

## Architektenhonorar bei stufenweiser Beauftragung

Sieht ein Architektenvertrag eine stufenweise Beauftragung auf freien Abruf des Bauherrn vor, kommt je Abruf ein neuer Einzelvertrag zustande. Bei einem solchen Stufen- oder Optionsvertrag gibt der Architekt ein bindendes Angebot ab, zu feststehenden Konditionen bestimmte weitere Leistungen zu erbringen. Im konkreten Fall sollte das Architekturbüro zunächst nur bis zur Baugenehmigung planen. Die übrigen Leistungen bis zum fertigen Objekt waren auf Abruf des Bauherrn zu erbringen. Das Landgericht (LG) Koblenz kam zu dem Ergebnis, dass in einer solchen Konstellation erst mit Abruf ein Architektenvertrag über die weiteren Leistungen zustande kommt. Auf Vergütungsebene sei darauf die Honorarordnung HOAI 2009 anzuwenden, weshalb der Anspruch des Architekturbüros auf Mehrvergütung auch berechtigt sei, so das LG Koblenz. Es darf davon ausgegangen werden, dass unter der seit kurzem geltenden HOAI 2013 der Fall genauso entschieden worden wäre. Für den Architekten von Vorteil da-



bei ist, dass die Honorarsätze deutlich angehoben wurden. LG Koblenz, Urteil vom 28. Februar 2013, Az. 4 O 103/12 (Berufung eingelegt)

## Verschuldensunabhängige Vertragsstrafen

Die höchsten Baurichter müssen erneut darauf hinweisen, dass „verhandeln“ nicht gleich „aushandeln“ ist. In der Baupraxis wird dieser gefestigte Fakt leider immer wieder übersehen. Ein Aushandeln von einzelnen Vertragsbedingungen ist erst dann erfolgt, wenn der Verwender eines Vertragstextes den „gesetzesfremden Kerngehalt“ inhaltlich ernsthaft zur Disposition gestellt hat. Dem Vertragspartner müsse eine reale Gestaltungsfreiheit zur Wahrung der eigenen In-

teressen eingeräumt werden, so der Bundesgerichtshof. Im konkreten Fall hatte das Architekturbüro den Vertragsstrafepassus entworfen. Danach war bei einer verspäteten Ablieferung des Werks je Werktag eine Vertragsstrafe von 0,2 Prozent der Nettoauftragssumme zu zahlen. Eine Höchstgrenze war nicht vorgesehen, und genau das sei in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, so die Entscheidung des Gerichts. Jedweder Vortrag dazu, dass die Klausel hinreichend besprochen worden sei, war vergebens. Denn ernsthaft zur Disposition war die Klausel – wie so oft – deswegen noch nicht gestellt worden. Bei fehlerhafter Rechtsberatung gehen Architekten und Projektsteuerer ein hohes Haftungsrisiko ein, insbesondere wenn sie leichtfertig annehmen, eine Vereinbarung sei individuell ausgehandelt und deswegen der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle entzogen worden. BGH, Beschluss vom 6. Dezember 2012, Az. VII ZR 234/11, zuvor OLG Düsseldorf, Beschluss vom 7. Oktober 2011, Az. 23 U 116/11

André Bethge, Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover