

Übungsfälle

- Wie würden Sie entscheiden? -

Der mündliche Auftrag vom Bürgermeister

Architekt A erhält einen Anruf vom Bürgermeister einer Gemeinde, er erhalte den Auftrag zur Planung der Sanierung des Rathauses. A beginnt daraufhin mit den Planungsleistungen und liefert 3 Monate später erste Ergebnisse ab. Es wird dann ihm mitgeteilt, dass sich die Gemeinde aus finanziellen Gründen derzeit doch nicht die Sanierung leisten kann.

Hat A einen Anspruch auf Bezahlung der erbrachten Leistungen oder sogar darüber hinaus?

Lösung:

A hat weder einen Anspruch auf Bezahlung erbrachter Leistungen noch auf Vergütung nicht (mehr) zu erbringender Leistungen. Ein wirksamer Vertrag ist nicht zustande gekommen, weil Erklärungen, durch welche sich eine Gemeinde verpflichtet, der Schriftform bedürfen (Beispiel: § 60 Abs. 1 SächsGO). A kann deshalb keine vertraglichen Ansprüche haben, mögliche Ansprüche aus sogenannter ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) sind ebenfalls nicht gegeben, wenn die Gemeinde die von A erbrachten Planungsleistungen nicht verwertet und damit auch nicht bereichert ist.

Der zögerliche Subunternehmer

Bauherr B beauftragt den Unternehmer U (ein Zimmereibetrieb) mit den Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten für sein Einfamilienhaus. Ein Bauzeitenplan wurde nicht Vertragsinhalt. U beauftragt seinerseits den Dachdecker D als seinen Subunternehmer mit den Dachdeckerarbeiten, wovon B Kenntnis hat. Wochen nachdem die Zimmererarbeiten ausgeführt sind, das Dach aber noch nicht gedeckt ist, mahnt B bei D die Ausführung der Arbeiten an. D reagiert nicht, daraufhin setzt B dem D eine letzte Frist zur Ausführung der Arbeiten und kündigt dann U gegenüber den Vertrag, nachdem D wieder nicht reagiert hat.

Wie ist die Rechtslage?

Insbesondere:

- Liegt eine wirksame Kündigung vor?
- Handelt es sich um eine Kündigung aus wichtigem Grund oder um eine ordentliche Kündigung?
- Wie kann U abrechnen?
- Kann er außer bei den Zimmerarbeiten auch noch hinsichtlich der Dachdeckerarbeiten Vergütungsansprüche geltend machen?

Lösung:

Eine wirksame Kündigung gegenüber U aus wichtigem Grund liegt nicht vor. Bauherr B hätte sich an seinen Vertragspartner U wenden müssen und nicht an dessen Subunternehmer D. Rechtsgeschäftliche Erklärungen (Mahnungen, Inverzugsetzungen usw.) seitens des Auftraggebers eines Hauptunternehmers gegenüber einem Subunternehmer sind rechtlich wirkungslos. Stellt sich die Frage, ob die Kündigung, die ja aus wichtigem Grund ausgesprochen wurde, in eine ordentliche Kündigung umzudeuten ist. Dies ist nicht der Fall, da U im Falle einer ordentlichen Kündigung auch Vergütungsansprüche hinsichtlich der noch nicht erbrachten Leistungen geltend machen könnte (§ 649 S. 2 BGB).

Die überraschende Änderung des Bebauungsplans

Bauherr B möchte ein Einfamilienhaus bauen und beauftragt den Architekten A mit den Leistungsphasen 1-4 (bis zur Genehmigungsplanung), weitere Absprachen werden nicht getroffen. Nach dem zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe gültigen Bebauungsplan ist problemlos mit einer Genehmigung zu rechnen. A plant, kurz bevor er mit der Genehmigungsplanung fertig ist, beschließt die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplans und erlässt eine Veränderungssperre. Mit der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus ist jetzt nicht mehr zu rechnen. A stellt dem B seine bisher erbrachten Leistungen in Rechnung. B möchte wissen, ob er diese zahlen muss. Wie ist die Rechtslage?

Lösung:

Nachdem A mit der Genehmigungsplanung beauftragt ist, schuldet er als Erfolg das Erreichen einer dauerhaft genehmigungsfähigen Planung. Diesen Erfolg kann er nicht erreichen, auf diesem Grundstück eine Genehmigung infolge der Änderung des Bebauungsplans und der Veränderungssperre nicht mehr in Betracht kommt. A hat deshalb keine Vergütungsansprüche, da seine Leistung wertlos ist und er den geschuldeten Erfolg nicht erreicht hat. Dass dem A dies nicht vorzuwerfen ist, ist unerheblich, weil der Werkerfolg verschuldensunabhängig zu erreichen ist.

A hätte im Vertrag Vorsorge treffen müssen: Er hätte vereinbaren müssen, dass ihm für seine erbrachten Leistungen auch dann eine Vergütung zusteht, wenn der Erfolg (Baugenehmigung) nicht eintritt, sofern dies nicht von ihm zu vertreten ist.

Die unzureichende Bauüberwachung (Teil 1)

Architekt A ist mit den Leistungsphasen 1-8 des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude beauftragt. Um die Bauüberwachung kümmert er sich nicht, er ist praktisch nie auf der Baustelle anzutreffen. A und Bauherr B haben aber Glück, die Unternehmer arbeiten sehr sorgfältig, trotz unzureichender Bauüberwachung ist das Bauwerk mangelfrei. Ist auch das Architektenwerk mangelfrei?

Lösung:

Auch das Architektenwerk ist mangelfrei. Im Rahmen der Bauüberwachung schuldet der A als werkvertraglichen Erfolg, dass ein Gebäude mangelfrei und plangemäß errichtet wird. Dass er durch die unzureichende Bauüberwachung dazu keinen Beitrag geleistet hat, ist unschädlich, der Erfolg ist eingetreten.

Die unzureichende Bauüberwachung (Teil 2)

Architekt A ist mit der Leistungsphase 8 beauftragt. Im Vertrag mit dem Bauherrn ist tägliche Präsenz auf der Baustelle vereinbart. A schaut jedoch nur 2 bis 3 Mal die Woche wobei. B beschwert sich, da ja tägliche Präsenz vereinbart ist. A meint, aus der HOAI ergebe sich das nicht, auch sei eine 2 bis 3-tägige Präsenz bei dem konkreten Projekt objektiv ausreichend. Wie ist die Rechtslage?

Lösung:

Im Gegensatz zum vorangegangenen Fall ist hier die Leistung des Architekten mangelhaft. Es ist vertraglich vereinbart, dass er täglich auf der Baustelle zu sein hat. Dies ist eine vereinbarte Beschaffenheit für die Objektüberwachungsleistung. Das Architektenwerk ist deshalb mangelhaft, weil der Architekt eine vereinbarte Beschaffenheit nicht erreicht/erfüllt.

Der geschäftstüchtige Architekt

Architekt A erfährt, dass B vorhat, sein Grundstück mit einem Geschäftshaus zu bebauen. Er überlegt sich mögliche Varianten zur Bebauung des Grundstücks und leitet diese unaufgefordert dem B zu. B lädt ihn daraufhin zu einem Gespräch ein und lässt sich die Varianten erklären. Zu einer Auftragserteilung kommt es aber nicht. A will wissen, ob er seine vergeblichen Planungsleistungen B in Rechnung stellen kann.

Lösung:

A kann seine vergeblichen Planungsleistungen B nicht in Rechnung stellen. Ein Vertrag ist nicht zustande gekommen. A wird von sich aus (akquisitorisch) tätig, ohne dass eine vertragliche Verpflichtung besteht. Vertragliche Ansprüche bestehen deshalb auch im Hinblick auf eine Vergütung nicht. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung (§ 812 BGB) wären nur dann gegeben, wenn B die Planungsleistungen des A verwertet.

Der geschäftsuntüchtige Architekt

B beauftragt A mit der Erbringung von Planungsleistungen. Über das Honorar wird nicht gesprochen. A erbringt die beauftragten Leistungen und stellt diese in Rechnung. B weigert sich zu zahlen, er realisiert nämlich die Planung nicht und ist der Auffassung, dass ein wirksamer Vertrag nicht zustande gekommen ist, weil hinsichtlich des Honorars nichts vereinbart wurde. Wie ist die Rechtslage?

Lösung:

Ein wirksamer Vertrag ist zustande gekommen, weil B den A beauftragt hat und A auch den Auftrag durch Erbringung der beauftragten Leistungen angenommen hat. Dass über das Honorar nicht gesprochen wurde, ist unschädlich, weil im Werkvertragsrecht ein Vertrag auch dann wirksam zu Stande kommen kann, wenn eine Vergütungsvereinbarung nicht getroffen wurde. In diesem Fall gilt nämlich § 632 BGB, der besagt, dass eine Vergütung als stillschweigend vereinbart gilt, wenn die Werkleistungen den Umständen nach nur gegen eine Vergütung erbracht werden, was hier der Fall ist. Der Vergütungsanspruch dem Grunde nach ergibt sich damit aus § 632 BGB, der Vergütungsanspruch der Höhe nach ergibt sich aus der HOAI.

Die mündliche Honorarvereinbarung

Bauherr B beauftragt den Architekten A mündlich mit der Erbringung der Leistungsphasen 1-8. Sie vereinbaren ein Pauschalhonorar. A plant 4 Monate, aus persönlichen Gründen gibt B aber dann die Bauabsicht auf. Er lässt sich anwaltlich beraten, der Anwalt weist ihn darauf hin, dass nach § 7 HOAI Honorarvereinbarungen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen. B freut sich, er ist der Ansicht, dass er nun nichts bezahlen muss. Wie ist die Rechtslage?

Lösung:

Honorarvereinbarungen bedürfen noch § 7 HOAI der Schriftform. Nachdem eine schriftliche Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung nicht getroffen wurde, ist keine wirksame Honorarvereinbarung zustande gekommen. Dies berührt aber die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Es ist damit ein wirksamer Architektenvertrag zustande gekommen und die Höhe des Honorars bemisst sich nach den Mindestsätzen der HOAI.

Auf eigenes Risiko

Bauträger B spricht den Architekten A an, ob dieser bereit sei, auf eigenes Risiko zu arbeiten. Ob eine Baugenehmigung zu erreichen ist, ist nach derzeitiger Rechtslage noch unklar. Es liege in der Hand des Architekten, eine Planung zu erstellen, die auch genehmigungsfähig und durch den Bauträger vermarktbar ist. Für den Fall, dass eine Genehmigung erteilt wird und die geplanten Wohnungen auch verkauft werden können, soll A eine Vergütung für die erbrachten Leistungen erhalten und auch mit den restlichen Architektenleistungen bis zur Fertigstellung des Objekts beauftragt werden. Für den Fall, dass eine Genehmigung nicht zu erreichen ist oder dass die Wohnungen nicht verkauft werden können, soll A keine Vergütung bekommen. A stellt die Frage, ob dies alles zulässig ist und ob er sich darauf einlassen darf. Wie ist die Rechtslage?

Lösung:

Arbeiten auf eigenes Risiko ist zulässig. Vereinbarungen, wonach eine Vergütung nur dann zu bezahlen ist, wenn bestimmte Bedingungen eintreten, sind wirksam. Sie stellen auch keine unzulässige Honorarmindestsatzunterschreitung dar, da diese Vereinbarungen nicht am Maßstab der HOAI zu messen sind, weil es sich nicht um Vereinbarungen über die Höhe der Vergütung handelt, sondern um Vereinbarungen über die Vergütung dem Grunde nach. Die rechtliche Zulässigkeit ist nach dem BGB zu beurteilen und nicht nach der HOAI.

Architekt A verliert die Lust an der Planung

Architekt A ist mit der Planung eines Mehrfamilienhauses beauftragt. Nachdem er sehr viele andere Aufträge noch zu bearbeiten hat, überlegt er sich, ob er nicht aus der Planungsaufgabe „aussteigen“ kann. Er möchte kündigen. Kann er durch eine Kündigung das Vertragsverhältnis beenden?

Lösung:

Nach dem Werkvertragsrecht des BGB kann nur der Auftraggeber jederzeit (ordentlich) kündigen, ohne dass wichtige Gründe bestehen oder Gründe angegeben werden müssen. Der Architekt hingegen kann nicht ordentlich kündigen, er kann nur dann kündigen, wenn er einen wichtigen Grund hat. Dass er die Lust verloren hat, ist kein wichtiger Grund.

Bauherr B verliert die Lust am Bauen

B hat den Architekten A mit der Planung seines Einfamilienhauses beauftragt. Nachdem die Baugenehmigung erteilt ist und A gerade dabei ist die Ausführungsplanung zu erstellen, möchte B aus persönlichen Gründen kündigen. Er hat seinen Arbeitsplatz verloren und weiß nicht, ob er sich das Objekt noch leisten kann. Kann B nun kündigen und wenn ja, welche Rechtsfolgen hätte dies im Hinblick auf die Vergütung des A?

Lösung:

B kann jederzeit kündigen, er braucht dazu weder einen wichtigen Grund noch überhaupt einen Grund nennen. Die Rechtsfolge ist allerdings, dass B nicht nur die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen, sondern auch die weiteren beauftragten, jedoch infolge der Kündigung nicht mehr zu erbringenden Leistungen bezahlen muss (A muss sich nur anrechnen lassen, was er an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt). Nur dann, wenn A den Kündigungsgrund zu vertreten hätte (was hier nicht der Fall ist), müsste B nur die erbrachten Leistungen bezahlen soweit diese mangelfrei sind.

Der untreue Architekt

A ist mit den Architektenleistungen für ein Einfamilienhaus beauftragt. Von einem mit Bauarbeiten beauftragten Handwerker erfährt B, dass der Handwerker an den Architekten eine Provision dafür zahlen musste, dass A den Bauherrn empfohlen hat. B ist erbost, er hat das Vertrauen in A verloren und möchte kündigen. Kann B kündigen und wenn ja, welche Folgen hat dies im Hinblick auf die Vergütung des A?

Lösung:

B ist zu Recht erbost und kann aus wichtigem Grund kündigen, den A zu vertreten hat. In diesem Fall hat A nur Anspruch auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen.