

Mandantenrundsreiben 3/2013

Die Vergütungsansprüche des Architekten für Leistungen im Bauträgerbereich, die keine Grundleistungen sind!

Entgegen einer immer noch weit verbreiteten Ansicht sind nicht alle vom Architekten zu erbringenden Leistungen immer nach den Vorschriften der HOAI zu vergüten. Bereits in den früheren Versionen der HOAI wurde zwischen „Grundleistungen“ und „Besonderen Leistungen“ unterschieden. Ein Honoraranspruch und/oder dessen Höhe hing lange Zeit von der Beachtung des Schriftformerfordernisses ab, wie es z.B. in § 5 Abs. 4 HOAI Stand 1995 formuliert war. Die Unterscheidung zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistung und der daraus resultierende Vergütungsanspruch hat sich mit der HOAI 2013 noch weiter verschärft.

Das „normale“ Honorar des Planers ist **ausschließlich für die Grundleistungen** nach den Vorgaben der **HOAI 2013** zu ermitteln, §§ 1 Abs. 1, 6 Abs. 1 HOAI. Die Honorare für die Besonderen Leistungen sind frei zu vereinbaren, § 3 Abs. 3 S. 2 HOAI. Es gibt für die Honorierung dieser Leistungen also keine gesetzliche Vorgabe mehr!

Aus Sicht des Auftraggebers ist bereits aus diesem Grund besonders darauf zu achten, dass eine Unterschreitung des Mindestsatzes droht, wenn dem Planer neben den Grundleistungen auch weitere Besondere oder sonstige Leistungen (z.B. die Übernahme des SiGeKO) beauftragt werden, die alle mit dem im Vertrag vereinbarten Honorar abgegolten sein sollen. Bei einer Auseinandersetzung müssen diese Besonderen oder sonstigen Leistungen nämlich vergütungsmäßig separat bewertet werden. Der für diese Leistungen ermittelte Betrag wird dann vom insgesamt vereinbarten Honorar abgezogen. Unterschreitet die so errechnete verbleibende Vergütung für die Grundleistungen den Mindestsatz, ist die vertragliche Honorarvereinbarung insgesamt unwirksam. Jeder Auftraggeber sollte daher die Vergütung für Grundleistungen und Besondere/sonstige Leistungen immer getrennt vereinbaren. Dies gilt auch im Falle der Pauschalierung.

Für die bis 2002 gültige Fassung der HOAI hat das OLG Koblenz in einem Urteil vom 19.01.2012, 1 U 1287/10, Nichtzulassungsbeschwerde vom BGH am 06.06.2013 zurückgewiesen, VII ZR 191/11, eine im Bauträgerbereich zu beachtende Entscheidung getroffen. Diese wird ohne jegliche Einschränkung auch für die HOAI in der bisher gültigen bzw. in der aktuellen Fassung Gültigkeit haben.

Das Gericht hat entschieden, dass Leistungen des Architekten, die die Erstellung der Pläne für die Teilungserklärung und die Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung betreffen **keine Planungsleistungen** im Sinne der HOAI sind. Sie unterliegen daher auch nicht dem gesetzlichen Vergütungsrecht der HOAI. Die vom Architekten hier zu erbringenden Leistungen sind keine Grundleistungen. Sie werden nicht einmal als Besondere Leistungen im Sinne des § 2 HOAI 1995 gewertet.

Nach Auffassung des OLG handelt sich bei der Erstellung der Pläne für die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitsbescheinigung um Leistungen, die aus wohnungsbau-technischen, steuer- und grundbuchrechtlichen Gründen erbracht werden müssen. Damit sind es keine „Planungsleistungen“ im Sinne der HOAI. Ein Honoraranspruch für diese Leistungen besteht daher nicht nur dann, wenn er bei Beauftragung schriftlich vereinbart wurde. Vielmehr handelt es sich um normale werkvertragliche Leistungen, die gemäß § 632 BGB auch dann zu vergüten sind, wenn die Parteien gar keine Honorarvereinbarung getroffen haben.

Jedem Bauträger ist daher zu empfehlen zukünftig in den Architektenverträgen für diese Leistungen eine separate Vergütung zu vereinbaren. Nur so entgehen sie dem Risiko, dass gerade bei umfangreichen und großen Vorhaben der Architekt später für die Erstellung der Pläne für die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung eine im Vertrag nicht vorgesehene zusätzliche Vergütung verlangen kann. Außerdem verringert der Bauträger so das Risiko, dass diese Vergütung vom vertraglich vereinbarten Honorar abzusetzen ist, wenn geprüft wird, ob eine Mindestsatzunterschreitung vorliegt.

Umgekehrt ist jedem Planer zu raten zu überprüfen, ob er in den letzten Jahren entsprechende Leistungen für Bauträger erbracht hat, die er noch nicht separat abgerechnet hat.