

Newsletter

Architekten- und Ingenieurrecht

August 2012



Dr. Rainer Laux
Rechtsanwalt
und Notar

Langjährige Erfahrung im Bereich des Architekten- und Ingenieurrechts sowie des Privaten Baurechts und des Grundstücksrechts. Besondere Expertise bei Vertragsgestaltungen.



Dr. Andreas Digel
Rechtsanwalt
und Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht

Langjährige Erfahrung im Bereich des Architekten- und Ingenieurrechts sowie des Immobilienrechts, insbesondere bei der Gestaltung von Verträgen nach nationalem und internationalem Recht und bei Fragen der Haftung. Zahlreiche Veröffentlichungen.



BRP Renaud & Partner
Rechtsanwälte Notare
Patentanwälte

Honorarrecht

„pay-when-paid“-Klauseln sind unwirksam!

Die häufig in Subplanerverträgen anzutreffende Regelung, dass der Subplaner eine Vergütung für die von ihm erbrachten Leistungen erst dann erhält, wenn der Auftragnehmer die Vergütung hierfür vom Auftraggeber erhalten hat, ist unwirksam. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es sich bei der Regelung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB handelt, was regelmäßig der Fall ist. Grund für die Unwirksamkeit ist, dass eine so gestaltete Zahlungsregelung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren ist: Nach dem Grundgedanken des Werkvertragsrechts, dem auch Architekten- und Ingenieurverträge unterliegen, hat der Auftragnehmer Anspruch auf Vergütung derjenigen Leistungen, die er erbracht hat und

die demgemäß dem Besteller bereits zugutegekommen sind. Im Unterschied hierzu stellen „pay-when-paid“-Klauseln für den Vergütungsanspruch des Subplaners allein darauf ab, in welchem Umfang der Auftragnehmer Zahlungen vom Auftraggeber für diejenigen Leistungsteile erhält, die dem Subplaner übertragen wurden. Damit werden sämtliche Risiken, die sich aus dem Vertrag zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer hinsichtlich der Vergütung ergeben, auf den an diesem Vertrag nicht beteiligten Subplaner verlagert, einschließlich des Insolvenzrisikos des Auftraggebers. Infolge der Unwirksamkeit der Klausel ist der Subplaner daher berechtigt, vom Auftragnehmer eine Vergütung für die von ihm erbrachten Leistungen auch dann zu verlangen, wenn der Auftragnehmer selbst noch keine Vergütung hierfür vom Auftraggeber erhalten hat. Der Auftragnehmer kann dem Vergütungsanspruch seines Subplaners auch nicht entgehen, dass die un-

wirksame Regelung über einen längeren Zeitraum praktiziert wurde. Hierauf hat jüngst das Kammergericht Berlin (Az. 21 U 191/08) hingewiesen. Der Gefahr für den Auftragnehmer, bei Untervergabe von Leistungen finanziell in Vorleistung gehen zu müssen, kann wirksam nur durch Bildung einer Arbeitsgemeinschaft anstelle des Abschlusses eines Subplanervertrages begegnet werden.

Die Abrechnung von Mehraufwand bei verlängerter Planungs- oder Bauzeit

Auf Veranlassung des Auftraggebers oder aus sonstigen, nicht vom Architekten oder Ingenieur zu vertretenden geänderten Abläufen der Planung oder der Ausführung führen häufig zu einer verlängerten Planungs- und Bauzeit, für die regelmäßig eine zusätzliche Vergütung beansprucht wird. Hierbei ist zu beachten, dass bei einer Bestimmung des geschuldeten Leistungsumfangs allein durch Verweisung auf die Leistungsbilder der HOAI keine Planungs- und Bauzeit vereinbart ist, es somit regelmäßig an einer Bemessungsgrundlage für Mehrvergütungsansprüche wegen Planungs- und Bauzeitverzögerungen fehlt. Erforderlich ist daher aus Sicht des Planers, im Vertrag ausdrücklich Planungs- und Ausführungsfristen bzw. -Zeiträume zu vereinbaren. Ferner ist zu empfehlen, auch die Berechnung eines etwaigen Mehrvergütungsanspruches bei Verzögerungen vertraglich festzulegen, um die damit verbundenen Schwierigkeiten zu vermeiden. Das Kammergericht Berlin weist in einer aktuellen Entscheidung (Az. 21 U

191/08) zutreffend darauf hin, dass ein vergütungsfähiger Mehraufwand nicht bereits dann vorliegt, wenn die vom Architekten oder Ingenieur geschuldeten Leistungen über einen längeren als den vertraglich vereinbarten Zeitraum erbracht werden müssen; allein die Streckung des Leistungszeitraums reicht nicht aus. Grundlage für Mehrvergütungsansprüche ist vielmehr, dass der Architekt oder Ingenieur aufgrund der verlängerten Planungs- und Bauzeit unverschuldet ineffizient arbeitet. Vergütungsfähiger Mehraufwand sind demgemäß nur diejenigen Stunden, welche der Architekt oder Ingenieur ohne Bauzeitverlängerung nicht hätte leisten müssen. Anzustellen ist daher ein Vergleich zwischen dem Aufwand, der bei fristgerechter Planung bzw. Ausführung entstanden wäre und dem infolge der Verzögerung tatsächlich entstandenen Aufwand.

Dokumentation erforderlich bei Abrechnung nach Zeitaufwand

Ist nichts anderes vereinbart, genügt es nach der seit 2009 gültigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass der gegen eine nach Zeitaufwand berechnete Vergütung beauftragte Architekt oder Ingenieur im Rahmen der Rechnungstellung grundsätzlich nur die von ihm geleisteten Stunden sowie den vereinbarten Stundensatz und das sich hieraus ergebende Gesamthonorar ausweist (Az. VII ZR 164/07). Steht die Abrechnung im Streit, muss der Architekt oder Ingenieur zunächst lediglich darlegen und beweisen, dass der abgerechnete Stundensatz vereinbart

ist und er die abgerechneten Stunden zur Erfüllung des ihm erteilten Auftrages erbracht hat. Für die Wirtschaftlichkeit der aufgewendeten Stunden ist er nicht beweibelastet. Dies ist Sache des Auftraggebers. Wendet dieser aber die Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung ein, muss der Architekt oder Ingenieur zu Art und Inhalt der nach Zeitaufwand abgerechneten Leistungen jedenfalls so viel vortragen, dass dem für die Unwirtschaftlichkeit der Leistungsausführung darlegungspflichtigen Auftraggeber eine sachgerechte Rechtswahrung möglich ist. Insoweit trifft ihn eine sekundäre Darlegungslast. Er muss die aufgewendeten Stunden seiner Tätigkeit nachvollziehbar im Rahmen des erteilten Auftrages zuordnen (Az. VII ZR 51/10). Architekten und Ingenieuren ist daher bei Vereinbarung einer Tätigkeit nach Zeitaufwand zu empfehlen, diesen fortlaufend zu dokumentieren.

Mehrere Anlagengruppen der Technischen Ausrüstung sind getrennt abzurechnen

Umfasst ein Planungsauftrag Leistungen der technischen Ausrüstung in mehreren Anlagengruppen nach § 51 HOAI, muss die Abrechnung solcher Leistungen getrennt nach Anlagengruppen und den jeweiligen anrechenbaren Kosten der Anlagengruppen und der zugehörigen Honorartafel erfolgen. Eine Addition der anrechenbaren Kosten der Anlagengruppen entspricht nicht der Systematik der HOAI. Stellt sich die Frage, ob der Tafelhöchstwert überschritten ist und das Honorar frei vereinbart werden darf,

ist somit nicht auf die Gesamtsumme der anrechenbaren Kosten aller Anlagengruppen abzustellen. Maßgeblich ist, ob die anrechenbaren Kosten einer Anlagengruppe jeweils den Höchstbetrag übersteigen. Nur soweit dies zutrifft, darf das Honorar frei vereinbart werden, im Übrigen bleibt es bei den Mindest- und Höchstsatzvorgaben der HOAI. Hierauf hat der Bundesgerichtshof jüngst hingewiesen (Az. VII ZR 195/09).

Eine für Ingenieure höchst unangenehme Folge dieser Rechtsprechung kann sein, dass bei der Überprüfung einer Pauschalhonorarvereinbarung über Leistungen für Anlagen mehrerer Anlagengruppen auf das Einhalten der Mindestsätze allein das Mindestsatzhonorar herangezogen wird, das dem Ingenieur für die Anlagengruppen mit anrechenbaren Kosten innerhalb der Tafelwerte zusteht. Dies gilt selbst dann, wenn nach dieser Vergleichsberechnung für die Leistungen, die wegen Überschreitung der Tafelhöchstsätze kein Preisrecht gilt, kein auskömmlicher Anteil an der Honorarpauschale verbleibt. Anderen Auffassungen in der Literatur, die dem Ingenieur in solchen Fällen auch für Anlagengruppen mit anrechenbaren Kosten oberhalb der Tafelwerte ein Honorar auf Basis der Tafelhöchstwerte zusprechen, hat der Bundesgerichtshof eine Absage erteilt.

Bei Vertragsabschluss: Auf Vertretungsbefugnis achten!

Beim Abschluss von Architekten- oder Ingenieurverträgen wird nicht selten übersehen, dass neben den Anforderungen

aus der HOAI für die Wirksamkeit einer Honorarvereinbarung – schriftlich bei Auftragserteilung im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze – die für den Auftraggeber handelnde Person zur Vertretung berechtigt sein muss, um den Architekten- oder Ingenieurvertrag wirksam zustande zu bringen. Ist dies nicht gegeben, kann sich der Architekt oder Ingenieur mangels wirksamen Vertragsschlusses regelmäßig nicht auf ein geschuldetes Honorar in Höhe des jeweiligen Mindestsatzes berufen. Die Vertretungsmacht der für den Auftraggeber handelnden Personen ist daher stets zu prüfen, z.B. durch Einsicht in das Handelsregister. Zu beachten sind dabei insbesondere die Vertretungsvorschriften bei öffentlichen Auftraggebern, so z.B. die Regelungen in den Gemeinde- und Landkreisordnungen sowie den Satzungen für Zweckverbände. Neben den Regelungen zur Vertretung sind dort häufig Formvorschriften enthalten, die für die Wirksamkeit des Architekten- oder Ingenieurvertrages einzuhalten sind, so z.B. bei einer Beauftragung durch eine Gemeinde häufig die Unterschrift des Bürgermeisters unter Beifügung seiner Amtsbezeichnung und des Dienstsiegels, zum Teil aber auch die weitere Unterschrift eines weiteren Mitglieds des Gemeindevorstandes.

In einem vom Kammergericht Berlin jüngst zu entscheidenden Fall (Az. 21 U 133/09) prüfte ein Architekt nicht die Vertretungsbefugnis des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Beauftragung mit der Planung von Instandsetzungsarbeiten. Die Wohnungseigentümergeinschaft weigerte

sich, eine vom Architekten hierüber gestellte erste Abschlagsrechnung zu bezahlen und berief sich darauf, keinen Auftrag erteilt zu haben. Die vom Architekten eingereichte Klage wies das Kammergericht in zweiter Instanz ab. Es begründete die Entscheidung, dass die generelle Ermächtigung des WEG-Verwalters, die zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft zu treffen, sich nicht auf außergewöhnliche, nicht dringende Instandsetzungsarbeiten größeren Umfangs erstreckt. Erforderlich ist eine gesonderte Ermächtigung des Verwalters durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Das Gericht entschied weiter, dass der Architekt auch nicht auf die – tatsächlich nicht bestehende – Vertretungsbefugnis des Verwalters vertrauen durfte. Legt der Verwalter keine Vollmachts- oder Ermächtigungsurkunde vor, ist das Vertrauen des Architekten in die Vertretungsmacht des Verwalters auch nicht nach den Grundsätzen einer Anscheins- und Duldungsvollmacht geschützt. Darüber hinaus ist der Architekt verpflichtet, bereits geleistete Honorarzahungen an die Wohnungseigentümergeinschaft zurück zu erstatten, wenn der vom Verwalter ohne Vertretungsmacht abgeschlossene Architektenvertrag nicht nachträglich genehmigt wird und die Gemeinschaft die Leistung des Architekten nicht verwertet hat und auch nicht verwerten kann.

Haftungsrecht

Anforderungen an Bedenkenhinweise

Die Einführung der Eurocodes zum 01.07.2012 und das damit zumindest vorläufig verbundene Auseinanderfallen von bauaufsichtsrechtlich einzuhaltenen Normen und anerkannten Regeln der Technik gibt Anlass auf die Anforderungen hinzuweisen, die ein Architekt oder Ingenieur bei der Aufklärung seines Auftragnehmers erfüllen muss, wenn er eine von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Ausführung vorschlägt. Nach einer aktuellen Entscheidung des OLG München (Az. 27 U 31/09) darf sich der Architekt oder Ingenieur dabei nicht darauf beschränken, dem Auftraggeber die Unterschiede zwischen der Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik und der hiervon abweichenden Ausführungsart zu erläutern. Er muss den Auftraggeber vielmehr umfassend darüber aufklären, welche Risiken und Folgen aber auch Vorteile eine nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Regelung mit sich bringen kann.

Versicherungsrecht

Vertragsstrafe in fünffacher Höhe des Beitragsunterschieds unwirksam

Ziff. 6.2.3 der Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratern den Ingenieuren Komfortschutz

03.2004 (VBHI) berechtigt den Versicherer den Versicherungsnehmer wegen unrichtiger Angaben mit einer Vertragsstrafe in fünffacher Höhe des festgestellten Beitragsunterschieds zu belegen. Auf diese Klausel berief sich ein Haftpflichtversicherer, als ihm der Versicherungsnehmer einen Versicherungsfall anzeigte und hierbei eine Schlussrechnung von über 400.000,00 € vorlegte, im Versicherungsantrag aber eine Jahresnettohonorarsumme von nur 30.000,00 € angegeben hatte. Die Klage auf Zahlung der Vertragsstrafe blieb im Ergebnis dennoch erfolglos. Der BGH (Az. IV ZR 87/11) erachtete die Vertragsstrafenregelung als unwirksam, weil sie den Versicherungsnehmer unangemessen benachteiligt. Eine Vertragsstrafenvereinbarung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen muss trotz ihrer Druck- und Kompensationsfunktion auch die Interessen des Vertragspartners ausreichend berücksichtigen. Die Höhe einer vertragsmäßig ausbedungenen Vertragsstrafe ist daher insbesondere dann unangemessen, wenn die Sanktion außer Verhältnis zum Gewicht des Vertragsverstoßes und zu dessen Folgen für den Vertragspartner steht. Ihre Höhe darf also nicht außer Verhältnis zu dem möglichen Schaden geraten, der durch das mit der Vertragsstrafe sanktionierte Verhalten des Versicherers ausgelöst wird. Da sich die Folgen unrichtiger Angaben darauf beschränken, dass der Versicherer an der zutreffenden Berechnung des Prämienanspruchs gehindert wird und ihm dadurch die Prämien Differenz entgeht, darf die Höhe der Vertragsstrafe nicht außer Verhältnis zum Prämienvorteil

stehen, den der Versicherungsnehmer sich durch seine falschen Angaben erschleicht. Das ist – so die Auffassung des BGH – bei einer Vertragsstrafe in fünffacher Höhe des Beitragsunterschieds jedoch der Fall, was den Versicherungsnehmer unangemessen benachteiligt. Ungeachtet dieser Entscheidung ist Architekten und Ingenieuren anzuraten, regelmäßig die Angaben gegenüber dem Haftpflichtversicherer auf ihre fortgesetzte Richtigkeit hin zu überprüfen, da fehlerhafte Angaben weiterhin zu im Einzelfall empfindlichen Nachteilen für den Architekten oder Ingenieur führen können.

Impressum

BRP Renaud & Partner

Königstraße 28
70173 Stuttgart
Tel.: 0711 16445-0
Fax: 0711 16445-100

verantwortlicher Redakteur
Dr. Andreas Digel
Königstraße 28
70173 Stuttgart

info@brp.de
www.brp.de

Briem-Druck
Inhaber: Gerhard Briem
Hintere Gasse 70
70794 Filderstadt

Stand: August 2012