



[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

HOAI • Newsletter

März 2025

Liebe Mandantinnen und Mandanten,
sehr geehrte Damen und Herren,

das abgelaufene Jahr 2024 endete mit einer folgenschweren Entscheidung des EuGH zur sogenannten Kündigungsvergütung. Nachdem die Deutsche Finanzverwaltung und die deutschen Gerichte jahrelang davon ausgingen, dass bei der Kündigung von Planungsverträgen das Honorar für die nicht mehr erbrachten Leistungen nur netto, d.h. ohne Umsatzsteuer berechnet würde, entschied der EuGH nun, dass die sogenannte Kündigungsvergütung der Mehrwertsteuer unterliegt. Über diese Entscheidung und weitere praxisrelevante Entwicklungen in der Rechtsprechung und Spruchpraxis der Vergabekammern möchten wir Sie in diesem Newsletter informieren.

Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen
aus Berlin und Frankfurt (Oder)

Ihr [GGSC] Anwaltsteam

DIE THEMEN DIESER AUSGABE:

- [Kündigungsvergütung ist doch umsatzsteuerpflichtig!](#)
- [Pauschalhonorar und Vergütungsanpassung – Tücken aus Planersicht](#)
- [Ersparte Aufwendungen und Füllaufträge beim Architektenvertrag](#)
- [Welchen Auftragsumfang hat die Erstellung der Genehmigungsplanung?](#)
- [Bereits die Schadensneigung kann einen Mangel darstellen!](#)
- [Architektenurheberrecht: Eigentümerinteressen überwiegen nur, wenn sie hinreichend konkretisiert sind.](#)
- [Architektenverträge mit Verbrauchern – Rechte, Pflichten und Fallstricke](#)
- [Vergabe von Planungsleistungen – auf die Dokumentation kommt es an!](#)
- [\[GGSC\] auf Veranstaltungen](#)



[KÜNDIGUNGSVERGÜTUNG IST DOCH UMSATZSTEUERPFLICHTIG!]

Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass die aufgrund einer Kündigung des Auftraggebers zu zahlende Vergütung für nicht erbrachte Leistungen (sog. Kündigungsvergütung) der Umsatzsteuer unterliegt (Urteil vom 28.11.2024 – C-622/23). Das ist eine grundlegende Veränderung der bisherigen Rechtslage, weil der Bundesgerichtshof bisher immer der Auffassung war, dass hierfür keine Umsatzsteuer anfällt.

Der Fall

Ein in Österreich ansässiger Auftraggeber beauftragt einen österreichischen Auftragnehmer mit Trockenbauarbeiten zu einem Volumen von ca. 6 Mio. €. Auf die Umsatzsteuer entfallen ca. 900.000 €. Nach Beginn der Arbeiten erklärt der AG eine freie Kündigung (ohne wichtigen Grund). Der AN verlangt die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, aber mit Mehrwertsteuer. Die Parteien streiten darüber, ob der Betrag für die infolge der Kündigung nicht mehr erbrachten Leistungen der Mehrwertsteuer unterliegt.

Vorabentscheidungsverfahren beim EuGH

Nachdem der Rechtsstreit durch drei Instanzen gegangen ist, legt der österreichische Oberste Gerichtshof den Streit dem Europäischen Gerichtshof vor, weil die Frage von einer Auslegung der sogenannten Mehrwertsteuersystemrichtlinie abhängt. Der EuGH

entscheidet, dass ein Betrag der als Ausgleich für die Nichterbringung einer Dienstleistung geschuldet ist – wie die Kündigungsvergütung bei einem Bauvertrag – der Mehrwertsteuer unterliegt!

Deutsche Rechtslage

Die deutsche Finanzverwaltung und die deutsche Zivil- und Finanzgerichtsbarkeit sind bisher davon ausgegangen, dass die Kündigungsvergütung nach § 648 S. 2 BGB eine Art Schadensersatz ist und daher nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

Die Entscheidung des EuGH betrifft unmittelbar auch die deutsche Rechtslage, da das Umsatzsteuergesetz ebenfalls die europäische Mehrwertsteuersystemrichtlinie (RL 2006/112/EG) umsetzt. Die Rechtslage nach einer freien Kündigung nach österreichischem Zivilrecht ist mit der deutschen Rechtslage nach § 648 BGB vergleichbar. Das gilt auch für gekündigte Architektenverträge. Da der EuGH den Entgeltcharakter der Kündigungsvergütung mit der Leistungsbereitschaft des AN begründet, dürfte das auch für eine berechtigte Kündigung des AN bei Nichtstellen einer Sicherheit nach § 650f Abs. 5 BGB gelten.

Bisher keine Mitteilung der deutschen Finanzbehörden

Eine rechtsverbindliche Regelung im Umsatzsteuererlass oder eine Äußerung des Bundesfinanzministeriums zu der Frage liegt noch nicht vor. Es ist aber zu erwarten, dass sich



das BMF der Einschätzung des EuGH anschließt.

Folgen für gekündigte Architekten- und Ingenieurverträge

Was müssen Architekten und Ingenieure einerseits und Auftraggeber andererseits nun bedenken?

1. Kündigung, aber noch keine Schlussrechnung erstellt

- Solange noch keine klare Äußerung der deutschen Finanzbehörden vorliegt (s.o.), sollten Auftragnehmer in der Schlussrechnung wie bisher die erbrachten von den nicht mehr erbrachten Leistungen abgrenzen. Das gilt schon wegen der Darstellung der ersparten Aufwendungen/Füllaufträge (siehe Beitrag in diesem Newsletter - Ersparte Aufwendungen und Füllaufträge beim Architektenvertrag).
- Zur Umsatzsteuer auf das Honorar für die kündigungsbedingt nicht mehr erbrachten Leistungen sollten die Vertragspartner möglichst eine Vereinbarung treffen, wonach der Auftraggeber die Steuer nachzahlt, wenn sich die deutschen Finanzbehörden der europäischen Judikatur anschließen und im Einzelfall kein Vertrauensschutz greift.

2. Kündigung, Schlussrechnung und Zahlung erfolgt

Hat der AG die Kündigungsvergütung bereits (ohne Umsatzsteuer) bezahlt, dürfte den Parteien mit Blick auf die

deutsche Rechtslage vor dem EuGH-Urteil Vertrauensschutz zustehen.

3. Kündigung, Schlussrechnung, noch keine Zahlung erfolgt

In Fällen, in denen Architekten/Ingenieure die Kündigungsvergütung bereits in einer Schlussrechnung ohne Umsatzsteuer dargestellt haben, gilt:

- Eine Nachberechnung der Umsatzsteuer mit angepasster oder neuer Schlussrechnung ist möglich.
- Eine Nachberechnung stellt weder die Prüfbarkeit, noch die Fälligkeit oder den Verzug mit der alten Schlussrechnungsforderung in Frage. Verzugszinsen auf die neu berechnete Umsatzsteuer setzen bei HOAI-Leistungen und nach den meisten Verträgen aber den Zugang einer Rechnung beim AG voraus.
- Wenn eine Nachberechnung erfolgt, wird der AN die Umsatzsteuer im Regelfall aber auch abführen müssen.

4. Kündigung, Schlussrechnung, laufender Rechtsstreit

Sind Forderungen bereits in einem Rechtsstreit anhängig, sollten sich Planer und Auftraggeber folgende Fragen stellen:

- Ist die Forderung auf Umsatzsteuernachberechnung bereits verjährt?



- Eine Nachberechnung in einer neuen Schlussrechnung ist prozessual möglich.
- Bei den Prozesszinsen sollte eine Erhöhung auf 9 Prozentpunkte über den Basiszinssatz geprüft werden, weil die Kündigungsvergütung jedenfalls nach der geänderten Rechtslage Entgeltcharakter hat.

[GGSC] berät Architekten- und Ingenieurbüros laufend bei der Erstellung von Schlussrechnungen für gekündigte Vorhaben und Auftraggeber und Planungsbüros bei der prozessualen Vertretung zu solchen Forderungen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht
[Dr. Sebastian Schattenfroh](#)



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[Till Schwerkolt](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[PAUSCHALHONORAR UND VERGÜTUNGSANPASSUNG – TÜCKEN AUS PLANERSICHT]

Pauschalhonorare in Planungsverträgen waren schon immer zulässig. Trotzdem fristete die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch auf Anpassung der vereinbarten Pauschalen besteht, in der Rechtsprechung über Jahrzehnte ein Schattendasein. Aus Planersicht war es in der Regel einfacher, einen Verstoß gegen den gesetzlichen Mindestsatz geltend zu machen und auf Honoraraufstockung zu klagen. Mit dem Entfall des bindenden Preisrechts durch die HOAI 2021 verliert die Aufstockung zunehmend an Bedeutung und es häufen sich Klagen auf Anpassung vereinbarter Honorarpauschalen.

Der Fall

In einem vom OLG Köln entschiedenen Fall vereinbarten ein öffentlicher AG (A) und ein Ingenieurbüro (I) Honorarpauschalen für die örtliche Bauüberwachung und Bauoberleitung. Grundlage für die Honorarermittlung von I waren Kostangaben von A in einem VgV-Vergabeverfahren. Die Preise der Bauvergaben lagen ca. 65 % über den im Vergabeverfahren kommunizierten Kosten. I verlangt daher eine Erhöhung der Pauschalen und begründet dies wie folgt:

Die von A kommunizierten Kosten waren offensichtlich falsch und deren Angabe, auf die I sich verlassen hat, daher treuwidrig;



A habe I im Rahmen diverser Baubesprechungen mit Zusatzleistungen beauftragt.

Der von I kalkulierte Aufwand hat sich nahezu verdoppelt, was schon für sich genommen beweise, dass der Leistungsumfang zugenommen habe.

Die Entscheidung

Das OLG lehnt eine Anpassung der Pauschalen ab (Urteil vom 08.05.2023 – 19 U 79/22; BGH, Beschluss vom 09.10.2024 – VII ZR 111/23):

- Unzutreffende Kostenangaben im Rahmen einer Planervergabe rechtfertigen nur in Ausnahmefällen einen Anpassungsanspruch. Auch eine erhebliche Diskrepanz zwischen der Kostenberechnung und den Vergabepreisen genügt dafür nicht. Im Übrigen habe A die angegebenen Kosten mit dem Zusatz „ca.“ versehen und diese damit ausreichend relativiert.
- I habe nicht hinreichend dargelegt, dass er vom AG mit Zusatzleistungen beauftragt wurde. Bei Pauschalen trage das Risiko von Mehr- und Minderleistung der AN.
- Auch eine massive Erhöhung des Aufwands rechtfertigt für sich genommen keine Honoraranpassung, da die Ursachen hierfür vielfältig sein können (Fehlkalkulation, unwirtschaftlicher Aufwand des AN usw.).

Folgerungen für die Praxis

Die Begründungen des OLG Köln überzeugen nur teilweise; teilweise stehen sie sogar im Widerspruch zu Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Trotzdem hat der BGH die Revision gegen das Urteil zurückgewiesen. Die wesentliche Erkenntnis für Planer lautet daher: Die Anpassung von einmal vereinbarten Honorarpauschalen ist ein steiniger Weg. Will man aus einer Position der Stärke herausverhandeln, ist mindestens folgendes zu beachten:

- Kostenerwartungen des AG dürfen nicht ungeprüft der Honorarermittlung zugrunde gelegt werden. Wenn eine Überprüfung nicht möglich ist, sollten weitere Unterlagen angefordert und ausdrücklich klargestellt werden, dass der angebotenen Pauschale die Erwartung zugrunde liegt, dass sich die Baukosten in dem kommunizierten Rahmen halten werden.
- Verlangt ein AG geänderte oder zusätzliche Leistungen, ist nach Möglichkeit für eine formal korrekte Beauftragung dieser Leistung zu sorgen. Insbesondere wenn ein AG-seitig gestellter Vertrag eine förmliche Beauftragung von Änderungs-/Zusatzleistungen voraussetzt, darf man einen AG durchaus an seinen eigenen Vertrag erinnern.
- Planer sind gut beraten, festzulegen, welches Planungssoll durch die angebotene Pauschale abgegolten ist. Insbesondere



vertragliche Formulierungen, wonach die Pauschale für alle „erforderlichen“ Leistungen gelte, sind zu vermeiden.

- Idealerweise werden Vertragsklauseln vereinbart, die präzise regeln, was konkret passieren soll, wenn sich einzelne Annahmen ändern, z.B. die Kosten. Das wird sich in der Regel nur schwer verhandeln lassen, sollte aber das Verhandlungsziel sein.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[René Hermann](#)



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Vergaberecht
[Dr. Sebastian Schattenfroh](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ERSPARTE AUFWENDUNGEN UND FÜLLAUFTRÄGE BEIM ARCHITEKTEN-VERTRAG]

Kündigt ein Auftraggeber einen Planungsvertrag ohne wichtigen Grund, behält der Planer seinen vollen Honoraranspruch, von dem er sich aber ersparte Kosten und Einnahmen durch Füllaufträge abziehen lassen muss. Trägt der Planer in einem Rechtsstreit zu diesen (möglichen) ersparten Aufwendungen und etwaigen Füllaufträgen nicht detailliert genug vor, bringt dies den Honoraranspruch für die nicht erbrachten Leistungen im Ganzen zu Fall (OLG Düsseldorf – 21 U 191/22).

Der Fall

Eine Herstellerin von Beschichtungssystemen (AG) beauftragt ein Ingenieurbüro (I) mit Leistungen der Planung und Bauüberwachung für ein Produktionsgebäude und industrietechnische Anlagen. Die gesamte Laufzeit des Projektes sollte 24 Monate betragen. Nach Erbringung geringfügiger Leistungen durch das I kündigt der AG nach drei Monaten den Planungsvertrag ohne wichtigen Grund. Das klagt daraufhin gegen den AG das Honorar sowohl für die erbrachten als auch die in Folge der Kündigung nicht erbrachten Leistungen ein.

Die Entscheidung

Das Gericht spricht dem Planungsbüro nur einen geringen Teil des Honorars für die nicht erbrachten Leistungen zu. Da es keinen wichtigen Kündigungsgrund gab, geht das Gericht von einer freien Kündigung aus. In der Folge hat der AG nach § 648 BGB dem Planungsbüro auch für die nicht mehr erbrachten Leistungen zu vergüten (sog. Kündigungsvergütung). Von diesem Honoraranspruch muss sich der AG allerdings ersparte Aufwendungen und aufgrund der Kündigung anderweitig erzielten Erwerb abziehen lassen. Genau hier lag das Problem der klagenden Auftragnehmerin: Da Auftraggeber keinen Einblick in die internen Geschäftsvorgänge von Auftragnehmern haben, können diese nicht wissen, welche Kosten in Folge der Kündigung erspart geblieben sind. Ebenso wenig können Auftraggeber wissen, ob und in welchem



Umfang es Füllaufträge gab, welche die Auftragnehmerin durch die nach der Kündigung frei gewordenen Kapazitäten angenommen hat oder hätte annehmen können.

Zu allen diesen Punkten war der Vortrag des klagenden Planungsbüros zu dürftig: Es gab keine detaillierten Angaben dazu, wie der auf 24 Monate angelegte Projektverlauf ohne die Kündigung konkret ausgesehen hätte. Für die Leistungsphase 8 fehlten Angaben zu ersparten Fahrtkosten, ebenso zu möglichen ersparten Personalkosten sowie zu Kosten für die Beauftragung einer Subplanerin, die möglicherweise aufgrund der Kündigung entfielen. Auch zu Füllaufträgen beschränkte sich das Ingenieurbüro auf die Aussage, dass es zwar weitere Aufträge gab, sie diese aber auch ohne die Kündigung habe annehmen können. Die Akquise weiterer Aufträge sei erfolglos geblieben. Alle diese Darlegungen waren viel zu pauschal, weshalb das Gericht den Anspruch für die Kündigungsvergütung ganz überwiegend verneinte.

Folgerungen für die Praxis

Bei freien Kündigungen durch den Auftraggeber sollten Architekten und Ingenieure intern detailliert dokumentieren, welche ersparten (externen) Aufwendungen, Personalkosten und Füllaufträge es gab. Diese interne Dokumentation sollte im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Kündigung erfolgen. Zahlt der Auftraggeber insbesondere die Kündigungsvergütung nicht und wird deshalb ein Rechtsstreit nötig, gehören Angaben

dazu zum notwendigen Vortrag, um die Kündigungsvergütung erfolgreich einklagen zu können. Der Auftraggeber muss in die Lage versetzt werden, die Plausibilität der Angaben zu bewerten und ggf. Einwendungen dagegen zu erheben. Bleiben die Informationen des Auftragnehmers zu (nicht) ersparten Aufwendungen und (nicht) vorhandenen Füllaufträgen zu allgemein, droht die Abweisung der Honorarklage.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
[Christian Steinhäuser M.A.](#)



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[Dr. Joachim Wrase](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[WELCHEN AUFTRAGSUMFANG HAT DIE ERSTELLUNG DER GENEHMIGUNGSPLANUNG?]

Häufig kommt es vor, dass Architekten schlicht mit der „Erstellung der Genehmigungsplanung“ beauftragt werden. Darüber, ob hierfür auch die vorangehenden Leistungsphasen 1 bis 3 erbracht werden sollen, treffen die Parteien oft keine ausdrückliche Vereinbarung.



Der Fall

Eine Auftraggeberin beauftragt mündlich einen Architekten damit, die Baugenehmigung für die Erweiterung eines Gasthofes einzuholen. Damit ist klar, dass der Architekt jedenfalls die Leistungsphase 4 im Leistungsbild Gebäude und Innenräume sowie Tragwerksplanung zu erbringen hat. Was aber gilt für die Planungsschritte der Grundlagenermittlung sowie Vor- und Entwurfsplanung? Der Architekt verlangt Honorar auch für diese Leistungsphasen, die Auftraggeberin ist der Meinung, sie habe nur die Genehmigungsplanung beauftragt.

Die Entscheidung

Das OLG Karlsruhe (Urteil vom 28.10.2022 – 4 U 142/20) und der BGH (NZB zurückgewiesen 14.02.2024 – VII ZR 221/22) geben dem Architekten Recht und sprechen ihm das Honorar für die HOAI-Leistungsphasen 1 bis 4 zu. Im Ausgangspunkt komme es nicht auf die Regelungen der HOAI, sondern auf den Inhalt des konkreten Auftrags an. Nicht entscheidend ist, ob die Parteien einen schriftlichen oder mündlichen Vertrag geschlossen haben, sondern was die Parteien tatsächlich vereinbart haben. Ein Auftrag zur Genehmigungsplanung muss dann so verstanden werden, dass auch die Beauftragung mit vorangehenden Leistungsphasen erfasst ist, da diese notwendige Voraussetzung für die Erstellung der Genehmigungsplanung ist. Etwas anderes gilt nur, wenn die vorange-

henden Planungsleistungen bereits von Dritten erbracht wurden und dem Architekten zur Verfügung gestellt werden.

Im hier entschiedenen Fall war das nicht so: Der Architekt erhielt von der Auftraggeberin lediglich Bestandszeichnungen, die nicht an eine Vor- oder Entwurfsplanung heranreichten. Dementsprechend mussten diese Leistungen noch erbracht und bezahlt werden.

Folgerungen für die Praxis

Auftraggeber und Planer sollten den Umfang der zu erbringenden Leistungen klar regeln. Dabei muss nicht zwingend auf den Katalog der HOAI-Grundleistungen abgestellt werden. Oftmals benötigen die Parteien gar nicht alle dort aufgeführten Leistungen. Es kann auch eine eigene Leistungsbeschreibung erstellt werden oder es können Teile der Grundleistungen, ggf. gepaart mit Besonderen Leistungen vereinbart werden.

Sind die Vereinbarungen jedoch lückenhaft, kommt es für die Bestimmung des vereinbarten Auftragsumfanges darauf an, ob der Planer die einer bestimmten HOAI-Leistungsphase vorangehenden Leistungsphasen erbringen musste, um den Auftrag überhaupt erfüllen zu können. Das gilt nicht nur, wenn z.B. für die Genehmigungsplanung gar keine Vor- und Entwurfsplanung vorliegt, sondern auch, wenn der Planer diese umfassend ergänzen oder ändern musste. Diese Leistungen gelten dann als mitbeauftragt und dem Architekten steht ein entsprechendes Honorar hierfür zu.



[GGSC] berät regelmäßig bei der Erstellung von Planungsverträgen für private und geschäftliche Auftraggeber, die öffentliche Hand oder Planungsbüros.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
[Christian Steinhäuser M.A.](#)



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[Till Schwerkolt](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[BEREITS DIE SCHADENSNEIGUNG KANN EINEN MANGEL DARSTELLEN!]

Grundsätzlich muss eine Planung den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) entsprechen. Wird gegen diese verstoßen und besteht dadurch ein erhöhtes Schadensrisiko, kann bereits ein Mangel vorliegen – selbst wenn noch keine sichtbaren Schäden aufgetreten sind. Ein aktuelles Urteil des OLG Stuttgart bestätigt diese Auffassung und verdeutlicht die Bedeutung der Einhaltung technischer Vorgaben (OLG Stuttgart, Urteil vom 28.03.2023 – 10 U 29/22).

Der Fall

Ein Bauherr beauftragte einen Architekten mit der detaillierten Ausführungsplanung und Bauüberwachung eines Doppelhauses. Die Dachkonstruktion wurde in einer „Warmdach“-Bauweise mit einer dichten Dampfsperre ausgeführt. Zum Zeitpunkt der Errichtung entsprach diese Bauweise jedoch nicht mehr den a.R.d.T. Später traten in einer Haushälfte Feuchtigkeitsprobleme auf. Der Bauherr verlangte daraufhin eine umfassende Sanierung beider Haushälften, bei der die Dampfsperre durch eine Dampfbremse ersetzt werden sollte. Der Architekt hielt diese Maßnahme für unverhältnismäßig, da in der zweiten Haushälfte bisher keine Schäden aufgetreten waren.

Die Entscheidung

Das OLG Stuttgart entschied zugunsten des Bauherrn und stellte klar, dass die Planung von den a.R.d.T. abweiche und dadurch ein erhöhtes Schadensrisiko bestehe. Dies gelte bereits als Mangel, unabhängig davon, ob bereits sichtbare Schäden vorliegen. Das Gericht betonte, dass es nicht erforderlich sei, den Eintritt eines Schadens abzuwarten, wenn die fehlerhafte Planung und Ausführung ein erhöhtes Risiko für zukünftige Schäden mit sich bringen. Daher sei es auch verhältnismäßig und notwendig, präventive Maßnahmen zur Mängelbeseitigung für beide Haushälften durchzuführen, um potenzielle Schäden zu verhindern.



Fazit

Das Urteil verdeutlicht, wie wichtig die Einhaltung der a.R.d.T. ist. Denn bereits eine Schadensneigung aufgrund von Abweichungen hiervon, ohne dass ein konkreter Schaden entstanden ist, kann einen Mangel begründen. Planungsbüros sollten daher stets darauf achten, dass Planungen und Ausführungen den aktuellen technischen Standards entsprechen, um langfristige Schäden und daraus resultierende Haftungsansprüche zu vermeiden.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
[Stefanie Jauernik](#)



Rechtsanwalt
[Christian Steinhäuser M.A.](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ARCHITEKTENURHEBERRECHT: EIGENTÜMERINTERESSEN ÜBERWIE- GEN NUR, WENN SIE HINREICHEND KONKRETISIERT SIND]

Das OLG Celle hat entschieden, dass die Stadt Hannover einen Brunnen als Teil einer urheberrechtlich geschützten Freianlage nicht abreißen darf. Zwar überwiegen bei der Abwägung zwischen dem Erhaltungs- und

dem Nutzungsinteresse, regelmäßig die Eigentümerinteressen.

Dieses Interesse muss jedoch auch hinreichend durch eine Planung konkretisiert sein (Urteil vom 27.02.2024 – 13 U 57/23).

Der Fall

Die Erben des im Jahr 2022 verstorbenen Landschaftsarchitekten Prof. Gustav Lange wehrten sich vor dem Landgericht Hannover und in zweiter Instanz vor dem OLG Celle gegen die Entfernung eines ca. 40 m großen Brunnens auf dem Andreas-Hermes-Platz in Hannover. Die Planung des Platzes und insbesondere des Brunnens ca. stammt von Prof. Gustav Lange aus dem Jahr 1992 und ist mehrfach national prämiert worden.

Der Platz ist im Zuge mehrerer Neubauten am Rande der Freifläche umgestaltet worden. Dabei sind auch von Gustav Lange gestaltete Elemente entfallen. Der Brunnen ist seit längerer Zeit ungenutzt und wird auch nicht mehr mit Wasser befüllt.

Die Stadt Hannover beschloss im Sommer 2023 den Abriss des Brunnens sowie in die Planung für eine Zwischennutzung einzusteigen. In der Beschlussvorlage wird ausgeführt, die Stadtverwaltung werde im Jahr 2024 mit der Planung für ein neues, dauerhaftes Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Platzes beginnen.



Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht Celle verurteilt die Stadt Hannover zur Unterlassung. Der Abriss eines Baukunstwerkes ist nach jüngerer Rechtsprechung des BGH die stärkste Form einer Entstellung. Das gilt insbesondere, weil Beobachter den Platz trotz der schon vorhandenen Umgestaltung mit der Person Gustav-Langes verbinden. Teilabriss wiegen dabei besonders schwer. Da hier regelmäßig die beiden grundgesetzlich geschützten Interessen des Urhebers am Erhalt des Kunstwerkes und das Eigentumsgrundrecht kollidieren, ist eine umfassende Interessensabwägung vorzunehmen.

Bei Werken der angewandten Baukunst, wie bei (Landschafts-) Architektur, überwiegen in der Regel die Nutzerinteressen. Zudem ist die kommunale Planungshoheit im Grundgesetz geschützt. Dafür müssen diese Nutzerinteressen jedoch hinreichend konkretisiert sein, so das OLG. Daran fehlte es. Die Stadt konnte nicht belegen, warum der Brunnen für die geplante Zwischennutzung entfernt werden musste und die von ihr behaupteten Sanierungs- und Erhaltungskosten für eine Revitalisierung des Platzes mangels Kostenschätzung nicht belegen. Es lag eine reine Negativplanung vor.

Praxisrelevanz

Das Gericht befasst sich ausdrücklich auch mit den von den Erben vorgebrachten Planungsalternativen unter Erhalt des Brunmens. Die Entscheidung zeigt, dass es sich lohnt, für den Erhalt von Baukunst durch Aufzeigen von Planungsalternativen konstruktiv zu streiten. Aus Sicht von (öffentlichen) Auftraggebern gilt: Das Interesse an einer sparsamen Verwendung öffentlicher Mittel ist ein zu gewichtiger Umstand bei der Interessensabwägung. Diese Kosten müssen dann aber hinreichend genau belegt werden.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[Till Schwerkolt](#)



Rechtsanwalt
[Christian Steinhäuser M.A.](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ARCHITEKTENVERTRÄGE MIT VERBRAUCHERN – RECHTE, PFLICHTEN UND FALLSTRICKE]

Auch bei Architektenverträgen mit Verbrauchern greifen besondere Regelungen des Verbraucherschutzes. Dazu gehören insbesondere Belehrungspflichten des Architekten, den Verbraucher vor Vertragsschluss klar und verständlich über Honoraroptionen sowie



Widerrufsrechte zu informieren und aufzuklären. Kommt der Architekt diesen Belehrungspflichten nicht ordnungsgemäß nach, kann dies spürbare Folgen haben. So sieht § 7 Abs. 2 HOAI 2021 vor, dass bei fehlender Belehrung über die Möglichkeit einer abweichenden Honorierung das vereinbarte Honorar auf den Basishonorar-Satz der HOAI begrenzt wird, selbst wenn ursprünglich ein höheres Honorar vereinbart wurde.

In besonders gravierenden Fällen kann der Verbraucher den Vertrag sogar widerrufen – und zwar dann, wenn der Architekt bei bestimmten Vertragsabschlüssen, wie etwa außerhalb von Geschäftsräumen oder über Fernkommunikationsmittel, versäumt hat, den Verbraucher über das gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsrecht zu belehren. In solchen Fällen kann der Widerruf noch bis zu 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss erfolgen und verpflichtet den Architekten zur Rückzahlung der Vergütung – oft ohne Anspruch auf Wertersatz für bereits geleistete Arbeiten.

Die folgenden Fälle verdeutlichen, wie entscheidend die Einhaltung der Belehrungspflichten in der Praxis ist und welche Konsequenzen sich für Architekten ergeben können.

Einfluss des § 7 Abs. 2 HOAI 2021 auf das Honorar bei fehlender Belehrung

Im Fall des OLG Köln (08.04.2024 - 11 U 215/22) zeigt sich, dass eine fehlende Belehrung über die Möglichkeit einer abweichenden Honorierung gemäß § 7 Abs. 2 HOAI 2021 erhebliche Konsequenzen haben kann. Ohne diese Belehrung ist das Honorar des Architekten bei einem Verbrauchervertrag nämlich auf den Basishonorar-Satz begrenzt. Ein Anspruch auf höhere Honorarforderungen besteht nicht. Das bedeutet, dass der Architekt nur den Basishonorar-Satz erhält, auch wenn bei Vertragsschluss ein höheres Honorar vereinbart wurde.

Widerruf eines Planervertrags außerhalb von Geschäftsräumen

Im Fall des OLG Stuttgart (23.05.2023 – 10 U 33/23) schlossen die Parteien einen Planungsvertrag außerhalb von Geschäftsräumen. Da der Planer versäumt hat, den Verbraucher über das Widerrufsrecht zu belehren, konnte dieser den Vertrag wirksam widerrufen und die bereits gezahlte Vergütung zurückfordern. Die Folge war, dass der Planer die 8.000 € Vergütung vollständig zurückzahlen musste, ohne Anspruch auf Wertersatz zu haben.



Fernabsatzvertrag per E-Mail ohne Widerrufsbelehrung

Im Fall des OLG Frankfurt (30.01.2024 – 21 U 49/23) wurde ein Architektenvertrag per E-Mail geschlossen, ohne dass eine Widerrufsbelehrung erfolgte. Der Verbraucher wies den Vertrag zurück und forderte die Rückzahlung geleisteter Abschlagszahlungen. Das Gericht entschied zugunsten des Verbrauchers, da es sich um einen Fernabsatzvertrag handelte.

Das Besondere an diesem Fall war, dass das Gericht den Verbraucherschutz so weitreichend interpretierte, dass der Verbraucher – hier ein Rechtsanwalt – trotz juristischer Kenntnisse das Widerrufsrecht beanspruchen durfte.

Ähnlich urteilte auch das LG Frankfurt in einem weiteren Fall (26.06.2023 – 2-26 O 144/22). Auch hier bestätigte das Gericht, dass auch rechtskundige Verbraucher ihr Widerrufsrecht uneingeschränkt geltend machen können, da der Verbraucherschutz unabhängig vom Fachwissen des Verbrauchers greift. Im Ergebnis musste der Architekt die gezahlte Vergütung an seinen Auftraggeber – ebenfalls ein Rechtsanwalt – vollständig zurückerstatten, da keine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erfolgt war und somit die verlängerte Widerrufsfrist zum Tragen kam, innerhalb der der Rechtsanwalt den Vertrag wirksam widerrufen durfte.

Fazit

Die Entscheidungen verdeutlichen, dass bei Architektenverträgen mit Verbrauchern eine erhöhte Sorgfalt gefordert ist. Der umfassende Verbraucherschutz greift insbesondere bei Verträgen, die außerhalb von Geschäftsräumen oder per Fernkommunikationsmitteln geschlossen werden. Planungsbüros sollten daher sicherstellen, dass sie Verbraucher korrekt über ihr Widerrufsrecht und die Möglichkeiten zur Honorargestaltung nach der HOAI 2021 belehren, um finanzielle Nachteile durch Rückforderungen oder Honorarbegrenzungen im Streitfall zu vermeiden.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht
[Stefanie Jauernik](#)



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[Dr. Joachim Wrase](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[VERGABE VON PLANUNGSLEISTUNGEN – AUF DIE DOKUMENTATION KOMMT ES AN!]

Ausgangslage

Öffentliche Aufträge werden an fachkundige und leistungsfähige (geeignete) Unternehmen vergeben, § 122 GWB. Die Bewertung der Eignung von Bietern erfolgt – gerade bei der Vergabe von Planungsleistungen - in der Regel auf der Grundlage von Referenzen. Definiert der öffentliche Auftraggeber in der Auftragsbekanntmachung keine konkreten Mindestanforderungen an die Referenzen, kommt es für den Nachweis der Eignung anhand der eingereichten Referenzen auf die „Vergleichbarkeit“ der eingereichten Referenzen mit der ausgeschriebenen Leistung an. Vergleichbar sind nach stabiler Rechtsprechung Referenzen, die einen tragfähigen Rückschluss auf die Leistungsfähigkeit des Bieters mit Blick auf die ausgeschriebene Leistung zulassen. Das ist der Fall, wenn die Referenz einen ähnlich hohen oder einen höheren Schwierigkeitsgrad als die ausgeschriebene Leistung aufweist.

Der Fall

Die VK Bund war mit mehreren Nachprüfungsverfahren befasst, in denen der unterlegene Bieter die Vergleichbarkeit der Referenzen eines Konkurrenten anzweifelte (Beschluss vom 26.8.2024 – VK 2-67/24 und Beschluss vom 18.12.2024 – VK 2-95/24). Gefordert waren unter anderem Referenzen

zu Metallarbeiten, die mit den entsprechenden im Leistungsverzeichnis verankerten Leistungen technisch-künstlerisch vergleichbar sein sollten. Zunächst hatte der Nachprüfungsantrag Erfolg. Die Vergabekammer bemängelte, dass die Eignungsprüfung nicht korrekt umgesetzt worden sei. Die Eignungsprüfung sei praktisch nicht dokumentiert worden. Der Vergabevermerk enthalte lediglich wenige allgemein gehaltene, ein Ergebnis festhaltende Sätze, wonach die Vergleichbarkeit bejaht werde. So hätte es z.B. nahe gelegen, die technisch-künstlerische Vergleichbarkeit der Referenzprojekte mit der ausgeschriebenen Leistung darzulegen und zu begründen. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Größenordnung eines Referenzprojektes Rückschlüsse auf die Fähigkeit des Bewerbers zulassen muss, den Anforderungen der ausgeschriebenen Leistung gerecht zu werden. Das sei hier nicht nachvollziehbar dargelegt. Die Vergabestelle musste die Eignungsprüfung daher erneut durchführen und dokumentieren.

Der unterlegene Bieter griff die sodann wiederholte Eignungsprüfung erneut an; diesmal ohne Erfolg: Dabei stellt die VK heraus, dass der Vergabestelle bei der materiellen Eignungsprüfung ein Beurteilungsspielraum zusteht. Dieser ist umso weiter, je mehr es um optische und nicht um technische/statisch tragende Elemente eines Gebäudes geht. So sei es beurteilungsfehlerfrei, wenn die Vergabestelle die künstlerische Vergleichbarkeit zweier Referenzen vor dem Hinter-



grund der einschlägigen Positionen des Leistungsverzeichnisses auf der Grundlage eines Fotos feststelle, aus dem sich zum ausgeschriebenen Auftrag fast identische Bauformen und Ausführungsaufgaben ergeben. Dabei ist es unschädlich, wenn das Referenzprojekt einen geringeren Umfang hat als der ausgeschriebene Auftrag. Das gilt jedenfalls dann, wenn diese Referenz aufgrund von Komplexität, Form und Ausführungsart keinen Zweifel an der ausreichenden Erfahrung des Bieters zur Ausführung der ausgeschriebenen Leistung lässt.

Empfehlung für Praxis

Vergabestellen sollten sich bei der Strukturierung zu Beginn des Verfahrens die Frage stellen, ob bei der Eignung nur Mindestanforderungen abgefragt werden oder auch in der Eignung eine Wertung nach Punkten/ Mit Matrix erfolgen soll. In beiden Fällen gilt: Werden zur Bewertung Referenzen abgefordert, so muss klar sein, nach welchen Kriterien die Vergleichbarkeit der Referenzen mit den Ausschreibungsunterlagen, insbesondere dem Leistungsverzeichnis geprüft wird.

Macht die Vergabestelle für bestimmte Eignungskriterien keine Vorgaben, kommt es immer auf die Vergleichbarkeit der Angaben des Bieters mit dem Ausschreibungsgegenstand an. Eine gelungene Eignungsprüfung setzt in erster Linie eine sorgfältige Dokumentation der transparent und willkürfrei begründeten Entscheidung voraus. Entschei-

dend ist, dass die Vergabestelle die Entscheidung über die Vergleichbarkeit von Referenzen auf die Ausschreibungsunterlagen, insbesondere das Leistungsverzeichnis stützt, den Sachverhalt, hier also die für die Vergleichbarkeit maßgeblichen Rahmenbedingungen des Projekts und der vom Bieter eingereichten Referenz, vollständig ermittelt und vor dem Hintergrund der gestellten Anforderungen sorgfältig vergleicht.

[GGSC] berät regelmäßig Vergabestellen bei der Vergabe von Planungsleistungen und begleitet Bieter insbesondere bei Verhandlungsverfahren in allen Verfahrensschritten bis zum Zuschlag oder in Nachprüfungsverfahren.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
[Dr. Benjamin Tschida](#)



Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
[René Hermann](#)

-> [zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[GGSC] AUF VERANSTALTUNGEN

AK Brandenburg
Rechtsanwältin Dr. Maren Wittzack
Bauen im Außenbereich – ein Überblick
[03.04.2025](#)

AK Brandenburg
Rechtsanwalt Till Schwerkolt
Urheberrecht und Fotorechte für Architektinnen und Architekten
[13.05.2025](#)

AK – Berlin
Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh
Die Vergabe von Planungsleistungen nach VgV und UVgO – Schritt für Schritt
[15.05.2025](#)

[HINWEIS AUF ANDERE GGSC-NEWSLETTER]

Energie Newsletter

März 2025

- [EuGH entzieht Kundenanlagen i. S. d. EnWG den Boden](#)
- [Vertragliche Herausforderungen bei Grundstücksnutzverträgen – Besonderheiten bei Erbgemeinschaften](#)
- [Erneuerbare und kohlenstoffarme Brennstoffe mit Emissionsfaktor Null](#)
- [Novellen light zum 31.01.2025](#)
- [„Baurecht auf Zeit“ – Lösungsmöglichkeiten für den Nutzungskonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung](#)
- [Realisierung von PV-Anlagen für gemeinnützige Organisationen](#)

Newsletter Vergabe

FEBRUAR 2025

- [Veröffentlichung Projektbericht „Dienstleistungen nachhaltig beschaffen“](#)
- [EuGH stärkt Wettbewerbsgrundsatz: Strenge Anforderungen an Ausschließlichkeitsrechte in Vergabeverfahren](#)
- [Neuerungen im Vergaberecht: Erhöhte Wertgrenzen für vereinfachte Verfahren](#)
- [Wann sind Bieterangaben zu überprüfen](#)
- [Die Gesamtvergabe einer Planungs- und Bauleistung](#)

Bau Newsletter

Dezember 2024

- [Vertragsklauseln in Notarverträgen keine AGB](#)
- [Vom Bauvertrag mit Verbrauchern zum Verbraucherbaupvertrag](#)
- [Zwischen Widerruf und Wertersatz Tücken beim Verbrauchervertrag](#)
- [Architektenurheberrecht: Drohnen-Bilder von Kunst verstoßen gegen Urheberrecht](#)
- [Mehrvergütung bei Bauzeitverlängerung: Detaillierte Nachweise erforderlich](#)
- [In eigener Sache: Baurecht für den Medizin-Campus Niederbayern \(Straubing\) und Eröffnung der Seebrücke Prerow auf dem Darß an der Ostsee](#)