

## § 6 Ansprüche für und gegen Planer/sonstige Baubeteiligte/Sachwalter

<b>A. Honorarklage des Planers gegen den Auftraggeber</b> .....	1
<b>I. Prüfungsgesichtspunkte</b> .....	1
1. Der richtige Kläger .....	5
2. Der richtige Beklagte .....	9
a) Öffentlicher Auftraggeber .....	9
b) Ehegatten .....	12
3. Anwendungsbereich der HOAI .....	14
a) Vertragsinhalt .....	15
b) Leistungsbezogenheit .....	17
c) Person des Auftragnehmers .....	24
d) Personelle Ausnahmen .....	27
e) Auslandsbezug .....	30
4. Das richtige Gericht .....	32
a) Internationale Zuständigkeit .....	32
b) Gerichtsstand des Erfüllungsortes .....	38
5. Anspruchsgrundlage .....	39
a) Kein Anspruch trotz Anwendung der HOAI .....	42
aa) Akquisition .....	44
bb) Arbeiten auf eigenes Risiko .....	49
cc) Aufschiebende Bedingung .....	50
dd) Unentgeltlichkeit .....	55
ee) Unverbindlichkeit .....	56
b) Vertragliche Ansprüche mit HOAI – Bezug .....	57
aa) Formerfordernisse, Genehmigungen .....	58
bb) Koppelungsverbot .....	66
cc) Vorvertrag .....	70
dd) Rahmenvertrag .....	72
ee) Stufenweise Beauftragung .....	73
ff) Abschnittsweise Beauftragung .....	74
c) Vertragliche Ansprüche ohne HOAI – Bezug .....	75
d) Gesetzliche Ansprüche mit HOAI – Bezug .....	77
e) Gesetzliche Ansprüche ohne HOAI – Bezug .....	79
<b>II. Schlussrechnungsklage</b> .....	80
1. Verwendung des Begriffes Schlussrechnung .....	81
2. Einhaltung der vertraglichen Honorierungsparameter .....	83
a) Wirksame Honorarvereinbarung .....	84
aa) Schriftform .....	86
bb) Abschluss bei Auftragserteilung .....	91
cc) Freiräume .....	95
dd) Höhe .....	101
ee) Ausnahmen .....	103
b) Pauschalhonorar .....	106
c) Erfolgshonorar .....	110
d) Zeithonorar .....	116
e) Honorar nach Leistungsbildern innerhalb der Mindest- und Höchstsätze .....	123
f) Honorar nach den Mindestsätzen .....	126
3. Die Fälligkeit .....	127
a) Die Leistungserbringung .....	128
b) Die Vertragsgemäßheit der Leistungserbringung .....	133
c) Das Erstellen einer Schlussrechnung .....	143
d) Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung .....	144
aa) Rüge der Prüffähigkeit .....	144
bb) Rügefrist .....	145
cc) Inhalt der Rüge .....	147
dd) Gerichtliche Prüfung .....	148
ee) Handlungsalternativen .....	151
ff) Elemente der Prüffähigkeit .....	156
e) Zugang .....	160
4. Die Richtigkeit der Honorarhöhe .....	162
a) Honorar für Grundleistungen .....	165
aa) Das Leistungsbild .....	166
bb) Die Honorarzone .....	167
cc) Der Honorarsatz .....	181
dd) Die Bewertung des erbrachten Leistungsumfangs .....	186
ee) Die anrechenbaren Kosten .....	188
ff) Die Honorarberechnung .....	219
b) Honorar für Besondere Leistungen .....	224
aa) Honorierung der zusätzlichen Besonderen Leistungen .....	226
bb) Honorierung der in § 15 Abs. 4 HOAI aufgelisteten Besonderen Leistungen .....	234
cc) Honorierung von Besonderen Leistungen nach § 5 Abs. 4 a HOAI .....	235
dd) Honorierung der ersetzenden Besonderen Leistungen .....	236
ee) Honorierung der isolierten Besonderen Leistungen .....	237
c) Mehrere Vor- und Entwurfsplanungen .....	238
d) Bauzeitverlängerung und zeitliche Trennung der Ausführung .....	247
e) Umbauschlag .....	251
f) Honorar für zusätzliche Leistungen .....	256
g) Honorar für sonstige Leistungen .....	259
h) Nebenkosten .....	261
i) Umsatzsteuer .....	270
j) Zinsen .....	278
aa) Fälligkeitszinsen .....	278
bb) Verzugszinsen .....	280
cc) Prozesszinsen .....	281

## 6 §6 Ansprüche für und gegen Planer/sonstige Baubeteiligte/Sachwalter

dd) Höhe .....	282	d) Fälligkeitszinsen .....	362
ee) Antrag .....	283	e) Verjährung .....	363
6. Bindungswirkung .....	284	f) Minderungsansprüche wegen feh- lender Teilleistungen .....	365
a) Grundsatz und Umfang .....	285	g) Beispiel .....	366
b) Einschränkungen .....	286	V. Klage auf Eintragung einer Sicherungs- hypothek .....	367
c) Beweislast .....	288	VI. Besonderheit Verfahren .....	370
d) Handlungsweisen .....	289	1. Beweismittel .....	370
7. Weitere Einwendungen .....	290	2. Urkundenklage .....	371
a) Verjährung .....	292	3. Vorbehaltsurteil .....	374
aa) Beginn und Dauer .....	292	4. Hinweispflicht .....	375
bb) Hemmung .....	297	5. Neues Vorbringen in der Berufung ..	377
cc) Verjährungsverzicht .....	299	<b>B. Klage des Auftraggebers gegen den Planer wegen Qualitätsstörung</b> .....	380
dd) Nebenkosten .....	300	I. Grundlegende Weichenstellungen .....	380
b) Verwirkung .....	301	1. Kriterien für die Abgrenzung Werk- vertrag/Dienstvertrag/Nebenpflich- ten .....	382
c) Verzicht .....	302	a) Grundsatz: Werkvertrag .....	382
d) Minderungsansprüche wegen feh- lender Teilleistungen .....	303	b) Ausnahmsweise dienstvertragliche Elemente .....	383
aa) Ausgangslage .....	303	c) Kein Kriterium: Person und Quali- fikation des Leistungserbringers ..	385
bb) Prüfungsreihenfolge .....	304	d) Sonderfall Projektsteuerer .....	386
cc) Vertraglich geschuldete Arbeitsschritte .....	305	e) Sonderfall Freie Mitarbeiter – „Subplaner“ .....	387
dd) Regelfall und Auslegung .....	307	2. Rechtsfolgen der Einordnung .....	388
ee) Rechtsfolgen bei fehlenden Arbeitsschritten .....	309	a) Verschuldensunabhängige Haf- tung: Mängelrechte .....	388
ff) Minderungsanspruch dem Grunde nach .....	310	b) Verschuldensabhängige Haftung: Schadenersatz .....	389
gg) Minderungshöhe .....	312	aa) Dienstvertragsrecht .....	390
e) Sonstige Minderungs-, bzw Scha- densersatzansprüche .....	313	bb) Verletzung (werk)vertraglicher Nebenpflichten .....	391
8. Gekündigter Architektenvertrag .....	314	cc) Ansprüche auf deliktsrecht- licher Grundlage .....	392
a) Freie Auftraggeberkündigung .....	315	II. Die einzelnen Vertragspflichten .....	393
b) Auftraggeberkündigung aus wichti- gem Grund .....	319	1. Pflichten vor Vertragsschluss .....	393
c) Freie Planerkündigung .....	324	a) Fehlende Architekteneigenschaft ..	394
d) Planerkündigung aus wichtigem Grund .....	325	aa) Grund und Inhalt der Hinweis- pflicht .....	394
e) Vertragsaufhebung wegen fehlen- der Mitwirkung des Auftraggebers ..	327	bb) Grenzen der Hinweispflicht ..	397
f) Honoraranspruch .....	328	cc) Rechtsfolgen der Verletzung der Hinweispflicht .....	399
aa) Anspruchsgrundlagen .....	328	b) Fehlende eigene Fachkenntnisse ..	409
bb) Fälligkeit .....	331	c) Hinweispflichten im Zusammen- hang mit Baukosten .....	411
cc) Berechnung .....	332	d) Hinweispflichten zu Honorarfra- gen .....	413
dd) Beweislast .....	340	aa) Keine allgemeine Aufklärungs- pflicht .....	414
ee) Pauschalhonorar .....	341	bb) Folgen einer ausnahmsweise relevanten Pflichtverletzung ..	415
ff) Erfolgshonorar .....	342	e) Pflicht zum Hinweis auf Unwirk- samkeit einer Honorarverein- barung .....	416
gg) Zeithonorar .....	343		
hh) Nebenkosten .....	344		
ii) Beispielsrechnung .....	345		
III. Teilschlussrechnungsklage .....	346		
IV. Abschlagsrechnungsklage .....	350		
1. Anspruch .....	351		
2. Keine Schlussrechnungs- oder Teil- schlussrechnungsreife .....	353		
3. Häufigkeit und Höhe .....	355		
4. Besonderheiten .....	358		
a) Vorläufigkeitscharakter .....	358		
b) Leistungserbringung .....	359		
c) Prüffrist .....	361		

## 6 §6 Ansprüche für und gegen Planer/sonstige Baubeteiligte/Sachwalter

Der Anwalt sollte mit dem Planer, gegebenenfalls unter Mitwirkung eines Sachverständigen prüfen, ob die Bewertung zutrifft (siehe Rn 162).

### ee) Die anrechenbaren Kosten

- 188 Bei der Prüfung der Richtigkeit der Schlussrechnung ist neben Honorarzone und Honorarsatz noch ein weiteres Element von Bedeutung: Die **anrechenbaren Kosten**. In den Tabellen finden sich drei unterschiedliche Begriffe und damit Ansatzpunkte:

- „anrechenbare Kosten“ geregelt in: §§ 10, 52, 62, 69, 78, 81, 86, 92, 97, 98 HOAI
- „Verrechnungseinheiten“ geregelt in: §§ 38, 46 a HOAI
- „Fläche“ geregelt in: §§ 45 b, 47 a, 48 b, 49 d HOAI

Für Architekten sind die Leistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten, geregelt in § 10 HOAI entscheidend. Ingenieure müssen für Ingenieurbauwerke § 52 HOAI heranziehen, Statiker § 63 HOAI für die Tragwerksplanung und Haustechniker § 69 HOAI für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung.

Ist die Honorarzone der **qualitative Aspekt** der Honorierung, so sind die anrechenbaren Kosten der **quantitative**. Nach § 3 Nr. 1 HOAI sind Objekte Gebäude. Die anrechenbaren Kosten sind **pro Objekt objektiv** zu ermitteln. Sie sind grundsätzlich unabhängig von der Zahl der eingeschalteten Planer und des übertragenen Leistungsumfanges. Das Objekt wird durch den Vertragsgegenstand bestimmt.<sup>236</sup> Ist der Planer nur mit Teilleistungen des Gebäudes betraut, kann er nur die anrechenbaren Kosten heranziehen, die von ihm bearbeitete Bauteile betreffen.

- 189 **Hinweis:** An dieser Stelle muss incident durch den Anwalt geprüft werden, um wie viele Gebäude es sich handelt, da für jedes Gebäude eine gesonderte Rechnung gestellt werden kann und muss, § 22 HOAI,<sup>237</sup> selbst wenn eine Beauftragung nur mit Teilleistungen erfolgte. Sind mehrere Gebäude räumlich und konstruktiv getrennt und nur durch Verbindungsgänge miteinander verbunden, liegen mehrere Gebäude vor, auch wenn ihre Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von einer Zentrale gespeist werden.<sup>238</sup> Auch der Gesichtspunkt, dass die Wände der Tiefgarage zugleich tragende Wände des darüber liegenden Gebäudes sind, nimmt einer ansonsten selbständigen Tiefgarage nicht ihre Selbständigkeit.<sup>239</sup> Hier liegt eine Haftungsfalle für den Anwalt, wenn er das Problem nicht erkennt.

Innerhalb der jeweiligen Kostenermittlungsart ist nur bedingt Raum für eine vertragliche Sonderregelung. So können die Vertragsparteien die anrechenbaren Kosten verbindlich festlegen, ohne dass auf die Kostenermittlung zurückgegriffen werden muss.<sup>240</sup> Damit darf aber keine Mindestsatzunterschreitung oder Höchstsatzüberschreitung einhergehen. Eine Vereinbarung ist unwirksam, wonach sich das Honorar für einen Vertragsgegenstand nach den anrechenbaren Kosten eines nicht vertragsgegenständlichen Objektes richten soll.<sup>241</sup> Nach § 4 a Satz 1 HOAI ist es zulässig, das Honorar nach der Kostenberechnung oder dem Kostenanschlag zu ermitteln.

- 190 Zur Schlüssigkeit einer Honorarklage genügt zunächst die Angabe der Ergebnisse der Kostenermittlung. Die exakte Darlegung nach DIN 276 (Stand April 1981) ist erst nach substantiiertem Rüge erforderlich; dann obliegt es dem Anwalt mit Hilfe des Planers, seine Ansätze so weit aufzugliedern, dass die tatsächlichen und rechnerischen Annahmen hinreichend deutlich werden.<sup>242</sup> Ein unsubstantiiertes Bestreiten durch den Auftraggeber ist unerheblich, weil dieser die tatsächlichen Baukosten kennt.<sup>243</sup> Da das Gericht **nicht von Amts wegen** die Richtigkeit der anrechen-

236 BGH 12.1.2006 – VII ZR 2/04, BauR 2006, 693 = IBR 2006, 208.

237 BGH 6.7.2000 – VII ZR 160/99, BauR 2000, 1513.

238 OLG Düsseldorf 26.10.2006 – 5 U 100/02, BauR 2007, 1270 = IBR 2007, 434.

239 BGH 8.2.2007 – VII ZR 228/05, IBR 2008, 33.

240 BGH 8.12.2005 – VII ZR 108/05, IBR 2006, 100.

241 BGH 6.5.1999 – VII ZR 379/97, BauR 1999, 1045 = IBR 1999, 324.

242 BGH 24.10.1991 – VII ZR 81/90, BauR 1992, 265 = IBR 1992, 191, OLG Hamm 24.3.1992 – 21 U 203/91, IBR 1992, 409.

243 OLG Celle 11.11.1998 – 13 U 118/98, BauR 1999, 508 = IBR 1999, 330.

## A. Honorarklage des Planers gegen den Auftraggeber 6

baren Kosten zu prüfen hat, muss mit der Klage auch nicht alles vorgelegt werden, was zu den Kostenermittlungen gehört. Klarzustellen ist aber, dass alle Summen, also die Ergebnisse zu den einzelnen Positionen der jeweiligen Kostenermittlungsart, anzugeben und somit vorzulegen sind. Nicht erforderlich ist es darzustellen, aus welchen Einzelpositionen sich die angegebenen Summen ergeben.

**Hinweis:** Kennt der Planer die anrechenbaren Kosten zur Ermittlung des Kostenanschlages oder der Kostenberechnung nicht, besteht ein **Auskunftsanspruch** gegen den Auftraggeber, selbst bei einer unwirksamen Pauschalvereinbarung.<sup>244</sup> Die Kosten dürfen auch geschätzt werden.<sup>245</sup> Diese **Schätzung** begründet aber keine Bindungswirkung. Der Planer kann anpassen, wenn die geschätzten Kosten unter seiner Annahme liegen. Der Auftraggeber hat dabei die Pflicht zu abweichenden Kosten konkret Stellung zu nehmen und Unterlagen vorzulegen. Der Anwalt hat dem Mandant die Alternativen zu klären und auf die Erhebung einer Stufenklage hinzuweisen.

### Prüfungsreihenfolge:

- DIN 276 und Kostenermittlungsarten
- Honorarberechnung ohne geschuldete Kostenermittlungsart
- Honorarberechnung bei Teilauftrag
- Bausummenüberschreitung
- § 10 Abs. 3 HOAI
- § 10 Abs. 3 a HOAI
- § 10 Abs. 4 HOAI
- § 10 Abs. 4 a HOAI
- § 10 Abs. 5 HOAI
- § 10 Abs. 6 HOAI

### (1) DIN 276 und Kostenermittlungsarten:

Die anrechenbaren Kosten sind nach DIN 276 in der Fassung vom April 1981 zu ermitteln, ansonsten ist die Schlussrechnung nicht prüffähig.<sup>246</sup> (siehe Rn 157) Die DIN 276 kennt vier Arten der Kostenermittlung:

- **Kostenschätzung,**
- **Kostenberechnung,**
- **Kostenanschlag,**
- **Kostenfeststellung.**

Dabei geht der Weg von der gröberen Ermittlung hin zu einer immer feineren und endet mit der Feststellung der tatsächlichen Kosten. Entsprechend orientiert sich § 10 HOAI an dieser Unterscheidung. Für eine Honorarrechnung sind nach § 10 Abs. 2 HOAI drei Berechnungen vorzunehmen (unabhängig davon beschreiben die Grundleistungen in § 15 Abs. 1 HOAI alle vier Ermittlungsarten, die auch vom Architekten zu erbringen sind, wenn er Honorar dafür will):

- Planungsteil, LPH 1–4: Kostenberechnung (fehlt sie, Kostenschätzung)
- Vergabeteil, LPH 5–7: Kostenanschlag (fehlt sie, Kostenberechnung)
- Ausführungsteil, LPH 8–9: Kostenfeststellung (fehlt sie, Kostenfeststellung)

Die DIN 276 (Stand April 1981) schreibt dabei den Einsatz der Bruttokosten vor, da der Bauherr die tatsächlichen Kosten wissen will. Nach § 9 Abs. 2 HOAI ist bei den anrechenbaren Kosten für die Honorarberechnung die Umsatzsteuer wieder herauszurechnen. Der Anwalt hat dies zu prüfen.

244 KG 21.12.2006 – 27 U 182/05, IBR 2007, 202.

245 OLG Celle 18.4.2007 – 14 U 87/06, IBR 2007, 435.

246 BGH 22.1.1998 – VII ZR 259/96, BauR 1998, 354 = NJW 1998, 10645 = IBR 1998, 156.