

Newsletter

Architekten- und Ingenieurrecht

Mai 2013

Referentenentwurf zur HOAI
2013 liegt vor

In welcher Weise muss der Auf-
traggeber Auskunft erteilen?

Ohne Vertrag kein Honorar!

Neue BGH-Entscheidung zu
Baukosten

Wie ist ein Bautagebuch zu
führen?

Umfang der Überwachungs-
pflicht in Leistungsphase 8

Volle Haftung für Mängel auch
bei geringem Honorar!

Auf Vertragsstrafenvorbehalt
ist hinzuweisen!

Wann darf auf die Sachkunde
des Handwerkers vertraut wer-
den?



Dr. Rainer Laux
Rechtsanwalt
und Notar

Langjährige Erfahrung im
Bereich des Architekten- und
Ingenieurrechts sowie des Pri-
vaten Baurechts und des
Grundstücksrechts. Besondere
Expertise bei Vertragsgestal-
tungen.



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

Langjährige Erfahrung im Be-
reich des Architekten- und In-
genieurrechts sowie des Immo-
bilienrechts, insbesondere bei
der Gestaltung von Verträgen
nach nationalem und interna-
tionalem Recht und bei Fragen
der Haftung. Zahlreiche Veröf-
fentlichungen.

Honorarrecht

Referentenentwurf zur HOAI
2013 liegt vor

Nach gegenwärtigem Stand wird vor der anstehenden Bundestagswahl die nächste Novelle der HOAI verabschiedet. Der jetzt vorgelegte Referentenentwurf sieht eine pauschale Erhöhung der Honorare und die Modernisierung der Grundleistungen vor. Eine Rückführung der Beratungsleistungen in den verbindlichen Teil ist nicht vorgesehen, trotz vielfacher Initiativen. Darüber hinaus werden unter anderem Korrekturen an den erst 2009 eingeführten Regelungen der HOAI vorgenommen. Wieder eingeführt wird z.B. die mitzuverarbeitende Bausubstanz, die bei den anrechenbaren Kosten künftig wieder angemessen zu berücksichtigen ist. Der Umbauschlag wird nun in Abhängigkeit vom jeweiligen Objekt bestimmt, seine Höhe berücksichtigt den künftig vorzunehmenden Ansatz der mitverarbeiteten Bausubstanz. Erstmals findet sich im Referentenentwurf der Versuch, in der HOAI die Vergütung von Änderungsleistungen umfassend zu regeln. Schließlich sieht der Referentenentwurf für HOAI-Leistungen erstmals deren Abnahme als Voraussetzung für die Fälligkeit des Honorars vor.

Die wesentlichen Änderungen durch die HOAI 2013 werden wir in einer Sonderausgabe dieses Newsletters vorstellen, sobald der Verordnungstext den



BRP Renaud & Partner
Rechtsanwälte Notare
Patentanwälte

Gesetzgebungsprozess endgültig verlassen hat.

In welcher Weise muss der Auf-
traggeber Auskunft erteilen?

Fachplaner, aber auch nur mit Teilleistungen beauftragte Architekten, stehen häufig vor dem Problem, dass ihnen die zur Honorarberechnung maßgeblichen anrechenbaren Kosten nicht bekannt sind. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass der Planer in solchen Fällen berechtigt ist, über die anrechenbaren Kosten vom Auftraggeber Auskunft zu verlangen. Der Auskunftsanspruch umfasst alle Informationen, die für die Berechnung des Honorars erforderlich sind.

Mit dem Bestehen und der Erfüllung der Auskunftspflicht haben sich jüngst das OLG München und das OLG Köln befasst. Letzteres verneinte den Auskunftsanspruch eines Tragwerkplaners gegen seinen Auftraggeber, der seinerseits mit den Planungsleistungen von einem Generalunternehmer gegen einen Pauschalpreis beauftragt war. Zur Begründung führte das OLG Köln (11 U 139/12) aus, dass zwar auch im Verhältnis von Planer und Subplaner ein Auskunftsanspruch in Betracht komme, ein solcher aber stets dann ausscheide, wenn der Auftraggeber selbst nicht über die zur Auskunftserteilung notwendigen Kenntnisse verfüge und sich diese auch nicht beschaffen könne. Insbesondere müsse sich der Auftraggeber nicht auf eine kosten- und risikoreiche Aus-

kunftsklage gegen seinen Auftraggeber einlassen. Der Entscheidung ist der Grundsatz zu entnehmen, dass ein Auskunftsanspruch des Planers voraussetzt, dass sein Auftraggeber die notwendigen Informationen ohne wesentliche Schwierigkeiten zur Verfügung stellen kann.

Diesen Gedanken zieht auch das OLG München (9 U 2829/11 Bau) bei der Beurteilung heran, in welcher Weise die Auskunft zu erteilen ist. Dies stehe im Ermessen des Auftraggebers und könne beispielsweise durch Überlassen einer von ihm gefertigten aussagekräftigen Übersicht geschehen oder durch Gewährung von vollständiger Einsicht in die vorhandenen Rechnungen der Baufirmen. Streitig ist dabei unter den Obergerichten, ob der Auftraggeber die Originalrechnungen der Baufirmen herauszugeben hat oder es genügt, dem Auftragnehmer in den Geschäftsräumen des Auftraggebers Einsicht zu gewähren. Während das OLG München eine Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Auftraggebers für ausreichend erachtet, hält dies das OLG Stuttgart in einer älteren Entscheidung (10 U 182/90) für nicht zumutbar, sodass die Rechnungen der Baufirmen auf angemessene Zeit im Original und zu treuen Händen zu überlassen seien.

Ohne Vertrag kein Honorar!

Gerade unter Architekten und Ingenieuren ist die Bereitschaft festzustellen, auch vor Abschluss eines schriftlichen oder mündlichen Vertrages Leistungen für einen potentiellen Auftraggeber zu erbringen. Kommt es auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu einem ausdrücklichen Vertragsschluss, stellt sich im Streitfall häufig die Frage, ob die Tätigkeit des Archi-

tekten oder Ingenieurs dennoch zu vergüten ist. Der in Anspruch genommene Bauherr wird regelmäßig argumentieren, die vom Architekten oder Ingenieur erbrachten Leistungen seien solche der Akquise und somit von ihm nicht zu bezahlen. Die Schwelle zwischen kostenfreier Akquisition und Beauftragung ist nicht oder nur schwer objektiv zu bestimmen.

Im Streitfall gelten folgende Grundsätze: Bei Fehlen eines schriftlichen Vertrages muss der Architekt oder Ingenieur schlüssig darlegen und beweisen, dass eine mündliche Beauftragung erfolgte. Ein bloßer Verweis auf die erbrachten Leistungen genügt hierfür nicht. Als Indiz für einen Abschluss eines Vertrages kommt die Entgegennahme bestimmter Leistungen und deren Verwertung durch den Leistungsempfänger in Betracht, wenn ein entsprechender Wille des Leistungsempfängers festgestellt werden kann. Kommen mehrere Personen als Auftraggeber in Betracht, obliegt es dem Architekten oder Ingenieur in einem besonderen Maße, nachvollziehbar und überprüfbar darzustellen, weshalb gerade die in Anspruch genommene Person den Auftrag erteilt haben soll. Die Anforderungen sind also hoch, wie jüngst das OLG Düsseldorf feststellte (21 U 41/10). Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher stets zu einem schriftlichen Vertrag vor Aufnahme der Arbeiten zu raten. Kommt dies nicht in Betracht, ist zumindest auf eine aussagekräftige Dokumentation eines mündlich oder schlüssig erteilten Auftrages zu achten.

Neue BGH-Entscheidung zu Baukosten

Mit Urteil vom 21.03.2013 (VII ZR 230/11) hat der BGH die

Pflichten eines Planers im Hinblick auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Kosten eines von ihm zu planenden Bauwerks präzisiert. Hiernach ist der Architekt oder Ingenieur grundsätzlich verpflichtet, bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung mit dem Auftraggeber den wirtschaftlichen Rahmen für ein Bauvorhaben abzustecken und dessen Kostenvorstellungen zu berücksichtigen. Diese Vorstellungen des Bauherrn sind insoweit verbindlich als sie den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann regelmäßig zum Vertragsinhalt werden, wenn der Planer ihnen nicht widerspricht. Solche Kostenvorstellungen sind nach der Entscheidung des BGH auch dann beachtlich, wenn sie nicht eine genaue Bausummenobergrenze enthalten, sondern nur Angaben zur ungefähren Bausumme, mit denen ein Kostenrahmen abgesteckt wird. Etwaige Zweifel über den Umfang des Kostenrahmens muss der Planer von sich aus aufklären, was auch durch die üblichen Kostenermittlungen erfolgen kann. Aus der Entscheidung folgt, dass künftig verstärkt auf die – ggf. nur beiläufigen – Äußerungen des Bauherrn zu den Kosten geachtet werden muss, selbst wenn eine Baukostenobergrenze oder ein Kostenrahmen im schriftlichen Vertrag nicht enthalten ist.

Wie ist ein Bautagebuch zu führen?

Nachdem die Rechtsprechung in der jüngeren Vergangenheit zunehmend die Bedeutung des Bautagebuches betont, häufen sich insbesondere in Honorarstreitigkeiten die Einwände des Bauherrn, der mit der Überwachung beauftragte Architekt oder Ingenieur habe ein Bautagebuch nicht oder nur unzurei-

chend geführt, was eine Honorarminderung rechtfertigt. Die Anforderungen, wie ein Bautagebuch zu führen ist, sind weder im BGB noch in der HOAI definiert. Hilfreich sind insoweit die Ausführungen des Kammergerichts Berlin (7 U 53/08). Hiernach soll das Bautagebuch nach seinem Zweck das gesamte Baugeschehen, das der Architekt oder Ingenieur zu überwachen hat, mit allen wesentlichen Einzelheiten wie Einsatz in personeller und sachlicher Beziehung, Witterung, besondere Vorkommnisse, Arbeitsbehinderungen, Überprüfungen und Beanstandungen zuverlässig und beweiskräftig festhalten. Diese Eintragungen müssen nicht täglich vorgenommen werden. Es genügt, wenn die Eintragungen in dem Rhythmus erfolgen, der sich aus der Überwachungspflicht für den Architekten oder Ingenieur als solcher ergibt. Entgegen der häufigen Annahme bedarf es ohne gesonderte Vereinbarung keiner täglichen Anwesenheit des Architekten oder Ingenieurs auf der Baustelle, wenn dies nicht durch den Bauablauf und dessen Anforderungen objektiv vorgegeben wird.

Haftung

Umfang der Überwachungspflicht in Leistungsphase 8

Die Tendenz, die Überwachungspflichten für Architekten und Ingenieure im Rahmen von Leistungsphase 8 weiter auszuweiten, hält an. Zwar wird regelmäßig betont, dass eine ständige Anwesenheit des Architekten oder Ingenieurs auf der Baustelle nicht unbedingt erforderlich ist und er sich bei einfachen Arbeiten regelmäßig auf die Zuverlässigkeit der Bauunternehmen verlassen darf. Die Frage, was unter einfachen

Arbeiten zu verstehen ist, beantwortet die Rechtsprechung aber weiterhin zunehmend zu Lasten des mit der Überwachung beauftragten Architekten oder Ingenieurs, veranlasst durch die weiter steigende Komplexität von Bauwerken und regelmäßig befördert von den begrenzten Möglichkeiten der Gerichte, die Bedeutung von Gewerken verlässlich abschätzen zu können.

Aktuell entschied das OLG Köln (16 U 123/12), dass eine gesteigerte Überwachungspflicht besteht, wenn die Planung die Ausführung so genannter „Warmdächer“ vorsieht, bei denen die Isolierung ohne Hinterlüftung unmittelbar an die dicht geschlossene Dachfläche gesetzt und nach unten durch eine Dampfsperre luftdicht abgeschlossen wird. Dabei handelt es sich nach Auffassung des Gerichts um schwierige und risikoträchtige Arbeiten, bei denen häufig Mängel auftreten. Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt oder Ingenieur ist daher zu einer besonders intensiven Überwachung verpflichtet. Treten Mängel auf, ist er nach der Entscheidung verpflichtet, im Einzelnen darzulegen, wann und in welcher Weise er die sich als schadhaft erwiesenen Arbeiten überwacht hat. Nur wenn ihm dies gelingt, scheidet nach Auffassung des OLG Köln eine Haftung wegen unzureichender Bauüberwachung aus.

Volle Haftung für Mängel auch bei geringem Honorar!

Das Erbringen von Planungs- und Überwachungsleistungen am Bau ist haftungsträchtig: Ein kleiner Fehler kann unvorhergesehene Folgen haben und zu außergewöhnlich hohen Schadenssummen führen. Tritt ein

solcher Fall ein, kann sich der Architekt oder Ingenieur nicht damit entlasten, dass das von ihm für die fehlerhafte Leistung vereinnahmte Honorar außer Verhältnis zu dem ihm auferlegten Haftungsrisiko steht. In einer inzwischen vom BGH bestätigten Entscheidung des OLG Naumburg (5 U 1/11) nahm ein Generalunternehmer einen Ingenieur in Anspruch, den er für ein Honorar von 3.500,00 € mit der Ermittlung der Rohbaumassen für die Errichtung eines Einkaufszentrums beauftragt hatte. Die Berechnungen des Ingenieurs flossen in die Kalkulation des Generalunternehmers und in das mit dem Bauherrn vereinbarte Pauschalhonorar ein. Die Berechnungen des Ingenieurs erwiesen sich als unzutreffend, was zu einem Schaden beim Generalunternehmer in Höhe von 260.000,00 € führte. Gegen seine Inanspruchnahme wandte der Ingenieur ein, bei einem Honorar von 3.500,00 € habe er nicht das Kalkulationsrisiko für ein Millionenprojekt übernehmen wollen. Er habe daher nur eine Grobschätzung der Massen geschuldet. Die angerufenen Gerichte folgten dem Ingenieur nicht. Sie stellten vielmehr fest, dass sich aus der Höhe des Honorars regelmäßig kein Rückschluss auf den Umfang der geschuldeten Leistung und deren Genauigkeitsgrad ziehen lässt. Eine Haftungsbegrenzung lässt sich wirksam nur mit entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen erreichen. Anderenfalls bleibt es bei dem gesetzlichen Grundsatz, dass für Mängel an der Werkleistung unbegrenzt einzustehen ist.

Auf Vertragsstrafenvorbehalt ist hinzuweisen!

Die Rechtsprechung verlangt von Architekten und Ingenieuren, dass sie den Bauherrn im

Rahmen des ihnen erteilten Auftrages auch in rechtlicher Hinsicht beraten. Auch ohne juristische Ausbildung sollen sie über die Grundzüge des Werkvertragsrechtes nach BGB und VOB/B verfügen und den Bauherrn bei Eingehung und Abwicklung von Bauverträgen beraten, einschließlich der Unterstützung bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen. Ist dem Architekten oder Ingenieur beispielsweise bekannt, dass die Parteien des Bauvertrages eine Vertragsstrafenabrede getroffen haben oder hätte dies bekannt sein müssen, gehört es zu den Beratungs- und Betreuungspflichten, durch nachdrückliche Hinweise an den Bauherrn sicherzustellen, dass bei einer förmlichen Abnahme der erforderliche Vertragsstrahenvorbehalt nicht versehentlich unterbleibt. Hierauf weist das OLG Bremen in einer aktuellen Entscheidung (3 U 16/11) hin. Darüber hinaus verlangt die Rechtsprechung, dass der Architekt oder Ingenieur auch mit der komplexen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Wirksamkeit von Vertragsstrafen vertraut ist. Die an Architekten oder Ingenieure gestellten Anforderungen sind weit überspannt. Änderungen sind jedoch nicht zu erwarten. Eine Lösung bietet daher allein die vertragliche Gestaltung durch einen weitestmöglichen Ausschluss von Teilleistungen, die Beratungspflichten in rechtlicher Hinsicht begründen.

Wann darf auf die Sachkunde des Handwerkers vertraut werden?

Liegt ein Baumangel vor, stellt sich regelmäßig die Frage, ob dieser Baumangel auch auf eine unzureichende Planung oder Bauüberwachung durch den hiermit beauftragten

Architekten oder Ingenieur führt. Dies „automatisch“ anzunehmen ist ebenso unzutreffend wie der pauschale Einwand, der Architekt oder Ingenieur habe auf die Sachkunde des Handwerkers vertrauen dürfen. In einem vom OLG Koblenz entschiedenen Fall (5 U 577/12) musste die Verfliesung einer Industriehalle einer speziellen chemischen Belastung dauerhaft standhalten. Dem wurde der Boden nicht gerecht. Die Fugen und Fliesen des Bodens wurden von den eingesetzten Chemikalien angegriffen. Der mit Planung und Bauüberwachung beauftragte Architekt hatte dem Handwerker lediglich eine Liste der in der Halle eingesetzten Chemikalien übergeben. Dies erachtete das Gericht als ungenügend. Der Architekt hätte durch Nachfrage beim Hersteller der Fliesen, beim Produzenten des Fliesenklebers und vor allem beim Fabrikanten des Fugenmörtels sicherstellen müssen, dass alle Komponenten auch im Zusammenwirken den eingesetzten Chemikalien standhalten. Daraus folgt: Vertrauen in die Fachkompetenz eines Handwerkers kann den Architekten oder Ingenieur nur bei einfachen Arbeiten entlasten. Liegen die Anforderungen höher oder sind die Arbeiten besonders gefahrgeneigt, muss sich der Architekt oder Ingenieur selbst um die fachgerechte Ausführung kümmern und sich von der zutreffenden Umsetzung vor Ort überzeugen.

Ihre Ansprechpartner bei BRP

Dr. Rainer Laux
Rechtsanwalt und Notar
rainer.laux@brp.de
Tel.: 0711 16445-207

Dr. Andreas Digel
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht
andreas.digel@brp.de
Tel.: 0711 16445-201

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: Mai 2013