

# **Der Architektenvertrag im Dickicht der aktuellen Rechtsprechung**

von

**Prof. Dr. Ulrich Werner**

Rechtsanwalt

und

**Frank Siegburg**

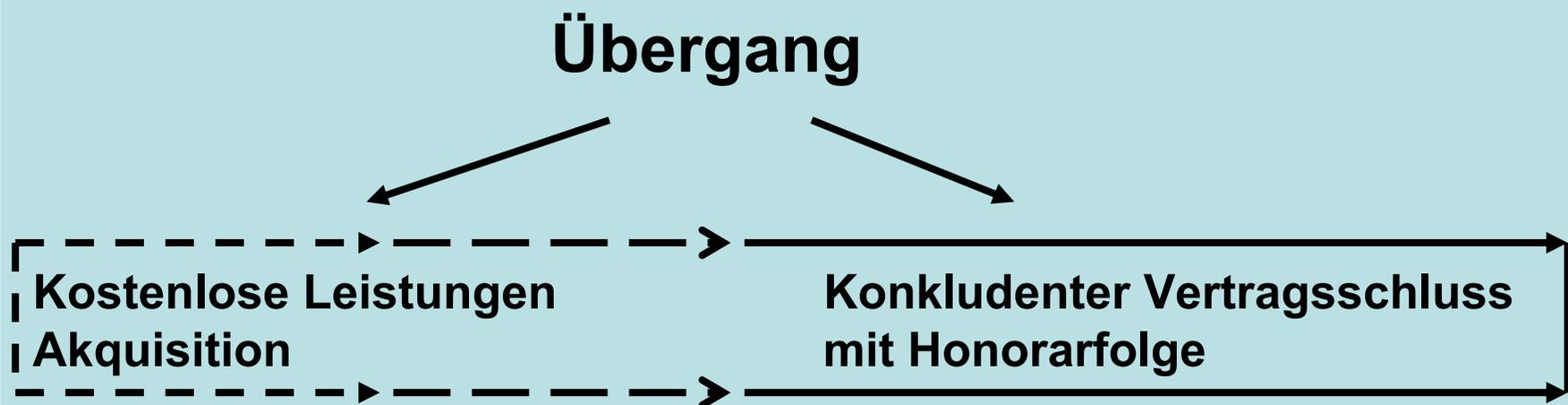
Rechtsanwalt

Lehrbeauftragter für privates Baurecht an der  
Rhein. Westf. Technischen Hochschule Aachen

# Abschluss eines Architektenvertrages

- Schriftlicher Vertrag
- Mündlicher Vertrag

Unterfall:  
Konkludenter Vertragsabschluss



# Akquisitionstätigkeit des Architekten

## § 632 Abs. 2 BGB:

Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist .... die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen

→ Vermutung bezieht sich nicht auf Auftragserteilung, sondern nur auf Entgeltlichkeit eines erteilten Auftrages

(OLG Düsseldorf, NZBau 2003, 442)

# Schlüssiger Vertragsschluss

- **Entgegennahme und Verwertung erbrachter Architektenleistungen**
- **Unterschrift auf Plänen Baugesuch etc.**
- **Vollmachtserteilung**
- **Abschlagszahlungen**
- **Änderungswünsche**

# Schlüssiger Vertragsschluss

## Anforderungen...

- **„Vorschläge“** oder **„Informationen“** über die Bebauung eines bestimmten Grundstückes zu erteilen
- **„Unverbindlich“** Skizzen für ein Bauvorhaben zu fertigen
- **„Grobe“** Kostenschätzung zu erstellen
- **„Planerische Untersuchung“** hinsichtlich der Ausnutzung eines Grundstückes
- Verhandlungen mit Baubehörde oder Nachbarn zu führen (z.B. Grenzbebauung)
- **„Planungskonzept“** zu entwickeln

# VOLLMACHT

**Ich/wir bevollmächtige(n) den Architekten**

-----

**Bezüglich meines/unseres Bauvorhabens**

**Bezeichnung**

-----

**(Straße, Ort)**

**Grundbuchbezeichnung:**

-----

**Eigentümer:**

-----

**(Name, Straße, Ort)**

**die erforderlichen Verhandlungen mit den zuständigen Behörden und Stellen sowie den Nachbarn zu führen und insbesondere auch Rückfragen im Baugenehmigungsverfahren für mich/uns zu erledigen.**

# Bezeichnung des Vertragpartners beachten

- Schmitz Group
- Schmitz GmbH
- Schmitz Beteiligungs GmbH & Co KG
- Schmitz GbR

Aufklärung der gesellschaftsrechtlichen Struktur  
bei Vertragsschluss von Bedeutung

Alle haftenden sind im Vertrag aufzuführen

# Unsicherheitseinrede

## § 321 BGB

- **Tatbestandsvoraussetzungen:**
  - Vorleistungspflicht
  - Erkennbarkeit der mangelnden Leistungsfähigkeit nach Vertragsschluss
- **Rechtsfolge:**
  1. Leistungsverweigerungsrecht
  2. Nach Fristsetzung zur Zug um Zug- o. Sicherheitsleistung ⇒ Rücktritt

**Vorschrift ist abdingbar, aber nicht in AGB**

# **Welche Leistungen schuldet der Architekt?**

BGH, Urt. v. 24.10.1996,  
BauR 1997, 154

**→ HOAI enthält keine normativen  
Leitbilder**

BGH, Urt. v. 24.06.2004,  
BauR 2004, 1640

**→ Auslegung des Vertrages bei  
Bezugnahme auf § 15 HOAI**

# Kommentare im Schrifttum:

„Meilenstein für das gesamte Architektenrecht?“

„Abschied vom Begriff der zentralen Leistung?“

„Oberwasser für Oberlehrer“

„Beginn der Erbsenzählerei“

# Unvollständig erbrachte Teilleistung

BGH, BauR 2004, 1640

## ➤ Umfang und Inhalt der Architektenleistungen

- richten sich nach Vertragsrecht des BGB (nicht HOAI)
- sind durch Auslegung zu ermitteln

## ➤ A schuldet nicht nur mangelfreie Errichtung

(so BGH, Urt. v. 11.03.1982)

## ➤ Er schuldet darüber hinaus bestimmte Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolges

# Unvollständig erbrachte Teilleistung

BGH, BauR 2004, 1640

Der Auftraggeber wird im Regelfall ein Interesse an den Arbeitsschritten haben,

- die als Vorgaben aufgrund der Planung des A für die BU erforderlich sind, damit diese die Planung vertragsgerecht umsetzen können.  
(d.h. ausführungsreife Planung und vollständige LV's)
- die es ihm ermöglichen zu überprüfen, ob der A den geschuldeten Erfolg vertragsgemäß bewirkt hat.  
(d.h. Dokumentation der erbrachten Architektenleistungen)

# Unvollständig erbrachte Teilleistung

BGH, BauR 2004, 1640

Der Auftraggeber wird im Regelfall ein Interesse an den Arbeitsschritten haben,

- die ihn in die Lage versetzen, etwaige Gewährleistungsansprüche gegen BU durchzusetzen.  
(d.h. umfassende Dokumentation der Leistungen des BU)
- die erforderlich sind, die Maßnahmen zur Unterhaltung des Bauwerkes und dessen Bewirtschaftung zu planen.  
(d.h. Bestandsdokumentation)

# Arbeitsschritte als Teilerfolg?

Fragen:

Wie werden Teilerfolge definiert?

Ist der Gesamterfolg die Summe der Teilerfolge?

Eine an den Leistungsphasen orientierte vertragliche Vereinbarung begründet im Regelfall, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des Gesamterfolges schuldet.

# Auswirkungen für die Praxis?

Beispiel für Vertragsklausel:

„Der AN hat sämtliche Leistungen des Leistungsbildes des § 15 HOAI zu erbringen. Er schuldet den mit den jeweiligen Einzelleistungen verbundenen Teilerfolg“

**→ d.h. aus Arbeitsschritten werden Teilerfolge**

# Definition des Sachmangels

(Das Werk ist frei von Mängeln, wenn: ...)

- § 633 Abs. 2 BGB  
Stufe I: Satz 1  
es die im Vertrag vereinbarte Sollbeschaffenheit hat
- Stufe II: Satz 2 Nr. 1  
es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte ...  
Verwendung eignet
- Stufe III: Satz 2 Nr. 2  
gewöhnliche Verwendung

# Achtung:

- **Beschaffenheitsvereinbarung durch Verweis auf § 15 HOAI gefährlich**
- **Beschaffenheitsvereinbarung im Vertrag beachten**  
(z. B. Luxuswohnung; gehobener Standard)
- **Vertraglich vorgesehener Gebrauch**  
(z. B. Schallschutztüren in Rechtsanwaltskanzlei)

# Definition Vertragsgegenstand

**Der Architekt wird vom Bauherren mit nachfolgenden Arbeitszielen beauftragt:**

## **Ziel 1: Planungskonzept**

**Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:**

- Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung - Grundlagenermittlung
- Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe - Vorplanung

# Definition Vertragsgegenstand

**Der Architekt wird vom Bauherren mit nachfolgenden Arbeitszielen beauftragt:**

## **Ziel 2: Entwurf**

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe - Entwurfsplanung
- Erarbeiten der Vorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen, Genehmigungsfreistellungen, Kenntnissgaben und Anzeigen des Bauvorhabens gemäß den Vorschriften der für die Durchführung des Bauvorhabens einschlägigen Landesbauordnung - Genehmigungsplanung

# Definition Vertragsgegenstand

**Der Architekt wird vom Bauherren mit nachfolgenden Arbeitszielen beauftragt:**

## **Ziel 3: Ausführungspläne**

**Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel Arbeitsschritte erforderlich:**

- Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung – Ausführungsplanung

# Definition Vertragsgegenstand

**Der Architekt wird vom Bauherren mit nachfolgenden Arbeitszielen beauftragt:**

## **Ziel 4: Vergabe**

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel Arbeitsschritte erforderlich:

- Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen - Vorbereitung der Vergabe
- Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe - Mitwirkung bei der Vergabe

# Definition Vertragsgegenstand

**Der Architekt wird vom Bauherren mit nachfolgenden Arbeitszielen beauftragt:**

## **Ziel 5: Objektausführung**

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel Arbeitsschritte erforderlich:

- Überwachung der Ausführung des Objekts -  
Objektüberwachung (Bauüberwachung)

# Vereinbarung der Honorarzone

BGH, Urteil vom 13.11.2003 - [VII ZR 362/02](#)

1. Für die Einordnung in die zutreffende Honorarzone kommt es auf eine **objektive Beurteilung** der für die Bewertung maßgeblichen Kriterien in § 11 HOAI an.
2. Eine Vereinbarung einer zu niedrigen Honorarzone, die zu einer **Unterschreitung der Mindestsätze** der in Betracht kommenden zutreffenden Honorarzone führt, ist im Regelfall nicht wirksam.
3. Soweit die Parteien im Rahmen des ihnen durch die HOAI eröffneten **Beurteilungsspielraums** eine vertretbare Festlegung der Honorarzone vorgesehen haben, ist dies vom Richter regelmäßig zu berücksichtigen

Honorarzone	I	II	III	IV	V		in concreto
Planungsanforderungen	sehr gering	gering	durchschnittlich	überdurchschnittlich	sehr hoch		
Bewertungsmerkmale							
1 Einbindung in die Umgebung	1	2	3 - 4	5	6		
2 Anzahl der Funktionsbereiche	1 - 2	3 - 4	5 - 6	7 - 8	9		
3 Gestalterische Anforderungen	1 - 2	3 - 4	5 - 6	7 - 8	9		
4 Konstruktive Anforderungen	1	2	3 - 4	5	6		
5 Technische Gebäudeausrüstung	1	2	3 - 4	5	6		
6 Ausbau	1	2	3 - 4	5	6		
Summe der Punkte	bis 10	11 - 18	19 - 26	27 - 34	35 - 42		

## Honorarzone zu hoch angesetzt: Höchstsatz der richtigen Zone

### BGH:

- Der von der HOAI vorgegebene Gebührenrahmen wird erst dann überschritten, wenn bei einer unrichtigen Honorarzone (zu hoch) der entsprechende Höchstsatz der richtigen Honorarzone nicht eingehalten wird.
- Umdeutung der Vereinbarung: Es gilt der Höchstsatz der richtigen Honorarzone, weil zumindest dies von den Parteien gewollt war.

# Koordinierungspflicht des Bauleiters

## Koordinierungspflicht des Bauleiters umfasst

- den technischen
- den wirtschaftlichen
- den zeitlichen

**Ablauf des Baugeschehens**

## Ursachen für eine Bauverzögerung

- ⇒ Insolvenz des GU oder eines Unternehmers (U)
- ⇒ Verzug des GU oder eines U
- ⇒ Planungsänderungen im Rahmen der Bauausführung
- ⇒ Auflagen der Baubehörde
- ⇒ Sonstige Eingriffe des Bauherrn
- ⇒ Schlechte Witterungssituation

**HOAI** → **Bauzeit**

⇒ **§ 21 HOAI:** Zeitliche Trennung der Ausführung

⇒ **§ 4 Abs. 3 HOAI:** Höchstsätze können überschritten werden bei außergewöhnlichen oder lange andauernden Leistungen

➤ schriftliche Absprache

➤ bei Vertragschluss

**HOAI**



**Bauzeit**

**§ 4a S. 3 HOAI:** Bei wesentlicher Verlängerung der Planungs- und Bauzeit kann ein zusätzliches Honorar vereinbart werden

- **Vereinbarung notwendig**
- **gilt nur in Verbindung mit § 4a S. 1 HOAI**

## Lösungsmöglichkeiten bei Bauzeitverlängerung

- ⇒ **§ 642 BGB:** Bei Verletzung der Mitwirkungspflicht: Entschädigung
- ⇒ **§ 280 BGB:** Bei Pflichtverletzung: Schadensersatz
- ⇒ **§ 313 BGB:** Grundsatz der Störung der Geschäftsgrundlage
  - Geschäftsgrundlage ergibt sich aus Schriftverkehr / sonstige Unterlagen
  - Missverhältnis zwischen Honorar und Bauzeit i.S. eines Mehraufwandes

## Beispiel Vertragsklausel:

**„Verlängert sich die Bauzeit durch Umstände, die der Auftragnehmer nicht zu verantworten hat, wesentlich, wird für die Mehraufwendungen im Rahmen der Objektüberwachung eine zusätzliche Vergütung vereinbart. Eine Überschreitung bis zu 20% der festgelegten Bauzeit, maximal jedoch \_\_\_\_\_ Monate, ist durch das Honorar abgegolten.“**

## **Beispiel Vertragsklausel:**

„Dauert die Bauausführung länger als 15 Monate, so sind die Parteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Bauüberwachung (§15 Abs. 2 HOAI, Leistungsphase 8) zu verhandeln.“

Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Bauzeitverlängerung zu vertreten hat.“

## Mehraufwand des Architekten (A):

- ⇒ **Bauzeitverzögerung muss nicht stets zu Mehraufwand des A führen:**  
Aufwand verteilt sich nur über längeren Zeitraum
- ⇒ **Mehraufwand  $\neq$  Mehrleistung des A:**  
Bauleiter arbeitet aufgrund der zeitlich verlängerten Bauausführung unverschuldet ineffizient
- ⇒ **A trägt die Darlegungs- und Beweislast für Mehraufwand**

## **Beispiel Vertragsklausel:**

**„Wird die vereinbarte Bauzeit aus nicht vom Auftragnehmer zu vertretenden Gründen um mehr als \_\_\_\_\_ Monate überschritten, so erhöht sich das Honorar für die Objektüberwachung im gleichen Verhältnis wie die tatsächliche Bauzeit zur vorgesehenen und um die Toleranz erhöhten Bauzeit.“**

# Verzug gem. § 286 BGB

- Abs. 1: durch Mahnung
- Abs. 2:
  - **kalendermäßige Leistungsbestimmung**
  - **Eintritt eines Ereignisses und angemessene Zeitbestimmung**
  - Zahlungsverweigerung
  - Zahlungsverzug aus besonderen Gründen
- Abs. 3:

Spätestens nach 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang der Rechnung/gleichwertiger Zahlungsaufstellung  
Hinweis für Verbraucher notwendig

## Konsequenzen für die Vertragsgestaltung:

- Zahlungs- und Terminpläne neu gestalten
  - 2 - stufige Zahlungs- bzw. Terminplan

**Stufe 1**: Kalendermäßige Bestimmung /  
Datum

**Stufe 2**: Ereignis plus angemessene  
Frist

# Terminplan

- Fertigstellung Genehmigungsplanung / Bauantragstellung 30.03.2005
- Fertigstellung Ausführungsplanung 30.06.2005,  
spätestens 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung
- Fertigstellung LV 30.07.2005,  
spätestens 3 Monate nach Erteilung Baugenehmigung

# Zinshöhe

- Grundsatz: §§ 246, 641 Abs. 4 BGB: 4 %  
§ 352 HGB: 5 %
- Verzugszinsen: § 288 Abs. 1 BGB
  - bei Verbraucher: 5 % über Basiszinssatz
  - sonst (§ 288 Abs. 2): 8 % über Basiszinssatz
- Basiszinssatz § 247 BGB  
3,62 %)
  - ab 01.01.2002 = 2,57 %
  - ab 01.01.2005 = 1,21 %

# Zinsklausel aus Sicht des AG

## Zinsregelung

„Die Parteien vereinbaren, dass §§ 246, 641 Abs. 4 BGB / § 352 HGB auf die Werklohnforderung des AN keine Anwendung finden.

Ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Mahnung kommt der AG mit seinen Zahlungsverpflichtungen nicht in Verzug.

Für den Falle eines Zahlungsverzuges vereinbaren die Parteien einen Zinssatz in Höhe von 4 %.“

# Honorar nach Kündigung

BGH, Urteil vom 13.01.2005 - [VII ZR 353/03](#)

- 1. Der Architekt darf sein Honorar auf der Grundlage einer - wegen unzulässiger Unterschreitung des Mindestsatzes - unwirksamen Honorarvereinbarung abrechnen.**
- 2. Die Prüffähigkeit scheitert nicht daran, dass der Architekt auf der Grundlage der Pauschalhonorarvereinbarung und nicht nach den an der HOAI orientierten Mindestsätzen abrechnet.**

## Prof. Dr. Ulrich Werner

Rechtsanwalt

## Frank Siegburg

Rechtsanwalt

Lehrbeauftragter für privates Baurecht an der Rhein. Westf. Technischen Hochschule Aachen

HECKER, WERNER, HIMMELREICH & NACKEN

Brabanter Str. 2

50674 Köln

Tel.: 0221 / 92081 246

Fax: 0221 / 92081 66

E-Mail: [si@hwhn.de](mailto:si@hwhn.de)

Home: [www.hwhn.de](http://www.hwhn.de)