

Praxis-Hinweis

Abgrenzung: honorarfreie Akquisition – honorarpflichtige Planungstätigkeit

Immer wieder stehen Architektinnen und Architekten vor dem Problem, dass Geschäftspartner Honorarrechnungen nicht begleichen wollen, weil die von Architektenseite erbrachten Leistungen als "honorarfreie Akquisitionstätigkeit" verstanden wurden. Der Planer ist hingegen aufgrund der Gesamtumstände vom Abschluss eines mündlichen Architektenvertrages ausgegangen.

Die Abgrenzung zwischen einem sogenannten "konkludenten", d.h. schlüssigen Vertragsschluss und Akquisitions- oder Verhandlungsleistungen ist eine Auslegungsfrage des Einzelfalls. Es gibt weder eine Regel, nach der der Architekt im Normalfall entgeltlich arbeitet, noch eine Regel, die zum gegenteiligen Ergebnis führt. Wie schwierig die Situation für den Planer ist, verdeutlicht eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 1999 (BGH IBR 1999, 482). Danach kann aus der Entgegennahme von Architektenleistungen, die per Fax übermittelt worden sind, allein nicht auf den Willen des Empfängers geschlossen werden, ein entsprechendes Angebot anzunehmen. Erforderlich sind vielmehr weitere Umstände, die einen rechtsgeschäftlichen Willen erkennen lassen.

Wie im Geschäftsverkehr üblich, investieren auch Architekten einen Teil ihrer Arbeitskraft im Rahmen einer Vertragsanbahnungssituation in der Hoffnung, später zu einem Vertragsschluss zu kommen. Wird kein schriftlicher Vertrag geschlossen und das Bauvorhaben scheitert, beispielsweise weil der Baugrund nicht erworben werden kann, ist ein Konflikt über die Honorierung oftmals vorprogrammiert.

Entgeltliche Planungstätigkeit

Durch Auswertung der Rechtsprechung lassen sich einige Indizien benennen, die für das Bestehen eines entgeltlichen Werkvertragsverhältnisses sprechen. Das Vorhandensein eines der folgenden Kriterien kann ein ausreichendes Indiz sein. Dies ist jedoch im Einzelfall nicht zwingend:

- Unterschrift des Auftraggebers unter Pläne, einer Bauvoranfrage
- Unterschrift des Auftraggebers unter Baugesuch
- Leistungen von Abschlagszahlungen
- Weiterleitung der Vorplanung an den Grundstücksnachbarn für die erforderliche Zustimmung
- Entgegennahme der für den Bau bestimmten Ausführungspläne durch Auftraggeber
- Vollmacht für die erforderlichen Verhandlungen mit Behörden
- Anfertigung der Entwurfsplanung im Einverständnis mit dem Auftraggeber
- Verwendung der überlassenen Pläne

Honorarfreie Akquisition

Im Regelfall nicht ausreichend für den Beweis eines Vertragsschlusses, sondern von der Rechtsprechung als indiziell für bloße Akquisitionsleistungen werden folgende Umstände gewertet:

- Vorlage eines Entwurfs auf Initiative des Architekten oder Ingenieurs
- Vorplanung bei ungeklärter Möglichkeit einer Bebauung
- Bauvoranfragen zur Klärung der städtebaulichen Situation
- Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes aufgrund mündlich geäußelter Vorstellungen eines Bürgermeisters einer Gemeindeverwendung der ohne Aufforderung übersandten Pläne (vgl. Nichtannahmebeschl. v. 9.3.1995 - VII ZR 166/94; OLG Rostock Urt. v. 13.07.1994 - 2 U 195/93, nicht veröffentlicht).

Beweislast

Im Prozess ist der Architekt für den Abschluss eines Vertrages (und dessen Umfang) beweispflichtig. Sollte der Bauherr nach Beweis des Vertragsschlusses durch den Architekten behaupten, es sei eine unentgeltliche Leistungserbringung vereinbart worden, so wäre er seinerseits hierfür beweispflichtig.

Hinweise für die Praxis

Da der Architekt den Abschluss eines Vertrages beweisen muss, sollte er immer darauf hinarbeiten, dass ein schriftlicher Vertrag geschlossen wird.

Soweit dies aufgrund der Umstände nicht möglich ist, sollte der Bauherr in schriftlicher Form auf das Bestehen eines entgeltlichen Werkvertragsverhältnis frühzeitig hingewiesen werden. Der schriftliche Hinweis sollte vom Bauherrn aus Gründen der Beweissicherung durch Unterschrift quittiert werden.