

**TRUST YOUR INSTINCTS.
WE TAKE CARE OF THE REST.**



KWR Webinar - Vertragsgestaltung im Architektenrecht

Vertragsgestaltung im Architektenrecht

Organisatorisches

- Dieses Seminar wird aufgezeichnet und wird über die Website von KWR abrufbar sein.
- Die Teilnehmer werden stumm geschaltet.
- Bitte nutzen Sie die Kommentarfunktion für Fragen und Kommentare.
- Dieses Webinar wird etwa 1 Stunde dauern.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Seminar zur Verfügung gestellt werden.

MAG. CLEMENS BERLAKOVITS

Rechtsanwalt, Partner

RECHTSGEBIETE

Baurecht, Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Prozessführung, Bauvertragsrecht, Immobilienrecht,
Architektenrecht, Schadenersatz- und Gewährleistungsrecht,
Maklerrecht, Produkthaftung, Private Clients

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2007), Rechtsanwaltsprüfung mit
Auszeichnung (2012)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch, Französisch



+43 1 24500-3155



clemens.berlakovits@kwr.at

Dr. Julian Ring

Rechtsanwalt

RECHTSGEBIETE

Baurecht, Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Bauvertragsrecht, Wohnrecht, Schadenersatz- und Gewährleistungsrecht, allgemeines Zivilrecht, Prozessführung

AUSBILDUNG

Auslandssemester an der University of Santa Clara, Kalifornien, USA (2015), Universität Wien (Mag. iur. 2013), Doktoratsstudium Wirtschaftsrecht an der Wirtschaftsuniversität Wien (Dr. iur. 2016), Rechtsanwaltsprüfung (2020)

SPRACHEN

Deutsch, Englisch, Französisch



+43 1 24500-3155



julian.ring@kwr.at

Der Architektenvertrag

Abschluss und Einordnung des Vertrags

Vertragsabschluss

Grundsätze

- Keine Schriftlichkeit erforderlich
- Auch konkludent möglich: *„Für das (konkludente) Zustandekommen eines Auftrags an den Kläger, Planungsleistungen zu erbringen, ist entscheidend, ob er bei sorgfältiger Deutung der Erklärungen seiner Ansprech- und Verhandlungspartner von einer Auftragserteilung ausgehen durfte“*
- Schriftlichkeit empfohlen

Einordnung des Architektenvertrags

Typische Vertragspflichten

- Planungsleistungen, Koordination der Professionisten, Dokumentation, Rechnungsprüfung, Vertretung des Bauherrn gegenüber Professionisten und Behörden
- Kein eigener Vertragstyp im ABGB vorgesehen

Einordnung des Architektenvertrags

Werkvertrag / Bevollmächtigungsvertrag

- *„Nach ständiger Rechtsprechung ist der Architektenvertrag als **Werkvertrag** zu beurteilen, wenn vom Architekten nur Pläne herzustellen sind.“*
- *„Obliegt ihm auch die Oberleitung des Baues und die örtliche Bauaufsicht, kommt dadurch der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien zum Ausdruck, dass der Architekt auch mit der Wahrnehmung der Interessen des Bauherrn gegenüber Behörden und Professionisten betraut sein soll. Immer dann, wenn die damit übernommene Aufgabe zur Wahrung der Interessen für den Auftraggeber dem mit dem Architekt geschlossenen Vertrag das Gepräge gibt, überwiegen die Elemente des Bevollmächtigungsvertrags.“*

Einordnung des Architektenvertrags

Kombinationstheorie

- Typischerweise liegen Elemente von Werkvertrag und Bevollmächtigungsvertrag vor
- Kombinationstheorie: es ist *„die jeweils sachgerechteste Norm aus dem jeweiligen Vertragstyp heranzuziehen“*

Einordnung des Architektenvertrags

Relevanz der Einordnung

- Erfolgsverbindlichkeit bei Werkvertrag
- Sorgfaltsverbindlichkeit bei Bevollmächtigungsvertrag
- „Abbestellungsansprüche“ nur bei Werkvertrag
- Gewährleistung, Zurückbehaltungsrecht „passt“ nicht auf Bevollmächtigung

Der Architektenvertrag

Leistungsbilder

Leistungsbilder

Überblick

- „Honorarordnung für Architekten“ (HOA) (aufgehoben)
- „Honorar Information Architektur“ (HIA)
- „Leistungsmodelle.Vergütungsmodelle“ (LM.VM)
- „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI) (Deutschland)

Leistungsbilder

Beispiel 1

Bauherr erteilt Auftrag zur Erhebung der Randbedingungen für die Bebauung eines Grundstücks. Danach gibt es zahlreiche Besprechungen zur Verwirklichung des Projekts, bei denen der Architekt auch seine Vorschläge und Skizzen für die gewünschte Bebauung präsentiert.

Bauherr weigert sich später, die zwischenzeitlich erbrachten Planungsleistungen zu bezahlen, mit dem Argument, dass diese nicht beauftragt waren. Der Architekt habe entgegen der HIA keine Freigabe der einzelnen Planungsschritte eingeholt und überdies seine durch die HOA begründete Pflicht zur Kostenschätzung verletzt.

Leistungsbilder

Lösung Beispiel 1

Planungsleistungen wurden konkludent beauftragt. HOA und HIA wurden **nicht vereinbart**. Einwendungen des Bauherrn sind unberechtigt.

Leistungsbilder

Lösung Beispiel 1

OGH: Honorarordnungen für Architekten gelten nur für die Parteien eines Planungsvertrags, die ihre Geltung vereinbart haben (4 Ob 195/15b). Das wurde in erster Instanz weder behauptet noch festgestellt. Das Erstgericht hat die HOA 2002 – entsprechend dem eingeholten Sachverständigengutachten – lediglich seiner Beurteilung der Angemessenheit des Entgeltanspruchs zugrunde gelegt.

Leistungsbilder

Detailierungsgrad: Beispiel ÖBA Grundleistungen aus LM.VM

- a) Vertretung der Interessen des AG, Ausübung des Hausrechts, Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik, Fortschreiben der Prüfliste in einen Prüfplan, Ergänzen des Prüfplans mit den Einzelprotokollen zu einem Prüfbuch (Qualitätssicherung), Kontrolle, Bearbeitung von Errichtungsmängeln
- b) Überwachen der Prüfungen der Funktionsfähigkeit von Bau/Anlagenteilen und des Gesamtobjekts
- c) Koordinieren der an der Bauaufsicht fachlich Beteiligten und der Leistungen/Lieferungen, Verhandlungen mit den ausführenden Firmen
- d) Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans (Balkendiagramm) für die Bauabwicklung
- e) Dokumentation des Bauablaufs (zB. Bautagebuch)
- f) Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen, Kontrolle der Aufmaße und der Rechnungen der bauausführenden Unternehmen
- g) Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen/Mengen, Nachträge

- h) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen / -mengen
- i) Kostenfeststellung, zB. nach ÖN B 1801-1
- j) Prüfen der Unterlagen der ausführenden Firmen auf Vollständigkeit, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem Stand der Verträge und der Ausführung
- k) Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung fachlich Beteiligter auf Grundlage von j), Feststellen von Mängeln, Erstellen der Abnahmeprotokolle, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber
- l) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran
- m) Übergabe des Objekts, uno actu mit k), l)
- n) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel, Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- o) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts

Leistungsbilder

Vergleich: Definition des OGH

„Übernimmt ein Architekt die Bauaufsicht, so hat er die Einhaltung der technischen Regeln und die behördlichen Vorschriften durch die mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Bauunternehmer zu überwachen und überhaupt in umfassender Weise die Interessen des Bauherrn auch gegenüber den Professionisten wahrzunehmen.“

Der Architektenvertrag

Entgeltvereinbarung

Entgeltvereinbarung

Gestaltungsspielraum

- Stundensatz,
 - (Teil-)Pauschalierungen,
 - Rahmenvertrag mit abrufbaren Leistungsphasen
 - Anknüpfung an Baukosten
-
- Grenzen des Gestaltungsspielraums: Sittenwidrigkeit / Unkalkulierbarkeit

Entgeltvereinbarung

Beispiel 2

A) Bauherr und Architekt schließen einen Architektenvertrag beruhend auf den LM.VM zu einem Pauschalpreis. Nach Leistungsphase 4 (Einreichplanung) bestellt der Bauherr den Vertrag ab. In den verbleibenden Leistungsphase hätte der Architekt € 200.000 lukriert.

B) Bauherr und Architekt vereinbaren einen Rahmenvertrag mit abrufbaren Leistungsphasen nach den LM.VM. Nach Leistungsphase 4 (Einreichplanung) beauftragt der Bauherr den Architekten nicht mehr. In den verbleibenden Leistungsphasen hätte der Architekt € 200.000 lukriert.

Entgeltvereinbarung

Lösung Beispiel 2

Aus der Sicht des Architekten ist der Abschluss eines Rahmenvertrags insofern nachteilhaft, als in diesem Fall keine Abbestellungsansprüche geltend gemacht werden können. Schließlich wird kein Vertrag abbestellt. Abbestellungsansprüche sollen den Werfunternehmer so stellen, wie er bei Erbringung der Leistung gestanden wäre.

→ Besteht ein Bauherr auf einen solchen Vertrag, sollte das damit verbundene Risiko preislich abgebildet werden.

Entgeltvereinbarung

Beispiel 3

Bauherr und Architekt vereinbaren ein Honorar, das an die Baukosten anknüpft. Damit soll auch ein allfälliger Mehraufwand des Architekten vollständig abgedeckt werden: Wird z.B. das Projekt komplexer, steigen die Baukosten und damit auch das Architekten-Honorar.

Tatsächlich steigen die Baukosten. Während der Bauausführung kommt es aber außerdem aufgrund von bauherrnseitigen Umständen zu massiven Verzögerungen. Der Architekt fordert (zusätzlich zum baukostenabhängigen Honorar) Mehrkosten.

Entgeltvereinbarung

Lösung Beispiel 3

Der tatsächliche Aufwand korreliert typischerweise mit den Baukosten, weshalb zur Vereinfachung auf diese abgestellt wird. Gewisse Unschärfen müssen beide Parteien hinnehmen. Für übliche Verzögerungen kann der Architekt daher keine Mehrkosten verlangen. Für darüberhinausgehende Verzögerungen kann der Architekt aber Mehrkosten verlangen.

Entgeltvereinbarung

Lösung Beispiel 3

BGH: „Für die Bauzeit als Faktor bei der Entgeltbestimmung bedeutet das, daß bei Vertragsabschluß die Bauzeit in die Preiskalkulation einzubeziehen ist, soweit sie von den Parteien realistisch eingeschätzt werden kann. [...] Anders liegt es bei Verlängerungen der Bauzeit, die die Vertragsschließenden bei Auftragserteilung auch bei Berücksichtigung üblicher Verzögerungen nicht vorhersehen konnten. Den Parteien kann nicht zugemutet werden, insoweit eine spekulative Vergütung zu vereinbaren. Vielmehr stellt es eine interessengerechte Lösung dar, eine bestimmte Bauzeit als Geschäftsgrundlage festzulegen und bei deren Wegfall einen vertraglichen Preisanpassungsanspruch zu begründen.“

Haftung

Grundsätze und Ausschlussmöglichkeiten

Haftung

Gewährleistung

- „Einstehen-Müssen“ für Mängel
- Kein Verschulden erforderlich
- Primär: Nacherfüllung
- Sekundär: Preisminderung / Wandlung

Haftung

Schadenersatz

- Schaden
 - Verursachung
 - Rechtswidrigkeit
 - Verschulden
-
- Mitverschulden → Haftungsreduktion
 - Mehrere Schädiger → Solidarhaftung

Haftung

Beispiel 4

Ein Architekt wird mit der Erstellung von Einreich-, Ausführungs-, Detail und Verkaufsplänen für eine Wohnhausanlage beauftragt. Später erlaubt eine Gesetzesänderung größere Balkone, weshalb der Bauherr eine Umplanung beauftragt. Aus technischen Gründen sind die größeren Balkone nicht mehr niveaugleich mit den Wohnung. In den daraufhin erstellten Verkaufsplänen ist jedoch Bodenbündigkeit zwischen Innen- und Außenbereich eingezeichnet.

Der Bauherr fordert Preisminderung und Schadenersatz, weil die Käufer ihm gegenüber wegen der falschen Pläne Gewährleistung geltend machen. Der Architekt wendet Mitverschulden ein, weil a) der Bauherr die Pläne hätte prüfen müssen und b) der Bauherr die Bodenbündigkeit seinen Käufern auch noch mündlich zugesagt hat.

Haftung

Lösung Beispiel 4

OGH gab dem Bauherrn grundsätzlich recht und hielt fest „*dass die Verkaufspläne den Kaufverträgen mit den Wohnungskäufern zur Beschreibung des Kaufgegenstands zugrunde gelegt worden sind. Die darin angeführten Eigenschaften der Wohnungen, so auch die Niveaugleichheit zwischen Wohnraum und Balkon, wurden daher Vertragsinhalt der Kaufverträge. Die Mangelhaftigkeit der Verkaufspläne war somit auch kausal dafür, dass [der Bauherr] wegen der in natura tatsächlich bestehenden Niveauunterschiede Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüchen der Wohnungskäufer ausgesetzt war.*“

Haftung

Lösung Beispiel 4

Zu Mitverschuldenseinwand:

- Nach OGH gab es „*keine Keine Obliegenheit zur Überprüfung der Verkaufspläne*“
- Aber: Wenn der Bauherr tatsächlich wider besseren Wissens mündliche Zusagen getroffen hat, ist dies als Mitverschulden zu werden.

Haftung

Beispiel 5

Ein Architekt übernimmt Leistungen der ÖBA. Der Generalunternehmer führte den Unterboden mangelhaft aus, weil das eingebrachte Mischgut eine viel zu hohe Feuchtigkeit aufwies, in der Folge aber weder die notwendige Austrocknungszeit eingehalten wurde noch die eingesetzten Folien den Anforderungen einer Dampfbremse genügten. Dies führte dazu, dass ein auf dem Unterboden verlegter Laminatboden beschädigt wurde.

Der Bauherr gewinnt später einen Schadenersatzprozess gegen den Generalunternehmer. Später möchte der Generalunternehmer Regress vom Architekten, weil auch dieser für den Schaden ursächlich war: Hätte die ÖBA den Schaden gerügt, wäre der Boden nicht beschädigt worden.

Haftung

Lösung Beispiel 5

OGH bejaht eine Regressmöglichkeit grundsätzlich, betont aber, dass das Verschulden des Generalunternehmers viel schwerer wiege als jenes der ÖBA.

Eine konkrete Entscheidung zur Höhe musste der OGH aber nicht fällen, weil der Architekt freiwillig 13 % des Schadens übernahm. *„Stichhältige Gründe, warum der ihre Überwachungspflichten verletzenden Bauaufsicht mehr als dieser Schadensteil zuzuweisen wären, sind hier nicht ersichtlich.“*

Haftung

Beispiel 6

Bauherr vereinbart mit Architekten ein Pauschalhonorar für Generalplanerleistungen und eine Baukostenobergrenze. Später stellt sich heraus, dass die Obergrenze nicht eingehalten werden kann. Der Bauherr möchte Schadenersatz für den Überschreibungsbetrag und Gewährleistung.

Haftung

Lösung Beispiel 6

Hat der Architekt Fehler zu vertreten, ist Gewährleistung / Schadenersatz grundsätzlich denkbar, **aber**:

- Die höheren Kosten wären idR auch bei richtiger Schätzung eingetreten
- Ein ursprünglich vereinbartes Kostenlimit entfällt, wenn der Bauherr in Kenntnis der Kostenüberschreitung weiterplanen lässt

Haftung

Gewährleistungsausschluss

- Zwischen Unternehmern kann Gewährleistung grundsätzlich ausgeschlossen werden
- Kein Ausschluss für ausdrücklich zugesicherte Eigenschaften

Haftung

Ausschluss von Schadenersatz

- Grundsätzlich möglich
- Jedoch kein Ausschluss für grobes Verschulden möglich
- Ausschluss in AGB unterliegt besonderer Kontrolle

Vielen Dank!

Please Note:

The content of this presentation is the intellectual property of KWR Rechtsanwälte GmbH and all rights are reserved with respect to the copying, reproduction, alteration, utilization, disclosure or transfer of such content to third parties. The foregoing is strictly prohibited without the prior written authorization of KWR Rechtsanwälte GmbH. Product and company names may be registered brand names or protected trademarks of third parties and are only used herein for the sake of clarification and to the advantage of the respective legal owner without the intention of infringing proprietary rights.