

**Architektenrecht**

1.

Sind für Teilplanungsleistungen nicht alle Grundleistungen in Auftrag gegeben, muss das Honorar nach § 5 Abs. 2 HOAI gemindert werden. Sind unterschiedliche Grundleistungen für die verschiedenen Teilplanungsbereiche in Auftrag gegeben, so muss eine sich an § 5 Abs. 2 HOAI orientierende Gewichtung stattfinden.

*BGH, 11.12.2008 – VII ZR 235/06*

2.

Die bei stufenweiser Beauftragung des Architekten schriftlich getroffene Honorarvereinbarung über später zu erbringende Leistungen wird mit dem Abruf dieser Leistungen wirksam und ist deshalb „bei Auftragserteilung“ im Sinne des § 4 Abs. 1 HOAI getroffen.

*BGH, 27.11.2008 – VII ZR 211/07*

**Hinweis für die Praxis:**

Diese Frage war bislang streitig, es gab unterschiedliche Entscheidungen der Oberlandesgerichte. Im Ergebnis wird man dem BGH sicherlich zustimmen können, weil die Parteien – dem Schutzzweck des § 4 HOAI entsprechend – nicht nur „bei“, sondern im Hinblick auf die späteren Leistungsstufen sogar „vor“ Auftragserteilung die (zulässige) Honorarvereinbarung getroffen haben. Das ist honorarrechtlich ausreichend, es handelt sich letztlich um eine aufschiebende Bedingung der Vergütungsabrede für die nachfolgenden Leistungsabrufe.

3.

- a) Zur Auslegung eines Architekten- und Ingenieurvertrages als bedingt erteilten Auftrag, wenn die Leistungen für ein erstes Haus bereits endgültig beauftragt sind und die Leistungen für weitere Häuser nur dann erbracht werden sollen, wenn diese Häuser nach der vom Verkaufserfolg abhängigen EntschlieÙung des Auftraggebers errichtet werden.
- b) Wird eine schriftliche Honorarvereinbarung in einem Architektenvertrag unter der Bedingung geschlossen, dass ein bestimmtes Projekt durchgeführt wird, und wird später ein davon abweichendes Projekt durchgeführt, ist die für das abweichende Projekt getroffene Honorarvereinbarung auch dann nicht schriftlich bei Auftragserteilung im Sinne des § 4 Abs. 1 HOAI getroffen, wenn das Honorar unverändert bleibt.

*BGH, 18.12.2008 – VII ZR 189/06*



4.

Ein bei Auftragserteilung vereinbarter Umbauszuschlag kann einvernehmlich schriftlich geändert werden.

*BGH, 27.11.2008 – VII ZR 211/07*

Hinweis für die Praxis:

Ausgangspunkt für diese Feststellung ist der Unterschied in den Anspruchsvoraussetzungen zwischen § 4 Abs. 1 HOAI einerseits und § 24 HOAI andererseits: ein Grundhonorar zwischen Mindest- und Höchstsatz kann nur wirksam „bei Auftragserteilung“ vereinbart werden, eine unterlassene Honorarvereinbarung kann also nicht später nachgeholt und eine einmal getroffene Honorarvereinbarung nicht später abgeändert werden; demgegenüber ist der Ansatz des Umbauszuschlages gerade nicht von der Vereinbarung „bei Auftragserteilung“ abhängig, der Umbauszuschlag kann also auch später nachgeholt oder abgeändert werden. Die Aussage im hier mitgeteilten, amtlichen Leitsatz ist also richtig und bedeutet auch, dass ein einmal vereinbarter Umbauszuschlag (hier: 25 %) einvernehmlich reduziert werden kann. Ob eine Reduzierung auf 15 % – wie es hier offenbar geschehen ist – aber zulässig ist (insoweit vom BGH nicht geprüft und nicht angegriffen), erscheint aber angesichts der Regelung des § 24 Abs. 1 S. 4 HOAI mehr als fraglich.

5.

Einwendungen gegen die fehlende Prüffähigkeit der Honorarschlussrechnung des Architekten hat der Auftraggeber innerhalb von zwei Monaten seit Rechnungszugang vorzubringen.

Anderenfalls ist er mit diesbezüglichen Einwendungen ausgeschlossen, auch im späteren Honorarprozess.

*OLG Hamm, 07.08.2008 – 21 U 78/07*  
*BGH, 09.10.2008 – VII ZR 142/08*

Hinweis für die Praxis:

Die Entscheidung des OLG Hamm entspricht der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 27.11.2003 – VII ZR 288/02), wohl deshalb ist die Revision nicht angenommen worden. Sie führt allerdings zu einer recht beachtlichen Konsequenz: nämlich dem Eintritt der Fälligkeit der Forderung nach Ablauf der Prüffrist von zwei Monaten, selbst wenn Prüffähigkeit tatsächlich nicht gegeben ist (und damit eigentlich die Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 HOAI für die Fälligkeit nicht vorliegen). Zum gleichen Zeitpunkt tritt in diesen Fällen der Beginn der Verjährungsfrist ein!

