



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Aktuelle Rechtsprechung

Recht der Architekten und Ingenieure

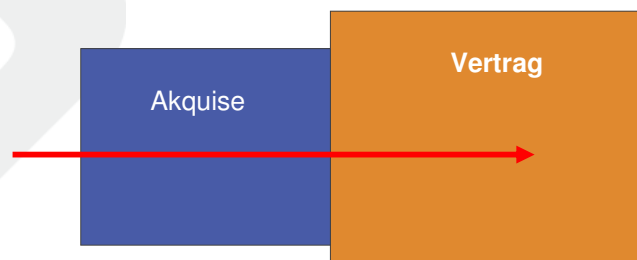
Thomas Elsner
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Der Dauerbrenner:

unentgeltliche Akquise oder entgeltlicher Auftrag ?





OLG Celle

Urteil vom 26.10.2011 - 14 U 54/11

Der Fall:

Der Bauherr hat ein Grundstück „an der Hand“. Zunächst wird kein Architektenvertrag geschlossen, sondern folgende Vereinbarung:

*"Für den Fall, dass wir dieses Objekt zur Durchführung bringen, d. h. Abschluss des notariellen Kaufvertrages und Abschluss der benötigten Mietverträge, werden wir Herrn Dipl.-Ing. F. M. beauftragen, die entsprechenden Baugenehmigungen zu beantragen sowie mit der Betreuung des Bauvorhabens nach HOAI 1 bis 9. ... Zu gegebener Zeit wird ein Architektenvertrag abgeschlossen.
Die zwischen dem Architekten und dem Bauherrn abgestimmten Vorplanungsarbeiten werden als Serviceleistungen kostenfrei vom Architekten erstellt."*

Der Architekt entwickelt umfangreiche Planungstätigkeit.

Um die Zulässigkeit des Bauvorhabens belastbar zu klären, fordert der Bauherr den Architekten auf, einen Bauantrag zu stellen.

Eine Baugenehmigung wird erteilt.

Das Grundstück wird mit aufschiebend bedingtem Kaufvertrag erworben.

Das Vorhaben scheitert, weil kein Ankermieter gefunden werden kann.

Der Kaufvertrag entfällt (Ausbleiben der aufschiebenden Bedingung).

Honorar des Architekten ?



OLG Celle

Urteil vom 26.10.2011 - 14 U 54/11

Die tatsächlich erbrachte Leistungen des Architekten entsprechen den LPh 1 bis 4 des § 33 HOAI.

Honorarforderung des Architekten ?

> Akquise oder Auftrag / Vertrag ?

> Ggf. in welchem Umfang?

- Leistungsphase 1 bis 4 ?

- Leistungsphase 1 bis 9 ?

- Leistungsphase 4 ?



OLG Celle

Urteil vom 26.10.2011 - 14 U 54/11

Lösungsweg des OLG:

- > Für den rechtswirksamen Abschluss eines Architektenvertrages ist der Architekt darlegungs- und beweisbelastet.
- > Aus der Tatsache der Erbringung von Planungsleistungen kann nicht ohne weiteres auf einen vergütungspflichtigen Architektenvertrag geschlossen werden.
- > Die ursprünglich getroffenen Vereinbarung spricht für Akquisitionstätigkeit des Architekten.



OLG Celle

Urteil vom 26.10.2011 - 14 U 54/11

Lösungsweg des OLG:

- > Unstreitig hat der Bauherr den Architekten im weiteren Verlauf zur Stellung eines Bauantrags aufgefordert.
- > Diese Leistungen des Architekten hat der Bauherr zur Stellung des Bauantrages genutzt.
- > Kommt in Anbetracht der aufeinander aufbauenden Leistungsbilder der HOAI eine isolierte Beauftragung und Vergütung nur der LPh 4 in Betracht?



OLG Celle

Urteil vom 26.10.2011 - 14 U 54/11

Ergebnis des OLG:

- > Kein Auftrag für die Leistungsphasen 1 bis 9.
- > Kein Auftrag für die Leistungsphasen 1 bis 3.
- > Der Bauherr wird (nur) zur Zahlung der LPh 4 verurteilt, weil nach Auffassung des OLG nur insoweit ein vergütungspflichtiger Auftrag vorliegen soll!
Der Wille der Parteien sei so zu verstehen, dass eine Vergütung der LPh 1-3 nur im Falle der Realisierung des Objekts gewollt war.



„Vorpreschen“ des Architekten



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OLG Koblenz

Urteil vom 29.09.2011 - 5 U 224/11

Der Fall:

Der Architekt stellt den Bauantrag für ein Gewerbeobjekt.

Der Bauherr drängt, „es muss weiter gehen“.

Die Zeit bis zum geplanten Bezugstermin wird knapp.

Der Architekt beginnt mit der Ausführungsplanung.



Der Bauantrag wird abgelehnt, weil sich das Objekt in einem bei Extremhochwasser überfluteten Gebiet befindet.

Recht der Architekten und Ingenieure | Aktuelle Rechtsprechung | Folie 9



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OLG Koblenz

Urteil vom 29.09.2011 - 5 U 224/11

Honoraranspruch des Architekten ?

>> für die Leistungsphasen 1 bis 4 ?

Wird vom OLG nicht problematisiert (?)

>> für die Leistungsphase 5 ?

Kein Honorar! Zwar wusste der Bauherr von der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung. Er ging aber davon aus, diese auf Basis der Planung des Architekten zu erhalten.

Der Architekt hätte auf die Risiken einer „verfrühten“ Ausführungsplanung hinweisen müssen!

Recht der Architekten und Ingenieure | Aktuelle Rechtsprechung | Folie 10



Der träge Bauherr

oder

§ 648a BGB

ein strategisches Instrument für Planer ?



OLG Koblenz

Urteil vom 15.04.2011 - 6 U 1000/09

rechtskräftig, Beschluss des BGH vom 20.04.2011 – VII ZR 82/10

Der Fall:

Architektenauftrag für die Genehmigungsplanung eines Altenheims.

Der Planungsverlauf ist „zäh“, da der Bauherr nicht mitarbeitet und erforderliche Unterlagen nicht beibringt.

Der Architekt will sich lösen.

Er verlangt eine Sicherheit nach § 648a BGB.

Der Bauherr bringt diese nicht bei.

Der Architekt kündigt nach fruchtlosem Fristablauf.

Kündigung zulässig ?

Honorar des Architekten ?



OLG Koblenz

Urteil vom 15.04.2011 - 6 U 1000/09

Rechtliche Ausgangslage = § 648a BGB (Auszug)

- (1) Der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon kann vom Besteller Sicherheit für die ... noch nicht gezahlte Vergütung ... verlangen. ...



OLG Koblenz

Urteil vom 15.04.2011 - 6 U 1000/09

- (5) Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit ... bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OLG Koblenz

Urteil vom 15.04.2011 - 6 U 1000/09

Ergebnis des OLG:

- > Der Architekt/Ingenieur kann § 648a BGB für sich in Anspruch nehmen.
- > Wegen Nichtbeibringung der Sicherheit durfte er den Vertrag kündigen.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OLG Koblenz

Urteil vom 15.04.2011 - 6 U 1000/09

- > Der Architekt hat zu Recht für seine erbrachten Leistungen das volle Honorar berechnet. Für die noch ausstehenden Leistungen kann er wahlweise das volle anteilige Honorar abzgl. ersparter Aufwendungen oder 5% des Wertes der noch nicht erbrachten Leistungen berechnen.
- > Bei der Abrechnung sind die erbrachten und nicht erbrachten Leistungen gemäß dem Grundleistungskatalog der HOAI zu bewerten und dann entsprechend mit anteiligem Prozentsatz abzurechnen.