



Abgrenzung: honorarfreie Akquisition – honorarpflichtige Planungstätigkeit

Immer wieder stehen Architektinnen und Architekten vor dem Problem, dass Geschäftspartner Honorarrechnungen nicht begleichen wollen, weil sie die von Architektenseite erbrachten Leistungen als „honorarfreie Akquisitionstätigkeit“ verstanden haben. 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 Einzelfalles und gestaltet sich regelmäßig als sehr schwierig. Es ist allgemein bekannt, dass insbesondere bei Ingenieur- und Architektenleistungen „die Schwelle zwischen Akquisition und Beauftragung nicht oder nur schwer objektiv festzumachen ist“ (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 5.06.2018; AZ: I-21 U 108/17, abgedruckt u.a. in NJW 2018, S. 3319 f.).

Es gibt weder eine Regel, nach der der Architekt im Normalfall entgeltlich arbeitet, noch eine Regel, die zum gegenteiligen Ergebnis führt.

Ob es zu einem Vertragsschluss gekommen ist, bestimmt sich nach den allgemeinen rechtsgeschäftlichen Auslegungskriterien unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles.

Die Vorschriften der HOAI als reines Preisrecht sind insoweit nicht behilflich. Die Auslegung der konkreten Umstände des Einzelfalles muss zu dem Ergebnis führen, dass beide Parteien – also sowohl der Planer als auch der Auftraggeber – ihren Willen zum Abschluss eines Architektenvertrages ausdrücklich oder konkludent zum Ausdruck gebracht haben. Das Verhalten einer „potentiellen“ Vertragspartei ist aus der Warte der jeweils anderen Vertragspartei zu beurteilen. Das jeweilige Verhalten einer Vertragspartei muss – aus Sicht der anderen Vertragspartei – auf einen Rechtsbindungswillen schließen lassen. Auch die Honorierung der im Jahre 2018 gesetzlich eingeführten „Zielfinanzierungsphase“ im Sinne von § 650 Abs. 2 BGB setzt einen Rechtsbindungswillen voraus.



Entgeltliche Planungstätigkeit

Durch Auswertung der Rechtsprechung und Literatur lassen sich einige Indizien benennen, die für das Vorliegen eines übereinstimmenden Rechtsbindungswillens und damit eines Vertragsschlusses sprechen können.

- 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
- Weitergabe von Architektenplänen an eine Bank im Zuge von Kreditverhandlungen
- Weitergabe von Architektenplänen an einen Bauunternehmer zur Erstellung eines Angebotes
- Mitteilung von Änderungswünschen seitens des Bauherrn im Hinblick auf einen Vorentwurf
- Erklärung des Geschäftspartners gegenüber dem Architekten, dieser solle „loslegen“ (OLG München, Beschluss vom 18.11.2013 – 27 U 743/13)
- Beauftragung mit der Kostenschätzung und der Einreichung eines Antrages auf denkmalrechtliche Genehmigung (OLG Karlsruhe, Urte. vom 6.11.2019, 15 U 27/18)

Honorarfreie Akquisition

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

- Vorlage eines Entwurfs auf Initiative des Architekten oder Ingenieurs (BGH NJW 1997, S. 3017)
- Vorplanung bei ungeklärter Möglichkeit einer Bebauung
- Bauvoranfragen zur Klärung der städtebaulichen Situation
- Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes aufgrund mündlich geäußerter Vorstellungen eines Bürgermeisters einer Gemeindeverwendung der ohne Aufforderung übersandten Pläne (vgl. Nichtannahmebeschluss v. 9.3.1995 - VII ZR 166/94; OLG Rostock Urte. v. 13.07.1994 - 2 U 195/93, nicht veröffentlicht).
- Äußerung von Zweifeln seitens des Bauherrn, ob er das Bauvorhaben wirklich durchführen will



Umfang des Architektenvertrages

Nicht selten streiten die Parteien nicht nur über die Frage, ob überhaupt ein Vertrag abgeschlossen worden ist, sondern auch über dessen Umfang. Der Umfang des Vertrages ist ebenfalls durch Auslegung anhand der allgemeinen Grundsätze des Bürgerlichen Vertragsrechts zu ermitteln. Mangels ausdrücklicher Vereinbarungen muss auch hier häufig auf die Würdigung der Gesamtumstände zurückgegriffen werden. Eine grundsätzliche Vermutung zugunsten der Annahme eines Vertrages über die Erstellung einer Vollarchitektur – LPH 1 bis LPH 9 – existiert nicht (vgl. statt vieler Koeble in Kniffka/Koeble, Teil 12, Rdnr. 49 f., 56 f.).

Es lassen sich – vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalles – u.a. die folgenden Fallgruppen unterscheiden:

- Beauftragung des Architekten, eine Baugenehmigung einzuholen: Auftrag über die LPH 1 – 4
- Bauherr erteilt Planungsauftrag: Auftrag über die LPH 1 – 5
- Bauherr ist noch unentschlossen im Hinblick auf Realisierung des Bauvorhabens: Auftrag nur über die LPH 1 – 2 ! In dieser Konstellation kann sogar fraglich sein, ob überhaupt eine entgeltliche Planungstätigkeit angenommen werden kann. Vielen Bauherrn fehlt in einer solchen Konstellation der Rechtsbindungswille !
- Einvernehmliche Durchführung von Planungsschritten über das Stadium der Vorplanung hinaus: Indiz zugunsten eines entsprechend erweiterten Auftragsumfanges

Beweislast

Im Prozess muss der Architekt den Abschluss eines Vertrages und auch dessen Umfang darlegen und beweisen.

Hat der Architekt diese Hürde genommen, dann ist der Bauherr seinerseits für die Behauptung, es sei eine unentgeltliche Erbringung der Leistung im Rahmen des Planervertrages vereinbart worden, darlegungs- und beweispflichtig.

Hinweise für die Praxis

Da der Architekt den Abschluss eines Vertrages beweisen muss, sollte er immer darauf hinarbeiten, dass zunächst ein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, und seine Arbeitsleistung erst dann zur Verfügung stellen, wenn der Auftraggeber den Vertrag tatsächlich unterschrieben hat. Vorher sollte der Architekt keinerlei Planungsleistungen herausreichen. Letzteres stellt eine probate Reaktion auf die leider immer häufiger festzustellende „Unterschriftenblockade“ der Auftraggeber dar.

Kann der Architekt einen Vertragsschluss nicht nachweisen, dann bedeutet dies noch



nicht zwingend, dass er keinerlei Honorar für die von ihm erbrachten Leistungen erhält. Verwertet der Bauherr die ihm seitens des Architekten zur Verfügung gestellten Planungsleistungen, dann ist der Bauherr um die auftraglos erbrachten Architektenleistungen bereichert, und der Architekt kann einen Wertersatz auf der Grundlage des Bereicherungsrechts gem. §§ 812 f. BGB vom Bauherrn verlangen – so OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.12.2011 – 21 U 41/10, IBR 2013, S. 155 f.. Der Wertersatz bemisst sich in diesem Fall in der Regel nach den Mindestsätzen der HOAI.

Der Architekt ist also gut beraten, Beweise dafür zu sammeln, dass der Bauherr seine Planungsleistungen verwendet. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der Nachfolgearchitekt Planungsleistungen erbringt, welche nachweislich auf den Leistungen des Erstararchitekten aufbauen (vgl. hierzu OLG Düsseldorf a.a.O.).

Weitere Informationen gibt Ihnen gerne die

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Zollhof 1

40221 Düsseldorf

Tel: (0211) 49 67 - 0

Fax: (0211) 49 67 - 99

E-Mail: info@aknw.de

Internet: www.aknw.de