

BAUREGIEVERTRÄGE: HOAI IST NICHT ANWENDBAR.

Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 23.6.2014 — Aktenzeichen: 17 U 114/13

Die HOAI enthält bindendes Preisrecht — aber nicht in jedem Fall. Vereinbaren Bauträger mit ihren Auftraggebern neben der Vollarchitektur weitere erhebliche Leistungen, findet die HOAI keine Anwendung. Dies entscheidet das OLG Hamm.

Leitsatz

1. Grundsätzlich kann die Vergütung für Werk- und Dienstverträge frei vereinbart werden.
2. Nur soweit die Leistungen von der HOAI erfasst werden, gilt deren verbindliches öffentliches Preisrecht.
3. Ein Bauregievertrag, der nicht nur die Vollarchitektur als Leistung enthält, sondern weitere Leistungen wie etwa Organisation des Zahlungsverkehrs, Vermietungstätigkeit, Verwaltung, unterfällt nicht der HOAI, selbst wenn die Vollarchitektur den überwiegenden Teil des Leistungspakets ausmacht.

Sachverhalt

Die Beklagte ist Bauträgerin. Sie wird von ihrem Auftraggeber in einem Bauregievertrag mit der Erbringung der Vollarchitektur (Leistungsphasen 1-9), der Vergabe der Aufträge, Organisation des Zahlungsverkehrs, Vermietung, Verwaltung für 5 Jahre beauftragt. Dafür wurde eine Vergütung von 25 % der nachgewiesenen Baukosten vereinbart. Der Auftraggeber zahlte einen Abschlag von 100.000 Euro. Nach Fertigstellung rechnete die Beklagte das Honorar auf dieser Basis ab und gelangte so zu einem Gesamthonorar von mehr als 200.000 Euro.

Der Auftraggeber verlangte Rückzahlung eines Teil des Abschlags. Er stellte sich auf den Standpunkt, die Beklagte sei überzahlt. Die Honorarvereinbarung sei wegen Überschreitung der Höchstsätze unwirksam. Nach der HOAI betrüge das Honorar lediglich rd. 75.000 Euro. Da 100.000 Euro bereits bezahlt waren, verlangte der Auftraggeber rd. 25.000 Euro zurück.

Entscheidung

Die Klage des Auftraggebers hatte in zwei Instanzen keinen Erfolg. Das OLG Hamm führte aus, dass die Vergütungsvereinbarung wirksam sei. Die vertraglich

vereinbarten Leistungen wiesen mit der Organisation des Zahlungsverkehrs, der Vermietung, der Verwaltung nach der gebotenen Gesamtwürdigung einen Umfang auf, der die Anwendung der HOAI auf den zwischen den Parteien geschlossenen Bauregievertrag ausschlieÙe. Entscheidend sei, dass die vertraglich vereinbarte Leistung erheblich von dem einen Architektenvertrag prägenden Werkerfolg abweiche. Die über die Vollarchitektur hinaus gehenden Leistungen seien von so erheblichem Gewicht und Umfang, dass sie den Gesamtcharakter des Vertrages entscheidend prägten und ihn nicht mehr als Vertrag über Architektenleistungen erscheinen lieÙen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info