VEREINBARUNG ÜBER ANRECHENBARE KOSTEN VORHANDENER BAUSUBSTANZ

OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.3.2006 — Aktenzeichen: 17 U 208/04 (rechtskräftig)

Leitsatz

Eine Vereinbarung der Parteien über den Betrag, mit dem vorhandene Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten berücksichtigt wird, ist nur dann korrigierbar, wenn er unangemessen ist. Darüber entscheidet im Zweifel das Gericht.

Sachverhalt

Bei der Abrechnung von Architekten- und Ingenieurhonoraren vor Gericht ist in den letzten Jahren der Ansatz für mitverarbeitete Bausubstanz (§ 10 Absatz 3a HOAI) in den Vordergrund getreten — zu recht, weil fast alles noch ungeklärt war. Das OLG Karlsruhe hatte über einen Architektenvertrag zum Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus zu entscheiden. Die Parteien hatten anrechenbare Kosten von 150.000 DM für die vorhandene Bausubstanz angesetzt. Als man sich später stritt, will der Bauherr auf Basis eines Gutachtens nur ca. 70.000 DM ansetzen; der Betrag im Vertrag sei überhöht.

Entscheidung

Das OLG Karlsruhe hat auf einen Spielraum bei der Ermittlung der angemessenen Berücksichtigung hingewiesen und sieht Handlungsbedarf nur da, wo die Mindest- oder Höchstsätze mittelbar unter- oder überschritten werden, oder da, wo in besonderem Maße die Unerfahrenheit des Bauherrn ausgenutzt wird (Sittenwidrigkeit). Beides lag hier nicht vor, so dass die vereinbarten 150.000 DM auch voll anzusetzen waren.

Anmerkung

Die angemessene Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz in § 10 Absatz 3a HOAI ist eine problematische Vorschrift, deren praktische Anwendung erst jetzt durch einige Urteile in den vergangenen Jahren langsam erhellt wird.

Zunächst hat der BGH festgestellt, dass entgegen dem Wortlaut der Vorschrift KEINE schriftliche Vereinbarung über die Mitberücksichtigung vorliegen muss. Der Architekt — oder Ingenieur über diverse Verweisungen auf § 10 Absatz 3a in der HOAI — kann die Berücksichtigung bei den anrechenbaren Kosten auch ohne eine solche schriftliche Abrede verlangen.

Danach hat der BGH klargestellt, dass die technische und gestalterische Mitverarbeitung von vorhandener Bausubstanz nicht schematisch, sondern ganz konkret Leistungsphase für Leistungsphase darzustellen und ggf. zu beweisen ist. Es wird also nicht nur nach dem Wert der Bausubstanz, sondern besonders nach dem Grad der Mitverarbeitung gefragt.

Nun gibt es auch ein paar Urteile über Vereinbarungen zur Berücksichtigung. Hier ist aber noch manches strittig. Sicher ist allemal, dass man eine solche Vereinbarung treffen kann und wohl auch sollte. Die Meinungsverschiedenheiten fangen bei der Frage an, was eine „angemessene“ Berücksichtigung ist und was passiert, wenn die Berücksichtigung nicht angemessen ist.

In der Tat könnte ein gewiefter Auftraggeber ja auf die Idee kommen, lieber gleich selbst die vorhandene Bausubstanz mit anrechenbaren Kosten von 5000,- € einzupreisen, als später in einer Architektenrechnung dafür 500.000,- € bei den anrechenbaren Kosten wiederzufinden.

Ich bin der Meinung, dass diese Vereinbarungen zulässig sind, solange sie sich in dem Verhandlungsrahmen halten, den die HOAI zubilligt. Da darf man nämlich alles vereinbaren, solange am Ende nicht die Höchstsätze überschritten oder die Mindestsätze unterschritten sind. Ob man das nun in eine Gesamtpauschale packt, ob man mit Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz zur Vereinfachung einen Honorarzuschlag von 5% oder Mittelsatz statt Mindestsatz vereinbart, aber ohne Erhöhung der anrechenbaren, Kosten oder ob man versucht, den mitzubeherrschenden Wert genau zu treffen — alles egal im gezogenen Rahmen.

Wer also im Nachhinein meint, die vorhandene Bausubstanz sei nicht angemessen berücksichtigt, der müsste aus meiner Sicht beweisen, dass damit die an sich gezogenen Grenzen zwischen Mindest- und Höchstwerten gesprengt werden.

Dabei bleibt sicherlich noch Raum, um sittenwidriges Handeln im Einzelfall zu unterbinden. Manche vertreten allerdings weitergehend die These, auch isoliert sei die im Text der Vorschrift erwähnte „angemessene“ Berücksichtigung zu kontrollieren, also ungeachtet dessen, ob sich das Ergebnis im Rahmen der Höchst- und Mindestsätze hält.