
Hilleke & Kuschel

- Rechtsanwälte -

RAe Hilleke & Kuschel · Kölner Str. 28 · 57439 Attendorn

Christoph Hilleke^{*}
Rechtsanwalt

Martin Kuschel^{*}
Rechtsanwalt

Kölner Straße 28
57439 Attendorn

Telefon 0 27 22 / 63 97 0
Telefax 0 27 22 / 63 97 29
WWW www.hilleke-kuschel.de

^{*} zugelassen auch am OLG Hamm

Aktuelle Rechtsprechung zum Architektenrecht

Vortrag zum „Bautisch“ des BDA Hagen
am 19.01.2006

Referent: Rechtsanwalt Martin Kuschel

Aktuelle Rechtsprechung zum Architektenrecht

Teil I Honorarrecht

A) Honorarminderung bei fehlenden Grundleistungen

BGH Urteil vom 24.06.2004 – VII ZR 259/02 - BauR 2004, 1640

1. Erbringt der Architekt eine vertraglich geschuldete Leistung teilweise nicht, dann entfällt der Honoraranspruch des Architekten ganz oder teilweise nur dann, wenn der Tatbestand einer Regelung des allgemeinen Leistungsstörungsrechts des BGB oder des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts erfüllt ist, die den Verlust oder die Minderung der Honorarforderung als Rechtsfolge vorsieht.
2. Der vom Architekten geschuldete Gesamterfolg ist im Regelfall nicht darauf beschränkt, daß er die Aufgaben wahrnimmt, die für die mangelfreie Errichtung des Bauwerks erforderlich sind.
3. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung des Architekten sind, soweit einzelne Leistungen des Architekten, die für den geschuldeten Erfolg erforderlich sind, nicht als selbständige Teilerfolge vereinbart worden sind, durch Auslegung zu ermitteln.
4. Eine an den Leistungsphasen des § 15 HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung begründet im Regelfall, daß der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolges schuldet.

BGH Urteil vom 16.12.2004 – VII ZR 174/03 - BauR 2005, 588

Die Frage, wie das Architektenhonorar zu berechnen ist, wenn der Architekt im Zeitpunkt der Kündigung einzelne Grundleistungen einer Leistungsphase gar nicht oder einzelne Grundleistungen nur teilweise erbracht hat, ist in der HOAI nicht geregelt. Die HOAI bestimmt als kleinste benannte Berechnungseinheit den Vom-Hundert-Satz einer Leistungsphase. Es ist nicht erforderlich, wenn auch naheliegend, die Abrechnung in diesen Fällen nach der Steinfert-Tabelle oder ähnlichen Berechnungswerken vorzunehmen ⁵Vgl. z. B. Pott/Dahlhoff/Kniffka, HOAI, 7. Aufl., Anh. III; Locher/Koebler/Frik, HOAI, 8. Aufl., Anh. 4.. Die Steinfert-Tabelle oder ähnliche Berechnungsvorschläge beruhen i. d. R. auf dem Durchschnitt der Erfahrungswerte von sachverständigen Praktikern, so daß sie sich als Orientierungshilfe auch für die Bewertung nicht erbrachter Leistungen eignen. Allerdings kann eine Abrechnung im Einzelfall auch auf hiervon abweichenden Berechnungsmaßstäben beruhen, wobei es dann maßgeblich auf die im Einzelfall geschuldeten, aber nicht erbrachten Leistungen ankommt.

OLG Celle BauR 2005, 1790

1. Für die Bewertung nicht oder nur teilweise erbrachter Grundleistungen kann auf die Steinfert-Tabelle oder andere Bewertungstabellen als Orientierungshilfe zurückgegriffen werden (im Anschluß an BGH, BauR 2005, 588).

OLG Hamm Urteil vom 15.02.2005 – 21 U 27/04 - BauR 2005, 1350

1. Wird für die Leistungsphasen 1 bis 9 zu § 15 Abs. 2 HOAI ein Pauschalhonorar vereinbart, bleibt der Architekt verpflichtet, die notwendigen Kostenermittlungen zu berechnen. Eine Honorarminderung wegen fehlender Kostenermittlung ist zu schätzen auf der Grundlage einer Gesamtbetrachtung der geleisteten Tätigkeiten. Sie kann entfallen, wenn das vereinbarte Honorar die Mindestsätze nach § 4 Abs. 2 HOAI unterschreitet, was der Architekt darzulegen hat.
2. Ein Architekt ist zu einer rechtsberatenden Tätigkeit des Bauherrn weder berechtigt noch verpflichtet; regelmäßig reicht es aus, wenn er dem Bauherrn gängige Vertragsmuster mit Vertragsstrafen für die Bauunternehmer aushändigt. Der Architekt muß jedoch wissen, daß Vertragsstrafen in AGB nicht ohne Festlegung einer Obergrenze vereinbart werden können.

B) Aufwandsentschädigung bei Architektenwettbewerben

BVerfG Beschluß vom 26.09.2005 – 1 BvR 82/03 - BauR 2005, 1946 mit Anm. Schwenker

1. Die Beschränkung der Unterschreitung der Mindestsätze in § 4 Abs. 2 HOAI greift in die in Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsausübungsfreiheit ein, weil sie die Architekten daran hindert, die Honorare frei zu vereinbaren.
2. Die Beschränkung der Berufsausübungsfreiheit ist gerechtfertigt, weil verbindliche Preissätze geeignet sind, die Tätigkeit des Architekten zu sichern und zu verbessern. Sie schafft dem Architekten jenseits von Preiskonkurrenz den Freiraum, hochwertige Arbeit zu erbringen, die sich im Leistungswettbewerb der Architekten bewähren muß.
3. Die Gefahr der Qualitätsminderung durch Preiswettbewerb, der die Mindesthonorarregelung entgegenwirken will, kann bei einem Architektenwettbewerb vernachlässigt werden. Dies gilt für jede Form des Architektenwettbewerbs und somit auch für solche, die nicht den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe entsprechen.
4. Das Verbot der Unterschreitung der Mindestsätze gilt daher grundsätzlich nicht für die Vergütung von Wettbewerbsbeiträgen.

C) Bauabzugsteuer für Architektenleistungen ?

BGH Urteil vom 07.07.2005 – VII ZR 430/02 - BauR 2005, 1658

Planungs- und Bauaufsichtsleistungen von Architekten und Ingenieuren gehören nicht zu den Bauleistungen i. S. des § 48 Abs. 1 Satz 1 EStG.

D) Honorarsicherung über § 648 a BGB

OLG Düsseldorf Urteil vom 05.10.2004 – I-21 U 26/04 – BauR 2005, 585

1. Auch der lediglich planende Architekt kann von seinem Auftraggeber gemäß § 648 a BGB Sicherheit verlangen, ohne daß seine Planungsleistungen in einem konkreten Bauverfolg oder sonst in einer Werterhöhung des Bauwerks Niederschlag gefunden haben müssen. Sie ist ihm mithin selbst dann zu gewähren, wenn der Besteller mit der Bauausführung noch nicht begonnen hat.
2. Der Unternehmerbegriff in § 648 a BGB entspricht grundsätzlich dem des § 648 BGB. Eine Einschränkung dahin, daß werkvertragliche Leistungen nur dann sicherungsfähig sind, wenn sie zu einer Werterhöhung des betroffenen Bauwerks geführt haben, ist für den Anwendungsbereich des § 648 BGB gerechtfertigt. Sie widerspricht indes dem Regelungsgehalt des § 648 a BGB und ist deshalb mit einer gesetzeskonformen Auslegung dieser Vorschrift nicht in Einklang zu bringen.

Teil II Architektenhaftung

A) Haftung des Architekten aus fehlerhafter Rechnungsprüfung

BGH Urteil vom 10.03.2005 – VII ZR 220/03 - BauR 2005, 1052

Auch wenn kein Vertrag zwischen Bauherrn und Architekten besteht, kommt eine Haftung des Architekten aus Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter in Betracht, falls der Architekt durch falsche Auskünfte zum Baufortschritt den Bauherrn zur Leistung von Abschlagszahlungen veranlasst hat.

B) Eingeschränkte Bauüberwachung – volle Haftung

OLG Naumburg Urteil vom 17.12.2004 – 6 U 50/04 - BauR 2005, 1796

Übernimmt der Auftragnehmer ein Gutachten zum Sanierungsbedarf eines Wohnobjekts und daran anschließend die beratende und prüfende Ausführung der Sanierungsarbeiten (hier: Beseitigung von Hausschwamm) zu einem geringen Honorar, so schuldet er ungeachtet einer etwaigen geringen Honorierung (hier: 2000,- DM für die Bauaufsicht) insoweit eine regelmäßige und angemessene Bauüberwachung.

Teil III Bauvertragsrecht

A) Vereinbarung der VOB/B

BGH Urteil vom 22.01.2004 – VII ZR 419/02 - BauR 2004, 668

Jede vertragliche Abweichung von der VOB/B führt dazu, daß diese nicht als Ganzes vereinbart ist. Es kommt nicht darauf an, welches Gewicht der Eingriff hat.

beachte:

BGH Urteil vom 24.11.2005 – VII ZR 87/04 – noch nicht veröffentlicht

Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen auch dann vor, wenn sie von einem Dritten für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind, und die Vertragspartei, die die Klausel stellt, sie nur in einem einzigen Vertrag verwenden will.

B) Mangelhaftigkeit trotz Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ?

BGH Urt. vom 10.11.2005 - VII ZR 147/04 – noch nicht veröffentlicht

Die von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit abweichende Leistung des Unternehmers ist auch dann mangelhaft, wenn ihn kein Verschulden trifft, etwa weil die Ausführung den für diese Zeit anerkannten Regeln der Technik entspricht oder weil er nach allgemeinem Fachwissen auf Herstellerangaben und sonstige Informationen vertrauen durfte.

Vergleiche das sog. „Blasbachtalbrücke“-Urteil des OLG Frankfurt/M. vom 27.05.1981, BauR 1983, 156