

# ULRICH LOCHER

## Probleme der Mindestsatzunterschreitung beim Generalplanervertrag

### *I. Ausgangslage*

Der Einschaltung von Generalplanern kommt in der Praxis zunehmende Bedeutung zu. Sie entspricht einem verbreiteten Bedürfnis von Auftraggebern, vor allem bei größeren Bauvorhaben Planungsaufgaben nicht mehr isoliert an Architekten und die einzelnen Sonderfachleute zu vergeben, sondern einen Vertragspartner mit der Erbringung sämtlicher Planungsleistungen zu beauftragen. Da die Sonderfachleute nur auf ihren Fachbereich beschränkte isolierte Planungsaufgaben zu erbringen haben und die Koordination der Ingenieurleistungen sowie die Integration der Planungsergebnisse der Fachplaner in die Werkplanung vom Architekten vorzunehmen sind, wird dieser auch meist als Generalplaner beauftragt. Die Generalplanung umfasst Leistungen der Objektplanung, der Tragwerksplanung, der Technischen Ausrüstung, Termischen Bauphysik sowie die weiteren für das konkrete Vorhaben erforderlichen Fachingenieurleistungen. Häufig übernimmt der Generalplaner daneben auch noch originäre Bauherren- und somit Projektsteuerungsaufgaben, insbesondere im Bereich der Termin- und Kostenkontrolle.<sup>1</sup> Neben der Entlastung von Bauherrenaufgaben besteht der Vorteil für den Auftraggeber darin, dass er es nur mit einem Vertragspartner zu tun hat und somit Lücken in der Beauftragung vermieden werden. Ebenso kann bei der Haftung kein Streit über die Verantwortlichkeit einzelner Planer zu seinen Lasten entstehen. Die Bündelung der Planungsleistungen gewährleistet auch, dass die Fachingenieure ihre spezifischen Überlegungen bereits bei der Entwicklung und Formulierung der Planungsaufgabe im Rahmen der „strategischen“ Planungsphase einbringen können.<sup>2</sup>

Für den Auftragnehmer stellt der Generalplanervertrag eine Möglichkeit dar, sich den veränderten Marktbedingungen anzupassen, die die Planung - vergleichbar mit der Bauausführung durch einen Generalunternehmer - zunehmend als Gesamtaufgabe betrachten. Neben einem höheren Arbeitsaufwand trifft der Generalplaner auch ein deutlich höheres finanzielles Risiko gegenüber der isolierten Beauftragung mehrerer Planer mit einzelnen Planungsleistungen. Er trägt das Insolvenzrisiko des Auftraggebers im Verhältnis zu den

---

<sup>1</sup> Motzke/Wolff, Praxis der HOAI, 3. Aufl. S.639 f.

<sup>2</sup> Vgl. dazu: Generalplanung für Architekten und Ingenieure, Hinweise und Arbeitshilfen, BDA, 1998.

Subplanern. Gerät der Auftraggeber in Insolvenz, kann der Generalplaner zwar die Subplanerverträge aus wichtigem Grund kündigen, weil ihm ein Festhalten daran unzumutbar ist. Dies hat aber nur zur Folge, dass den Subplanern für die bis zur Kündigung noch nicht erbrachten Leistungen kein Anspruch nach § 649 S.2. BGB zusteht. Dagegen besteht ein Honoraranspruch der Subplaner für die erbrachten Leistungen gegenüber dem Generalplaner auch dann, wenn dieser für diese Leistungen keine Bezahlung mehr von dem insolventen Auftraggeber erhält.<sup>3</sup> Ebenso kann der Auftraggeber Zahlungen wegen Mängeln einer Subplanerleistung zurückhalten oder gegen Honoraransprüche des Generalplaners mit Schadensersatzansprüchen aufrechnen, während dieser das Honorar der übrigen Subplaner bezahlen muss. Der Generalplaner trägt aber nicht nur das Insolvenzrisiko des Auftraggebers im Verhältnis zu den Subplanern, sondern auch das Insolvenzrisiko der Subplaner im Verhältnis zu seinem Auftraggeber. Dies betrifft vor allem Schadensersatzansprüche wegen Planungsfehlern der Subplaner für die der Generalplaner gegenüber dem Auftraggeber auch dann haftet, wenn er diese aufgrund der inzwischen eingetretenen Insolvenz nicht mehr gegenüber dem Subplaner durchsetzen kann und kein Deckungsschutz der Haftpflichtversicherung des Subplaners wie etwa bei Erfüllungsschäden nach § 4 Ziff. 6 Abs.3 AHB besteht. Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass das Generalplanerrisiko nicht von der Berufshaftpflichtversicherung für Architekten umfasst ist. Dieses muss durch eine besondere, das Generalplerrisiko einschließende Haftpflichtversicherung gedeckt werden, die meist in Form einer Objektversicherung abgeschlossen wird, was wiederum zu erhöhten Kosten für den Generalplaner führt.

Ein weiteres finanzielles Risiko besteht in den unterschiedlichen Abnahmezeitpunkten der Subplaner- und Generalplanerleistung und den damit verbundenen unterschiedlichen Verjährungsfristen für Mängelansprüche, wobei in einem formularmäßigen Subplanervertrag die Abnahme nicht auf den Zeitpunkt der Abnahme der Generalplanerleistung verschoben werden kann.<sup>4</sup> Dem kann zwar teilweise durch die Beauftragung des Subplaners mit der Leistungsphase 9 seiner Planungsleistungen entgegengewirkt werden, was aber wiederum zu einem höheren finanziellen Aufwand für den Generalplaner führt. Außerdem sind einzelne besonders haftungsträchtige Subplanerleistungen, insbesondere die Tragwerksplanung und die Baugrundbeurteilung, meist vor Ausführung des Bauvorhabens abgeschlossen. Das Leistungsbild der HOAI enthält für diese Leistungen keine Leistungsphase 9.<sup>5</sup>

Da die HOAI auch auf den Subplanervertrag anwendbar ist, gilt in diesem Vertragsverhältnis der Mindest- und Höchstpreiskarakter des § 4 HOAI. Der Subplaner hat sein Honorar nach den anrechenbaren Kosten zu berechnen, die seinem Vertragsverhältnis zugrunde liegen.<sup>6</sup> Wird der Subplaner nur mit

---

<sup>3</sup> Wenner, BauR 1998, 1151.

<sup>4</sup> BGH NJW 1997, 394 zum Generalunternehmervertrag; Fischer in Thode/Wirth/Kuffer a.a.O. § 19 Rdn. 118; Locher/Koebler/Frik HOAI 9. Aufl. Einl. Rdn. 264; H. Locher in Darmstädter Baurechtshandbuch, 2. Aufl. S. 1475.

<sup>5</sup> Motzke/Wolff a.a.O. S. 642.

<sup>6</sup> BGH BauR 1994, 787.

einem Teil einer Fachingenieurleistung beauftragt, steht ihm im Verhältnis zu dem Generalplaner ein anteilig höheres Honorar zu als der Generalplaner von seinem Auftraggeber erhält, weil in dem Honorar des Subplaners wegen der niedrigeren anrechenbaren Kosten auch ein geringerer Degressionsverlust für den Generalplaner steckt.<sup>7</sup> Geradezu existenzbedrohend kann der Degressionsverlust dann ausfallen, wenn dem Generalplaner sowohl die Objektplanung als auch die Architektenleistungen für den raumbildenden Ausbau übertragen werden und er mit dem raumbildenden Ausbau separat einen Innenarchitekten beauftragt. In diesem Fall hat der Innenarchitekt seine Leistungen ausschließlich nach den anrechenbaren Kosten für den raumbildenden Ausbau abzurechnen.<sup>8</sup> Außerdem steht dem Generalplaner kein Zuschlag nach § 25 Abs. 2 HOAI zu, während er diesen Zuschlag dem Innenarchitekten als Subplaner zahlen muss.<sup>9</sup> Ein Verzicht auf diesen Zuschlag im Subplanervertrag würde zu einer Mindestsatzunterschreitung führen. Der Generalplaner erhält dadurch bei separater Beauftragung der Planungsleistungen für den raumbildenden Ausbau von seinem Auftraggeber ein geringeres Honorar als er an den Subplaner zu bezahlen hat.

## II. Erhöhung des Generalplanerhonorars

Der Generalplaner hat somit ein berechtigtes Interesse, sich diese Mehraufwendungen und Risiken durch ein höheres Honorar vergüten zu lassen. Dies kann dadurch geschehen, dass er mit seinem Auftraggeber eine höhere Vergütung durch die Bezahlung eines Generalplanerzuschlags vereinbart. Dabei ist der Höchstpreischarakter der HOAI zu beachten. Erbringt der Generalplaner neben den in der HOAI beschriebenen Planungsleistungen auch noch Projektsteuerungsleistungen, steht der Höchstpreischarakter der HOAI einer Honorarvereinbarung nicht entgegen, weil das Honorar für die Projektsteuerung frei vereinbart werden kann.<sup>10</sup> Da der Generalplaner auch ohne die Beauftragung mit Projektsteuerungsleistungen umfangreichere Leistungen als ein Architekt zu erbringen hat,<sup>11</sup> kann er für diese Tätigkeiten ein zusätzliches Honorar als besondere Leistung nach § 5 Abs. 4 HOAI vereinbaren.<sup>12</sup> Dies wird aber häufig daran scheitern, dass der Generalplaner aufgrund der bestehenden Angebots- und Nachfrageverhältnisse nach Planungsleistungen oft noch nicht einmal die Höchstsätze und erst recht keinen weiteren Zuschlag gegenüber seinem Auftraggeber durchsetzen kann.

---

<sup>7</sup> Wenner BauR 1998, 1150; Locher/Koebler/Frik a.a.O. Einl. Rdn. 265; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 11. Aufl. Rdn. 785.

<sup>8</sup> Locher/Koebler/Frik a.a.O. § 25 Rdn. 10; Korbion/Mantscheff/Vygen a.a.O., 6. Aufl. § 25 Rdn. 1 a; a.A. OLG Dresden BauR 2004, 1350.

<sup>9</sup> Fischer BrBp 2004, 411, 415; Locher/Koebler/Frik a.a.O. § 25 Rdn. 6.

<sup>10</sup> Motzke/Wolff a.a.O. S. 489, Eschenbruch NZBau 2001, 308; Locher/Koebler/Frik a.a.O. § 31 Rdn. 36.

<sup>11</sup> Vgl. dazu Fischer in Thode/Wirth/Kuffer a.a.O. § 19 Rdn. 101.

<sup>12</sup> Kehrberg BauR 2001, 1824, Wenner BauR 1998, 1150; Motzke/Wolff a.a.O. S. 640.

### III. Reduzierung der Vergütung des Subplaners

Deshalb wird er einen anderen Weg wählen und den Versuch unternehmen, das Honorar des Subplaners zu reduzieren. Falls der Generalplaner hier im Rahmen seiner Koordinierungstätigkeit nicht Teilgrundleistungen der Subplaner mit übernimmt und angemessene Honorarabzüge wirksam vereinbart werden können, weil der Subplaner einzelne Teilgrundleistungen tatsächlich nicht zu erbringen hat,<sup>13</sup> drängt sich die Frage der Wirksamkeit einer solchen Honorarvereinbarung wegen einer unzulässigen Mindestsatzunterschreitung auf. Dabei ist zunächst zu klären, ob hier nicht aufgrund der erwähnten Mehraufwendungen und der übernommenen Risiken des Generalplaners ein Ausnahmefall vorliegt, der eine Unterschreitung der Mindestsätze nach § 4 Abs. 2 HOAI rechtfertigt.<sup>14</sup> Nach der vom BGH<sup>15</sup> vorgenommenen Präzisierung dieses Begriffs müssen hier Umstände vorliegen, die das zu beurteilende Vertragsverhältnis so deutlich von sonstigen Vertragsverhältnissen unterscheiden, dass ein unter den Mindestsätzen liegendes Honorar angemessen ist. Dies ist beim Subplanervertrag selbst nicht der Fall. Er unterscheidet sich nur unwesentlich von einem Vertrag über Architekten- oder Ingenieurleistungen zwischen einem Bauherrn und einem Planer. Entscheidend ist, dass hier beim Subplaner kein besonders geringer Aufwand anfällt, der nach Auffassung des BGH einen Ausnahmefall rechtfertigen könnte. Allenfalls in den ersten beiden Leistungsphasen kann beim Subplaner aufgrund der Koordinierungstätigkeit oder der Übernahme von Planungsaufgaben durch den Generalplaner ein etwas geringerer Aufwand anfallen. Ansonsten führt der Mehraufwand des Generalplaners nicht zu einer Entlastung des Subplaners. Würde man deshalb für einen Subplanervertrag einen Ausnahmefall i.S.d. § 4 Abs. 2 HOAI bejahen - bei tatsächlich nicht übertragenen Teilgrundleistungen erfolgt die Honorarkürzung nicht über § 4 Abs. 2 HOAI, sondern über eine vertragliche Reduzierung des Leistungsumfangs - wäre einer Umgehung des Mindestpreiskarakters alleine durch die Einschaltung eines Generalplaners Tür und Tor geöffnet. Dies entspricht nicht der mit § 4 Abs. 2 HOAI verfolgten Absicht des Verordnungsgebers.<sup>16</sup>

Obwohl der Generalplaner somit bei der Honorarvereinbarung mit dem Subplaner die Mindestsätze nicht unterschreiten darf, wird häufig der Versuch unternommen, im Subplanervertrag eine unter den Mindestsätzen liegende Honorarvereinbarung zu treffen. Dies wird meist vom Subplaner aufgrund der bestehenden Marktverhältnisse und dem Wunsch, von dem Generalplaner

---

<sup>13</sup> Wenner BauR 1998, 1150; Werner/Pastor a.a.O. Rdn. 785; Locher/Koebler/Frik Einl. Rdn. 265.

<sup>14</sup> Werner/Pastor a.a.O. Rdn. 785.

<sup>15</sup> BGHZ 136, 1 = NJW 1997, 2329 = BauR 1997, 677.

<sup>16</sup> Ebenso OLG Koblenz BauR 2006, 551 = IBR 2006, 35; die Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom BGH mit Beschluss vom 10.11.2005 - VII ZR 238/04 - zurückgewiesen; Frechen, Festschrift Jagenburg, S 201, 210; Locher/Koebler/Frik a.a.O. Einl. Rdn. 266; Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurechts 2. Aufl. 12. Teil, Rdn. 282.

weitere Aufträge zu erhalten, akzeptiert. Erweist sich das vereinbarte Honorar dann als unaukömmlich, etwa weil der Subplaner bei der Vereinbarung eines Pauschalhonorars von einer kürzeren Bauzeit ausgegangen war oder weil es zwischen General- und Subplaner zum Streit kommt, rechnet der Subplaner entgegen der Honoarvereinbarung nicht selten sein Honorar auf der Basis der Mindestsätze ab. Dabei beruft er sich auf die Unwirksamkeit der Honoarvereinbarung wegen einer unzulässigen Mindestsatzunterschreitung nach § 4 HOAI. Der Generalplaner befindet sich dann in der misslichen Situation, dass der bereits eine Vereinbarung mit seinem Auftraggeber über das Generalplanerhonorar getroffen und darin das unwirksam vereinbarte niedrigere Subplanerhonorar mit einkalkuliert hatte. Eine vertragliche Erhöhung des Generalplanerhonorars scheidet zu diesem Zeitpunkt bereits an § 4 Abs. 1 HOAI, weil die Honoarvereinbarung nach Auftragserteilung erfolgen würde, selbst wenn der Auftraggeber zu einer Honorarerhöhung bereit wäre. Er kann somit auf die von dem Subplanervertrag abweichende Honorarforderung des Subplaners nicht mehr durch eine vertragliche Erhöhung des Generalplanerhonorars reagieren. Deshalb wird er sich häufig gegenüber dem Subplaner darauf berufen, dass eine Abrechnung nach den Mindestsätzen gegen das Verbot des „*venire contra factum proprium*“ verstoßen würde und somit nach § 242 BGB ausgeschlossen sei. Dieser Auffassung hat sich ein Teil der Rechtsprechung angeschlossen.<sup>17</sup> Sie beruft sich auf die Rechtsprechung des BGH<sup>18</sup> zur Bindung an eine unwirksame Honoarvereinbarung und verkennt dabei, dass der BGH an ein Abweichen von der gesetzlichen Preisregelung des § 4 HOAI hohe Anforderungen gesetzt hat.

Jede Abrechnung nach den Mindestsätzen entgegen einer unter den Mindestsätzen liegenden Honoarvereinbarung stellt ein widersprüchliches Verhalten dar, das alleine nicht zu einer Anwendung des § 242 BGB führen kann, weil sonst der Mindestpreiskarakter in jedem Fall umgangen werden könnte. Der BGH hat deshalb klargestellt, dass sich ein Planer im Regelfall auf die Unwirksamkeit einer Honoarvereinbarung berufen und sein Honoar auf der Basis der Mindestsätze abrechnen darf.<sup>19</sup> Das in jeder Abrechnung nach den Mindestsätzen liegende widersprüchliche Verhalten steht dem nur dann entgegen, wenn der Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraut hat und vertrauen durfte und er sich in einer Weise darauf eingerichtet hat, dass ihm eine Zahlung des Differenzbetrags nicht zugemutet werden kann. Der Auftraggeber muss also nicht nur auf die Wirksamkeit der Honoarvereinbarung vertraut haben. Dieses Vertrauen muss auch schutzwürdig sein. Daran scheidet eine Bindung des Subplaners an die unwirksame Honoarvereinbarung, weil der Generalplaner fachkundig ist und somit die HOAI und deren Mindestpreiskarakter kennen muss. Der Generalplaner muss wissen, dass er eine unwirksame Honoarvereinbarung mit dem Subplaner ab-

---

<sup>17</sup> OLG Köln NZBau 2003, 43; OLG Nürnberg NZBau 2003, 686; OLG Stuttgart BauR 2003, 1425; OLG Stuttgart IBR 2005, 377.

<sup>18</sup> BGHZ 136, 1 = NJW 1997, 2329 = BauR 1997, 677.

<sup>19</sup> BGH NJW 1998; 2672; BGH BauR 2000, 1512.

schließt.<sup>20</sup> Das OLG Stuttgart<sup>21</sup> hat dieses Problem erkannt und darauf hingewiesen, dass nicht das Vertrauen des Auftraggebers in die rechtliche Wirksamkeit der Vereinbarung geschützt wird, sondern das Vertrauen des Generalplaners, der Subplaner werde sie als wirksam behandeln und sich daran halten. In diesem Fall mag zwar ein Vertrauen begründet werden. Dieses kann aber nicht schutzwürdig sein, weil mit einer Honorarvereinbarung unter den Mindestsätzen bewusst der vom Gesetzgeber gesteckte Honorarrahmen unterschritten wird. Wer in Kenntnis der Rechtslage gegen gesetzliche Vorschriften verstößt, kann sich nicht auf den Schutz des § 242 BGB berufen. Ein Festhalten des Subplaners an der unwirksamen Honorarvereinbarung ist somit ausgeschlossen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es dem Subplaner trotz einer unter den Mindestsätzen liegenden Honorarvereinbarung ohne das Vorliegen von ganz besonderen Ausnahmesachverhalten nicht versagt ist, sein Honorar nach den Mindestsätzen abzurechnen. Ein solcher Ausnahmefall kann etwa dann vorliegen, wenn die Parteien ein Pauschalhonorar vereinbart hatten, bei dem sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht davon ausgehen konnten, dass dieses unter den Mindestsätzen liegt und sich später herausstellt, dass aufgrund einer damals nicht vorhersehbaren Steigerung der anrechenbaren Kosten tatsächlich eine Mindestsatzunterschreitung vorliegt. Dieser restriktiven Anwendung des § 242 BGB scheint auch der BGH nahe zu stehen. Dieser hat die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des OLG Koblenz,<sup>22</sup> das eine Bindung des Subplaners an die unwirksame Honorarvereinbarung nach § 242 BGB verneint hatte, mit folgender Begründung zurückgewiesen:

„Soweit das Berufungsgericht in *zutreffender* Weise rechtlichen Überlegungen des Oberlandesgerichts Nürnberg in dessen Urteil vom 15.6.2001 - 6 U 429/00, NJW-RR 2003, 1326 - nicht folgt, veranlasst dies nicht die Zulassung wegen Divergenz. Diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Nürnberg wurde von den dort niedergelegten weiteren besonderen Umständen des Einzelfalls getragen.“

Auf keinen Fall ist es für eine Bindung des Subplaners an eine unwirksame Honorarvereinbarung ausreichend, dass der Generalplaner mit seinem Auftraggeber eine unter den Mindestsätzen der HOAI liegende Honorarvereinbarung treffen musste. Auch der Generalplaner kann sich gegenüber seinem Auftraggeber auf die Unwirksamkeit dieser Honorarvereinbarung berufen, soweit er nicht ausnahmsweise nach Treu und Glauben daran gebunden ist. Im Übrigen hat der Subplaner keinen Einfluss auf die im Generalplanervertrag enthaltenen Vereinbarungen.

#### *IV. Ergebnis und Lösungsmöglichkeiten*

Die Vereinbarung eines unter den Mindestsätzen liegenden Honorars im Subplanervertrag ist somit für den Generalplaner mit einem hohen Risiko verbun-

<sup>20</sup> KG KGR 2001, 210; OLG Koblenz IBR 2006, 35; Frechen a.a.O. S. 211; Kniffka/Koebler, a.a.O. 12. Teil Rdn. 279; Locher/Koebler/Frik a.a.O. Einl. Rdn. 266.

<sup>21</sup> BauR 2003, 1425.

<sup>22</sup> BauR 2006, 551 = IBR 2006, 35.

den, weil der Subplaner von besonderen Ausnahmefällen abgesehen mangels eines schutzwürdigen Vertrauens des Generalplaners auf die Wirksamkeit dieser Honorarvereinbarung nicht daran gebunden ist und sein Honorar nach den Mindestsätzen abrechnen kann. Der Generalplaner muss sich dieses Risikos bewusst sein. Soweit der Subplaner die vollen Planungsleistungen aus seinem Leistungsbild erbringt und einzelne Teilgrundleistungen vom Generalplaner nicht tatsächlich miterbracht werden, ist eine Honorarreduzierung ausgeschlossen. Ansonsten kann nur eine angemessene Honorarkürzung für die von dem Subplaner nicht zu erbringenden Teilgrundleistungen erfolgen, wodurch die von dem Generalplaner übernommenen Mehrleistungen und Risiken aber nicht abgedeckt werden können.

Soweit es dem Generalplaner nicht möglich ist, sich diese Risiken durch ein erhöhtes Honorar im Generalplanervertrag vergüten zu lassen, verbleiben nur gesellschaftsrechtliche Lösungsmöglichkeiten, weil die HOAI auf gesellschaftsrechtliche Beziehungen zwischen Planern unanwendbar ist.<sup>23</sup> In Betracht kommt dafür zunächst - soweit nur eine Zusammenarbeit für ein Projekt und kein langfristiger Zusammenschluss der Büros angedacht ist - die Bildung einer Planungs-ARGE.<sup>24</sup> Diese kann so organisiert sein, dass intern eine eigene Verantwortung der Planer für einzelne Fachingenieurleistungen besteht und diese Leistungen an die Gesellschafter der Dach-ARGE durch Subplanerverträge vergeben werden.<sup>25</sup> Denkbar ist auch die Bildung einer Inningesellschaft in Form eines Konsortialvertrags.<sup>26</sup> Auch wenn diese gesellschaftsrechtlichen Lösungen eine völlig andere rechtliche Struktur als der Generalplanervertrag aufweisen, kommen sie den wirtschaftlichen Interessen des Generalplaners entgegen. Nur so kann im Verhältnis zu den Subplanern rechtssicher ein unter den Mindestsätzen liegendes Honorar vereinbart werden, sodass die mit der Generalplanung verbundenen Mehraufwendungen und wirtschaftlichen Risiken ohne Kollision mit dem Mindestpreischarakter der HOAI angemessen honoriert werden können.

---

<sup>23</sup> Vgl. dazu Locher/Koebler/Frik a.a.O. § 4 Rdn. 6; Kniffka/Koebler a.a.O. 12. Teil Rdn. 150.

<sup>24</sup> Vgl. dazu Motzke/Wolff a.a.O. S. 642 f; zur Ermittlung des Abfindungsanspruchs eines ausgeschiedenen Gesellschafters aus einer Planungs-ARGE vgl. BGH BauR 1999, 1471.

<sup>25</sup> H. Locher in Darmstädter Baurechtshandbuch a.a.O. S. 1464.

<sup>26</sup> Lotz ZfBR 1996, 240; H. Locher in Darmstädter Baurechtshandbuch a.a.O. S. 1464; Wagner ZfBR 2006, 209.