



Leseprobe

Unsere Fachinhalte bieten Ihnen praxisnahe Lösungen, wertvolle Tipps und direkt anwendbares Wissen für Ihre täglichen Herausforderungen.

- ✓ **Praxisnah und sofort umsetzbar:** Entwickelt für Fach- und Führungskräfte, die schnelle und effektive Lösungen benötigen.
- ✓ **Fachwissen aus erster Hand:** Inhalte von erfahrenen Expertinnen und Experten aus der Berufspraxis, die genau wissen, worauf es ankommt.
- ✓ **Immer aktuell und verlässlich:** Basierend auf über 30 Jahren Erfahrung und ständigem Austausch mit der Praxis.

Blättern Sie jetzt durch die Leseprobe und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Mehrwert unseres Angebots!

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

11.4.9 Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

In der **Praxis** kommt es immer wieder vor, dass zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber Streit über den **Auftragsumfang** herrscht. Von Auftraggeberseite wird zumeist abgestritten, dass sämtliche Leistungen einzeln oder gleich mehrerer Leistungsphasen erbracht oder auch nur beauftragt worden seien.

Auftragsumfang streitig!

Das **OLG Karlsruhe**¹ hatte sich in einer Entscheidung mit einer Konstellation zu befassen, in der insbesondere die Frage zu klären war, inwieweit die Beauftragung mit der Genehmigungsplanung neben der Leistungsphase 4 ggf. auch zur Abrechnung von Leistungen aus den Leistungsphasen 1 bis 3 berechtigt. Daneben hatte sich das Gericht auch mit der Frage auseinanderzusetzen, inwieweit die EuGH-Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der Mindestsatzregelungen der HOAI 2013 Auswirkungen auf Altfälle hat.

OLG Karlsruhe

Der Auftragnehmer verlangte ausstehendes **Architektenhonorar von gut 12.000 Euro** für seine Tätigkeit bei einem Bauvorhaben, das den Um- und Anbau eines Gasthofs betraf. Der Auftraggeber ist seit 2012 Eigentümer des Gasthofs und plante mehrere bauliche Veränderungen: Diese umfassten die Errichtung eines Anbaus an der nordöstlichen Giebelseite für die Holz-/Pelletlagerung und die Ver- und Entsorgung des Gaststättenbetriebs. Ein weiterer Anbau war an der südöstlichen Seite vorgesehen. Dort sollte eine Kühlzelle unterkommen und die Küche erweitert werden. Die

Sachverhalt

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

Dächer beider Anbauten wollte der Auftraggeber als Dachterrasse für die dort im Bestandsgebäude befindlichen Zimmer nutzen. Einen dritten Anbau plante der Auftraggeber an der Hangseite des Gebäudes. Dort sollte unter Abriss eines bereits bestehenden Anbaus ein Neubau errichtet werden, der "in die Beherbergungsnutzung im Zuge der [...] geplanten Modernisierung der geplanten Einzel- und Doppelzimmer" einbezogen werden sollte.

Skizze als Vorlage

Der Auftraggeber hatte in die Pläne der Voreigentümerin des Gasthofs **handschriftlich** eine **Skizze** für die geplanten Gebäudeerweiterungen nach ungefähre Lage und Größe und eine neue Raumaufteilung eingefügt. Ebenso die dadurch ausgelösten baulichen Veränderungen in den angrenzenden Altgebäudeteilen. Der Auftraggeber meinte, bei dieser Skizze habe es sich um die abgeschlossene Vorplanung gehandelt.

Einholung der Baugenehmigung

Unstreitig hatte der Auftraggeber den Auftragnehmer 2016 mit der **Einholung der Baugenehmigung** für die vorgenannten baulichen Veränderungen beauftragt. Für das Vorhaben gab es allerdings auch bereits Planunterlagen eines anderen Architekten (B.). Der Auftragnehmer erbrachte entsprechende Leistungen und reichte einen Bauantrag ein. Das Bauvorhaben wurde genehmigt. Nachdem es über die Abrechnung der Leistungen des Auftragnehmers auf Stundenlohnbasis zu Differenzen kam, machte er einen Anspruch auf Basis des Mindesthonorars nach der HOAI geltend. Grundlage war die Berechnung der entsprechenden Vergütung für die Leistungsphasen 1 bis 4. Es verblieb eine Forderung in Höhe von gut 12.000 Euro.

AG: Stundenlohnabrede

Der Auftraggeber verteidigte sich mit der Behauptung, es sei eine **Stundenlohnabrede** getroffen worden,

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

zudem allenfalls Leistungen nach der Leistungsphase 4 zu erbringen gewesen und zudem stünden ihm Schadensersatzansprüche wegen verzögerter Leistung (entgangener Gewinn) in Höhe von monatlich 5.000 Euro zu.

Das OLG Karlsruhe¹ sprach dem Architekten das Honorar grundsätzlich zu.

Auftragnehmer kann Mindestsatzhonorar verlangen

Der Auftragnehmer könne aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Architektenvertrag einen Anspruch auf Vergütung seiner erbrachten Architektenleistungen in Höhe der **Mindestsätze** geltend machen und ist auch nicht an der Abrechnung nach den Mindestsätzen gehindert.

Mindestsatzberechnung zulässig

Zunächst ist mangels schriftlicher Honorarvereinbarung **keine Bindung des Auftragnehmers** an eine Abrechnung der Tätigkeit auf Stundenbasis eingetreten². Die Vorgaben der HOAI 2013 seien in einem laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen weiterhin anwendbar³. Aus der Entscheidung des EuGH⁴ ergäbe sich nichts anderes. Die vom EuGH für unwirksam erachtete Vorschrift zu den Mindestsätzen sei weder richtlinienkonform dahin gehend auszulegen, dass die Mindestsätze der HOAI im Verhältnis zwischen Privatpersonen grundsätzlich nicht mehr verbindlich

Keine Bindung des Auftragnehmers

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20.

² Vgl. § 7 Abs. 5 HOAI 2013.

³ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, Urt. v. 02.06.2022, Az.: VII ZR 174/19.

⁴ Vgl. EuGH, Urt. v. 04.07.2019, Az.: C-377/17.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

sind, noch ist der Anspruch des Auftragnehmers als treuwidrig und unzulässig zu bewerten, weil die nationale Rechtsvorschrift, aus der der Anspruch hergeleitet wird, gegen eine Richtlinie der Europäischen Union verstößt¹.

Konkludenter Verzicht?

Ein **konkludent** erklärter **Verzicht** des Klägers auf eine Vergütung über die mit seiner ursprünglichen Schlussrechnung geltend gemachte Vergütung hinaus hat das OLG Karlsruhe ebenfalls nicht angenommen. An die Feststellung eines Verzichtswillens seien strenge Anforderungen zu stellen. Eine Vermutung reicht nicht². Selbst bei einer eindeutig erscheinenden Erklärung dürfe ein Verzicht nicht angenommen werden, ohne dass bei der Feststellung zum erklärten Vertragswillen **sämtliche Begleitumstände berücksichtigt** worden sind³.

Schlussrechnung

Nach diesen Grundsätzen liegt auch in der Stellung einer **Schlussrechnung**, in der die Honorarforderung nicht vollständig ausgewiesen ist, **regelmäßig kein Verzicht auf weitergehende Forderungen**⁴. Allein der Umstand, dass der Kläger in seiner ersten Schlussrechnung seine Tätigkeit auf Stundenlohnbasis abrechnete, lässt daher nicht auf einen Verzicht schließen.

Unzulässige Rechtsausübung?

Der Auftragnehmer muss sich auch nicht über den Einwand der **unzulässigen Rechtsausübung**⁵ an der

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, Urt. v. 02.06.2022, Az.: VII ZR 174/19.

² Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20.; BGH, Urt. v. 21.11.2006, Az.: VI ZR 76/06.

³ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, Urt. v. 21.11.2006, Az.: VI ZR 76/06; BGH, Urt. v. 15.01.2022, Az.: X ZR 91/00.

⁴ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, Urt. v. 19.11.2015, Az.: VII ZR 151/13.

⁵ Vgl. § 242 BGB.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

Stundenlohnabrede festhalten lassen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH stehe ein widersprüchliches Verhalten nach Treu und Glauben einem Geltendmachen der Mindestsätze entgegen, sofern der Auftraggeber **auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraut** hat, hierauf auch vertrauen durfte und er sich darauf **in einer Weise eingerichtet** hat, **dass** ihm die **Zahlung des Differenzbetrags** zwischen dem vereinbarten Honorar und den Mindestsätzen nach Treu und Glauben **nicht zugemutet** werden kann¹.

Insbesondere muss sich der Auftraggeber im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Vereinbarung durch **konkrete Dispositionen** darauf eingerichtet haben, dass ein das vereinbarte Honorar übersteigendes Mindestsatzhonorar nicht gefordert wird. Zudem ist erforderlich, dass die Zahlung des Differenzbetrags unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für den Auftraggeber nicht mehr zumutbar ist, weil sie eine **besondere Härte** für ihn bedeutet². Der Auftraggeber im Falle des OLG Karlsruhe hatte aber bereits nicht vorgetragen, welche konkreten Dispositionen im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Stundensatzabrechnung vorgenommen wurden. Auch waren für das Gericht keine sonstigen Umstände ersichtlich, aus denen sich hätte ergeben können, dass die Zahlung der Mindestsätze eine besondere – unzumutbare – Härte für den Auftraggeber begründe³.

Konkrete Dispositionen?

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, EuGH-Vorlage v. 14.05.2020, Az.: VII ZR 174/19; BGH, Urt. v. 27.10.2011, Az.: VII ZR 163/10.

² Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, EuGH-Vorlage v. 14.05.2020, Az.: VII ZR 174/19.

³ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, EuGH-Vorlage v. 14.05.2020, Az.: VII ZR 174/19; OLG Hamm, Urt. v. 23.07.2019, Az.: I-21 U 24/18.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

Welche Leistungen sind zu vergüten?

Streitig

Streitig war zudem der Auftragsumfang. Unstreitig war zwischen den Parteien nur, dass der Auftragnehmer die Baugenehmigung einzuholen hatte. Er hatte daher eine Tätigkeit zu erbringen, die der Leistungsphase 4 der HOAI unterfällt.

LPH 4 oder auch LPH 1-3?

Ob bei dem Auftrag, eine Baugenehmigung zu erwirken, auch die Leistungsphasen 1 bis 3 beauftragt werden, richtet sich indes nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Werkvertrag und ist nach der Rechtsprechung durch **Auslegung der Vereinbarung** zu ermitteln¹. Dabei seien nicht die Preisvorschriften der HOAI heranzuziehen, sondern die **allgemeinen rechtsgeschäftlichen Grundsätze** des BGB zur Feststellung und Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen². Es könne dabei nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass die Beauftragung mit der Genehmigungsplanung immer auch bedeute, dass auch die übrigen Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 erbracht werden sollen. Entscheidend sei vielmehr, was die Parteien tatsächlich als Leistungen vereinbart haben³.

Systematische Vorleistungen?

In der Rechtsprechung wird zwar auch unverändert die Auffassung vertreten, der Beauftragung mit der Erstellung der Genehmigungsplanung setze die **systematisch vorangehende Überlegung und Planungsschritte** der Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfs-

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; BGH, Urt. v. 06.07.2007, Az.: VII ZR 157/06.

² Vgl. §§ 133, 157 BGB; BGH, Urt. v. 06.07.2007, Az.: VII ZR 157/06.

³ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

planung entsprechend der Leistungsphasen 1 bis 3 notwendigerweise voraus¹. Denn ohne diese Vorarbeiten sei es einem Architekten regelmäßig nicht möglich festzustellen, ob ein Baugenehmigungsverfahren erfolgsversprechend geführt werden könne. Der BGH ist dem jedoch bislang nicht gefolgt.

Sind die Tätigkeiten, die in den Leistungsphasen 1 bis 3 abgebildet werden, aber bereits **durch Dritte erbracht** worden und werde auf dieser Basis ein Architekt lediglich mit der Tätigkeit beauftragt, die Genehmigungsplanung zu fertigen, soll sich der Leistungsumfang und damit die Vergütung auch auf die Leistungsphase 4 beschränken. Die von einem Dritten erbrachten Vorarbeiten müssten dann aber eine **ausreichende Grundlage für die Genehmigungsplanung** bilden können². Der Architekt dürfe zudem nicht mit der Erledigung von anderweitigen Planungsleistungen beauftragt werden, die Leistungsphasen 1 bis 3 unterfallen³.

LPH 1 - 3 durch Dritte?

Aus den Planunterlagen des Auftragnehmers und der weiteren **Beweisaufnahme** hat das OLG Karlsruhe den Schluss gezogen, dass der Auftragsumfang nicht nur die Leistungsphase 4 umfasste.

Beweisaufnahme

Der zuvor mit den Planungen befasste Architekt B. habe bei der Erstellung der dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellten Pläne lediglich die bereits zuvor von Auftraggeberseite gefertigte Bestandszeichnungen geringfügig überarbeitet. Daher habe alles **noch einmal im Detail überprüft** werden müssen, insbesondere

Änderungen/Varianten etc.

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Beschl. v. 17.02.2010, Az.: 8 U 143/09; LG München I, Urt. v. 31.01.2017, Az.: 5 O 21198/15.

² Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20; LG München I, Urt. v. 31.01.2017, Az.: 5 O 21198/15.

³ Vgl. OLG Karlsruhe, Beschl. v. 17.02.2010, Az.: 8 U 143/09.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

bezüglich der Leitungen und Wände. In einem ersten **Ortstermin** sei dem Auftragnehmer zudem das gesamte Objekt gezeigt worden, insbesondere die drei Bereiche, in denen Änderungen vorgesehen waren. Dem Auftragnehmer sei zudem mitgeteilt worden, dass Änderungen denkbar seien, wenn er aus seinem Fachwissen heraus **Ideen** hierfür habe. Bereits diese Umstände sprächen gegen die Annahme, der Auftragnehmer habe aus einer vollständig abgeschlossenen Vor- und Entwurfsplanung lediglich noch die Genehmigungsplanung entwickeln müssen. Aufgabe des Auftragnehmers sei es zudem gewesen, sich auf Basis der konkret mitgeteilten Vorstellungen des Auftraggebers hinsichtlich der **späteren Verwendung des Gebäudes** Gedanken zu machen und zu beurteilen, wie diese planerisch umgesetzt werden können und wie die Genehmigungsvoraussetzungen einzuhalten sind¹.

Wünsche d. Auftraggebers?

In mehreren Bereichen hatte der Auftragnehmer die **Wünsche des Auftraggebers** nach Auffassung zudem planerisch umgesetzt. So sollte der erste Anbau nach den Wünschen des Auftraggebers so breit wie möglich geplant werden. Dies erforderte, da er zu einem Bach hin gelegen war, eine Abklärung mit dem Hochwasserschutz. Im Bereich der Gästezimmer im ersten Obergeschoss war es die Aufgabe des Auftragnehmers, bodentiefe Fenster zu planen. Weiterhin sollten im Obergeschoss drei Zimmer zur Bachseite hin neu geplant und deren Nasszellen neu konzipiert werden. Zwei weitere Zimmer sollten neu zugeschnitten werden. All dies hatte der Auftragnehmer planerisch umgesetzt. Das OLG führt noch weitere Abweichungen zwischen der Planung des zuvor befassten Architekten und derjenigen des Auftragnehmers auf. Zudem seien mehrere

¹ Vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.10.2022, Az.: 4 U 142/20.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

planerische Varianten (Dachformen) angedacht und dann wieder verworfen worden.

Entsprechend lagen dem Auftragnehmer **keine Pläne** vor, **auf denen er** für eine Genehmigungsplanung **hätte aufbauen können**. Schon gar nicht war die Planung so konkret vorangeschritten und abgeschlossen, dass die Tätigkeit des Auftragnehmers sich darin erschöpfen konnte, lediglich auf der Grundlage der feststehenden Planung eine Vorlage für die Baugenehmigung zu erstellen¹. Wenn der Auftragnehmer aber nicht umfassend auf Vorleistungen aus den mit den **Leistungsphasen 1 bis 3** abzurechnenden Tätigkeiten aufbauen konnte, sondern diese **weit überwiegend selbst erbracht** hat, stünde ihm hierfür auch eine entsprechende Vergütung zu.

Pläne unzureichend!

Die vom Auftraggeber eingewendeten Verzugsschäden hatte er ebenfalls nicht beweisen können. Von der Darstellung wird in diesem Kontext abgesehen.

Einordnung

Das Gericht legt mustergültig dar, worauf es in beiden Rechtsfragen ankommt. Auch wenn es bei der Frage der Folgen des EuGH-Urteils auf bestehende Vertragsverhältnisse bis zur Entscheidung des BGH auch andere Auffassungen gab², kommt es beim Auftragsumfang immer auf die Umstände des Einzelfalls und v. a. darauf an, was die Vertragsparteien konkret vereinbart haben. Und bei Letzterem kann in der Tat jedes Detail und jeder

Auslegung unsicher!

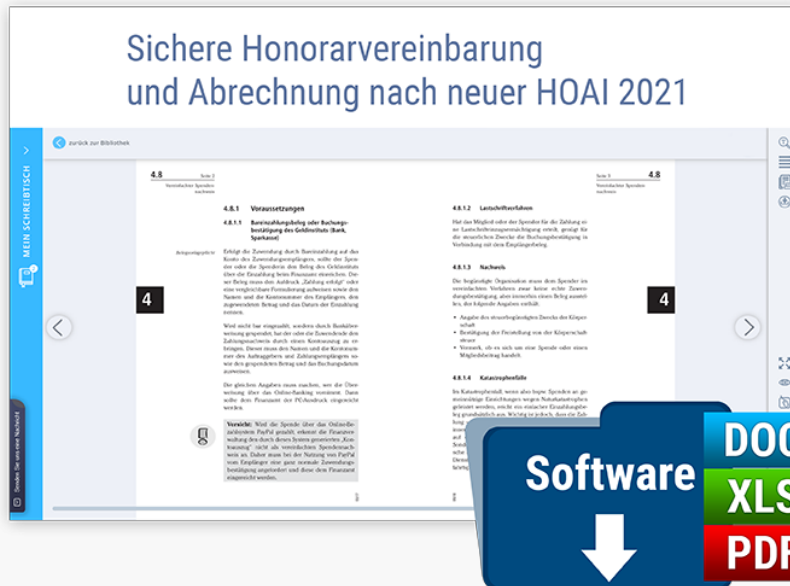
¹ Vgl. hierzu BGH, Urt. v. 06.12.2007, Az.: VII ZR 157/06.

² Vgl. OLG Celle, Urt. v. 17.07.2019, Az.: 14 U 188/18; OLG Hamm, Urt. v. 23.07.2019, Az.: 21 U 24/18.

Wann umfasst der Auftrag „Genehmigungsplanung“ auch die Leistungsphasen 1 bis 3?

(Extra-) Wunsch für die Auslegung relevant werden. Angesichts der Unwägbarkeiten, die mit einer Auslegung vertraglicher Absprachen durch ein Gericht verbunden sind, **empfiehlt es sich** für beide Parteien natürlich, die **Aufgaben** des Architekten so präzise wie möglich **festzulegen** und dies entsprechend zu dokumentieren.

Bestelloptionen



Sichere Honorarvereinbarung und Abrechnung nach neue HOAI 2021

Sie haben Fragen zum Produkt oder benötigen Unterstützung bei der Bestellung? Unser Kundenservice ist für Sie da:

☎ 08233 / 381-123 (Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr, Fr 7:30 - 15:00 Uhr)

✉ service@forum-verlag.com

Oder bestellen Sie bequem über unseren Online-Shop:

Jetzt bestellen