



Wie setze ich meine Honoraransprüche erfolgreich durch?

Das Verhältnis der HOAI zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Rechtsanwalt Olaf Köppe

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Wer ist K3S-Rechtsanwälte?

-
-
- drei Bürostandorte in Filderstadt, Ostfildern und Reutlingen
- siebzehn Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
-
- davon zwei Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht
-
- und zwei Fachanwälte für Miet- und WEG-Recht mit
Schwerpunkt gewerbliches Mietrecht
-
-
-

Überblick

- Klagt ein Architekt auf Zahlung seines Honorars gehört zum schlüssigen Vorbringen in der Klage, dass
- ein wirksamer Architektenvertrag geschlossen wurde, der Grundlage der erbrachten Architektenleistungen ist
- das Architektenwerk (ganz oder teilweise) abgeschlossen ist und
- die Fälligkeit der vereinbarten oder üblichen Vergütung eingetreten ist

Vertragsschluss

- - Vergütungsanspruch setzt den Abschluss eines wirksamen Architektenvertrags voraus
- - kein Formerfordernis: Abschluss ist mündlich, schriftlich, ausdrücklich oder schlüssig möglich
 - **bedenke:** Beweiserleichterung bei schriftlichem Vertrag, da Architekt für das Zustandekommen des Vertrags beweispflichtig ist

Exkurs: Vertragsschluss

- obwohl für den eigentlichen Vertrag kein Formerfordernis besteht, verlangt dies § 7 HOAI, wenn eine Honorarvereinbarung abgeschlossen wird, die die Mindest- oder Höchstsätze der HOAI unter- oder überschreitet

Vertragsschluss

- für den Architektenvertrag gelten auch die allgemeinen Vorschriften über Vertragsschluss (sich deckende Willenserklärungen), Geschäftsfähigkeit (Minderjährige oder geschäftsunfähige Personen), Anfechtung wegen Irrtums, Drohung oder falscher Übermittlung etc.

Vertragsschluss

- Schweigen ist grundsätzlich keine Annahme eines Angebots
- Grundsätze über das kaufmännische Bestätigungsschreiben gelten, d.h. Schweigen gilt als Annahme der schriftlichen Bestätigung, wenn Bezug genommen wird auf eine mündlich getroffenen Absprache und der Auftraggeber Kaufmann ist

Vertragsschluss

- **Koppelungsverbot** (Architektenbindung) gem. §3 Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen beachten, denn ein Verstoß führt zur Unwirksamkeit des Vertrags
- der Veräußerer eines Grundstücks macht den Erwerb in irgendeiner Form von der Beauftragung eines bestimmten Architekten abhängig
- der Architekt macht den Nachweis eines Baugrundstücks von der Verpflichtung des Käufers abhängig, ihn mit den entsprechenden Architektenleistungen zu beauftragen

Exkurs: Vertragsschluss

- Abgrenzung Akquisetätigkeit/Vertragsschluss
- immer Einzelfallentscheidung, da Grenze fließend
- Indizien:
 - längere Zusammenarbeit
 - Architekt erbringt Leistungen (Vorschläge, Skizzen, Vorplanungen), die mit Kostenaufwand verbunden sind
 - Änderungswünsche des Auftraggebers
 - wer Dienste eines Architekten in Anspruch nimmt weiß, dass dies Geld kostet

Vertragsschluss

- Umfang der Beauftragung ist vom Architekten zu beweisen
erst wenn alle vorstehenden Fragen geklärt sind, kann von
einem wirksamen Vertrag gesprochen werden
- wenn der Vertragsschluß und der Vertragsumfang feststeht,
richtet sich die **Höhe** der Vergütung dann nach der HOAI

Vertragsart

- Dienst- oder Werkvertrag: Warum ist diese Unterscheidung wichtig?
- Dienstvertrag:
 - Leistung der versprochenen Dienste gegen Zahlung einer Vergütung, z.B. Arbeitsvertrag, Arztvertrag, Anwaltsvertrag, Handelsvertretervertrag
 - nur Arbeitsleistung geschuldet, kein Erfolg

Vertragsart

- Werkvertrag:
 - Herstellung des versprochenen Werkes, d.h.
Herbeiführung eines bestimmten
Arbeitserfolgs
 - Beispiele: Fertighausvertrag, Reparaturvertrag,
Schornsteinfegervertrag, Filmentwicklungsvertrag

Vertragsart

- die Einordnung des Architektenvertrags ist relevant, da zwischen den genannten Vertragsarten erhebliche Unterschiede bestehen
- Auf den Architektenvertrag findet **Werkvertragsrecht** Anwendung
- Verjährung der Ansprüche: beim Werkvertrag fünf Jahre Gewährleistung für Mängel, beim Dienstvertrag drei Jahre nach den allgemeinen Vorschriften
- Haftung: beim Werkvertrag wird ein mangelfreies Werk geschuldet, beim Dienstvertrag nur eine mangelfreie Dienstleistung

Vertragsart

- Gefahrübertragung: beim Werkvertrag haftet der Unternehmer für den zufälligen Untergang der Leistung bis zur Abnahme
- Sicherung der Vergütung: beim Werkvertrag Anspruch auf Bestellung einer Sicherungshypothek oder sonstiger Sicherheiten gem. §648 a BGB
- Kündigungsmöglichkeiten: beim Werkvertrag freie Kündigung ohne Angabe eines Grundes möglich
- Kündigungsfristen: Kündigung ohne Einhaltung einer Frist jederzeit möglich, aber Unternehmer behält Anspruch auf die Vergütung

Höhe des Honorars

- innerhalb der Mindest- und Höchstsätze frei vereinbar
- Über- und Unterschreitung nur mit schriftlicher Vereinbarung **bei** Vertragsschluss (§ 7 III und IV HOAI)
- was bedeutet „Schriftform“?
- Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien auf **einer** Honorarvereinbarung
- ungültig sind gesonderte Erklärungen für Angebot und Annahme sowie wechselseitige Bestätigungsschreiben per Mail Post, Telefax oder E-Mail

Höhe des Honorars

- bei unwirksamer Vereinbarung gelten die jeweiligen Mindestsätze, § 7 VI HOAI
- trotz Unwirksamkeit (z.B. Vereinbarung eines zu geringen Pauschalhonorars) kann der Architekt trotzdem an die Abrechnung gebunden sein, wenn der Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraut hat, vertrauen durfte und sich entsprechend eingerichtet hat (Treu und Glauben)

Umfang des Honoraranspruchs

- Vollauftrag oder nur einzelne Leistungsphasen
- HOAI hat keine normativen Leitbilder für den Inhalt des Architektenvertrags. Sie ist lediglich „Preisrecht“.
- der Umfang des Auftrages bestimmt sich ausschließlich nach den Grundsätzen des bürgerlichen Rechts

Umfang des Honoraranspruchs

- keine Vermutung und kein erster Anschein für einen Vollauftrag
- Architekt muss beweisen, ob und in welchem Umfang er beauftragt wurde
- weil die HOAI reines Preisrecht und kein Vertragsrecht ist begründet sie auch keine Leistungsverpflichtung des Architekten

Umfang des Honoraranspruchs

- was im Einzelnen geschuldet ist, muss gegebenenfalls durch Auslegung des Vertrags unter Berücksichtigung aller Umstände ermittelt werden

Teilleistungen

- grundsätzlich kann der Auftraggeber nach den Regeln der Vertragsfreiheit den Architekten mit den verschiedensten Leistungen beauftragen
- Umfang vom Vollauftrag bis hin zu einzelnen Leistungsphasen des § 33 HOAI als Teilauftrag

Teilleistungen

- Entscheidung des BGH vom 24.06.2004 (VII ZR 259/02)
- früher:
 - - die Leistung des Architekten war gerichtet auf die Erstellung eines mangelfreien Bauwerks und seine Leistungen stellten eine geschlossene Gesamtleistung dar
 - - der Bauherr konnte grundsätzlich nicht einwenden, der Architekt habe einzelne beauftragte Teilleistungen nicht vollständig erbracht

Teilleistungen

- Einwand nur möglich, wenn die unvollständigen Leistungen des Architekten zu einem Mangel am Bauwerk geführt haben
- entscheidend war das Arbeitsergebnis
- Honoraranspruch wurde allein objekt- und nicht tätigkeitsbezogen angesehen

Teilleistungen

- zur neuen Rechtslage:
- eine an den Leistungsphasen des §33 HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung begründet im Regelfall, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als **Teilerfolg** des geschuldeten Gesamterfolgs schuldet
- erbringt der Architekt einen derartigen Teilerfolg nicht, ist sein Werk mangelhaft

Teilleistungen

- in diesen Fällen kann der Bauherr das Honorar mindern gem. §638 BGB
- Architekt hat aber ein Nachbesserungsrecht
- setzt aber voraus, dass die unterbliebene Teilleistung noch nachholbar ist

Teilleistungen

- vielfach wird ein Nachholen nicht mehr möglich sein oder nicht mehr im Interesse des Bauherrn liegen
- z.B. sind Kostenermittlungen, wie sie in der Anlage 11 zur HOAI in den Leistungsphasen 2, 3, 7 und 8 vorgesehen sind, grundsätzlich in der entsprechenden Leistungsphase zu erbringen
- Minderungsbetrag: richterliche Schätzung oder Steinfort-Tabelle



Vielen Dank

