und Nachteile – aber auch die Chancen und Vorteile – der einen oder anderen Lösung klar vor Augen führen, und zwar sinnvollerweise schriftlich. Den gelegentlich zu vernehmenden Vorwurf, ein „Bedenken-träger“ zu sein, muss der Anwalt wegstecken können.

## SPEZIALISIERUNG -> **BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**

Der Anwalt sollte schließlich auch über eine gewisse Durchsetzungskraft verfügen, die er für den Dialog mit den im Umgang häufig nicht ganz einfachen Baubeteiligten benötigt.

### **3. Mandantenstruktur**

Die Mandantenstruktur wird maßgeblich abhängen vom Zuschnitt der Kanzlei, in der der Anwalt tätig ist. In einer Einzelkanzlei oder einer kleineren Kanzlei wird die Mandantenstruktur häufig gekennzeichnet sein durch eine Reihe kleinerer oder mittelständischer Mandanten aus dem Bauherren- und Handwerkerbereich. Je nach Umfang der bau- und architektenrechtlichen Tätigkeit des Anwalts und seiner Erfahrung werden größere Mandanten hinzukommen, wobei Großmandate in aller Regel Einzel- oder kleineren Kanzleien nicht erteilt werden und von diesen häufig auch nicht bewältigt werden können. Außerdem wäre die Bindung an einen oder mehrere Großmandanten nicht ungefährlich, wenn es später zu einem Anwaltswechsel durch den Mandanten kommen sollte.

Der Anwalt muss also abwägen, ob und welche neuen ihm angetragenen Mandate er zu übernehmen bereit ist. Bei dieser Entscheidung sind insbesondere auch wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Anzustreben sind in jedem Fall solche Mandate, die eine Ausdehnung der Mandatsbeziehung in der Zukunft möglich erscheinen, also Folgemandate erwarten lassen. Andererseits kann sich aus einem kleineren Mandat nicht selten auch ein lukratives Mandatsverhältnis – entweder mit dem Mandanten selbst oder mit Dritten – entwickeln, was den Berufsanfänger – auch schon aus wirtschaftlichen Gründen – an eine Ablehnung von Mandaten kaum denken lassen dürfte. Auch wenn solche kleineren Mandate durch ein mehr oder weniger großes Missverhältnis zwischen Aufwand und Ertrag geprägt sein werden – bei baurechtlichen Streitigkeiten, insbesondere bei Prozessen, kann es bei einer Abrechnung nach gesetzlichen Gebühren sehr schnell dazu kommen – sollte der Berufsanfänger diese Mandate dazu nutzen, Erfahrung zu sammeln.

### **4. Mandantenakquisition mit Beispielen**

Mandantenakquisition über so genannte „Laufkundschaft“ ist jedenfalls im Bereich des privaten Bau- und Architektenrechts eher die Ausnahme. Mandate kommen hingegen relativ häufig durch Empfehlungen zu Stande, die Mandanten, andere Baubeteiligte oder Dritte (z. B. Sachverständige) gegenüber Rechtsuchenden abgeben.

Hin und wieder kommen Mandate auch dadurch zu Stande, dass der Anwalt von seinem Gegner während oder nach Abschluss eines außergerichtlichen oder gerichtlichen Verfahrens angesprochen wird, ob er die Vertretung einer Sache übernehmen kann. Der Anwalt wird in einem solchen Falle möglicherweise in die Zwangssituation kommen, in einer Rechtsangelegenheit gegen diese Person/Gesellschaft vertreten zu müssen und in einer anderen Rechtssache für diese Person/Gesellschaft tätig sein zu sollen. Wenn der Anwalt dies nicht aus grundsätzlichen Erwägungen ablehnt, muss er insoweit klare Absprachen mit dem Mandanten treffen und diese sinnvollerweise schriftlich festhalten.

## BAU- UND ARCHITEKTENRECHT <- SPEZIALISIERUNG

Mandantenakquisition ist weiterhin über Kontakte zu Berufskollegen möglich. Sind beispielsweise Berufskollegen an der Übernahme eines Mandats gehindert, etwa weil sie die betreffende Person/Gesellschaft bereits in anderen Angelegenheiten vertreten oder einen notariellen Vertrag protokolliert haben, mit dem die Auseinandersetzung im Zusammenhang steht, wird der Mandant die Frage nach einem anderen Anwalt stellen.

Möglichkeiten der Akquisition sind auch auf Seminarveranstaltungen gegeben, die (häufig) von einem gemischten Teilnehmerkreis (Bauunternehmer, Architekten, Rechtsanwälte etc.) besucht werden.

Akquisition ist weiterhin möglich über vom Anwalt gehaltene Vorträge/Seminare. Dieser Weg dürfte aber erst nach einigen Jahren Berufserfahrung überhaupt in Frage kommen.

Ein gutes Akquisitionsinstrument und damit auch eine gute Investition in die Zukunft ist sicherlich der Erwerb des vor kurzem eingeführten Titels „Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht“.

Mandate kommen hin und wieder auch über Anfragen bei der Anwaltskammer zustande. Die Anwälte erhalten regelmäßig Fragebögen der Anwaltskammer, in denen die Interessen-/Tätigkeitsschwerpunkte anzugeben sind. Bei Anfragen Rechtsuchender benennt die Anwaltskammer dann entsprechende Anwälte. Dieser Weg der Anwaltssuche wird erfahrungsgemäß überwiegend von privaten Bauherren gewählt, während Handwerks- und andere Firmen eher die zuvor aufgezeigten Wege der Anwaltssuche gehen.

Vergleichsweise geringe Wirkung haben (noch?) Anzeigen in Zeitungen und anderen Publikationen (Vorsicht ist angezeigt bei Werbeverlagen, die in nicht kontrollierbarer Form „Ratgeber“ oder ähnlich lautende Werbeträger verbreiten), wobei die Werbung erheblichen Einschränkungen unterliegt, über die sich der Anwalt zuvor (etwa bei seiner Anwaltskammer oder anhand von Publikationen) informieren sollte. Ein weiteres „Werbemedium“ stellt schließlich die eigene Homepage dar, in der die Tätigkeitsbereiche der jeweiligen Kanzlei vorgestellt werden. Hierbei ist auf Professionalität zu achten, da „selbstgestrickte“ Darstellungen eher negative Wirkungen erzeugen.

### ■ 5. Vorstellung der Arbeitsgemeinschaft

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein – ARGE Baurecht – ist ein rechtlich unselbstständiger Zusammenschluss von mittlerweile rund 2.850 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten, die Mitglied in einem dem DAV angeschlossenen Anwaltverein sind und deren berufliches Interesse sich besonders auf das Bau- und Immobilienrecht richtet. Sie besteht seit August 1992 und ist auf der Grundlage einer vom Vorstand des DAV beschlossenen Geschäftsordnung organisiert.

Organe sind die Mitgliederversammlung und der zurzeit aus zehn Mitgliedern bestehende Geschäftsführende Ausschuss.

Ziel und Aufgabe der Arbeitsgemeinschaft ist es, als Berufsfachverband die berufspolitischen und wirtschaftlichen Interessen der zusammengeschlossenen Baurechtsanwälte

## SPEZIALISIERUNG -> **BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**

zu fördern sowie Fragen des Bau- und Immobilienrechts zu erörtern und zur Fortbildung ihrer Mitglieder auf diesem Gebiet beizutragen.

Die ARGE Baurecht entfaltet insbesondere folgende Aktivitäten:

- Ein Newsletter informiert die Mitglieder unter anderem über aktuelle Entwicklungen im Bau- und Immobilienrecht einschließlich der Gesetzgebung und über die Veranstaltungen der Arbeitsgemeinschaft. Weiterhin werden Praxistipps gegeben, neue Literatur vorgestellt und andere wichtige Informationen erteilt. Vielfältige Informationen enthält auch die Homepage [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).
- Die Arbeitsgemeinschaft überreicht ihren Mitgliedern eine in Abständen aktualisierte Mitgliederliste, die das Auffinden geeigneter Korrespondenzanwälte erleichtert.
- Die Arbeitsgemeinschaft kooperiert mit dem Verlag Wolters-Kluwers (Werner-Verlag) als Herausgeber der für das Baurecht in Deutschland führenden Fachzeitschrift „baurecht“ sowie mit der baurechtlichen Online-Datenbank „ibr-online“.
- Die Arbeitsgemeinschaft veranstaltet zweimal pro Jahr jeweils von Freitagmittag bis Samstagmittag Fachveranstaltungen mit Vorträgen und anschließender Diskussion, Thesendiskussionen, Rollenspielen und anderen Beiträgen. Die Vorträge über ausgewählte Probleme des Bau- und Immobilienrechts werden sowohl von Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft als auch von mit dem Bau- und Immobilienrecht befassten Juristen und Mitgliedern anderer Berufsgruppen gehalten. Die Veranstaltungen bieten daneben ein gutes Forum zum gegenseitigen Kennenlernen im Kollegen- und Referentenkreis.

Neben diesen Frühjahrs- und Herbstveranstaltungen werden weitere Fachveranstaltungen durchgeführt, z.B. die Veranstaltungsreihe „bauropa“ (Baurecht in Europa) oder die in Zusammenarbeit mit der Deutschen Anwaltakademie angebotenen Grundlagen- und Vertiefungskurse SOBau (die von der ARGE Baurecht entwickelte Schlichtungs- und Schiedsordnung Bau).

Der Jahresbeitrag für die Mitgliedschaft in der ARGE Baurecht beträgt Euro 50,00. Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft zahlen für die Fachveranstaltungen vergünstigte Teilnehmerbeiträge.

### ■ **6. Die wichtigste Literatur für Einsteiger**

Die auf dem Markt befindliche und ständig hinzukommende neue Literatur einschließlich elektronischer Medien (Disketten, CD-ROMs, Internet) machen es dem mit der Materie befassten Anwalt zunehmend schwerer, den Überblick über die vorhandene Literatur zu behalten, geschweige denn diese auch nur annähernd zu studieren. Neben mehreren Zeitschriften gibt es Handbücher, Kommentare, Monografien und sonstige Nachschlagewerke.

Als führende Fachzeitschrift gilt die Zeitschrift „baurecht“, die monatlich erscheint und am Jahresende durch ein „Jahrbuch Baurecht“ ergänzt wird. Der jährliche Bezugspreis beläuft sich auf Euro 204,00 zzgl. Versandkosten. Das Jahrbuch 2008 kostet Euro 72,00.

## BAU- UND ARCHITEKTENRECHT <- SPEZIALISIERUNG

Die Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht (ZfBR) wird vom Institut für Deutsches und Internationales Baurecht e.V. herausgegeben. Der jährliche Bezugspreis beläuft sich auf Euro 199,80.

Einen schnellen Überblick über aktuelle Urteile und Themen verschafft die monatlich erscheinende Zeitschrift IBR Immobilien- & Baurecht (jährlicher Bezugspreis Euro 183,00 zzgl. Versandkosten und Mehrwertsteuer; für Abonnenten von ibr-online ggf. kostenlos).

Die Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht (NZBau) ist als Ergänzung der im Verlag C.H. Beck erscheinenden Neuen Juristischen Wochenschrift (NJW) gedacht. Der jährliche Bezugspreis beträgt Euro 224,00 zzgl. Versandkosten.

Die Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR), die sich primär mit Fragen von Grundstückskaufverträgen, Makler- und Bauträgerfragen sowie im Zusammenhang mit Grundstücksgeschäften stehenden steuerrechtlichen Fragen befasst, enthält auch bau- und architektenrechtliche Themen. Der jährliche Bezugspreis beträgt Euro 298,00 zzgl. Versandkosten.

Die vierteljährlich erscheinende Zeitschrift „Der Bauträger“ (BTR) befasst sich primär mit Fragen des Bauträgerrechts. Der jährliche Bezugspreis beträgt Euro 128,00 zzgl. Versandkosten und schließt die Nutzung der Online-Datenbank „LexionPro/BTR“ ein.

Zumindest die Zeitschrift „baurecht“ sollte vom Berufsanfänger regelmäßig gelesen werden. Die Zeitschrift IBR kann wegen ihrer Aktualität ebenfalls empfohlen werden. Die Beiträge der IBR können auch über die weiter unten noch zu erläuternde Datenbank „ibr-online“ abgerufen werden. Dem Berufsanfänger sollte aber klar sein, dass die stark verkürzten Urteilsdarstellungen nicht schematisch auf vermeintlich vergleichbare Fälle übertragen werden dürfen, sondern dass zuvor die Entscheidungen im Volltext gelesen werden sollten.

Ob und ggf. welche weiteren der genannten Zeitschriften gelesen werden sollten, hängt nicht zuletzt von der Ausrichtung des Anwalts ab.

Darüber hinaus enthalten quasi alle gängigen Zeitschriften (NJW, NJW-RR, MDR, Betriebsberater, Der Betrieb, Wertpapier-Mitteilungen, Deutsche Notar Zeitung u.a.) bau- und architektenrechtliche Urteile und Aufsätze.

Ein absolutes Muss für den Einsteiger ist das Werk „Der Bauprozess“ von Werner/Pastor, derzeit in der 12. Aufl. 2008 nebst CD-ROM. Dieses Standardwerk führt an nahezu sämtliche Fragen des Bau- und Architektenrechts in übersichtlicher Form heran unter ausführlicher Nennung dazu erschienener Literatur sowie umfangreicher Fundstellen. Der Werner/Pastor wird in aller Regel der geeignete Ausgangspunkt für die Lösung bau- und architektenvertragsrechtlicher Probleme sein. Das Buch kostet Euro 159,00.

Als wertvoller „Leitfaden“ für die praktische außergerichtliche und gerichtliche Abwicklung von Baurechtsfällen ist insbesondere auch das durch zahlreiche Hinweise zu Fußangeln und häufig anzutreffende Fehler gekennzeichnete Werk „Kompendium des Baurechts“ von Kniffka/Koeble, das demnächst in 3. Aufl. 2008 erscheint, zu nennen (Euro 88,00).

## SPEZIALISIERUNG -> **BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**

Ein ebenfalls wertvolles Werk stellt das Handbuch des privaten Baurechts in der 3. Aufl. 2005 von Kleine-Möller/Merl/Oelmaier dar (Euro 128,00). Auch in diesem Werk finden sich Ausführungen zu nahezu allen Fragen des privaten Baurechts. Es ist eine sinnvolle Ergänzung zum Werner/Pastor.

Empfehlenswert ist schließlich auch das dreibändige Darmstädter Baurechtshandbuch von Wirth (Hrsg.), 2. Aufl. 2005, das als multifunktionaler Ratgeber Kommentierungen, Musterverträge, Schriftsatzmuster, Formulare sowie Checklisten enthält und von in der baurechtlichen Praxis tätigen namhaften Autoren bearbeitet wurde (mit CD-ROM, Band 1 – Privates Baurecht Euro 139,00, Band 2 – Öffentliches Baurecht Euro 99,00, Band 3 – Vergaberecht Euro 79,00, Preis für das Gesamtwerk Euro 229,00).

Das BGB-Werkvertragsrecht ist unter anderem kommentiert in dem BGB-Kommentar von Palandt, derzeit 67. Aufl. 2007 (Euro 100,00), der für jeden Zivilrechtler ein Muss darstellt. Zu empfehlen ist auch das Buch Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, Kommentar zu §§ 631 ff. BGB (Euro 154,00).

Zur Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) sind verschiedene Kommentare erhältlich, von denen die gängigsten der Ingenstau/Korbion in der 16. Aufl. 2007 (Euro 189,00 mit CD-ROM) und der Heiermann/Riedl/Rusam, 11. Aufl. 2008 (Euro 136,90) sind. Beide Bücher sollten vom baurechtlich tätigen Berufsanfänger angeschafft werden. Der Beck'sche VOB-Kommentar, 2. Aufl. 2008 umfasst zwischenzeitlich alle drei Teile A, B und C der VOB (Gesamtpreis Euro 650,00) und ergänzt die vorgenannte Literatur, wobei der Anspruch der Teile A und B etwas mehr wissenschaftlich ausgerichtet ist. Die Kommentierung der VOB Teil C zu den einzelnen DIN-Bestimmungen wurde jeweils von einem Juristen und einem Bautechniker im Team geschrieben. Erwogen werden könnte auch die Anschaffung des Kommentars zur VOB von Kapellmann/Messerschmidt (2. Aufl. 2007), der sich unter anderem durch seine Übersichtlichkeit auszeichnet (Euro 136,00). Grundsätzlich empfehlenswert ist schließlich auch der handliche Kommentar zur VOB/B von Nicklisch/Weick, 3. Aufl. 2001 (Euro 61,00 – Neuauflage für 2009 angekündigt).

Für den Bereich der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) gibt es eine Reihe von Kommentaren, von denen Locher/Koeble/Frik (Euro 136,00; 9. Aufl. 2005), Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, 6. Aufl. 2004 (Euro 148,00), Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, 8. Aufl. 2006 (Euro 89,00) und Jochem, 5. Aufl. 2002 (Euro 129,00; Neuauflage für 2008 angekündigt) als Standardwerke empfohlen werden können. Eine Muss-Anschaffung ist in jedem Fall der in der Rechtspraxis häufig zitierte Locher/Koeble/Frik, der sich neben inhaltlicher Qualität durch gute Übersichtlichkeit auszeichnet. Das seit der letzten (7.) Auflage 1996 grundlegend überarbeitete Werk Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath bietet gerade auch dem Berufsanfänger zu den unterschiedlichen Fragestellungen einen guten Einstieg. Beim Kauf sollte auch auf Aktualität geachtet werden, da das Architektenrecht in den letzten Jahren eine größere Zahl von Grundsatzentscheidungen des BGH erfahren hat, die dem Anwalt vertraut sein müssen.

Als sinnvolle Ergänzung zu den HOAI-Komentaren bietet sich noch das in 5. Aufl. 2007 erschienene Werk „Architektenrecht“ von Löffelmann/Fleischmann an (Euro 148,00),

## BAU- UND ARCHITEKTENRECHT ◀ SPEZIALISIERUNG

das zu allen relevanten Fragen des Architektenvertrages und der HOAI in übersichtlicher Form Stellung nimmt.

Wer sich mit dem Internationalen Architekten- und Bauvertragsrecht befassen möchte – wobei der Berufsanfänger wegen der Kompliziertheit der Materie und der damit einhergehenden Haftungsträchtigkeit die Befassung mit dieser Materie gut überlegen sollte – käme an dem Werk von Thode/Wenner, Internationales Architekten- und Bauvertragsrecht (Euro 45,30) nicht vorbei, wenn es nicht vergriffen wäre.

Ein absolutes Muss für den Berufsanfänger ist das Münchener Prozessformularbuch Bd. 2 „Privates Baurecht“, 2. Aufl. 2003, mit CD-ROM (Euro 118,00), das für nahezu alle praxisrelevanten Situationen Formulierungsvorschläge nebst Erläuterungen liefert. Durch die praktischen Erfahrungen der Bearbeiter auf dem Gebiet des Bau- und Architektenrechts wird (nicht nur) der Berufsanfänger mit den Haken und Ösen der Fallbearbeitung vertraut gemacht. Wertvolle Hinweise enthält auch das Handbuch des Fachanwalts Bau- und Architektenrecht von Kuffer/Wirth, 2. Aufl. 2008 (Euro 119,00).

Ein hervorragendes und unverzichtbares sowie einfach zu bedienendes Recherche-Medium mit vielfältigen Verlinkungen ist die baurechtliche Online-Datenbank „ibr-online“, die zwischenzeitlich mit der Datenbank „beck-online“ kooperiert. „ibr-online“ enthält unter anderem alle einschlägigen Gesetze für die Bearbeitung von Baurechtsmandaten, mehr als 27.000 Urteilstexte, alle Beiträge der Zeitschrift IBR, Online-Kommentare unter anderem zum Bauvertragsrecht und Vergaberecht sowie umfangreiche Ausführungen zu baurechtlichen Spezialthemen. Einmal jährlich erscheint ergänzend eine CD-ROM. Die Nutzung der Datenbank kostet Euro 189,00/Halbjahr zzgl. MwSt. (für Mitglieder der ARGE Baurecht Euro 177,00/Halbjahr zzgl. MwSt.). Im Preis enthalten ist die kostenlose Lieferung wahlweise der Zeitschrift IBR oder IMR. Zum Hineinschnuppern bietet der id-Verlag ein kostenloses Probeabo an. Nutzer von ibr-online haben im „Lesesaal“ die Möglichkeit, zusätzlich kostenpflichtig Werke aus anderen Verlagen, die inhaltlich der jeweiligen gedruckten Buchausgabe entsprechen, zu einem relativ niedrigen Preis freischalten zu lassen.

Als weitere Datenbank ist die zuvor erwähnte, mit ibr-online kooperierende Datenbank „beck-online“ zu nennen, aus der der Nutzer einzelne Fachmodule, darunter die Fachmodule „Privates Baurecht plus“ (Euro 234,00 zzgl. MwSt. pro Halbjahr, für Bezieher der Zeitschrift NZBau Euro 204,00 zzgl. MwSt. pro Halbjahr), „Baurecht ibr-online“ (Euro 216,00 zzgl. MwSt. pro Halbjahr, für Bezieher von IBR Euro 132,00 zzgl. MwSt. pro Halbjahr) oder die Kombination „Baurecht ibr-online & Baurecht plus“ (Euro 414,00 pro Halbjahr, für Bezieher von IBR oder NZBau Euro 350,00 zzgl. MwSt. pro Halbjahr) auswählen kann. Diese Datenbank dürfte wegen der verschiedenen Fachmodule insbesondere für Anwälte von Wert sein, die auch andere Rechtsgebiete bearbeiten.

Von den elektronischen Medien ist weiterhin die juris CD-ROM „Baurecht“ (derzeit in 20. Aufl.) zu empfehlen, die zweimal pro Jahr erscheint (Euro 405,00 zzgl. MwSt. bei Einzelbezug, Euro 270,00 zzgl. MwSt. je Lieferung bei Jahresabo). Dem Nachteil des hohen Anschaffungspreises steht als Vorteil die Fülle der Gerichtsentscheidungen (einschließlich öffentlichem Baurecht) gegenüber. Mit Hilfe dieser CD-ROM lassen sich auch ansonsten über Inhaltsverzeichnisse von Zeitschriften/Büchern nicht oder nur schwer

## SPEZIALISIERUNG -> **BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**

auffindbare Stichwörter schnell und umfassend recherchieren. Die Literaturangaben enthalten alle Zeitschriften, in denen die jeweilige Entscheidung veröffentlicht wurde. Die juris CD-ROM stellt damit ein nahezu unverzichtbares Mittel zum Auffinden einschlägiger Gerichtsentscheidungen dar.

Über diese CD-ROM hinausgehende Möglichkeiten bietet schließlich noch ein juris-Abonnement, über das eine nahezu sichere Recherche zu allen Stichwörtern möglich ist. Die Nutzungsgebühr hängt von der Nutzungshäufigkeit bzw. vereinbarten Vertragsvariante ab.

Neben der zitierten Literatur gibt es zu allen Bereichen weitere Bücher sowie zu fast allen Einzelthemen vielfältige Spezialliteratur, deren Anschaffung im Einzelfall überlegt werden sollte.

In welchem Umfang Literatur angeschafft wird, wird maßgeblich vom zur Verfügung stehenden Budget abhängen. Da an dieser Stelle nur einzelne Empfehlungen zur Standardliteratur gegeben werden können, sollte sich der/die Berufsanfänger/in vor geplanten Anschaffungen im Zweifel bei erfahrenen Berufskolleginnen und -kollegen über Qualität und Nutzen des jeweiligen Werkes informieren, zumal die Fülle der verfügbaren baurechtlichen Literatur, die ständig noch durch neue Werke erweitert wird, für einen Berufsanfänger unüberschaubar ist.