



Architektenkammer
Niedersachsen

DER ARCHITEKTENVERTRAG

EIN LEITFADEN ZUR VERTRAGSGESTALTUNG

INHALT

Einleitung	3
I Der Architektenvertrag als Werkvertrag	4
II Zustandekommen des Architektenvertrages	5
1. Abgrenzung: Akquisition – Vertrag	5
2. Formerfordernisse	8
3. Kopplungsverbot	8
III Inhalte eines Architektenvertrages	9
1. Grundsatz der Vertragsfreiheit	9
2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	10
3. Typische Vertragsbestimmungen und ihre Bedeutung	10
A. Vertragsparteien	10
B. Gegenstand des Vertrages	11
C. Leistungen des Architekten	12
D. Aufgaben des Bauherrn	18
E. Vergütungsvereinbarung	20
F. Schutz des Architektenwerkes/Urheberrecht	28
G. Abnahme und Verjährung	30
H. Mängelansprüche, Haftung und Versicherung	31
I. Aufrechnung	33
K. Vorzeitige Auflösung des Vertrages	33
L. Aufbewahrungs- und Herausgabepflichten	36
M. Schriftformerfordernis für Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden	37
Anhang 1: Rechtsprechungssammlung	38
Anhang 2: Abnahmeprotokoll	48

EINLEITUNG

Der Beruf und die Berufung des Architekten liegen darin, Bauvorhaben zu planen und für deren mangelfreie Realisierung durch Ausschreibung und Bauleitung Sorge zu tragen. Diese Leistung erbringt der Architekt jedoch nicht aus reinem Selbstzweck, sondern vorrangig um damit seinen Lebensunterhalt zu verdienen. Geld erhält der Architekt für seine Leistung in der Regel allerdings nur dann, wenn er mit seinem Auftraggeber einen entsprechenden Architektenvertrag abgeschlossen hat. Der Architektenvertrag bildet also die Basis der Vergütung und folglich einen Grundstein zur Sicherung des Lebensunterhaltes.

Trotz dieser elementaren wirtschaftlichen Bedeutung des Architektenvertrages behandeln viele Architekten das Thema sehr unzureichend. Häufig fehlen grundlegende Kenntnisse über die juristischen Hintergründe eines Architektenvertrages und die rechtliche Bedeutung einzelner Vertragsklauseln. Zudem werden Verträge vielfach nicht schriftlich oder nur sehr rudimentär schriftlich geschlossen, so dass im Nachhinein zahlreiche Unsicherheiten bei der Vertragsabwicklung entstehen.

Die vorliegende Broschüre soll in die wesentlichen Grundlagen des Architektenvertragsrechts einführen und die zentralen Themen, die in Architektenverträgen in der Regel enthalten sind, behandeln.

I DER ARCHITEKTENVERTRAG ALS WERKVERTRAG

Die meisten Architektenleistungen – insbesondere die Leistungen der Objektplanung gemäß Anlage 11 zu § 33 HOAI – stellen sog. Werkleistungen dar. Der Architektenvertrag ist daher als Werkvertrag im Sinne der §§ 631 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu qualifizieren. Kennzeichnend für den Werkvertrag ist, dass der Architekt zur Herstellung eines bestimmten Werk-erfolges verpflichtet wird und nur bei Erreichung dieses Erfolges die vereinbarte Vergütung erhält. Dabei ist klarzustellen, dass sich die Einstufung als Werkvertrag nicht danach richtet, wie die Vertragsparteien den Vertrag benennen. Entscheidend ist, ob die Leistungen nach dem Sinn und Zweck des Vertrages tatsächlich einen Erfolg erzielen sollen. Auch die meisten anderen Planungsbereiche, wie beispielsweise Freianlagen, raumbildender Ausbau, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination, technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Projektsteuerung unterfallen dem Werkvertragsrecht.

Aufgrund dieses rechtlichen Hintergrundes sind fundierte Kenntnisse über das Werkvertragsrecht von elementarer Bedeutung für Architekten. Die Grundnormen der §§ 631 bis 651 BGB sollte sich daher jeder Planer einmal genauer ansehen, da diese Vorschriften die Grundlage fast sämtlicher Planungsverträge bilden.

II ZUSTANDEKOMMEN DES ARCHITEKTENVERTRAGES

Jeder Vertrag setzt sich aus mindestens zwei Erklärungen zusammen – dem Angebot und der Annahme. Ein Vertrag kommt zustande, indem eine Partei ein Angebot über die Erbringung einer bestimmten Leistung gegen ein entsprechendes Entgelt unterbreitet und dann die andere Partei dieses Angebot vollinhaltlich akzeptiert, so dass zwei übereinstimmende Erklärungen vorliegen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Deckungsgleichheit von Angebot und Annahme. Unterbreitet eine Partei ein Angebot zu bestimmten Konditionen und macht die andere Vertragspartei hierzu Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstige Änderungen, so kommt noch kein Vertrag zustande. Diese »Annahmeerklärung mit Änderungen« bildet gerade keine Annahme, sondern ein neues Angebot, welches die andere Vertragspartei dann ggf. annehmen kann. Bis zum Vorliegen zweier übereinstimmender Erklärungen zu den wesentlichen Inhalten des Geschäfts ist ein Vertrag im Regelfall noch nicht geschlossen.

1. ABGRENZUNG: AKQUISITION – VERTRAG

Ein Vertragsschluss setzt zudem voraus, dass beide Parteien einen rechtlichen Bindungswillen hinsichtlich der Inhalte – insbesondere der Leistung und der Vergütung – besitzen. An einem solchen rechtlichen Bindungswillen fehlt es, wenn sich die Betroffenen noch in einer Akquisitionsphase befinden. Die Akquisitionsphase ist ein Stadium der Vertragsanbahnung in dem zwar durchaus schon gegenseitige Rechte und Pflichten entstehen können, dem Architekten allerdings im Regelfall noch keine Vergütung zusteht. Die Abgrenzung zwischen Akquisitionsphase und honorarpflichtiger Tätigkeit auf Basis eines Architektenvertrages kann sich im Einzelfall als sehr schwierig erweisen. Es wird daher empfohlen, durch schriftliche Vereinbarungen frühzeitig Klarheit zu schaffen.

In diesem Zusammenhang spielt auch die Beweislastfrage eine Rolle. Die Beweislast ist im Regelfall von der Partei zu tragen, die aus einem Vertrag Rechte ableiten möchte. Sofern es um Honoraransprüche geht, muss folglich der Architekt das Zustandekommen eines honorarpflichtigen Vertrages im Streitfall beweisen. Liegt kein schriftlicher Vertrag oder eine eindeutige Nachweisführung über sonstige Beweismittel (z. B. Zeugen) vor, kann der Architekt oft nur Indizien für einen Vertragsschluss vortragen. Ob diese jedoch zum Nachweis eines Vertragsschlusses ausreichen, ist vielfach fraglich. Die Rechtsprechung ist in diesem Bereich sehr uneinheitlich. Es bedarf stets einer Bewertung im Einzelfall. Als Orientierungshilfe zu dieser Thematik sollen die nachfolgenden Entscheidungen dienen:

OLG Stuttgart, Urteil vom 10.2.2005, Az.: 13 U 147/04

»Verwendet der Bauherr die vom Architekten erbetenen Planungsleistungen zur Einschätzung der Baukosten und insbesondere dazu, eine Entscheidung der Genehmigungsbehörde herbeizuführen, ob Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden können, dann kann nicht mehr von Akquisition ausgegangen werden.«

OLG Saarbrücken, Urteil vom 10.2.1999, Az.: 1 U 379/98

»Die Tätigkeit des Architekten bewegt sich nicht mehr im reinen akquisitorischen, vergütungsfreien Bereich, wenn sich der Bauherr die Planungsleistungen im Rahmen einer Bauvoranfrage nutzbar macht. Dabei ist von dem Erfahrungssatz auszugehen, dass Architekten üblicherweise entgeltlich tätig werden. Der Vergütungsanspruch ist jedoch nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsabschluss zu kürzen, wenn es der Architekt versäumt, im Rahmen der Verhandlungen über gestalterische Vorleistungen den Bauherrn auf die Vergütungspflicht hinzuweisen.«

OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.1.2003, Az.: 5 U 41/02

»Auch Entwurfsplanung kann noch Akquisition sein.«

OLG Naumburg, Urteil vom 22.2.2005, Az.: 11 U 147/01

»Erteilt der Bauherr dem Architekten die Vollmacht, die Genehmigungsfähigkeit der Planungslösung in seinem Auftrag beim Bauordnungsamt abzuklären, dokumentiert der Bauherr in der Regel seinen Willen zum Abschluss eines Architektenvertrages.«

OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.10.2005, Az.: 22 U 70/05

»Umfangreiche Architektenleistungen werden regelmäßig nur gegen Entgelt erbracht.«

Landgericht Stendal, Urteil vom 17.6.1999, Az.: 22 S 269/98

»Die als unverbindlich bezeichnete Bitte eines Bauherrn an den Architekten, Vorstellungen für ein Bauvorhaben zu übermitteln, ist noch kein Angebot zum Abschluss eines Architektenvertrages. Der Architekt muss diese Bitte entweder zurückweisen oder darauf hinweisen, dass er nur gegen Honorar zu arbeiten bereit ist. Unterlässt der Architekt diese Klarstellung, kann er Honorar nur verlangen, wenn der Bauherr die Leistung zum Gegenstand weiterer Erörterungen macht oder deren Anpassung an seine Vorstellungen verlangt.«

OLG Celle, Urteil vom 23.5.2006, Az.: 14 U 240/05

»Beweispflichtig für das Zustandekommen eines Architektenvertrages ist der Architekt. Darauf, ob Architektenleistungen üblicherweise nur gegen Entgelt erbracht werden, kommt es nicht an. Die Vermutung des § 632 Abs. 1 BGB, wonach eine Vergütung als vereinbart gilt, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist, bezieht sich nur auf die Entgeltlichkeit eines erteilten Auftrages, nicht auf die Auftragserteilung. Entscheidend ist alleine, ob auf das Zustandekommen eines Architektenvertrages gerichtete übereinstimmende Willenserklärungen mit entsprechendem Bindungswillen festzustellen sind.«

Zur Beweislast sei zudem noch angemerkt, dass der Architekt im Streitfall auch für den Umfang der Auftragserteilung beweispflichtig ist. Eine Vermutung dafür, dass der Architekt stets mit allen Leistungsphasen beauftragt wird, existiert nicht.

Zudem zeigen die obigen Urteile, dass der Architekt stets dann seinen Bauherrn auf die Entgeltlichkeit seiner Leistungen hinweisen muss, wenn beim Auftraggeber offensichtlich Fehlvorstellungen über diesen Umstand vorliegen. Im Ergebnis ist daher aus Beweisgründen und zur Klarstellung für beide Parteien der Abschluss eines schriftlichen Architektenvertrages zu empfehlen. Wünscht der Auftraggeber noch keine verbindliche Beauf-

tragung mit allen Architektenleistungen kann der Auftrag zunächst auf einzelne Leistungsphasen begrenzt werden.

2. FORMERFORDERNISSE

Grundsätzlich ist für den Abschluss eines Architektenvertrages keine besondere Form vorgeschrieben. Auch ein mündlicher oder durch schlüssiges Verhalten geschlossener Architektenvertrag ist im Regelfall wirksam. In einigen Konstellationen sind allerdings Schriftformerfordernisse zu beachten. Hierzu zählen insbesondere:

- Verträge mit öffentlichen Auftraggebern. In verschiedenen Gesetzen (z. B. Gemeindeordnung) ist vorgesehen, dass Verträge mit der öffentlichen Hand nur bei Wahrung der Schriftform wirksam sind. Mündliche Zusagen sind im Regelfall unverbindlich und führen zu keinem Vertragsschluss.
- Honorarvereinbarungen oberhalb der Mindestsätze (§ 7 Abs. 6 HOAI), sowie zur pauschalen Abrechnung von Nebenkosten (§ 14 Abs. 3 HOAI), bedürfen jeweils der Schriftform. Allerdings bedeutet in diesen Fällen die Nichteinhaltung der Schriftform nicht, dass gar kein Vertrag zustande kommt. Im ersten Fall gilt vielmehr der Mindestsatz als vereinbart, im zweiten Fall muss der Architekt die Nebenkosten auf Einzelnachweis abrechnen.

3. KOPPLUNGSVERBOT

Beim Abschluss von Architektenverträgen ist zudem das Kopplungsverbot nach § 3 des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen zu beachten. Nach dieser Vorschrift sind Vereinbarungen unwirksam, durch die der Erwerber eines Grundstückes sich im Zusammenhang mit dem Kauf verpflichtet, für die Planung oder Ausführung eines Bauwerkes einen bestimmten Architekten zu beauftragen. Der Verkauf eines Grundstückes darf folglich nicht vom Abschluss eines bestimmten Architektenvertrages abhängig gemacht werden. Bei einem Verstoß gegen das Kopplungsverbot ist der Architektenvertrag unwirksam, der Grundstückskaufvertrag bleibt

aber wirksam. Honoraransprüche aus dem Abschluss eines solchen Architektenvertrages kann der Planer nicht ableiten.

III INHALTE EINES ARCHITEKTENVERTRAGES

1. GRUNDSATZ DER VERTRAGSFREIHEIT

Das deutsche Rechtssystem geht vom Grundsatz der Vertragsfreiheit aus. Demnach dürfen die Inhalte von Verträgen im Prinzip ohne Beschränkungen ausgestaltet werden. Ausnahmen gelten, wenn Vertragsklauseln unmittelbar gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen (§ 134 BGB) oder das Rechtsgeschäft sittenwidrig ist (§ 138 BGB). Ein Beispiel für ein gesetzliches Verbot stellt das o. g. Kopplungsverbot dar.

Der Grundsatz der Vertragsfreiheit findet in der Praxis allerdings fast nur bei sog. Individualvereinbarungen Anwendung. Für das Vorliegen einer Individualvereinbarung ist es erforderlich, dass die Vertragsparteien die betreffende Klausel im Einzelnen inhaltlich aushandeln. Dazu reicht es beispielsweise nicht, wenn eine Partei einen Formularetext vorgibt und die andere Partei lediglich zu Änderungen oder Streichungen auffordert. Der Inhalt einer Klausel muss ernsthaft zur Disposition stehen und jede Vertragspartei muss die reale Möglichkeit erhalten, die Inhalte der Vertragsbedingung zu beeinflussen.

Die Vertragsparteien müssen im Vertrag nicht zwingend sämtliche Punkte regeln, die für die Vertragsbeziehung von Relevanz sein können. In den meisten Vertragsmustern finden sich z. B. Regelungen zur Abnahme der Architektenleistung, zur Kündigung des Vertrages oder zur Haftung. Treffen die Vertragspartner hierzu keine besondere Abrede, so entsteht kein »rechtsfreier Raum«, es kommen vielmehr die gesetzlichen Bestimmungen – insbesondere zum Werkvertragsrecht (§§ 631 ff. BGB) – zur Anwendung.

2. ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Ein Aushandeln von einzelnen Vertragsklauseln findet im heutigen Geschäftsverkehr üblicherweise nur bei der Bestimmung der Leistung und der Vergütung statt. Bei den meisten Vertragsklauseln (z. B. zur Haftung, Kündigung) kommen vorformulierte Vertragsbedingungen zur Anwendung. Für solche vorformulierten Klauseln – sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) – besteht ein deutlich engerer rechtlicher Rahmen. Bei AGBs wird die Vertragsfreiheit durch spezielle Regelungen in den §§ 305 ff. BGB deutlich eingeschränkt. Insbesondere in den §§ 308 und 309 BGB werden eine ganze Reihe von Einschränkungen für bestimmte vertragliche Bereiche vorgenommen. Diese betreffen beispielsweise Änderungsvorbehalte, Aufrechnungsverbote, Pauschalierungen von Schadensersatzansprüchen, Vertragsstrafenregelungen, Haftungsausschlüsse, Beweislasten etc.. Darüber hinaus ist die Regelung des § 307 BGB als Auffangtatbestand zu beachten. Hiernach sind Vertragsklauseln unwirksam, die eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen. Eine derartige Benachteiligung kann auch darin liegen, dass eine Klausel nicht hinreichend klar und verständlich ist.

Mittlerweile werden eine ganze Reihe von vorformulierten Vertragsbedingungen wegen Verstoßes gegen die §§ 305 ff. BGB von den Gerichten für unwirksam erklärt. Es ist daher deutliche Vorsicht bei der Formulierung einseitiger Vertragsklauseln geboten. Im Zweifelsfall empfiehlt sich die Aufnahme von Klauseln, die sich möglichst nah an gesetzlichen Bestimmungen orientieren.

3. TYPISCHE VERTRAGSBESTIMMUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG

Im Nachfolgenden sollen die verschiedenen regelungsbedürftigen Punkte innerhalb eines Architektenvertrages genauer beleuchtet werden. Konkrete Formulierungshilfen bieten zahlreiche am Markt befindliche Vertragsmuster.

A. VERTRAGSPARTEIEN

Fast sämtliche Vertragsmuster beginnen mit einer Benennung der Vertragsparteien. Die eine Vertragspartei wird zumeist als »Bauherr« oder – in Anlehnung an die Termini im Werkvertragsrecht des BGB – als »Auftrag-

geber« oder »Besteller« bezeichnet. Für die andere Seite finden sich Formulierungen wie »Architekt«, »Auftragnehmer« oder »Unternehmer«. Handelt es sich bei einer Partei um eine juristische Person des öffentlichen Rechts (Gemeinde, Land) oder eine privatrechtliche Gesellschaft (z. B. GmbH, Kommanditgesellschaft), so sollten auch die Vertretungsverhältnisse aufgenommen werden.

B. GEGENSTAND DES VERTRAGES

Nach der Benennung der Vertragsparteien folgen in den meisten Musterverträgen Klauseln zum Gegenstand des Vertrages (Objekt) und den zu erbringenden Architektenleistungen.

Es ist sinnvoll, die Baumaßnahme zu konkretisieren. Dazu ist eine genauere Beschreibung des Bauvorhabens erforderlich. Die Beschreibung sollte sich an den Begriffsbestimmungen des § 2 HOAI orientieren, um eine exakte Zuordnung beim Honorar zu ermöglichen. Weiterhin sollten Angaben zu Standards, Nutzungen und sonstige Eckdaten aufgenommen werden. Hierzu können beispielsweise gehören:

- voraussichtliche Nutzfläche (Bürofläche/Wohnnutzung)
- Ausstattungsstandards (einfach/gehoben etc.)
- Gestaltungsvorgaben
- Raumprogramm
- wirtschaftlicher Rahmen
- Termine

Eine möglichst genaue Beschreibung beugt späteren Streitigkeiten über abweichende Vorstellungen der Parteien zu der Baumaßnahme vor. Beim Bauherrn können an dieser Stelle überzogene Vorstellungen in realistische Bahnen gelenkt werden. Allerdings muss der Architekt beachten, dass er diese Vorgaben bei der Planung auch tatsächlich zu berücksichtigen hat. Sie sind im Regelfall als Beschaffenheit des Objektes zu verstehen. Daher würde eine Planung unter Abweichung von der vorgegebenen Beschaffenheit einen Mangel darstellen.

Insbesondere bei der Vereinbarung von Baukostengrenzen und Terminplänen ist Vorsicht geboten. Diese Bedingungen sollten auf Haftungsgründen nur als grobe Rahmenangabe vereinbart werden. Garantiezusagen sind zu

vermeiden, da sie eine verschuldensunabhängige Haftung für Mehrkosten bzw. Kosten durch Terminüberschreitungen auslösen würden. Weiterhin ist zu beachten, dass Schadensersatzansprüche aufgrund von Kosten- und Terminüberschreitungen in den meisten Versicherungsverträgen der Berufshaftpflichtversicherung ausgeschlossen sind.

C. LEISTUNGEN DES ARCHITEKTEN

Es gehört zu den verbreiteten Missverständnissen, dass die vom Architekten zu erbringenden Leistungen durch die HOAI definiert werden. Diese Einschätzung ist unzutreffend. Welche Leistungen der Planer zu erbringen hat, ergibt sich ausschließlich aus dem Architektenvertrag. Hierzu besagt die Definition des Werkvertrages in § 631 BGB folgendes:

»Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes ... verpflichtet«.

Gleichzeitig wird aus der Formulierung deutlich, dass der Architekt ein bestimmtes Werk als Erfolg seiner Leistung schuldet. Wird dieser Erfolg nicht erreicht, so ist die Leistung des Architekten mangelhaft.

Grundleistungen

Bis dato fand sich in den meisten Architektenverträgen bei der Darstellung der Leistungen ein Verweis oder eine Anlehnung an die Leistungsbilder der HOAI. Diese Praxis wirft mittlerweile aufgrund einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 24.06.2004 (Az.: VII ZR 259/02) deutliche Probleme für den Architekten auf. In dem Urteil ist der BGH von seiner bisherigen Rechtsprechung, dass der Architekt als Gesamterfolg seiner Arbeit lediglich das mangelfreie Entstehenlassen eines Bauwerkes schuldet, abgerückt. Der BGH hat nunmehr entschieden:

»Eine an den Leistungsphasen des § 15 HOAI (aktuell: Anlage 11 zu § 33 HOAI) orientierte vertragliche Vereinbarung begründet im Regelfall, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolge des geschuldeten Gesamterfolges schuldet.«

Im Klartext bedeutet dieses, dass bei einer Aufnahme des Leistungsbildes aus Anlage 11 der HOAI in den Vertrag der Architekt jede einzelne Grund-

leistung erbringen und im Streitfall auch nachweisen muss, um sein komplettes Honorar zu bekommen. Erbringt er einzelne Grundleistungen nicht, so reduziert sich sein Honoraranspruch anteilig. Darauf, ob die Leistung notwendig zur Erreichung des Gesamterfolges war, kommt es nicht mehr an.

Andererseits verdeutlicht der BGH, dass sich die einzelnen zu erbringenden Erfolge und Arbeitsschritte aus dem Vertrag selbst ergeben und nicht unmittelbar aus der HOAI. Lediglich durch die Bezugnahme im Vertrag auf das Leistungsbild wird dieses Vertragsgegenstand.

Im Ergebnis folgt aus der oben dargestellten Rechtsprechung, dass die Parteien im Architektenvertrag – durchaus losgelöst vom konkreten Leistungsbild der HOAI – die Ziele und Arbeitsschritte selbst formulieren können, um den jeweiligen Anforderungen des Einzelfalls gerecht zu werden. Die Darstellung der Ziele im Sinne eines Werkerfolges mit den einzelnen Arbeitsschritten könnte beispielsweise wie folgt formuliert werden:

Ziel 1 | Erarbeiten eines mit dem Bauherrn abgestimmten Planungskonzeptes

Zum Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

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

Ziel 2 | Ausarbeiten eines genehmigungsfähigen Entwurfs

Zum Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a) Entwurfsplanung: Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe
- b) Genehmigungsplanung/Erarbeiten der Bauvorlagen: 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.

Ziel 3 | Erarbeiten einer ausführungsfähigen Lösung der Planungsaufgabe

Zum Erreichen dieses Zieles ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:
Ausführungsplanung: Erarbeiten und darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung

Ziel 4 | Erarbeiten der zuschlagsfähigen Lösung

Zum Erreichen dieses Zieles sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- a) Vorbereitung der Vergabe: Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen
- b) Mitwirken bei der Vergabe: Ermitteln der Kosten und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe

Ziel 5 | Sicherstellen der Umsetzung der Planung in ein mangel-freies Gebäude

Zum Erreichen dieses Zieles ist folgender Arbeitsschritt erforderlich:
Objektüberwachung: Überwachen der Ausführung des Objektes

Sonderproblem: Stufenweise Beauftragung

Insbesondere bei größeren Bauvorhaben werden Architekten zunehmend nicht mehr sofort mit der Erbringung sämtlicher Leistungsphasen beauftragt. Vor allem öffentliche Auftraggeber greifen auf das Mittel einer stufenweisen Beauftragung zurück. Hierbei werden dem Architekten zunächst nur die Leistungsphasen bis zu Vor- oder Entwurfsplanung übertragen, die weiteren Leistungsphasen können bei Fortführung des Projektes dann jeweils vom Auftraggeber abgerufen werden.

Rechtlich sind solche Vertragskonstellationen nicht zu beanstanden. Der Architekt hat in diesen Fällen keinen Anspruch auf die Bearbeitung aller Leistungsphasen, wird allerdings bereits verpflichtet, die weiteren Leistungsphasen zu erbringen, wenn der Auftraggeber diese abrufen. Der Bauherr kann also am Ende jeder Stufe aus dem Projekt aussteigen.

Um hier einen sachgerechten Interessenausgleich herbeizuführen, empfiehlt es sich, die Bindung des Architekten zur Erbringung der weiteren Leistungsphasen zeitlich zu begrenzen und festzulegen, dass der Bauherr

verpflichtet ist, den Architekten weiter zu beauftragen, wenn er das Vorhaben tatsächlich fortführt.

Eine derartige Regelung könnte beispielsweise wie folgt formuliert werden:

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen der nächsten Stufe nach Abruf durch den Auftraggeber zu erbringen, wenn sie innerhalb von _____ Monaten nach Beendigung der letzten Leistungsstufe beauftragt werden. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer mit der Erbringung der weiteren Leistungsstufen zu beauftragen, wenn er das Bauvorhaben fortführt.

Sonderproblem: Genehmigungsfähigkeit des Entwurfs

Aus der Erfolgsbezogenheit des Architektenvertrages folgt, dass der Architekt im Regelfall eine genehmigungsfähige Planung schuldet, die den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen muss. Wird eine Baugenehmigung nicht erteilt, ist die Leistung des Architekten mangelhaft.

Die Rechtsprechung kennt jedoch Ausnahmen von diesem Grundsatz. Dem Auftraggeber kann es gerade darum gehen, auszutesten, ob eine Planung – auch unter Berücksichtigung von Ausnahmen und Befreiungen – noch machbar ist oder nicht mehr genehmigt wird. Der Auftrag kann lediglich den Versuch zur Erlangung einer Baugenehmigung beinhalten. Hat der Architekt den Auftraggeber über die Risiken einer solchen Planung umfassend aufgeklärt und zudem auf die Möglichkeit der Stellung einer Kosten sparenden Bauvoranfrage eingehend hingewiesen, kann das Erfordernis der Erstellung einer genehmigungsfähigen Planung entfallen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.12.1995 – Az.: 21 U 53/95). Nach der Rechtsprechung ist hierüber jedoch eine ausdrückliche und eindeutige Vereinbarung zu treffen. Diese könnte beispielsweise wie folgt lauten:

Sondervereinbarung zur Genehmigungsfähigkeit:

Es besteht zwischen den Parteien Einvernehmen darüber, dass der Architekt keine genehmigungsfähige Planung schuldet, weil ...

Daher führt die Nichterteilung der Baugenehmigung nicht zur Honorarkürzung.

Der Architekt sollte in solchen Fällen den Bauherrn auf die Möglichkeit der Stellung einer Bauvoranfrage hinweisen.

Sonderproblem: Leistungsphase 9

Die Objektbetreuung und Dokumentation kann eine sehr arbeitsaufwändige Leistungsphase darstellen. Zudem bergen die Leistungen ein erhebliches Haftungsrisiko. Wird im Architektenvertrag keine gesonderte Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 vereinbart, verlängert sich die Gewährleistung des Architekten für sämtliche Leistungsphasen um vier bis fünf Jahre (siehe auch Kapitel III 3. G.).

Die Bemessung der Leistungsphase 9 mit 3 % des Honorars steht zu den Risiken und Leistungspflichten in keinem angemessenen Verhältnis. Architekten sollten sich daher sehr wohl überlegen, ob sie überhaupt die Leistungsphase 9 erbringen wollen.

Die Überwachung der Beseitigung von Mängeln in der Leistungsphase 9 ist seit der HOAI-Novelle 2009 (siehe § 33 HOAI i.V.m. Anlage 11) auf eine Dauer von bis zu vier Jahren beschränkt. Da diese zeitliche Vorgabe nicht mit der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist des BGB übereinstimmt, sollte gegebenenfalls eine fünfjährige Überwachungsdauer vereinbart werden. Das zusätzliche Honorar für die Verlängerung der Überwachungsdauer ist frei zu vereinbaren.

Weitere Leistungen

Häufig werden dem Architekten neben den bereits o. g. Leistungen bei Gebäuden weitere Aufgaben übertragen. Handelt es sich um Leistungen, für die eigene Leistungsbilder bestehen (z. B. Leistungen bei Freianlagen, Tragwerksplanung, vermessungstechnische Leistungen), so kann hinsichtlich der Formulierung der Leistungen des Architekten im Wesentlichen auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Sonderproblem: Entwässerungsgesuch/SiGeKo

Immer wieder wird von Architekten und Bauherren die Frage aufgeworfen, ob die Leistungsphase 4 der Gebäudeplanung die Erstellung eines Entwässerungsgesuches mit umfasst. Auftraggeber argumentieren gerne mit dem Hinweis, dass das Entwässerungsgesuch zu den Genehmigungsunterlagen gehöre und damit in den Leistungen aus Anlage 11 zu § 33 HOAI enthalten sei.

Diese Auffassung ist unzutreffend. Das Entwässerungsgesuch ist den Leistungen der Technischen Ausrüstung nach §§ 51 ff. HOAI zuzuordnen. Es gehört folglich nicht zu den Grundleistungen des Architekten innerhalb der Leistungsphase 4 aus Anlage 11 zu § 33 HOAI.

Gleiches gilt für die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination.

Nach einer Entscheidung des OLG Celle (Beschluss vom 05.07.2004 – Az.: 14 W 63/03) handelt es sich bei der SiGeKo-Tätigkeit um Leistungen, die nicht von den Leistungsbildern der HOAI erfasst werden. Sie gehören insbesondere nicht zum Leistungsbild der Gebäudeplanung.

Künstlerische Oberleitung

Es kommt immer wieder vor, dass dem Architekten nicht die Leistungsphase 8, sondern nur die künstlerische Oberleitung in Auftrag gegeben werden soll – häufig, um Kosten zu sparen. In diesen Fällen ist es wichtig, im Vertrag zu verdeutlichen, dass die künstlerische Oberleitung lediglich das Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung umfasst. Es findet daher keine bautechnische Überwachung statt und auch die weiteren Grundleistungen der Leistungsphase 8 sind nicht Teil der künstlerischen Oberleitung. Um die Leistung weiter zu konkretisieren sollten genauere Regelungen beispielsweise zu Rhythmus und Anzahl der Baustellenbesuche oder Protokollierungspflichten getroffen werden.

Besondere Leistungen

Die Parteien des Architektenvertrages sollten sich bereits bei Vertragsschluss Gedanken über notwendige Besondere Leistungen machen und diese in den Vertrag mit einbeziehen. Hierbei ist zu beachten, dass die in Anlage 2 der HOAI benannten Besonderen Leistungen keine abschließende Aufzählung darstellen. Weitere Besondere Leistungen sind folglich denkbar. Zu den am häufigsten vorkommenden Besonderen Leistungen zählen:

- Bestandsaufnahme
- Aufstellen eines Finanzierungsplanes
- Mitwirken bei der Kreditbeschaffung
- Durchführen der Bauvoranfrage
- Erstellen eines Zeit- und Organisationsplanes
- Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung
- Ändern der Genehmigungsunterlagen in Folge von Umständen die der Auftragnehmer nicht zu betreten hat
- Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter nicht an der Planung fachlich Beteiligter auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen (z. B. Werkstattzeichnungen)
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen
- maßliches, technisches und verformungsgerechtes Aufmaß
- Schadenskartierung

Nebenflichten

Die bis hierhin genannten Leistungen bilden – sofern sie vertraglich vereinbart werden – jeweils Hauptleistungen des Vertrages. In der Rechtsprechung ist allerdings auch anerkannt, dass sich aus einem Architektenvertrag diverse Nebenpflichten ergeben. Hierbei handelt es sich zumeist um Hinweis-, Prüfungs- und Beratungspflichten. Die Nebenpflichten entstehen automatisch als Annex zu den vertraglichen Hauptleistungspflichten. Sie müssen nicht gesondert vereinbart werden und können auch nicht per se über vertragliche Klauseln ausgeschlossen werden. Als Beispiel einer derartigen Nebenpflicht ist der Hinweis auf die Überschreitung eines vorgegebenen Kostenrahmens oder die Anmeldung von Bedenken gegen bestimmte Bauherrenwünsche aus technischen Gründen zu nennen.

D. AUFGABEN DES BAUHERRN

Die Hauptleistungspflicht des Auftraggebers innerhalb des Architektenvertrages liegt in der Zahlung des Honorars. Hierauf soll noch an gesonderter Stelle eingegangen werden. Über die Zahlungspflicht hinaus obliegen dem Auftraggeber jedoch weitere Aufgaben, die ggf. auch mit in den Architektenvertrag einbezogen werden sollten.

Zunächst einmal ist die von der Rechtsprechung entwickelte allgemeine Kooperationspflicht zwischen den Vertragsparteien zu beachten (BGH, Urteil vom 28.10.1999 – Az. VII ZR 393/98). Hiernach sind beide Vertragspartner gehalten, die Durchführung des Vertrages zu fördern. Zudem geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Parteien eines Vertrags grundsätzlich verpflichtet sind, sich bei Meinungsverschiedenheiten zunächst um eine einvernehmliche Beilegung derselben zu bemühen.

Diese von der Rechtsprechung ausformulierte Kooperationspflicht findet eine besondere Ausprägung in den §§ 642, 643 BGB. Nach 642 BGB ist der Auftraggeber verpflichtet, Mitwirkungshandlungen, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind, vorzunehmen (z. B. Unterzeichnung des Bauantrages). Diese Mitwirkungshandlungen kann der Architekt sogar unter Fristsetzung und Kündigungsandrohung einfordern. Im Falle des fruchtlosen Fristablaufes wäre der Architekt dann zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund befugt. Er kann in diesem Fall sogar das Honorar für die nicht mehr zu erbringenden Leistungen unter Abzug ersparter Aufwendungen und eventuell erzielten anderweitigen Erwerbs verlangen. Zudem steht dem Architekten im Falle des Verzuges des Auftraggebers eine angemessene Entschädigung zu.

Neben der allgemeinen Kooperationspflicht empfiehlt es sich, folgende Bauherrenaufgaben mit in den Architektenvertrag aufzunehmen:

- Pflicht zur Beauftragung der notwendigen Sonderfachleute
- Übergabe sämtlicher das Bauvorhaben betreffenden Rechnungen und Unterlagen, soweit sie für die Vertragserfüllung des Architekten benötigt werden
- Pflicht über alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten unverzüglich zu entscheiden
- Freigabeerklärung hinsichtlich erbrachter Leistungen des Architekten
- Pflicht des Bauherrn zur Erteilung von Weisungen an die übrigen am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten

Insbesondere die Freigabeerklärung ist für den Architekten von besonderem Belang. Mit ihr stellt der Architekt sicher, dass der Bauherr nicht im Nachhinein immer wieder Änderungsleistungen (kostenfrei) verlangen kann.

In regelmäßigen Abständen sollte daher ein bestimmter Planungsstand freigegeben und dann als Grundlage der weiteren Planung festgeschrieben werden. Die Freigabepflicht könnte beispielsweise durch folgende Klausel in den Vertrag aufgenommen werden:

Der Bauherr erklärt nach Aufforderung durch den Architekten schriftlich sein Einverständnis mit den erbrachten Leistungen (Freigabeerklärung). Der Architekt kann dem Bauherrn eine angemessene Frist zur schriftlichen Erklärung setzen. In dieser Erklärung ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Erklärungsfrist die erbrachten Leistungen als genehmigt gelten und die Grundlage der weiteren Leistungen darstellen. Mit Ablauf der Frist ohne schriftliche Erklärung des Bauherrn gegenüber dem Architekten gelten die Leistungen als freigegeben, sofern nicht ein entgegen stehender Wille des Bauherrn offensichtlich ist.

E. VERGÜTUNGSVEREINBARUNG

Für die Honorierung der meisten Architektenleistungen bildet die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) die maßgebliche Grundlage. Die HOAI bildet zwingendes Preisrecht für die in den Teilen 2 – 4 i.V.m. den Anlagen 4 – 14 beschriebenen Leistungen – unabhängig von der Person des Leistungserbringers. Nicht verbindlich verpreist sind demgegenüber die sog. Beratungsleistungen aus Anlage 1 sowie die in Anlage 2 aufgeführten Besonderen Leistungen. Zudem unterliegen Architektenleistungen, die nicht in der HOAI benannt sind, keinen preisrechtlichen Vorgaben (z. B. Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination).

Des Weiteren hat der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 16.12.2004 (Az.: VII ZR 16/03) klargestellt, dass für die Abrechnung von Architektenleistungen nicht zwingend das System der HOAI einzuhalten ist. Soweit es sich um verpreiste Leistungen handelt, muss lediglich das Ergebnis der Abrechnung HOAI-konform sein und sich innerhalb der Mindest- und Höchstsätzen bewegen. Es ist folglich auch zulässig, dass die Vertragsparteien statt der Abrechnung über die Honorarzone, den Honorarsatz und die anrechenbaren Kosten ein Pauschalhonorar vereinbaren, so lange sich dieses Pauschalhonorar innerhalb des Honorarrahmens der HOAI befindet. Im Hinblick auf § 7 Abs. 6 HOAI, der bei Abweichungen vom Mindestsatz

eine schriftliche Vergütungsvereinbarung verlangt, müssen Pauschalhonore jedoch stets schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart werden.

Die folgenden Ausführungen orientieren sich allerdings am üblichen Berechnungsmodus der Honorarordnung.

Honorarzone

Im Regelfall benennen die Vertragsparteien im Architektenvertrag die maßgebliche Honorarzone für das betreffende Objekt. Die Festlegung der Honorarzone steht jedoch nicht zur Disposition der Parteien. Für die Einordnung in die zutreffende Honorarzone kommt es auf eine objektive Beurteilung an (BGH, Urteil vom 13.11.2003 – Az.: VII ZR 362/02). Eine vertragliche Vereinbarung einer zu niedrigen oder zu hohen Honorarzone wäre daher unwirksam.

Bei der Ermittlung der korrekten Honorarzone kann zunächst auf die Objektlisten der Anlage 3 zurückgegriffen werden. Hierin sind Objekttypen benannt, die in der Regel einer bestimmten Honorarzone zuzuordnen sind. Die Objektlisten sind jedoch nicht zwingend hinsichtlich der Einordnung in eine bestimmte Honorarzone. Wie sich aus § 5 Abs. 4 HOAI ergibt, handelt es sich bei den in der Anlage 3 benannten Objekten nur um Regelbeispiele. Sollte also ein Objektbewertung anhand des Punktesystems aus § 5 HOAI zu einer anderen Einstufung der Honorarzone führen, als in den Objektlisten vorgesehen, so ist das Ergebnis aus der Punktebewertung maßgeblich.

Darüber hinaus ergibt sich aus dem Umstand, dass die Honorarzone stets objektiv richtig zu ermitteln ist, die Konsequenz, dass sich die Honorarzone während der Durchführung des Bauvorhabens ändern kann. Dieses kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn der Bauherr durch nachträgliche Zusatzwünsche die Planungsanforderungen des Objekts erhöht. Demnach ist die Benennung der Honorarzone im Architektenvertrag jeweils nur eine voraussichtliche Einstufung, was durch folgende Formulierung klargestellt werden kann:

Honorarzone, der das Objekt nach §§ 5, 34 und Ziff. 3.1 der Anlage 3 zu § 5 Abs. 4 Satz 2 HOAI voraussichtlich angehört ...

Honorarsatz

Die Parteien eines Architektenvertrages sind trotz des zwingenden Preischarakters der HOAI nicht auf einen bestimmten Wert beim Honorar festgelegt. Aufgrund des Mindest- und Höchstsatzsystems verbleibt den Parteien ein Verhandlungsspielraum. Innerhalb der Mindest- und Höchstsätze können sich die Parteien frei bewegen.

Es ist lediglich zu beachten, dass nach § 7 Abs. 6 HOAI Honorare oberhalb des Mindestsatzes schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart werden müssen. Wird die Schriftform nicht eingehalten, gilt automatisch der Mindestsatz.

Von-Hundert-Sätze

§ 33 HOAI i. V. m. Anlage 11 splittet die Gesamtleistung des Architekten in verschiedene Leistungsphasen auf und bemisst sie mit unterschiedlichen Prozentsätzen. In der Summe addieren sich die Prozente zu Hundert.

Es ist festzustellen, dass Architekten immer häufiger nicht mehr mit sämtlichen Grundleistungen einer Leistungsphase beauftragt werden. Beispielsweise wollen Auftraggeber die Rechnungsprüfung zunehmend selbst übernehmen. In diesen Fällen ist § 8 Abs. 2 HOAI zu beachten. Die Vorschrift besagt, dass bei einer Übertragung nicht sämtlicher Grundleistungen einer Leistungsphase die Prozentsätze angemessen zu senken sind. Schwierigkeiten bereitet in der Praxis die Ermittlung des prozentualen Abzuges. Hier können verschiedene Bewertungstabellen weiterhelfen. In den diversen Kommentaren zur HOAI finden sich Tabellen mit Vorschlägen über die Bemessung der einzelnen Grundleistungen, so dass hierüber angemessene Prozentsätze berechnet werden können. Diese Bewertungstabellen haben auch bereits Einzug in die Rechtsprechung gefunden. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 16.12.2004 (Az.: VII ZR 174/03) bilden die Bewertungstabellen taugliche Hilfsmittel zur prozentualen Bemessung einzelner Grundleistungen.

Sonderfall: Künstlerische Oberleitung

Wie bereits oben dargestellt, umfasst die künstlerische Oberleitung nur das Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten

der Gestaltung. Das Honorar für diese Leistung kann frei vereinbart werden. Denkbar sind insbesondere die Vereinbarung eines Zeithonorars, einer Pauschale oder eines Prozentsatzes vom Architektenhonorar. Im letztgenannten Fall sind Vereinbarungen von 4 – 8% üblich.

Umbauszuschlag/Modernisierungszuschlag

Baumaßnahmen im Bestand sind aufgrund der bereits vorgegebenen Rahmenbedingungen im Regelfall arbeitsintensiver als Neubauten. Daher sieht § 35 HOAI bei Umbauten und Modernisierungen im Sinne von § 2 Nr. 6 und 7 HOAI einen Honorarzuschlag vor. Dieser kann bis zu 80% betragen. Der Zuschlag ist frei verhandelbar. In dem Zuschlag ist die früher in § 10 Abs. 3 a HOAI geregelte mitverarbeitete Bausubstanz zu berücksichtigen. Ohne schriftliche Vereinbarung steht dem Architekten ab Honorarzone II ein Zuschlag von 20% zu.

Anrechenbare Kosten

Sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes regeln, sind die anrechenbaren Kosten nach §§ 4, 32 HOAI zu ermitteln. Honorargrundlage ist die Kostenberechnung oder ggf. die Kostenschätzung (§ 6 Abs. 1 HOAI). Kostenanschlag und Kostenfeststellung sind für die Honorarabrechnung nicht mehr von Belang. Die Kostenberechnung ist nach der DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 aufzustellen.

Die Vertragsparteien können jedoch gemäß § 6 Abs. 2 HOAI eine abweichende Honorarermittlung auf Basis einer Baukostenvereinbarung verabreden. Von dieser Alternative darf jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn die in § 6 Abs. 2 HOAI genannten Voraussetzungen (keine Planung zum Zeitpunkt der Beauftragung; realistische und nachprüfbar Baukosten; Schriftform) vorliegen, was in der Praxis selten der Fall sein wird. Im Übrigen besteht die große Gefahr, dass eine Baukostenvereinbarung als Grundlage der Honorierung gleichzeitig als »werkvertragliche Beschaffensvereinbarung« interpretiert wird, was erhebliche Haftungskonsequenzen nach sich ziehen würde. Drängt der Bauherr gleichwohl auf den Abschluss einer Baukostenvereinbarung, sollte im Vertrag klargestellt werden, dass die Baukostenvereinbarung ausschließlich zur Honorarberechnung dient und keinerlei Wirkung im Sinne einer werkvertraglichen Beschaffensvereinbarung oder gar einer Baukostengarantie besitzen soll.

Bei Änderungen des Leistungsumfangs auf Veranlassung des Auftraggebers mit Auswirkungen auf die anrechenbaren Kosten ist die Kostenberechnung oder Baukostenvereinbarung durch gesonderte schriftliche Vereinbarung anzupassen.

Eine dem § 10 Abs. 3 a HOAI vergleichbare Regelung wurde in die Neufassung der HOAI nicht mehr aufgenommen. Unklar ist derzeit, ob die Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz über Ziff. 3.3.6 der DIN 276 in die Kostenberechnung einfließen können. Die Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz sind aber auf jeden Fall bei der Bemessung des Umbauszuschlages zu berücksichtigen.

Besondere Leistungen

Besondere Leistungen sind von den Grundleistungen abzugrenzen. Sie sind in Anlage 2 zur HOAI aufgeführt, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist (§ 3 Abs. 3 HOAI). Besondere Leistungen unterliegen keinen preisrechtlichen Regelungen. Das Honorar kann frei – beispielsweise als Zeithonorar oder Pauschalhonorar – vereinbart werden.

Seit der HOAI-Novelle 2009 unterliegt die Honorarvereinbarung für Besondere Leistungen nicht mehr dem Schriftformerfordernis. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird jedoch der Abschluss einer schriftlichen Honorarvereinbarung empfohlen.

Nicht selten wird die Notwendigkeit der Erbringung von Besonderen Leistungen erst während der Durchführung eines Bauvorhabens erkannt. Dann ist eine gesonderte Vereinbarung über die Erbringung und Honorierung dieser Leistungen zu treffen.

Sonderfall: Verlängerung der Leistungsphase 9

Die Überwachung der Beseitigung von Mängeln in der Leistungsphase 9 ist nach § 33 HOAI i.V.m. Anlage 11 nunmehr auf eine Dauer von bis zu vier Jahren beschränkt. Da diese zeitliche Vorgabe nicht mit der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist des BGB übereinstimmt, sollte gegebenenfalls eine fünfjährige Überwachungsdauer vereinbart werden. Das zusätzliche Honorar für die Verlängerung der Überwachungsdauer ist frei zu vereinbaren.

Wiederholungsleistungen/Änderungsleistungen

Es entspricht dem beruflichen Alltag eines Architekten, dass er von Auftraggebern gebeten wird, bestimmte Leistungen, die er eigentlich bereits abgeschlossen hatte, nochmals zu ändern oder ggf. komplett neu zu erbringen. Es stellt sich dann die Frage nach der Honorierung. In der HOAI ist das Thema der Wiederholungsleistungen nur unvollständig geregelt. § 10 HOAI bestimmt die Abrechnungsmodalitäten bei mehrfach erbrachten Vor- oder Entwurfsplanungen nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen. In der Rechtsprechung ist mittlerweile allgemein anerkannt, dass auch in allen übrigen Leistungsphasen bereits abgeschlossene und auf Veranlassung des Auftraggebers dann erneut zu erbringende Leistungen erneut zu vergüten sind. Werden nur Teile von Leistungen wiederholt, ist das Honorar entsprechend dem Anteil zu berechnen.

In diesem Zusammenhang spielt die bereits oben erwähnte Freigabeerklärung eine Rolle. Sie verdeutlicht den Parteien wann eine Leistung abgeschlossen ist. Hierdurch wird folglich Streit darüber vermieden, ob es sich tatsächlich um Wiederholungsleistungen handelt.

Aus Klarstellungsgründen sollten die Parteien eine gesonderte Vereinbarung zu Wiederholungsleistungen in den Vertrag aufnehmen. Diese könnte wie folgt lauten:

Sind aufgrund von Entscheidungen des Bauherrn bereits erbrachte Leistungen zu wiederholen, nachdem Planungsergebnisse bereits freigegeben oder einzelne Vertragsziele bereits erreicht wurden, so sind diese Leistungen erneut zu vergüten. § 10 HOAI bleibt unberührt.

Für Änderungsleistungen sind die §§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 7 Abs. 5 HOAI zu beachten.

Zeithonorar

Mit der HOAI-Novelle 2009 ist die Stundensatzregelung aus § 6 HOAI a. F. ersatzlos entfallen. Die Höhe der Stundensätze kann folglich frei vereinbar werden. Ohne eine explizite Abrede zur Stundensatzhöhe gelten die örtlichen Stundensätze. Da die Beurteilung der Örtlichkeit mit starken

Unsicherheiten verbunden ist, wird eine ausdrückliche Regelung im Vertrag empfohlen.

Bonus-Malus-Regelung

Gemäß § 7 Abs. 7 HOAI besteht unter den dort genannten Voraussetzungen die Möglichkeit der Vereinbarung eines Erfolgshonorars bei einer Kostenunterschreitung bzw. eines Honorarabzugs bei einer Kostenüberschreitung. Bei der Inanspruchnahme dieser Option ist allerdings Zurückhaltung geboten, da zu erwarten ist, dass die Handhabung dieser Regelung in der Praxis häufig zu Rechtsstreitigkeiten führen wird.

Nebenkosten

Die Abrechnung der Nebenkosten richtet sich nach § 14 HOAI. Dabei eröffnet § 14 Abs. 3 HOAI die Möglichkeit, durch schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung eine pauschale Abrechnung vorzunehmen. Eine derartige Pauschalierung vereinfacht die Rechnungsstellung deutlich. Ohne Einhaltung der Schriftform hat der Architekt allerdings auf Einzelnachweis abzurechnen. In der Praxis sind Pauschalen in Höhe von 3 bis 8 % des Honorars anzutreffen. Im Vertrag ist klarzustellen, auf welches Honorar (brutto oder netto) sich die Pauschale bezieht.

Denkbar ist zudem, die Nebenkostenabrede als ein Mischsystem aus Pauschal- und Einzelabrechnung zu gestalten. Insbesondere die Post- und Fernmeldegebühren sollten aus Vereinfachungsgründen pauschaliert werden.

Bei Projekten, die erhebliche Fahrtkosten nach sich ziehen werden, sollte eine konkrete Abrechnung auf Einzelnachweis erfolgen, da in diesen Fällen Pauschalen nicht selten zur Kostenfalle werden. Bei weiter entfernten Bauvorhaben ist zudem § 14 Abs. 2 Nr. 6 HOAI zu beachten. Hiernach können sonstige – über die Fahrtkosten hinaus gehende – Aufwendungen für längere Reisen (z. B. Übernachtungskosten) nur abgerechnet werden, wenn die Entschädigung vor der Geschäftsreise schriftlich vereinbart wurde.

Umsatzsteuer

§ 16 HOAI stellt klar, dass es sich bei den in der HOAI genannten Honoraren um Nettobeträge handelt. Die Umsatzsteuer ist folglich zusätzlich zu berechnen.

Werden Pauschalhonorare vereinbart, ist auf jeden Fall zu regeln, ob es sich um Brutto- oder Nettobeträge handelt.

Abschlagszahlungen

§ 15 Abs. 2 HOAI sieht vor, dass der Architekt Abschlagszahlungen in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen fordern kann. Hierzu bedarf es keiner ausdrücklichen Vereinbarung. Alternativ besteht die Möglichkeit der Vereinbarung eines gesonderten Zahlungsplanes. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich auch der Zahlungsplan an den bereits erbrachten Leistungen orientieren muss. Durch den Zahlungsplan dürfen keine Vorauszahlungen entstehen. Ein vereinbarter Zahlungsplan kann dem Vertrag als Anlage beigefügt werden.

Sonderproblem: Abrechnung nach Leistungsphase 8

Nach der Leistungsphase 8 erfolgt zumeist eine Zäsur innerhalb der Architektenleistung. In der anschließenden Phase 9 muss der Architekt häufig erst nach 4-5 Jahren wieder tätig werden. Daher bietet es sich an, nach der Objektüberwachung die bis dahin erbrachten Leistungen abzurechnen. Gemäß § 15 Abs. 2 HOAI kann der Planer natürlich eine Abschlagsrechnung stellen. Dieses Vorgehen ist jedoch nur bedingt zu empfehlen.

Aus Gewährleistungsgründen sollte nach der Leistungsphase 8 eine Teilabnahme bezüglich der bis dahin erbrachten Leistungen vorgenommen werden (siehe Kapitel III 3. G.). Korrespondierend zu der Teilabnahmeklausel ist im Rahmen der Vergütung zu regeln, dass der Auftragnehmer befugt ist, nach der Objektüberwachung eine Teilschlussrechnung zu stellen. Eine derartige Abrechnungsklausel kann wie folgt formuliert werden:

Das Honorar für die Leistungen bis einschließlich zur Objektüberwachung und die bis dahin erbrachten zusätzlichen und Besonderen Leistungen wird fällig, wenn der Architekt die Leistungen vertragsgemäß und im Wesentlichen mangelfrei erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung für diese Leistungen überreicht hat (§ 15 Abs. 1 HOAI).

Wird die Objektbetreuung und Dokumentation zusätzlich in Auftrag gegeben, so wird das Honorar hierfür fällig, wenn auch diese Leistung

vertragsgemäß und im Wesentlichen mangelfrei erbracht wurden und hierüber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist (§ 15 Abs. 1 HOAI).

F. SCHUTZ DES ARCHITEKTENWERKES/URHEBERRECHT

Bei Architekten besteht vielfach die Fehlvorstellung, dass sämtliche Planungsleistungen urheberrechtlich geschützt sind. Schutzfähig sind nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 2 Urheberrechtsgesetz (UrhG) jedoch nur Werke der Baukunst und Entwürfe zu solchen Werken. Es muss sich um persönliche, geistige Schöpfungen handeln, die sich durch einen hohen Grad an individueller ästhetischer Gestaltungskraft aus der Masse des alltäglichen Bauschaffens hervorheben. Aufgrund dieser Prämisse genießen die meisten Planungsleistungen von Architekten im »normalen« Wohn- und Gewerbebau keinen Schutz nach dem Urheberrechtsgesetz.

Gerade vor diesem Hintergrund ist es wichtig, im Architektenvertrag selbst Regelungen zum Schutz der Architektenleistung zu treffen, so dass zumindest auf vertraglicher Basis gegenüber dem Bauherrn ein Schutzmechanismus entsteht.

Welche Verwertungsbefugnisse dem Auftraggeber konkret zustehen sollen, hängt vom jeweiligen Bauvorhaben ab. Wird beispielsweise ein Typenhaus entwickelt, so macht dieses nur Sinn, wenn auch das Recht zur Mehrfachverwertung eingeräumt wird. Ausgehend von dem Standardfall der Planung eines Objektes für eine einmalige Umsetzung werden folgende Regelungen empfohlen:

- Klarstellung, dass die Arbeitsergebnisse des Architekten nur zur einmaligen Realisierung des im Vertrag beschriebenen Bauvorhabens verwendet werden dürfen.
- Kopplung weiterer Verwertungen an ein Zustimmungserfordernis des Architekten
- Klarstellung, dass der Architekt auch nach Beendigung des Vertrages berechtigt ist, das Bauwerk im Abstimmung mit dem Bauherrn zu betreten, um ggf. fotografische oder sonstige Aufnahmen zu fertigen.
- Pflicht des Bauherrn zur Benennung des Architekten bei Veröffentlichungen

Mit einer expliziten Vereinbarung über die Nutzungsrechte an den Planungsleistungen wird der Auftraggeber vertraglich gebunden. Verstöße gegen diese Pflichten können dann Schadensersatz- und Unterlassungsansprüche auslösen.

Sollte es sich bei dem Objekt um ein Werk der Baukunst im Sinne von § 2 UrhG handeln, ergeben sich bereits aus dem Urheberrechtsgesetz selbst folgende Schutzrechte, über die jedoch vertraglich abweichende Vereinbarungen getroffen werden können:

- Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG)
- Verbreitungsrecht (§ 17 UrhG)
- Veröffentlichungsrecht (§ 12 UrhG)
- Recht auf Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 UrhG)
- Verbot der Entstellung des Werkes (§ 14 UrhG)
- Ausstellungsrecht (§ 18 UrhG)
- Zustimmungserfordernis bei Änderungen (§ 39 UrhG /mit Einschränkungen)

Bei Verstößen gegen die Schutzrechte aus dem Urheberrechtsgesetz entstehen zu Gunsten des Urhebers Schadensersatz-, Unterlassungs- und ggf. auch Beseitigungsansprüche, die – anders als die Schutzklauseln im Vertrag – gegenüber jedermann geltend gemacht werden können. Hierdurch können folglich auch unbefugte Verwertungen durch Dritte (z. B. Bauunternehmer) verhindert werden.

G. ABNAHME UND VERJÄHRUNG

Wie bereits dargestellt, handelt es sich beim Architektenvertrag um einem Werkvertrag im Sinne der §§ 631 ff. BGB, durch den der Auftragnehmer verpflichtet wird, ein bestimmtes Werk herzustellen. Hat der Architekt sämtliche Leistungen aus dem Vertrag im Wesentlichen mangelfrei erbracht, ist der Auftraggeber verpflichtet, die Leistung abzunehmen (§ 640 BGB). Unter einer Abnahme versteht man die Erklärung des Auftraggebers, dass die Leistungspflicht des Auftragnehmers als erfüllt angesehen wird. Das Vorliegen unwesentlicher Mängel in der Architektenleistung hindert die Abnahmepflicht nicht. Die Abnahmepflicht sollte aus Klarstellungsgründen in den Vertrag aufgenommen werden.

Die Abnahme löst folgende Rechtswirkungen aus:

- Die Beweislast für das Vorliegen einer mangelhaften Leistung geht auf den Auftraggeber über.
- Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche des Auftraggebers gegen den Architekten beginnt zu laufen. Sie beträgt zumeist 5 Jahre.
- Voraussetzung für die Fälligkeit des Architektenhonorars ist eine vertragsgemäße Leistungserbringung; diese wird durch die Abnahme dokumentiert.

Die Abnahme kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erklärt werden (z. B. vorbehaltlose Bezahlung der Schlussrechnung). Aus Beweisgründen wird allerdings die Fertigung eines schriftlichen Abnahmeprotokolls empfohlen. Ein Muster für ein Abnahmeprotokoll befindet sich im Anhang 2 sowie auf der Homepage der Architektenkammer Niedersachsen www.aknds.de.

Sonderproblem: Leistungsphase 9

Die Abnahme ist grundsätzlich erst dann durchzuführen, wenn der Architekt sämtliche im Vertrag vorgesehene Leistungen erbracht hat – wird die Leistungsphase 9 beauftragt, also erst nach Abschluss dieser Leistungsphase. Faktisch ist der Architekt für seine Leistungen aus den Leistungsphasen 1–8 dann 10 Jahre in der Verantwortung.

Um dieses unbillige Ergebnis zu vermeiden, sollte in den Architektenvertrag eine Regelung aufgenommen werden, nach der der Auftraggeber verpflichtet ist, bereits nach Abschluss der Leistungsphase 8 die bis dahin erbrachten Leistungen des Architekten abzunehmen (sog. Teilabnahme). Die Leistungsphase 9 wird dann nach Abschluss dieser Phase gesondert abgenommen. Hierdurch wird erreicht, dass für die ersten 8 Leistungsphasen schon nach der ersten Teilabnahme die Verjährung der Gewährleistungsansprüche zu laufen beginnt. Eine vertragliche Vereinbarung hierzu könnte wie folgt aussehen:

Abnahme und Verjährung

Der Bauherr ist nach vertragsgemäßer und im Wesentlichen mangelfreier Erbringung/Fertigstellung der Leistungen bis einschließlich zur

Objektüberwachung zur Abnahme aller bis dahin vom Architekten erbrachten Leistungen verpflichtet. Mit der Abnahme beginnt die Verjährung. Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung. § 640 BGB bleibt unberührt.

H. MÄNGELANSPRÜCHE, HAFTUNG UND VERSICHERUNG

Die gesetzliche Haftung des Architekten bei der Erbringung von Planungs- und Bauüberwachungsleistungen richtet sich nach den werkvertraglichen Bestimmungen der §§ 633 ff. BGB. Ist die Leistung des Architekten mangelhaft, kann der Bauherr

- nach § 635 BGB Nacherfüllung verlangen,
- nach § 637 BGB den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
- nach den §§ 636, 323, 326 Abs. 5 BGB vom Vertrag zurücktreten oder
- nach § 638 BGB die Vergütung mindern und
- nach den §§ 636, 280, 281 283 und 311 a BGB Schadensersatz oder
- nach § 284 BGB Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Die gesetzlichen Mängelansprüche des Auftraggebers lassen sich durch vertragliche Klauseln kaum beschränken. Lediglich für die Verletzung von Nebenpflichten aus dem Vertrag kann die Haftung in Fällen leichter Fahrlässigkeit der Höhe nach eingeschränkt werden, sofern es sich nicht um Personenschäden handelt. Die Begrenzung der Höhe nach sollte sich an der Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung für Sach- und Vermögensschäden orientieren.

Es empfiehlt sich zudem, eine Klausel aufzunehmen, nach der der Architekt im Falle eines Schadens am Bauwerk berechtigt ist, für die Beseitigung des Schadens selbst Sorge zu tragen, bevor er Schadensersatz in Geld zu leisten hat. Hierdurch lässt sich nicht selten der Schadensbetrag deutlich mindern. Bevor der Architekt im Schadensfall tätig wird, sollte er jedoch zuvor Rücksprache mit seinem Berufshaftpflichtversicherer halten. Auch der Verweis auf die vorrangige Inanspruchnahme Dritter zur Schadensbeseitigung ist sinnvoll, darf jedoch nicht als Voraussetzung für eine eigene Haftung formuliert werden. Eine Vertragsklausel könnte daher lauten:

Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird. Wird der Architekt wegen eines Schadens in Anspruch genommen, den auch ein Dritter zu vertreten hat, kann er vom Bauherrn verlangen, dass sich dieser erst bei dem Dritten ernsthaft um die Durchsetzung seiner Mängelansprüche bemüht.

Architekten besitzen im Regelfall eine Berufshaftpflichtversicherung zur Absicherung von Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die aus Fehlern bei der Berufsausübung entstehen können. Im Interesse des Bauherrn sollte der Architekt zum Nachweis der Versicherung verpflichtet werden. Eine Benennung der Deckungssummen im Architektenvertrag dient insbesondere dazu, das Risiko einer Unterdeckung abschätzen zu können.

Haftpflichtversicherung

Der Architekt ist verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden _____ Euro

für sonstige Schäden _____ Euro

I. AUFRECHNUNG

Gegenüber gewerblichen Auftraggebern ist es üblich, sog. Aufrechnungsverbote zu vereinbaren. Solche Aufrechnungsverbote haben zum Inhalt, dass der Auftraggeber gegen den Honoraranspruch des Architekten nur unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen aufrechnen darf. Streitige Forderungen des Bauherrn können damit nicht zur Aufrechnung gegen den Vergütungsanspruch des Architekten gestellt werden.

Eine Vertragsklausel könnte wie folgt formuliert werden:

Aufrechnung

Bei Aufträgen, die im Rahmen einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit des Bauherrn erteilt werden, kann der Bauherr gegen den

Honoranspruch des Architekten nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen.

K. VORZEITIGE AUFLÖSUNG DES VERTRAGES

Jeder Architektenvertrag kann im Einvernehmen beider Vertragspartner wieder aufgehoben werden (sog. Aufhebungsvertrag). In solchen Fällen sollten die Parteien lediglich regeln, wie die Abwicklung durchzuführen ist (z. B. Herausgabe von Unterlagen, Schlussrechnung). Für diese Konstellation bedarf es keiner besonderen Regelung im Architektenvertrag.

Vom Aufhebungsvertrag ist die Kündigung zu unterscheiden. Eine Kündigung ist die Erklärung einer Vertragspartei, den Vertrag beenden zu wollen. Bei der Kündigung sind verschiedene Varianten zu unterscheiden:

Auftraggeberkündigung

Für den Auftraggeber bestehen die Alternativen der freien Kündigung sowie der Kündigung aus wichtigem Grund.

Freie Kündigung

Nach § 649 BGB hat der Bauherr die Möglichkeit, den Vertrag bis zur Vollendung der Leistung des Architekten jederzeit – ohne Angabe von Gründen – zu kündigen (sog. freie Kündigung). Als Kündigung gilt jede unbedingte Erklärung, den Vertrag vorzeitig beenden zu wollen. Aus Klarstellungs- und Beweisgründen sollte im Architektenvertrag geregelt werden, dass die Kündigung der Schriftform bedarf.

Die Rechtsfolgen einer solchen freien Kündigung ergeben sich ebenfalls aus § 649 BGB. Der Architekt darf in diesen Fällen seine bisher erbrachten Leistungen wie üblich abrechnen. Ihm steht darüber hinaus noch eine weitere Zahlung für den noch nicht erbrachten Leistungsteil zu, obwohl er diese Leistungen aufgrund der Kündigung nicht mehr zu erbringen hat. Der Entschädigungsbetrag berechnet sich wie folgt:

- vertraglich vereinbartes Honorar für die entfallenen Leistungsteile
- abzgl. ersparte Aufwendungen
- abzgl. anderweitiger Erwerb
- keine Berechnung der Umsatzsteuer

Unter ersparten Aufwendungen versteht man alle konkret projektbezogenen Kosten, die aufgrund der Kündigung nicht mehr anfallen. Hierunter fallen insbesondere die Nebenkosten und beispielsweise Kosten für (freie) Mitarbeiter, die nicht mehr weiter beschäftigt werden oder Kosten für die Unterhaltung eines Baustellenbüros. Allgemeine Bürokosten werden nicht abgezogen.

Vor allem in älteren Vertragsmustern befinden sich Klauseln, in denen der Anteil der ersparten Aufwendungen mit 40 % pauschaliert wird. Diese Handhabung erleichterte die Abrechnung und wurde lange Zeit auch von der Rechtsprechung toleriert. 1996 entschied allerdings der Bundesgerichtshof (Az.: VII ZR 219/94) dass eine Pauschalierung der ersparten Aufwendungen unzulässig sei. Der Architekt müsse seine ersparten Aufwendungen konkret darlegen. Obwohl es in der Rechtsprechung in der Folgezeit nicht immer einheitliche Entscheidungen zu dieser Thematik gab, sollte der Architekt von der Aufnahme solcher Pauschalierungsklauseln in den Architektenvertrag absehen, zumal sich in der Praxis gezeigt hat, dass die ersparten Aufwendungen häufig weniger als 40 % ausmachen.

Anderweitiger Erwerb ist in Abzug zu bringen, wenn der Architekt Ersatzaufträge akquiriert, die er nunmehr ausführen kann, weil durch die Kündigung Ressourcen im Büro frei geworden sind. Unterlässt er die Annahme solcher Ersatzaufträge böswillig, ist die hypothetische Vergütung abzuziehen. Der Architekt sollte sich daher ernsthaft um solche Füllaufträge bemühen.

Auch wenn sich die dargestellten Rechtsfolgen der freien Kündigung bereits unmittelbar aus dem Gesetz ergeben, ist es durchaus sinnvoll, diese aus Klarstellungsgründen und als Warnfunktion für den Auftraggeber in den Vertrag mit aufzunehmen. Hierdurch können voreilige Kündigungen teilweise vermieden werden.

Kündigung aus wichtigem Grund

Ist dem Auftraggeber die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit dem Architekten nicht zuzumuten, kommt eine Kündigung aus wichtigem Grund in Betracht. Bei dieser Form der Kündigung muss ein Verhalten des Architekten den Auslöser für die Kündigung geben. Wann das Verhalten

schwerwiegend genug ist, um eine Kündigung aus wichtigem Grund zu rechtfertigen, muss individuell beurteilt werden. Für das Vorliegen des Kündigungsgrundes ist im Streitfall der Auftraggeber beweispflichtig. Konstellationen, in denen ein wichtiger Grund bejaht wurde, sind beispielsweise:

- erhebliche Überschreitung der vorgegebenen Baukosten
- mehrere Entwürfe des Architekten werden wegen fehlender Genehmigungsfähigkeit vom Bauamt abgelehnt
- erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Architekten durch Krankheit
- Annahme von Provisionen von Handwerkern durch einen freischaffenden Architekten
- treuwidrige Honorarmehrforderung

Bei einer Kündigung aus wichtigem Grund erhält der Architekt nur seine bisher erbrachten und verwertbaren Leistungen vergütet. Eine weitere Entschädigung für den gekündigten Teil erhält er nicht.

Auftragnehmerkündigung

Für den Architekten als Auftragnehmer besteht kein Recht zur freien Kündigung. Es kommt lediglich eine Kündigung aus wichtigem Grund in Betracht. Es ist derzeit allerdings nicht ganz unumstritten, ob ein solches Kündigungsrecht überhaupt existiert. Daher sollte im Architektenvertrag das Recht des Architekten zur Kündigung aus wichtigem Grund ausdrücklich verankert werden. Auch hier gilt, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zumutbar sein darf. Wichtige Kündigungsgründe sind z. B.:

- Nichtbegleichung fälliger Abschlagsrechnungen
- ehrverletzende Äußerungen des Auftraggebers gegenüber dem Architekten
- Verlangen des Auftraggebers, ein Bauvorhaben baurechtswidrig zu errichten

Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund, steht dem Architekten das Honorar für seine bisher erbrachten Leistungen zu. Hat der Auftraggeber den Kündigungsgrund zu vertreten, kann der Architekt seinen entgangenen Gewinn als Schadensersatz geltend machen.

Insgesamt könnte das Thema der vorzeitigen Vertragsbeendigung wie folgt formuliert werden:

Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung sind die bis dahin erbrachten Leistungen vom Auftraggeber abzunehmen. Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen, wenn die Leistungen brauchbar sind und einen selbständigen Wert besitzen. In allen anderen Fällen steht dem Architekten trotz der Kündigung das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.

L. AUFBEWAHRUNGS- UND HERAUSGABEPFLICHTEN

Der Architekt muss aus verschiedenen Gesichtspunkten heraus Unterlagen zu den von ihm betreuten Vorhaben aufbewahren, beispielsweise aus steuerrechtlichen Gründen, um Haftungsansprüche abwehren zu können oder zur Substantiierung seines Honoraranspruches.

Daneben steht dem Bauherrn ein Herausgabeanspruch an den Unterlagen zu – teilweise hinsichtlich der Originale (z. B. Baugenehmigung), teilweise an Kopie der Unterlagen (z. B. Pläne). Aufgrund der Weiterentwicklung der Technik entsteht zunehmend Streit darüber, ob der Architekt auch EDV-Unterlagen herausgeben muss und wenn ja, in welchem Dateiformat. Um Auseinandersetzungen vorzubeugen, sollten die Parteien bei Vertragsschluss klare Regelungen zu diesem Punkt treffen.

Weiterhin stellt sich die Frage, wie lange der Architekt die Unterlagen aufbewahren muss. Da der Herausgabeanspruch für Unterlagen, die im Eigentum des Bauherrn stehen, erst nach 30 Jahren verjährt, wird eine abweichende Vereinbarung empfohlen, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht wird. Eine solche Regelung könnte wie folgt lauten:

Aufbewahrungsfrist

Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als 10 Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistung aufzubewahren. Der Architekt hat die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Auftraggeber anzubieten.

M. SCHRIFTFORMERFORDERNIS FÜR ÄNDERUNGEN, ERGÄNZUNGEN UND NEBENABREDEN

Aus Beweis- und Klarstellungsgründen sollten die Vertragspartner Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden jeweils schriftlich festhalten. Probleme werfen allerdings Vertragsklauseln auf, die zwingend eine Schriftform für solche Abreden verlangen. Zum einen können Bauvorhaben schnelle Entscheidungen erfordern, die durch das Schriftformerfordernis ggf. erschwert werden. Zum anderen werden solche Klauseln von der Rechtsprechung häufig ausgehebelt mit dem Argument, dass die Parteien im Rahmen einer mündlichen Änderung gleichzeitig das Schriftformerfordernis aus dem Vertrag aufgehoben hätten. Es sollte daher im Vertrag allenfalls die Zielrichtung formuliert werden, dass Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden schriftlich getroffen werden sollen.

Stand 09/2009

ANHANG 1

RECHTSPRECHUNG IN LEITSÄTZEN

VERTRAGSSCHLUSS/AKQUISITION

BGH, Urteil v. 24.6.1999 – VII ZR 196/98; BauR 1999, 1319

»Aus der Entgegennahme von Architektenleistungen, die per Fax übermittelt worden sind, kann allein nicht auf den Willen des Empfängers geschlossen werden, ein entsprechendes Angebot anzunehmen. Erforderlich sind vielmehr weitere Umstände, die einen rechtsgeschäftlichen Willen erkennen lassen.«

Landgericht Stendal, Urteil v. 17.6.1999 – 22 S 269/98; IBR 2000, 283

»Die als unverbindlich bezeichnete Bitte eines Bauherrn an den Architekten, Vorstellungen für ein Bauvorhaben zu übermitteln, ist noch kein Angebot zum Abschluss eines Architektenvertrages. Der Architekt muss diese Bitte entweder zurückweisen oder darauf hinweisen, dass er nur gegen Honorar zu arbeiten bereit sei. Unterlässt der Architekt diese Klarstellung, kann er Honorar nur verlangen, wenn der Bauherr die Leistung zum Gegenstand weiterer Erörterungen macht oder deren Anpassung an seine Vorstellung verlangt.«

BGH, Urteil v. 5.6.1997 – VII ZR 124/96

»a) Wird ein Architekt auf Veranlassung des Bauherrn vor Abschluss eines in Aussicht genommenen Vertrages tätig, bedarf es der Prüfung, ob ihm ein Auftrag erteilt oder ob er ohne vertragliche Bindung akquisitorisch tätig ist. Ist ein Auftrag erteilt, ist zu klären, ob und in welcher Höhe eine Vergütung dafür geschuldet ist.

b) Die Umstände, nach denen Architektenleistungen nur gegen Vergütung zu erwarten sind, muss der Architekt darlegen und beweisen.«

OLG Dresden, Urteil v. 2.12.1999 – 9 U 585/99 – rechtskräftig durch Nichtannahmebeschluss des BGH vom 5.4.2001 – VII ZR 12/00; BauR 11/2001, 1769

»Bei der Abgrenzung der bloß akquisitorischen Tätigkeit des Architekten von einem vergütungspflichtigen Architektenvertrag ist auf die Gesamt-

umstände des Falles abzustellen, u. a. auch darauf, dass der Bauherr nach entsprechenden Verwaltungsvorschriften solche Aufträge nur schriftlich erteilen kann und dabei bestimmte Vertragsmuster verwendet. Der Architekt trägt die Darlegungs- und Beweislast für einen Vertragsabschluss.«

BGH, Urteil v. 6.4.2000 – VII ZR 455/98; DAB 1/2002, HS 9

»Verpflichtet sich der Erwerber eines Grundstücks im Kaufvertrag, die auf eigenes Risiko erbrachte Baugenehmigungsplanung eines Architekten zu vergüten, ist die Vereinbarung auch dann gemäß Art. 10 § 3 MietRVerbG (Anm.: Koppelungsverbot) unwirksam, wenn der Erwerber die Planung nicht verwerten muss (im Anschluss an BGH, Urteil v. 07.10.1982 – VII ZR 24/82 = BauR 1983, 93 = NJW 1983, 227).«

OLG Celle, Urteil v. 6.5.1999 – 22 U 86/98; BauR 6/2000, 932

»Es gibt keinen Anscheinsbeweis dafür, dass ein Bauherr im Allgemeinen den Architekten mit allen zur Durchführung eines Bauvorhabens erforderlichen Leistungen beauftragt.«

OLG Düsseldorf, Urteil v. 11.2.2000 – 22 U 133/99; NZBau 2000, 295; IBR 2000, 440

»1. Der mit der Vor- und Entwurfsplanung betraute Architekt muss sich zunächst mit der Grundlagenermittlung befassen, sofern diese nicht ausnahmsweise anderweitig erbracht ist, und hat deshalb auch Anspruch auf Honorierung der Leistungsphase 1 des § 15 Abs. 1 HOAI.

2. Den Auftrag des Bauherrn, die Bauplanung bis zur Genehmigungsreife zu betreiben, darf der Architekt zugleich als Beauftragung mit der Tragwerksplanung bis zur Leistungsphase 4 des § 64 Abs. 3 HOAI verstehen.«

BGH, Urteil vom 23.11.2006 – VII ZR 110/05

»Ingenieurleistungen zur Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) werden nicht allein deshalb Gegenstand eines Ingenieurvertrags über die Vor- und Entwurfsplanung (Leistungsphasen 2 und 3), weil sie einen den weiteren Leistungsphasen notwendig vorangehenden Entwicklungsschritt darstellen oder weil sie tatsächlich erbracht werden.«

OLG Dresden, Urteil v. 15.4.1999 – 9 U 3211/98, BGH, Beschluss v. 26.10.2000 – VII ZR 173/99 (Revision nicht angenommen); IBR 2001, 26
*»1. Bei einer Stufenweisen Beauftragung gemäß § 3.1 Abs. 5 RBBau besteht kein Anspruch auf Weiterbeauftragung.
 2. Mangels Vorvertrag entfällt ein auf das Erfüllungsinteresse gerichteter Schadensersatzanspruch des Auftragnehmers (AN).«*

OLG Hamm, Urteil vom 21.6.2001 – 24 U 100/00, BGH, Beschluss vom 9.1.2003 – VII ZR 288/01 (Revision nicht angenommen)
»Auch bei Großprojekten ist die Grenze der Akquisitionstätigkeit überschritten, wenn der Investor an den Architekten herantritt und auf die im Rahmen der Vorplanung erbrachte Tätigkeit eine Abschlagszahlung leistet.«

OLG Bamberg, Urteil vom 28.5.2003 – 3 U 71/02
*»1. Das Kopplungsverbot gemäß § 3 Satz 1 IngArchLG (Art. 10 § 3 Satz 1 MRVG) ist nicht nur bei rechtlich verbindlichen Vereinbarungen verletzt, sondern bereits dann, wenn für den Vertragspartner des Architekten ein psychologischer Zwang ausgelöst wird, einen Architektenvertrag zu schließen.
 2. Zu Gunsten des Vertragspartners werden Grundsätze des Beweises des ersten Anscheins angewendet, wenn zwischen dem Architektenvertrag und dem Grundstückskaufsvertrag ein enger zeitlicher Zusammenhang besteht.«*

OLG Oldenburg, Urteil vom 10.6.2003 – 2 U 13/03
»Ein Architekt ist nicht verpflichtet, Änderungen der Ausführungsplanung durchzuführen, wenn der Bauherr sich weigert, einen schriftlichen Auftrag zu erteilen. Dieses Recht steht dem Architekten auf jeden Fall dann zu, wenn der Bauherr klar zum Ausdruck bringt, dass die geänderte Leistung von ihm nicht bezahlt wird.«

OLG München, Urteil vom 23.1.2007 – 9 U 3566/06
»Der Kläger war nicht verpflichtet, ohne Zusatzhonorar neue Eingabepläne zu fertigen. Mit der erst nach Abschluss des Vorprozesses ausgesprochenen Aufforderung, Pläne mit einem neuen Planungsumfang

vorzulegen, wird die Grundleistung der Leistungsphase 4 erneut gefordert. Für eine wiederholt erbrachte Grundleistung ist aber erneut Honorar nach der HOAI fällig.«

OLG Celle, Urteil vom 7.2.2007 – 14 U 130/06

»Für die Vergütung nicht schriftlich vereinbarter Besonderer Leistungen ist unerheblich, ob der Architekt die entsprechenden Leistungen erbracht hat. Allein der Umstand, dass eine Leistung erbracht wird, macht sie noch nicht zum Vertragsgegenstand.«

VERTRAGSKLAUSELN/AUSLEGUNG

LG Oldenburg, Urteil vom 21.6.1999 – 13 O 2850/98

»Die Klausel in § 4 Ziff. 4.5 der AVA zum Einheitsarchitektenvertrag, wonach eine Aufrechnung gegen den Honoraranspruch nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung zulässig ist, verstößt nicht gegen § 11 Nr. 3 oder § 9 AGBG und auch nicht gegen § 11 Nr. 2 b AGBG und ist daher wirksam.«

BGH, Urteil vom 26.7.2007 – VII ZR 42/05

»a) Die Parteien eines Planungsvertrages können durch Bezugnahme auf die Leistungsbilder oder Leistungsphasen der HOAI diese zum Gegenstand der vertraglichen Leistungspflichten machen. Diese stellen dann eine Auslegungshilfe zur Bestimmung der vertraglich geschuldeten Leistung dar.

b) Liegt einem Vertrag über die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Tragwerk eine vom Auftraggeber vorgegebene Objektplanung und Entwurfsplanung für das Tragwerk zugrunde, hat der Auftragnehmer seine Leistungen auf dieser Grundlage zu erbringen. Werden diese Vertragsgrundlagen geändert und ist infolgedessen eine Änderung der bereits abschließend erbrachten Leistungen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Tragwerk notwendig, so handelt es sich bei diesen notwendig werdenden Leistungen grundsätzlich nicht um solche, die noch von den vertraglichen Leistungen erfasst sind, wenn dies im Vertrag nicht ausdrücklich anderweitig geregelt ist.

c) Unter den vertraglichen Voraussetzungen können auch solche Leistungen gesondert zu vergüten sein, die deshalb notwendig wurden, weil der Auftragnehmer auf Anordnung des Auftraggebers Leistungen erbracht hat,

obwohl die zugrunde liegende Objektplanung und Entwurfsplanung für das Tragwerk noch nicht abgeschlossen war.«

BGH, Urteil v. 27.10.1998 – X ZR 116/97

»1. Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Planungsbüros enthaltene Klausel: ›Wird aus einem Grund gekündigt, den der Auftraggeber zu vertreten hat, erhält der Auftragnehmer für die ihm übertragenen Leistungen die vereinbarte Vergütung unter Abzug der ersparten Aufwendungen; diese werden auf 40 % der Vergütung für die noch nicht erbrachten Teilleistungen festgelegt.‹ ist auch im kaufmännischen Verkehr unwirksam.«

LG Hannover, Urteil vom 3.7.2007 – 18 O 384/05

»In vom Auftraggeber gestellten Architektenverträgen ist die Klausel ›Der Auftraggeber darf die Unterlagen für die im Vertrag genannte Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen und ändern; dasselbe gilt auch für das ausgeführte Werk. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer vor wesentlichen Änderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes – soweit zumutbar – anhören, ohne dass sich hieraus ein Mitwirkungsrecht ergibt.‹ wegen Verstoßes gegen § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz unwirksam.«

BGH, Urteil vom 10.5.2007, VII ZR 288/05

»1. Enthält ein Architektenvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland die Regelung, dass dessen Ergänzungen und Änderungen der Schriftform bedürfen, so gilt das auch für die nach dem Vertrag zu treffende Einigung über eine zusätzliche Vergütung wegen einer vom Architekten nicht zu vertretenden Bauzeitverzögerung.

2. Sieht der Vertrag vor, dass die Parteien eine zusätzliche Vergütung für die Mehraufwendungen des Architekten wegen einer von ihm nicht zu vertretenden Bauzeitverzögerung zu vereinbaren haben, kann der Architekt einen nach den Mehraufwendungen berechneten Zahlungsanspruch gerichtlich geltend machen, wenn die Einigung nicht zustande kommt.

3. Enthält der Vertrag die Regelung, dass der Architekt für nachweisbare Mehraufwendungen eine zusätzliche Vergütung erhalten soll, setzt der Anspruch nicht voraus, dass die Aufwendungen das Gesamthonorar übersteigen, also auch den Gewinn des Architekten aufgezehrt haben.«

OLG Celle, Urteil vom 25.5.1999 – 16 U 236/98

»Die vorformulierte Klausel in einem Architektenvertrag, wonach Gewährleistungsansprüche gegen den Architekten in 2 Jahren beginnend mit der Abnahme des Bauwerks verjähren, ist gemäß § 11 Nr. 10 f. AGBG und auch bei Kaufleuten gemäß § 9 AGBG unwirksam.«

OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.7.2000 – 22 U 23/00

»Übernachungskosten und Verpflegungsmehraufwand sind nur dann als Nebenkosten zu ersetzen, wenn eine schriftliche entsprechende Vereinbarung vor Antritt der Geschäftsreise getroffen wird.«

OLG Köln, Beschluss vom 1.2.2006 – 11 W 5/06

»Die Vereinbarung eines Zahlungsziels von 90 Tagen in den Allgemeinen Geschäftsbindungen des Auftraggebers für eine Werkleistung ist unwirksam.«

KG, Urteil vom 12.2.2004 – 4 U 162/02

»1. Die Verjährungsfrist für Ansprüche gegen einen Architekten wegen Verletzung seiner Überwachungspflichten beginnt bei Übertragung der Vollarchitektur (Leistungsphasen 1 bis 9 des § 15 HOAI) grundsätzlich erst mit Beendigung der Leistungsphasen 9 zu laufen.

2. Allgemeine Geschäftsbedingungen, nach deren Inhalt die Verjährungsfrist für diese Ansprüche bereits mit Abnahme des Bauwerks zu laufen beginnt, verstoßen gegen § 11 Nr. 10 f. des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen a. F. (AGB-Gesetz) (jetzt: § 309 Nr. 8 b ff BGB).

3. Anderes kann gelten, wenn die Parteien in dem Architektenvertrag die Möglichkeit von Teilabnahme der Architektenleistungen vereinbart haben, was auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich ist, und die unter Ziffer 2 genannte Klausel in der Weise ausgelegt werden kann, dass die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche gegen den Architekten wegen eines Überwachungsverschuldens im Rahmen seiner Verpflichtung aus § 15 Leistungsphase 8 nach Teilabnahme sämtlicher im Rahmen dieser Leistungsphase erbrachten Architektenleistungen zu laufen beginnt.«

BGH, Urteil vom 24.6.2004 – VII ZR 259/02

- »b) 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.
- c) 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.
- d) 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.»

KÜNDIGUNG/FOLGEN**OLG Koblenz, Urteil vom 8.3.2007 – 5 U 877/06**

- »1. Auch bei fehlender Vereinbarung einer Kostenobergrenze ist der Architekt verpflichtet, die ihm bekannten Kostenvorstellungen des Auftraggebers bei seiner Planung zu berücksichtigen.
2. Der Architektenvertrag ist außerordentlich kündbar, wenn das Vertrauensverhältnis erschüttert ist. Das kann dann der Fall sein, wenn der Architekt finanzielle und zeitliche Vorgaben des Auftraggebers nicht einhält, mit ihm und dem Erschließungsträger nicht kooperiert und sich zu persönlichen verbalen Angriffen hinreißen lässt.
3. Der außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund muss weder eine Abmahnung noch eine Fristsetzung vorausgehen.
4. Kündigt der Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, steht dem Architekt nur ein den tatsächlichen Leistungen entsprechender Gebührenteil zu. Der Auftraggeber schuldet kein (Teil-)Honorar für die noch ausstehenden Arbeiten, weil § 649 Satz 2 BGB nicht anwendbar ist.»

OLG Köln, Urteil v. 28.4.1999 – 17 U 84/98; IBR 2000, 447

- »1. Wird nach Überarbeitung einer nicht genehmigten Planung durch den Architekten die Baugenehmigung erneut versagt, kann der Bauherr den Architektenvertrag aus wichtigem Grund kündigen.
2. Dem Architekten steht in diesem Fall ein Honorar nur für die ausgeführten brauchbaren Leistungen zu. Eine Überzahlung hat er an den Bauherrn zurückzuzahlen.»

BGH, Urteil v. 4.5.2000 – VII ZR 53/99; BauR 2000, 1182; IBR 2000, 426

»Dem Auftraggeber kann ein Recht zur außerordentlichen Kündigung zustehen, wenn von vornherein feststeht, dass der Auftragnehmer eine Vertragsfrist aus von ihm zu vertretenden Gründen nicht einhalten wird und die Vertragsverletzung von so erheblichem Gewicht ist, dass eine Fortsetzung des Vertrages mit dem Auftragnehmer nicht zumutbar ist.«

OLG Celle, Urteil vom 16.12.2004 – 5 U 71/04

*»1. Dem Auftraggeber steht ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund wegen positiver Vertragsverletzung zu, wenn der Auftragnehmer im Rahmen der technischen Bearbeitung von vertraglichen Vorgaben abweicht.
2. Ein Vertragspartner, der erklärt, sich an vertragliche Leistungsverpflichtungen nicht halten zu wollen, sondern diese nach eigener Vorstellung durch eine andere Leistung zu ersetzen beabsichtigt, ist für einen Auftraggeber nicht akzeptabel.«*

LG Berlin, Urteil vom 6.4.2005 – 11 O 143/02

*»Kleinere Mängel in der Planungsleistung des Architekten, die durch wenig aufwendige Nachbesserungen behoben werden können, geben dem Auftraggeber keinen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung des Auftragsverhältnis zur Hand, solange die Planungsleistung des Architekten trotz der Mängel genehmigungsfähig bleibt.
Ebenso kann sich der Auftraggeber nicht auf eine Überschreitung des Zeit- oder Kostenrahmens durch den Architekten berufen, sofern nicht ein genauer Rahmen vorgegeben war und die Überschreitung nur unwesentlich ist.«*

OLG Karlsruhe, Urteil vom 2.7.2004 – 14 U 69/02

*»1. Senkt der Architekt trotz Aufforderung die Baukosten nicht auf das vom Auftraggeber vorgegebene Niveau, berechtigt dies zur außerordentlichen (fristlosen) Kündigung aus wichtigem Grund.
2. Soweit die Architektenleistungen für den Auftraggeber unbrauchbar sind, entfällt (jeglicher) Honoraranspruch des Architekten. Nicht nutzbare Aufwendungen sowie etwaige Abschlagszahlungen kann der Bauherr erstattet verlangen.«*

OLG München, Urteil vom 23.1.2007 – 9 U 3566/06

»Der Kläger hat den Architektenvertrag nach §§ 643, 642 BGB a.F. mit der Schlussrechnung vom 20.02.2001 wirksam gekündigt. Die unterlassene Mitwirkung der Auftraggeberseite stellt einen wichtigen Grund zur Kündigung und eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung dar. Der Schaden besteht in der Vergütung für noch nicht erbrachte Leistungen abzgl. ersparter Aufwendungen.«

OLG Celle, Versäumnisurteil v. 16.7.1998 – 14 U 198/97; BauR 2/99, 191

»1. Macht der Inhaber eines Ein-Mann-Architekturbüros ohne Personalkosten nach Kündigung des Architektenvertrages durch den Auftraggeber seinen Honoraranspruch für nicht erbrachte Leistungen für Teile der Leistungsphase 8 geltend, bedarf es zur schlüssigen Darlegung der Klageforderung weder der Vorlage einer Nachkalkulation für das konkrete Vertragsverhältnis noch der Angabe der für das Büro des Architekten maßgeblichen, durchschnittlichen Prozentsätze von Personalkosten, Bürokosten und Rohgewinn für das betreffende Geschäftsjahr.
2. Für den Ausschluss anderweitiger Verwendung der Arbeitskraft i. S. des § 649 BGB reicht es für schlüssigen Vortrag aus, wenn der Kläger behauptet, keine Füllaufträge (Ersatzaufträge) hereinbekommen zu haben.«

BGH, Urteil vom 28.10.1999 – VII ZR 326/98

»1. Auch Architekten und Ingenieure müssen mit der Schlussrechnung die ersparten Aufwendungen aus einem frei gekündigten Werkvertrag konkret abrechnen.
2. Personalkosten gehören grundsätzlich nur dann zu den ersparten Aufwendungen, wenn sie infolge der Kündigung nicht mehr aufgewendet werden müssen. Der Architekt muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er durch anderweitigen Einsatz des Personals erwirbt.
3. Der Architekt muss sich grundsätzlich nicht solche Personalkosten anrechnen lassen, die dadurch entstehen, dass er eine rechtlich mögliche Kündigung des Personals nicht vorgenommen hat.«

OLG Düsseldorf, Urteil v. 19.12.2000 – 21 U 38/00; BauR 2001, 434; IBR 2001, 209

»Dem Architekten/Ingenieur steht auch im Falle unberechtigter Kündigung des Vertrages durch ihn der Honoraranspruch für die bis zur Kündigung

erbrachten und vom Auftraggeber verwerteten Leistungen zu. Dies gilt auch für einzelne Teilleistungen von Leistungsphasen, also nicht nur für vollständig erbrachte Leistungsphasen.«

OLG Hamm, Urteil v. 11.8.1999 – 12 U 100/98; NZBau 8/2000, 389

»2. Eine Aufklärungspflicht des Architekten über die Höhe seines voraussichtlichen Honorars besteht nur in Ausnahmefällen, etwa wenn der Auftraggeber nach den voraussichtlichen Kosten fragt oder er erkennbar völlig falsche Vorstellungen über die Höhe der anfallenden Kosten hat.

4. Die Verletzung der Aufklärungs- und Hinweispflichten des Architekten über seine Honorarhöhe berechtigt den Auftraggeber zur Kündigung des Architektenvertrags aus wichtigem Grund mit der Folge, dass der Architekt keinen Anspruch auf entgangenen Gewinn hat.«

BGH, Urteil v. 21.12.2000 – VII ZR 488/99

»Der Architekt bleibt auch nach einer Kündigung grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, Mängel seiner bis zur Kündigung erbrachten Planung nachzubessern.«

OLG Frankfurt, Urteil v. 15.4.1994 – 22 U 199/92

»Der Architekt darf die Leistungsphase 5 aus § 15 Abs. 2 HOAI (Ausführungsplanung) nach der Kostenberechnung abrechnen, wenn er infolge Kündigung und Nichtdurchführung des Bauvorhabens diese Ausführungsplanung nicht mehr erbringt.«

OLG Düsseldorf, Urteil v. 23.10.1995 – 22 U 189/94

»Wird das Vertragsverhältnis des Architekten in Leistungsphase 8 gekündigt und ist in diesem Zeitpunkt die Kostenfeststellung noch nicht fertig gestellt, ist der Architekt zur Herbeiführung der Fälligkeit seiner Vergütungsforderung nicht verpflichtet, die noch fehlende Kostenfeststellung zu fertigen. Vielmehr kann er seine Abrechnung im Kostenanschlag zugrunde legen.«

OLG Celle, Urteil vom 27.3.2003 – 14 U 19/02

»Ein wichtiger Grund zur Kündigung des Architektenvertrages liegt dann nicht vor, wenn der Bauherr zögerliche und unvollständige Bearbeitung kritisiert, ohne den Architekten zuvor zur Nachbesserung aufgefordert zu haben.«

ANHANG 2:

ABNAHMEPROTOKOLL

ABNAHME VON ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Baumaßnahme

Architektenleistung

Auftraggeber

Architekt

Vertrag-Nr. _____

vom _____

vollständige Leistungsabnahme (§ 640 BGB)

Teilabnahme

Folgende Leistungen des Architekten wurden abgenommen:

– Leistungsphasen _____ bis _____ aus Anlage _____ zu § _____ HOAI

– Leistungsphasen _____ bis _____ aus Anlage _____ zu § _____ HOAI

– Die Grundleistung(en):

der Leistungsphase _____ aus Anlage _____ zu § _____ HOAI

– Die Grundleistung(en)

der Leistungsphase _____ aus Anlage _____ zu § _____ HOAI

– Besondere Leistung(en):

– Zusätzliche Leistung(en):

Der Architekt hat folgende Unterlagen übergeben

Der Architekt hat die Leistung(en) beendet am _____

Es sind keine Mängel

folgende unwesentliche Mängel

folgende unwesentliche Mängel laut Anlage _____
festgestellt worden.

(Ort, Datum)

(Auftraggeber/in)

(Architekt/in)

