

19
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

HOAI § 24

J e d e - nicht nur die 20 v.H. übersteigende - Erhöhung
des Honorars für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen
gemäß § 24 HOAI muß bei Auftragserteilung vereinbart werden.
Ob eine mündliche Absprache genügt, bleibt offen.

BGH, Urt. v. 24. März 1983 - VII ZR 171/82 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 171/82

URTEIL

Verkündet am
24. März 1983
W e r n e r,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten Dipl.-Ing. M [REDACTED] R [REDACTED],
E [REDACTED]straße 6, B [REDACTED] [REDACTED]

Klägers, Berufungsbeklagten,
Anschlußberufungsklägers,
Revisionsklägers und Anschluß-
revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -

g e g e n

den Bauingenieur H [REDACTED] R [REDACTED], K [REDACTED]-
straße 84, B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger,
Anschlußberufungsbeklagten,
Revisionsbeklagten und Anschluß-
revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. März 1983
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die
Richter Doerry, Obenhaus, Dr. Walchshöfer und Quack

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das
Urteil des 6. Zivilsenats des Kammer-
gerichts in Berlin vom 4. Mai 1982 wird
zurückgewiesen. Die Anschlußrevision
des Beklagten gegen dieses Urteil wird
als unzulässig verworfen.

Von den Kosten des Revisionsverfahrens
haben der Kläger 2/5 und der Beklagte
3/5 zu tragen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
([mobile App](#))



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Beklagte hatte dem Kläger wiederholt mündlich die Planung von Umbauten in B[REDACTED] übertragen, so im Jahre 1978 für die Büroetage der Firma P[REDACTED] in der Kurfürstenstraße und für die Auskunftsstelle des Verkehrsamts B[REDACTED] im E[REDACTED]-[REDACTED]. Weitere Aufträge hatte der Kläger von der Firma IBR [REDACTED] GmbH erhalten, so ebenfalls 1978 für den Umbau eines Pavillons der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank am E[REDACTED]-R[REDACTED]-Platz.

Mit der Klage hat der Kläger als restliches Honorar für die Aufträge P[REDACTED] und Verkehrsamt B[REDACTED] insgesamt 27.778,-- DM nebst Zinsen verlangt. Der Beklagte hat die Berechnung der Honorarforderung beanstandet und aus abgetretenem Recht die Aufrechnung mit solchen Schadensersatz- und Bereicherungsansprüchen erklärt, die ursprünglich der IBR [REDACTED] GmbH aus dem Auftrag Bayerische Hypotheken- und Wechselbank zugestanden hätten.

Das Landgericht hat dem Kläger 26.269,58 DM nebst Zinsen zuerkannt und die Klage im übrigen abgewiesen. Das Kammergericht hat sie wegen eines weiteren Teilbetrages von 10.999,26 DM abgewiesen, in diesem Umfange für den Kläger die Revision zugelassen und die weitergehende Berufung des Beklagten sowie die Anschlußberufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Beklagte bittet, verfolgt der Kläger seinen Anspruch im Rahmen der Zulassung weiter. Mit der Anschlußrevision, deren Verwerfung als unzulässig der Kläger beantragt, erstrebt der Beklagte weiterhin die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I. Revision des Klägers

Das Berufungsgericht teilt die Ansicht des Landgerichts, daß der Kläger sein Honorar nach den vollen Vomhundertsätzen des § 15 Abs. 1 HOAI berechnen könne. Anders als die Vorinstanz versagt es dem Kläger jedoch den verlangten Umbauzuschlag von 20 % auf das nach den Mindestsätzen des § 16 HOAI ermittelte Honorar. Die Parteien hätten diesen Zuschlag nämlich nicht - wie nach § 24 HOAI erforderlich - vereinbart. Nach § 4 Abs. 4 HOAI hätte das zudem nur schriftlich geschehen können. Demgemäß kürzt es das dem Kläger vom Landgericht zuerkannte Resthonorar um 10.999,26 DM.

Dagegen wendet sich der Kläger ohne Erfolg.

1. Nach § 24 HOAI sind Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen nach den anrechenbaren Kosten nach § 10, der Honorarzone, der das Gebäude nach den §§ 11 und 12 zuzuordnen ist, den Leistungsphasen des

§ 15 und der Honorartafel des § 16 mit der Maßgabe zu ermitteln, daß eine Erhöhung der Honorare um 20 bis 33 vom Hundert vereinbart werden kann. Nach § 4 Abs. 1 HOAI richtet sich das Honorar nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen. Sofern nicht bei Auftragserteilung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, gelten nach § 4 Abs. 4 HOAI die jeweiligen Mindestsätze als vereinbart.

2. Ob der Umbauzuschlag danach eine besondere, möglicherweise sogar schriftliche Vereinbarung auch dann voraussetzt, wenn der Architekt lediglich eine Erhöhung seines Honorars um 20 % verlangt, ist in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.

Der Bundesgerichtshof hat diese Frage noch nicht entschieden. Aus der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte ist hierzu - soweit ersichtlich - bisher nur ein Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf bekannt geworden. Dieses Gericht hat im Gegensatz zum Berufungsgericht eine Vereinbarung nicht für erforderlich gehalten. Nach seiner Ansicht stellen die 20 % einen "Mindestsatz" im Sinne des § 4 HOAI dar; einer schriftlichen Vereinbarung bedürfe es daher nur, wenn eine über 20 % hinausgehende Erhöhung oder ein diesen Prozentsatz unterschreitender Zuschlag gefordert werden solle (NJW 1982, 1541, 1542). Im Schrifttum wird seine Auffassung vor allem von Korbion (Hesse/Korbion/Mantscheff, HOAI, § 24 Rdn. 2), Locher/Koeble/Frik (Komm. zur HOAI, 3. Aufl., § 24 Rdn. 3; vgl. auch Koeble, BauR 1977, 372) und Jochem (HOAI Komm., 2. Aufl., § 24

Rdn. 1) geteilt. Neuenfeld meint dagegen, daß nur ein unter 20 % liegender Zuschlag einseitig vom Architekten gefordert werden könne, sonst aber eine schriftliche Vereinbarung nötig sei (Handbuch des Architektenrechts, Band 2, § 24 Anm. 5). Im übrigen wird die Auffassung vertreten, daß der Umbauzuschlag stets von einer Vereinbarung abhängig sei, wobei teilweise auch schon eine mündliche Abrede als ausreichend angesehen wird (Pott, HOAI, 3. Aufl., § 24 Rdn. 3; Hartmann, HOAI, 4. Aufl., Erl. zu § 24; Miller, HOAI Handhabung in der Praxis, § 24 Rdn. 13; Schaetzell, HOAI, § 24 Anm. 2; Witt, Der Architektenvertrag, 1979, S. 94; Schlömilch, DAB 1979, 153, 154).

3. Zutreffend legt das Berufungsgericht § 24 HOAI dahin aus, daß der Architekt einen Umbauzuschlag nur beanspruchen kann, wenn er ihn zuvor mit seinem Auftraggeber vereinbart hat.

a) Das ergibt sich zunächst aus dem Wortlaut der Bestimmung. Danach sind die Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen grundsätzlich ebenso zu ermitteln und damit ebenso hoch wie die Honorare bei Neubauten. Eine Erhöhung kann zwar vereinbart werden; daraus folgt aber weiter, daß sie auch vereinbart werden muß, wenn der Architekt zusätzlich zum nach den §§ 10, 11 bzw. 12, 15 und 16 HOAI berechneten Honorar einen Umbauzuschlag verlangen will.

b) Damit enthält § 24 HOAI freilich eine für den Architekten ungünstigere Regelung als das frühere Recht. Denn nach § 14 Abs. 2 Satz 1 GOA konnte der Architekt bei Umbauten eine erhöhte Gebühr einseitig fordern, und zwar

zu einem Regelsatz von einem Drittel, der dazu noch - sofern das angemessen war - überschritten werden durfte (§ 14 Abs. 2 Satz 2 GOA). Jetzt setzt der Umbauschlag stets eine Vereinbarung voraus, und sie darf die Grenze von 33 % in keinem Falle überschreiten.

c) Das entspricht aber der gesetzlichen Ermächtigung, auf der die HOAI beruht. Nach Art. 10 § 2 Abs. 2 MRVG hatte der Verordnungsgeber Mindest- und Höchstsätze festzusetzen und den berechtigten Interessen sowohl der Architekten als auch der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze waren an Art und Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Architekten auszurichten (vgl. auch BGHZ 81, 229, 234/235).

Demgemäß war zwar in der HOAI auch für Umbauten ein höheres Honorar grundsätzlich zuzulassen. Ebenso wie in zahlreichen anderen Bestimmungen der Verordnung war die zusätzliche Vergütung aber auch in § 24 ausnahmslos von einer entsprechenden Vereinbarung abhängig zu machen. Entgegen der Ansicht von Klocke/Arlt (Leitfaden zur HOAI, 2. Aufl., S. 134) ist nämlich bei Umbauten ein Mehraufwand durchaus nicht immer unumgänglich. In der Amtlichen Begründung zur HOAI wird vielmehr die in § 4 Abs. 2 HOAI zugelassene Unterschreitung der Mindestsätze ausdrücklich auch damit gerechtfertigt, daß "wenig aufwendige Leistungen ... insbesondere bei kleinen Umbau- und Reparaturarbeiten anfallen" können (BR Drucksache 270/76, S. 9, abgedruckt bei Hesse/Korbion/Mantscheff, aaO, Anhang Anl. 4, S. 1066). Die in der Amtlichen Begründung zu § 24 getroffene und von der Revision angeführte Feststellung (aaO S. 34 = Hesse/Korbion/Mantscheff

aaO S. 1086), daß bei Umbauten ein Mehraufwand "regelmäßig" - also nicht stets und unvermeidlich - anfalle, erhält dadurch ihre Erklärung. Mit der HOAI wird unter anderem der Zweck verfolgt, unter sachgerechter Berücksichtigung der Interessen von Auftraggeber und Auftragnehmer auf die Entwicklung der Baukosten einzuwirken und dadurch den Mietanstieg in vertretbaren Grenzen zu halten (vgl. Hesse in Korbion/Hesse/Mantscheff, aaO, Einf. Rdn. 8; vgl. a. BGHZ 81, 229, 234). Dem entspricht es, nicht von vornherein einen bestimmten "Mindestsatz" - hier 20 vom Hundert - festzusetzen, sondern schon die Frage, ob ein höheres Honorar überhaupt gezahlt werden soll, allein den Beteiligten und einer von ihnen zu treffenden Vereinbarung zu überlassen.

d) Ob und in welchem Umfange der Auftragnehmer bei Umbauten einen Zuschlag nach § 24 HOAI verlangen kann, ist daher grundsätzlich ebenso bei Auftragserteilung zu vereinbaren wie - zum Beispiel - bei Instandhaltungen und Instandsetzungen nach § 27 HOAI oder bei der Tragwerksplanung für Umbauten nach § 56 Abs. 4 HOAI (dazu LG Waldshut-Tiengen, BauR 1981, 80, 83 und Jagenburg, NJW 1981, 2387, 2391). Diese Fälle unterscheiden sich von dem vorliegenden zwar darin, daß dort eine Erhöhung des Honorars ohne ausdrückliche Begrenzung nach unten sowie um bis zu 50 vom Hundert vereinbart werden kann. Daraus folgt aber nicht, daß im Gegensatz dazu der nach § 24 HOAI zulässige Umbauzuschlag von 20 % als "Mindestsatz" im Sinne von § 4 Abs. 4 HOAI behandelt werden müsse und daher nur jede Abweichung davon gemäß § 4 Abs. 2 und 3 HOAI vereinbarungsbedürftig sei. Die Fassung des § 24 HOAI bezweckt vielmehr nur eine Stärkung der Verhandlungsposition des Auftragnehmers.

Will er sich mit einem den Mittelwert von (0 bis 33 % =) 16,5 % immerhin übersteigenden Umbauzuschlag von 20 % begnügen, so braucht er mit seinem Auftraggeber nur zu vereinbaren, daß ein Umbauzuschlag überhaupt gezahlt werden solle; das möglicherweise nicht erfreuliche Aushandeln dieses Satzes bleibt ihm erspart. Vermieden wird dadurch vor allem, daß dann die im unteren Bereich liegenden Zuschläge die Regel bilden.

e) Die Frage, ob die Vereinbarung, wie das Berufungsgericht meint, auch noch der Schriftform bedurft hätte, kann der Senat wie schon in seinem zu § 9 HOAI ergangenen Urteil NJW 1982, 1595 Nr. 13 offen lassen, weil die Parteien zum Umbauzuschlag bei Auftragserteilung überhaupt keine vertragliche Regelung getroffen haben. Entsprechendes gilt aus diesem Grunde für die hier auch nach Ansicht des Berufungsgerichts unerhebliche Frage, ob § 24 HOAI, soweit diese Vorschrift Vereinbarungen unter 20 % ausschließt, im Blick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts NJW 1982, 373 verbindlich ist.

II. Anschlußrevision des Beklagten

Die Anschlußrevision des Beklagten ist unzulässig.

Zwar hat bei beschränkter Zulassung der Revision eine Partei das Recht, sich innerhalb des Klageanspruchs, der infolge Zulassung und Einlegung der Revision dem Revisionsgericht angefallen ist, dem Rechtsmittel des Gegners anzuschließen (Senatsurteil NJW 1982, 1522 mit Nachw.). Diese Voraussetzung ist hier aber nicht erfüllt.

Zugelassen ist die Revision nur hinsichtlich der abtrennbaren und vom Berufungsgericht auch abgetrennten Ansprüche auf Zahlung von Umbauzuschlägen für die Aufträge P [REDACTED] (1.875,21 DM), Verkehrsamt B [REDACTED] (5.503,05 DM) und - vom Beklagten mit Erfolg zur Aufrechnung gestellt - Bayerische Hypotheken- und Wechselbank (3.621,-- DM). Mit seiner Anschlußrevision erstrebt der Beklagte dagegen die Aufhebung der vorinstanzlichen Urteile, "soweit die (von ihm) zur Aufrechnung verwendeten Ansprüche zurückgewiesen worden sind". Das ist nur geschehen, soweit das Berufungsgericht der Klage stattgegeben hat (§ 322 Abs. 2 ZPO). Insofern hat das Berufungsgericht ebenso abschließend entschieden wie über die Frage, ob der Kläger sein Honorar im übrigen zutreffend berechnet hat. Dabei bleibt es.

III.

Die Revision des Klägers ist nach alledem als unbegründet zurückzuweisen; die Anschlußrevision des Beklagten ist als unzulässig zu verwerfen. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1 ZPO.

Girisch

Doerry

Obenhaus

RiBGH Dr. Walchshöfer
ist urlaubsabwesend und
kann daher nicht unter-
schreiben.

Girisch

Quack