

# Die HOAI im Spannungsfeld zu der vertraglichen Leistungspflicht der Architekten und Ingenieure

Prof. Stefan Leupertz

Schiedsrichter, Schlichter und Adjudikator

Richter am Bundesgerichtshof a. D.

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Rechtliche Grundlagen

- Architekten-/Ingenieurvertrag = Werkvertrag
  - Grundlegend: BGH, Urt. v. 26. 11. 1959 – VII ZR 120/58
  - vgl.: BGH, Urt. V. 22. 10. 1981 – VII ZR 310/79 – Objektüberwachung
- Maßgebend: § 631 Abs. 1 BGB
  - Architekt/Ingenieur schuldet Werkerfolg
  - Besteller schuldet Vergütung

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Rechtliche Grundlagen

### HOAI

- Preisrecht
- Keine Aussage über rechtsgeschäftlich begründete Leistungsverpflichtung des Architekten
- Keine Leistungsbestimmungs-/Änderungs-/Anordnungsrechte AG (Stichwort: § 10 HOAI)

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

### Geschuldeter Werkerfolg - Grundsätze

- Maßgebend: Vertragliche Vereinbarung
  - Grundsatz: Die Parteien legen durch rechtsgeschäftliche Vereinbarung fest, worin der vertraglich geschuldete Erfolg besteht
  - Ermittlung des Vertragsinhalts durch **Auslegung**
  - Möglich: Festlegung des geschuldeten Leistungsumfangs durch Bezugnahme auf Leistungsbilder der HOAI oder einzelne Lph (bspw.: Anlage 12.1 zu § 43 Abs. 1 HOAI – für Ingenieurbauwerke)
- Geschuldet ist nicht das Bauwerk, sondern Bewirkung der für die mangelfreie Entstehung des Bauwerks erforderlichen Architekten-/Ingenieurleistung
- BGH, Urt. V. 29. 4. 2004 – VII ZR 259/02: Wesentliche Einzelleistungen sind als „vereinbarte Arbeitsschritte“ oder „Teilerfolge“ geschuldet

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

Problem: Worin besteht der „Erfolg“ des Architekten-/Ingenieurwerks?

- Unterscheide Erfolgsbezug:
  - Leistungen zur Ermittlung und Bestimmung des Bauerfolgs (Lph 1 – 2/3)
  - Leistungen zur Verwirklichung des Bauerfolgs (Lph 2/3 – 9)
- Unterscheide zwei Anknüpfungspunkte für Leistungsbestimmung:
  - Welche Bauleistungen sind zur Verwirklichung eines zweckentsprechenden Bauwerks erforderlich?
  - Welche Architektenleistungen sind zur Verwirklichung der Bauaufgabe erforderlich?
- Konsequenz: Erweiterte Sachmangelhaftung des Architekten nach § 633 Abs. 2 BGB

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

### **Lösungsmodell Arbeitsgruppe Architektenrecht im BMJ**

- Unterscheidung Zielfindungsphase - Planungs-/Bauphase
- Abgrenzung durch Sonderkündigungsrecht Besteller
- Zeitpunkt: Architekt legt Entwürfe zur Auswahl vor
- Obliegenheit: Auswahlentscheidung Besteller

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

### Ermittlung des geschuldeten Leistungsumfangs

- Auslegung des Vertrages unter Berücksichtigung aller Umstände
- Leistungsbilder HOAI sind kein „Leitbild“
- Auslegung auch bei Festlegung des Leistungsumfangs durch Bezugnahme auf Leistungsbilder der HOAI (Anlage 10.1 zu § 34 HOAI)
  - Unklar: Beschränkung auf die im Grundleistungskatalog aufgeführten Leistungen?
  - Unklar: Sind alle im Grundleistungskatalog genannten Leistungen auch dann geschuldet, wenn sie für die Verwirklichung der Bauaufgabe nicht „erforderlich“ sind?

# Die Struktur des Architekten- und Ingenieurvertrages

## Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

### **Problemfall: Baubegleitende Ausführungsplanung**

- Passt nicht zum System HOAI
- Hochgradig störanfällig
- Enormer Koordinierungsbedarf
- Strukturell nachsteuerungsbedürftige Unternehmerverträge
  - Nachträge
  - Bauablaufstörungen
  - Hohes Streitpotential mit hohen Transaktionskosten



# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Nicht übertragene HOAI (Teil-) Leistungen

### Vertragsauslegung: (Teil-) Leistungen vertraglich geschuldet?

#### Bei Übertragung von

- einzelnen Leistungsphasen
  - einzelnen Leistungen
  - Teilen einzelner Leistungen
- 
- Nichterbringung nicht übertragener Leistungen ist kein Mangel
  - Honorar gem. § 8 Abs. 1, 2 HOAI anteilig nur für übertragene Leistungen
  - Haftung des Architekten aus §§ 241 Abs. 2, 311 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB denkbar
    - Fehlende Aufklärung über **erforderliche** Mehrleistungen
    - Verschulden

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Sachmangelhaftung

### Grundsätze

- Anknüpfungspunkt § 633 Abs. 2 BGB
- Geschuldet: Werkerfolg
- Problem: Funktionaler Mangelbegriff
  - Bezugspunkt: Vertraglich geschuldete Architektenleistungen
  - Bezugspunkt: Funktionstaugliches, zweckentsprechend nutzbares Bauwerk

Konsequenz: Erweiterte Sachmangelhaftung des Architekten nach § 633 Abs. 2 BGB

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Sachmangelhaftung

### Sonderfall: Nicht erbrachte (Teil-) Leistungen

- Mangel trotz fehlerfreiem Bauergebnis?
  - Seit BGH, Urt. V. 29. 4. 2004 – VII ZR 259/02: **Erforderliche** Teilleistungen sind als **selbständige Arbeitsschritte (Teilerfolge)** geschuldet
  - Unklar: Abgrenzung selbständige Arbeitsschritte – sonstige vertraglich vereinbarte (geschuldete!) Leistungen (Kriterium: Leistungen mit dienstvertraglichem Charakter?)
  - Problematisch: § 633 Abs. 2 BGB kennt für Bauleistungen keine „selbständigen Arbeitsschritte / Teilerfolge“ als Anknüpfungspunkt für einen Mangelvorwurf. Maßstab ist allein die Verfehlung des vertraglich festgelegten Werkerfolgs
- Rechtsfolgen
  - Grundsatz: **Nacherfüllung**, solange Architektenfehler nicht im Bauwerk verkörpert ist
  - **Minderung**: BGH – Steinfort-Tabelle (kritisch: Koeble in: Locher/Koeble/Frik, § 8 HOAI, Rz. 30ff.)
  - **Schadensersatz statt der Leistung** (§§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1, 281 Abs.. 1 BGB) denkbar

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Sachmangelhaftung

### Beispiel (1)

Architekt schuldet die Planung (Lph 1 – 5) eines Gewerbeobjekts. Nach dem Vertrag soll er eine Bauvoranfrage stellen. Die Bauvoranfrage unterbleibt. Die Baugenehmigung wird erteilt; das Bauwerk wird auf der Grundlage der Planung des Architekten mangelfrei erstellt.

- Ist das Architektengewerk mangelhaft?
- Welche Rechtsfolgen ergeben sich?
- Erhält der Architekt die volle Vergütung?

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Sachmangelhaftung

### Beispiel (2)

Architekt schuldet die Planung (Lph 1 – 5) eines Einfamilienhauses. Nach dem Ergebnis eines fachgerecht erstellten Bodengutachtens reicht es aus, das Kellermauerwerk außen mit Bitumen abzudichten. Die dementsprechend vom Architekten erstellte Planung wird fachgerecht umgesetzt. Der Keller wird nass, weil wegen der tatsächlich gegebenen Grundwasserverhältnisse eine taugliche Abdichtung nur durch Errichtung einer weißen Wanne hätte erreicht werden können. Von den tatsächlichen Bodenverhältnissen hat der (planende!) Architekt bis zur Abnahme seiner Planungsleistungen keine Kenntnis erlangt.

- Ist das Architektengewerk mangelhaft?
- Welche Rechtsfolgen ergeben sich?
- Erhält der Architekt die volle Vergütung?

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Zusätzliche Haftungsrisiken HOAI 2013

### Beispiel: Anlage 10.1 zu § 34 HOAI 2013

- Lph 2 ff.:  
Erstellen und Fortschreiben eines Terminplans
- Lph 6
  - lit d): Ermittlung der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
  - lit. e): Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten LV mit der Kostenberechnung
- Lph 7 lit. c):  
Prüfen und Werten der Angebote einschließlich der Angebote für zusätzliche und geänderte Leistungen
- Lph 8 lit. h)-i):  
Kostenkontrolle einschließlich Nachträge = Abgleich Vertragspreise – Tatsächliche Kosten

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Änderungsbedarf und Anordnungsrecht

### Grundsätze

- BGB kennt kein einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers
- Ausnahme denkbar: Ergänzende Vertragsauslegung bei Verträgen über die Erbringung von Bauleistungen (vgl.: BaRoth/Voit, BGB, § 631 Rdn. 37)
- Für Architekten- und Ingenieurleistungen gilt:
  - Architekt schuldet Anpassung seiner Leistungen nur im vertraglich vereinbarten Umfang
  - Maßstab ggfls.: Grundleistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 HOAI
    - Bis Lph 2/3: Architekt muss Entwürfe nach Vorstellungen des Bestellers entwickeln
    - Lph 3: Erarbeitung der Entwurfsplanung auf der Grundlage der Vorplanung und Integrieren anderer Planungsleistungen
    - Lph 5: Erarbeitung der Ausführungsplanung unter Einbeziehung der Ergebnisse Lph 3 und 4 bis zur ausführungsfähigen Lösung als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen; Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung

# Die Leistungsverpflichtung des Architekten/Ingenieurs

## Änderungsbedarf und Anordnungsrecht

### Konsequenzen

- Der Architekt schuldet nur die Leistungen, die vertraglich vereinbart sind
- Keine einseitige Änderung des geschuldeten Leistungsumfangs durch Besteller
- Rechtsgeschäftliche Einigung über geänderte Leistungen möglich
- Vergütungsanpassung an veränderte Verhältnisse nach HOAI (§ 10) oder § 313 BGB



# Mitverantwortung und Gesamtschuld

## Rechtliche Grundlagen

### Architekt und Unternehmer als Gesamtschuldner

- **Voraussetzung:**
  - Pflichtverletzungen des Architekten/Ingenieurs und des Unternehmers führen zu einem Baumangel
- **Begründung:**
  - Eine auf Schadensersatz gerichtete Zweckgemeinschaft
- **Unerheblich:**
  - Auseinanderfallen der Sachmangelrechte
- **Ergebnis:**
  - Der versicherte Architekt/Ingenieur zahlt immer
  - Architekt/Ingenieur trägt das Insolvenzrisiko
  - Architekt/Ingenieur haftet idR ohne Nacherfüllungsmöglichkeit (= SchadErs)

# Mitverantwortung und Gesamtschuld

## Fallbeispiel

### Fallbeispiel

Der vom Besteller mit der Bauaufsicht beauftragte Ingenieur bemerkt nicht, dass der Unternehmer die Außenmauerwerkabdichtung fehlerhaft ausführt. Bei vertragsgerechter Wahrnehmung seiner Überwachungspflichten hätte er den Ausführungsfehler bemerken und verhindern müssen.

- Mängelbeseitigungskosten: 30.000 €
- Eigennachbesserungskosten des Unternehmers: 20.000 €
- Haftungsquote: 50 %

# Mitverantwortung und Gesamtschuld

## Rechtliche Grundlagen

### Grundsätze

- kein „**Nacherfüllungsrecht**“ des Architekten
- Aber: Evt. **Mitverschuldenseinwand** gem. § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB und ggfls. **Selbstbeseitigungsrecht** des Architekten
  - Architekt hätte die Mängelbeseitigung fachgerecht und kostengünstig ausführen können aber der Besteller hat ihm hierzu keine Gelegenheit gegeben (BGH, Urt. v. 15.06.1978 – VII ZR 15/78).
  - Architekt erkennt den Mangel an, erklärt sich zur Mängelbeseitigung bereit und weist nach, dass er den Mangel fachgerecht und Kostengünstig beseitigen lassen kann
  - Unternehmer wäre bereit gewesen, den Mangel kostengünstig zu beseitigen und Besteller hätte sich auf dieses Angebot einlassen müssen (BGH, Urt. v. 07.05.1962 – VII ZR 7/61; Urt. v. 02.05.1963 – VII ZR 171/62).

# Mitverantwortung und Gesamtschuld

## Fall

### Lösungsansatz

Unmittelbare Inanspruchnahme des Architekten/Ingenieurs als Verstoß gegen § 254 Abs. 2 Satz 1 iVm Kooperationsverpflichtung

- Folge: Mitverschulden des Bestellers (Obliegenheitsverletzung)
- Geltendmachung: Einwand gegen Inanspruchnahme auf Schadensersatz in Höhe der Kostendifferenz
- Grenzen:
  - Unternehmer kann nicht nacherfüllen (Insolvenz)
  - Unternehmer ist ebenfalls Schadenersatzpflichtig (Nacherfüllungsfrist abgelaufen oder entbehrlich)