



Fischer/Krüger

Honorar und Vertrag beim Bauen im Bestand

Ein rechtlicher Leitfaden
für Innenarchitekten

3., aktualisierte Auflage

Kohlhammer

Kohlhammer

Honorar und Vertrag beim Bauen im Bestand

Ein rechtlicher Leitfaden für Innenarchitekten

3., aktualisierte Auflage

von

Prof. Dr. Peter M. Fischer

Fachanwalt für Architektenrecht und
Vertrauensanwalt des BDIA

Professor an der Jadehochschule Oldenburg

und

Dipl.-Ing. Andreas T. C. Krüger

Innenarchitekt BDIA

ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare für Leistungen
von Architekten, Innenarchitekten und Ingenieuren

Lehrbeauftragter an der Hochschule Coburg

Verlag W. Kohlhammer

Für Annette und Sabine, die uns die Zeit gaben und
uns unterstützten!

3., aktualisierte Auflage 2014

Alle Rechte vorbehalten

© W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Umschlagsgrafik Planung Büro DID www.did-concept.de

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-17-024354-5

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-024355-2

epub: ISBN 978-3-17-024356-9

mobi: ISBN 978-3-17-024357-6

Für den Inhalt abgedruckter oder verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Vorwort zur 3. Auflage*

Die HOAI 2013 mit ihren neuen Leistungsbildern brachte die Notwendigkeit mit sich, das bisher vom BDIA vertriebene Buch in einer Neufassung und überarbeitet auf den Markt zu bringen. Bei der Ausarbeitung ist darauf geachtet worden, dass die Praxisnähe und die Verständlichkeit der rechtlichen Materien für Innenarchitekten gewahrt ist. Aus diesem Grunde erfolgte die Zusammenarbeit zwischen Innenarchitekten und Honorarsachverständigen und Juristen. Auch in dieser Auflage sind wiederum die Anregungen der Teilnehmer der gemeinsamen Seminare der beiden Autoren eingeflossen. Ein Schwerpunkt des Buches liegt in der rechtlichen Darlegung des Vertrags- und Honorarrechts beim Bauen im Bestand. Es richtet sich insbesondere an Innenarchitekten und Architekten, die mit dem Umbau und der Modernisierung befasst sind. Aus Gründen der Einheitlichkeit ist zumeist vom „Innenarchitekten“ die Rede, wobei die Ausführungen sich genauso an den mit dem Umbau und der Modernisierung befassten Architekten richten.

Der Innenarchitektenvertrag ist komplett neu gestaltet worden. Großen Wert wird darauf gelegt, dass hier die Kommentierung mit beachtet wird, damit bei Änderungen der Leser auch weiß, was er tun kann bzw. lassen muss. Im Anhang ist ein Formularteil enthalten, der die praktische Arbeit im Bereich der Vertragsgestaltung und der Abrechnung unterstützen soll.

Bedanken möchten wir uns hier bei Herrn Dipl.-Des. Egon-R. Haible, Innenarchitekt BDIA, dessen wegweisende Gedanken und Erfahrungen wir wieder gerne aufgenommen haben.

Anregungen und Kritik nehmen wir gerne entgegen unter:
peter.fischer@rae-vonappen.de oder archiak@t-online.de.

Oldenburg und Hagen im Juni 2014
Peter M. Fischer und Andreas T.C. Krüger

* Erscheint erstmals im Verlag W. Kohlhammer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
I. Der Vertrag des Innenarchitekten	1
1. Der Innenarchitektenvertrag	2
1.1 Rechtsnatur des Innenarchitektenvertrags	2
1.2 Ein Innenarchitekt beim Bundesgerichtshof	3
1.3 Zustandekommen des Innenarchitektenvertrags: Vertragsabschluss	5
1.4 Form des Innenarchitektenvertrags	10
1.4.1 Mündlicher Innenarchitektenvertrag	10
1.4.2 Schriftform	11
1.4.3 Textform	11
1.5 Unwirksamkeit des Innenarchitektenvertrags	13
1.5.1 Nichtigkeit des Innenarchitektenvertrags	13
1.5.2 Anfechtbarkeit des Innenarchitektenvertrags	14
1.5.3 Nichtigkeit des Innenarchitektenvertrags wegen Scheingeschäftes	15
1.5.4 Verstoß gegen das Koppelungsverbot	15
2. Besondere Vertragsformen	17
2.1 Vor(entwurfs)vertrag	17
2.2 Rahmenvertrag	19
2.3 Stufen- oder Optionsvertrag	19
2.4 Vertragsabschluss unter einer Bedingung	20
2.5 Projektfindungsvertrag	21
3. Muster und Erläuterung des Innenarchitektenvertrags ...	23
3.1 Unverbindlicher Mustervertrag	23
3.2 Erläuterungen zum unverbindlichen Mustervertrag	36
3.2.1 Rechtsnatur des Innenarchitektenvertrags	36
3.2.2 Vertragsparteien	36
3.2.3 Zu § 1 Gegenstand des Vertrags	38
3.2.4 Zu § 2 Vertragsunterlagen	39
3.2.5 Zu § 3 Aufgaben des Innenarchitekten	39
3.2.6 Zu § 4 Aufgaben des Auftraggebers	41
3.2.7 Zu § 5 Honorargrundlagen	42

3.2.7.1	Honorarzone	42
3.2.7.2	Honorarsatz	45
3.2.7.3	Bewertung der Grundleistungen	46
3.2.7.4	Zuschläge	46
3.2.8	Zu § 5 Pauschalhonorar	51
3.2.9	Zu § 6 Besondere Leistungen	52
3.2.10	Zu § 7 Nebenkosten	55
3.2.11	Zu § 8 Umsatzsteuer	56
3.2.12	Zu § 9 Zahlungen	56
3.2.13	Zu § 10 Verlängerung der Bauzeit	57
3.2.14	Zu § 11 Urheberrecht/Nutzungsrecht	57
3.2.15	Zu § 12 Haftpflichtversicherung	58
3.2.16	Zu § 13 Haftung	59
3.2.17	Zu § 14 Vorzeitige Beendigung des Vertrags	59
3.2.17.1	Kündigung ohne Grund	59
3.2.17.2	Kündigung aus wichtigem Grund	60
3.2.18	Zu § 15 Formerfordernis	60
3.2.19	Zu § 16 Gerichtsstand/Schiedsgericht/Schlichtung	61
3.2.20	Zu § 17 Rechtswahl	61
3.3	Kurzvertrag	62
4.	Die Abnahme der Innenarchitektenleistung	63
5.	Kündigung des Innenarchitektenvertrags	66
5.1	Die ordentliche Kündigung des Innenarchitektenvertrags	66
5.2	Kündigung aus wichtigem Grund	68
5.3	Kündigung aus wichtigem Grund durch den Bauherrn	68
5.4	Kündigung aus wichtigem Grund durch den Innenarchitekten	70
5.5	Kündigung und Abnahme	72
6.	Der Innenarchitekt als Generalplaner	73
6.1	Begriff des Generalplaners	73
6.1.1	Rechtsnatur	76
6.1.2	Grundlagen des Generalplanervertrags	77
6.1.3	Vertragsinhalte zwischen Bauherr und Generalplaner	79
6.1.3.1	Vertragsparteien	79
6.1.3.2	Leistungsumfang	79
6.1.3.3	Honorarermittlung	81
6.1.3.4	Fristen	83
6.1.3.5	Kündigung des Generalplanervertrags	83
6.1.3.6	Abnahme der Leistung des Generalplaners	84
6.1.3.7	Haftung und Gewährleistung	85
6.1.3.8	Haftpflichtversicherung	86

6.1.3.9	Vereinbarung eines Gerichtsstands bzw. eines Schiedsgerichts	87
6.1.4	Vorteile der Einschaltung eines Generalplaners	89
6.1.5	Nachteile der Einschaltung eines Generalplaners	90
6.1.6	Vertragsverhältnis zwischen Generalplaner und Sonderfachleuten	91
6.1.6.1	Grundsätzliches zur Vertragskonzeption	91
6.1.6.2	Honorarproblematik	92
6.1.6.3	Vertragsfristen und Vertragsstrafe	93
6.1.6.4	Fälligkeit der Zahlung	94
6.1.6.5	Abnahme	95
6.1.6.6	Gewährleistung und Haftung	96
6.1.6.7	Kündigung des Subplanervertrags	97
6.1.6.8	Gerichtsstandsklausel – Schiedsgerichtsvereinbarung	98
7.	Internationale Innenarchitektenverträge	99
II.	Das Honorar des Innenarchitekten	101
1.	Grundsätzliches zur HOAI	102
2.	Die HOAI 2013	105
3.	Anwendungsbereich der HOAI	107
3.1	Persönlicher Anwendungsbereich	107
3.2	Örtlicher Anwendungsbereich	108
3.3	Zeitlicher Anwendungsbereich	108
4.	Aufklärungspflicht über den Honoraranspruch	110
5.	Der Honoraranspruch	112
6.	Begriffsbestimmungen	114
7.	Honorarzone	122
8.	Anrechenbare Kosten	129
8.1	Arten der Kostenermittlung	129
8.2	Mitzuverarbeitende Bausubstanz	133
8.3	Kosten für technische Anlagen, § 33 Abs. 2 HOAI	141
8.4	Bedingt anrechenbare Kosten	143
8.5	Honorar außerhalb der Tafelwerte	145
8.6	Baukostenvereinbarung	145
9.	Honorarsatz	146
9.1	Grundsätzliches zur Honorarvereinbarung	146
9.2	Honorarvereinbarung zwischen Mindest- und Höchstsatz	150
9.3	Überschreitung des Höchstsatzes	150

9.4	Unterschreitung der Mindestsätze	151
9.5	Bonus-/Malushonorar	155
10.	Honorarvereinbarungen	157
10.1	Pauschalhonorar	157
10.2	Zeithonorar	159
10.3	Erfolgshonorar	160
11.	Honorartafel	161
12.	Zuschläge	162
12.1	Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen, § 36 HOAI	162
12.2	Instandhaltungs- und Instandsetzungszuschlag	164
13.	Auftrag für mehrere Objekte	166
14.	Interpolation, § 13 HOAI	171
15.	Leistungen und Leistungsbilder	172
15.1	Leistungen	172
15.2	Leistungsbilder	174
15.3	Beratungsleistungen	175
15.4	Besondere Leistungen	176
16.	Planungsänderungen	177
16.1	Allgemeines	177
16.2	Honorar für geänderte Leistungen	178
16.2.1	Anspruch aus § 10 Abs. 1 HOAI	178
16.2.2	Honoraranspruch aus § 10 Abs. 2 HOAI	179
16.2.3	Ein Honoraranspruch auf Grundlage des BGB	180
17.	Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	181
18.	Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen	183
19.	Zahlungen	185
19.1	Allgemeines	185
19.2	Die prüffähige Rechnung	185
19.3	Nebenkosten und Umsatzsteuer	186
19.4	Bindung an die Schlussrechnung	187
20.	Abrechnung nach Kündigung des Innenarchitektenvertrags	190
21.	Die Verjährung des Honoraranspruches	192

22.	Die Sicherung des Honoraranspruches	194
22.1	Bauhandwerkersicherungshypothek, § 648 BGB	195
22.2	Bauhandwerkersicherungsgesetz, § 648a BGB	196
III.	Die Haftung des Innenarchitekten	199
1.	Einleitung	200
2.	Grundsatz der Haftung: Fehlen der vereinbarten Beschaffenheit	201
3.	Rechte des Bauherrn bei Vorliegen eines Mangels	203
4.	Haftung wegen Verletzung von Aufklärungs- und Beratungspflichten	207
5.	Planungsmängel	210
6.	Fehler bei der Ausschreibung und Auftragsvergabe	213
7.	Fehler bei der Rechnungsprüfung	216
8.	Haftung wegen mangelhafter Bauüberwachung und Koordinierung	218
9.	Haftung wegen Bausummenüberschreitung	222
9.1	Haftungsgrundlage	222
9.2	Bausummengarantie	224
9.3	Überschreitung des vertraglich vereinbarten Kostenlimits	225
9.4	Überschreitung des vom Bauherrn vorgegebenen, jedoch nicht vereinbarten Kostenlimits	227
9.5	Pflichtverletzung des Innenarchitekten und Toleranzrahmen	228
9.6	Mitverantwortung des Bauherrn	229
9.7	Schaden des Bauherrn	230
9.8	Vorschläge zur Vertragsgestaltung	232
9.9	Honorar bei Baukostenüberschreitung	233
9.9.1	Honorarfähige Summe	233
9.9.2	Keine Honorarminderung nach § 634 BGB	233
10.	Haftung des Innenarchitekten für die Genehmigungsfähigkeit der Planung	234
10.1	Umfang der Pflichten des Innenarchitekten	234
10.2	Subsidiarität der Amtshaftung	236
10.3	Vorschläge zur Vertragsgestaltung	236
11.	Haftung gegenüber Dritten	238
11.1	Vertragliche Ansprüche von Dritten	238
11.2	Deliktische Ansprüche	239

12.	Mitverschulden des Bauherrn	242
13.	Verjährung der Gewährleistungsansprüche	244
14.	Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung	247
15.	Gesamtschuldnerische Haftung	250
15.1	Grundsätzliches	250
15.2	Gesamtschuldnerische Haftung von Innenarchitekt und Bauunternehmer	251
15.3	Gesamtschuldnerische Haftung von Innenarchitekt und Fachplaner	252
15.4	Ausgleichspflicht unter Gesamtschuldnern	254
16.	Die Berufshaftpflichtversicherung der Innenarchitekten	256
16.1	Vertragliche Grundlagen	256
16.2	Gegenstand der Berufshaftpflichtversicherung	257
16.2.1	Die versicherte Tätigkeit	257
16.2.2	Versicherte Schäden	259
16.3	Versicherungsfall	260
16.4	Rechtsschutzfunktion	262
16.5	Die Deckungssumme	263
16.6	Serienschadensklausel	264
16.7	Ausschluss des Versicherungsschutzes	266
16.7.1	Bewusst pflichtwidriges Verhalten	266
16.7.2	Schäden aus der Überschreitung der Bauzeit sowie von Fristen und Terminen	267
16.7.3	Schäden aus der Überschreitung von Vor- und Kostenanschlägen	268
16.8	Arbeitsgemeinschaften und Planungsringe	270
16.9	Sonstige Ausschlüsse	272
16.10	Obliegenheiten und Versicherungsfall	273
16.11	Leistungen des Versicherers	274
16.12	Pflicht zum Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung	275
17.	Direktanspruch gegen den Versicherer	276
17.1	Pflichtversicherung	276
17.2	Umfang des Versicherungsschutzes	276
17.3	Direktanspruch nach § 115 VVG	277
17.4	Leistungspflicht gegenüber Dritten	277
	Anlagen	279
	Anlage 1 Projektfindungsvertrag	280
	Anlage 2 Innenarchitektenvertrag (Kurzvertrag)	282

Anlage 3 Innenarchitektenvertrag	286
Anlage 4 Matrix Honorarzonbestimmung Innenräume	299
Anlage 5 Matrix Honorarzonbestimmung Gebäude	301
Anlage 6 Abschlagsrechnung.	303
Anlage 7 Abnahmeverlangen.	306
Anlage 8 Abnahmeprotokoll Innenarchitektenleistung	307
Anlage 9 Die Struktur der Schlussrechnung des Innenarchitekten	309
Anlage 10 Schlussrechnung.	311
Anlage 11 Kündigungsabrechnung	316
Stichwortverzeichnis	333

I. Der Vertrag des Innenarchitekten

1.	Der Innenarchitektenvertrag.....	2
2.	Besondere Vertragsformen	17
3.	Muster und Erläuterung des Innenarchitektenvertrags	23
4.	Die Abnahme der Innenarchitektenleistung	63
5.	Kündigung des Innenarchitektenvertrags	66
6.	Der Innenarchitekt als Generalplaner	73
7.	Internationale Innenarchitektenverträge	99

1. Der Innenarchitektenvertrag

1.1 Rechtsnatur des Innenarchitektenvertrags

Ein spezielles Architektenvertragsrecht gibt es im Gesetz nicht. Die HOAI enthält nur Honorarrecht. Sie bestimmt weder, wie ein Architektenvertrag zustande kommt, noch welche Pflichten ein Innenarchitekt hat.¹ Was ein Innenarchitekt vertraglich schuldet, ergibt sich aus dem geschlossenen Innenarchitektenvertrag.

Der Innenarchitektenvertrag ist wie der Architektenvertrag dem Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631 ff. BGB) zugeordnet. § 631 BGB lautet wie folgt:

„Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.“

Übersetzt bedeutet dies:

„Durch den Architektenvertrag wird der Innenarchitekt zur Erstellung der beauftragten Planung, der Auftraggeber zur Bezahlung der vereinbarten Vergütung (im Rahmen der HOAI) verpflichtet.“

Der Werkvertrag ist dadurch geprägt, dass nicht die Tätigkeit, sondern der Erfolg geschuldet ist. Der Innenarchitekt schuldet somit eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und, sofern die Bauüberwachung mit übernommen ist, das Entstehenlassen einer mangelfreien Bauleistung nach den vom Bauherren genehmigten Plänen. Welchen Erfolg der Innenarchitekt schuldet, ergibt sich aus dem jeweils abgeschlossenen Innenarchitektenvertrag.²

Ein unverbindlicher **Muster-Innenarchitektenvertrag** ist in Kapitel I 3 dieses Buches mit Kommentierung enthalten. Da die HOAI nur Preisrecht und kein Vertragsrecht enthält, sollte sie als Vertragsgrundlage nicht hinzugezogen werden. Bei Einbeziehung der Leistungsbilder der HOAI in den Vertrag hat dies zur Folge, dass die Grundleistungen aus dem Leistungsbild der HOAI³ Vertragsbestandteil werden. Soweit Leis-

1 BGH, Urt. vom 24.10.1996 – VII ZR 293/95, BauR 1997, 154 = IBR 1997, 110.

2 BGH, Urt. vom 25.2.1999 – VII ZR 190/97, BauR 1999, 934 = IBR 1999, 326.

3 Anlage 10 zur HOAI.

tungen nicht erbracht werden, weil diese für das betreffende Objekt nicht benötigt werden, hat dies dennoch eine Honorarminderung zur Folge, weil vertraglich geschuldete Leistungen nicht erbracht worden sind.⁴ Die HOAI regelt kein Vertragsrecht, sondern ausschließlich die Höhe des Honorars für die vertraglich vereinbarte Leistung.⁵

Die Rechtsnatur des Vertrags unterliegt auch nicht der Disposition der Parteien.

Durch die Bezeichnung des Vertrags als Dienstvertrag ändert sich nichts an seiner Rechtsnatur. Beim Dienstvertrag wird nicht der Erfolg, sondern die bestmögliche Tätigkeit geschuldet. Wenn der Bauherr noch nicht weiß, wie z. B. das Hotel innenarchitektonisch umgestaltet werden soll und der Innenarchitekt beauftragt ist, ihm entsprechende Vorschläge und Entwürfe gegen Honorar zu unterbreiten, gibt es keinen bestimmten Erfolg, den man erreichen kann. Hier unterstützt der Innenarchitekt den Bauherrn bei der Projektfindung. In diesem Fall empfiehlt es sich, einen **Projektfindungsvertrag**⁶ abzuschließen.⁷

1.2 Ein Innenarchitekt beim Bundesgerichtshof

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit seinem Urteil vom 12.1.2006⁸ das erste Mal mit dem Innenarchitektenrecht beschäftigt. Dabei ist in diesem Urteil dargelegt worden, wie ein Innenarchitekt im Verhältnis zum Gebäudearchitekten gegenüber dem Bauherrn abrechnen darf. Der BGH ging davon aus, dass der Innenarchitektenvertrag ein Werkvertrag ist. Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Bauherr eines Berufsförderungszentrums beauftragte erst ein Büro mit der Architekturplanung des Gebäudes und sodann einige Zeit später einen selbstständigen Innenarchitekten mit der Planung des raumbildenden Ausbaus. Dem Innenarchitekten waren die vollständigen Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 (Grundlagenermittlung bis Objektbetreuung, jetzt § 34 HOAI) betreffend Gestaltung der Innenräume in Auftrag gegeben worden. Der Innenarchitekt hat sodann alle Leistungen erbracht, die vom Bauherrn gefordert worden sind. Nach Fertigstellung der Arbeiten stellte der Innenarchitekt seine Schlussrechnung in Höhe von

4 BGH, Urt. vom 11.11.2004 – VII ZR 120/03, BauR 2005, 40 = IBR 2005, 96.

5 BGH, Urt. vom 24.10.1996 – VII ZR 293/95, BauR 1997, 154 = IBR 1997, 110.

6 Als **Anlage 1** in diesem Buch.

7 Siehe Kapitel I 2.5 Projektfindungsvertrag.

8 BGH, Urt. vom 12.1.2006 – VII ZR 2/04, IBR 2006, 208, 211.

630.000,00€. Da der Bauherr nicht bereit war, diesen Betrag zu zahlen, erhob der Innenarchitekt Klage beim Landgericht L. Das Landgericht sprach dem Innenarchitekten rund 560.000,00€ nebst Zinsen zu. Das Oberlandesgericht (OLG) D. hat dieses Urteil aufgehoben und im Gegenzug den Innenarchitekten verurteilt, an den Bauherrn 30.000,00€ zurückzuzahlen. Das OLG begründete seine Entscheidung damit, dass die Rechnung des Innenarchitekten nicht prüffähig sei mit der Folge, dass ihm kein Honorar zustehe. Da der Bauherr dargelegt hatte, dass er zu viel gezahlt hat, erhielt er im Wege der Widerklage 30.000,00€ zugesprochen. Die mangelnde Prüfbarkeit hat das OLG damit begründet, dass ein Gebäudearchitekt und ein Innenarchitekt, auch wenn sie getrennt beauftragt sind, aus verschiedenen Büros stammen und eine gemeinsame Architektenleistung erbringen. Entsprechend sollte der Innenarchitekt darlegen, wie viel Prozent der Gesamtarchitektenleistung er erbracht hatte. Im Gegenzug meinte das OLG, dass der Innenarchitekt dann die gesamten Gebäudekosten ebenso wie der „Gebäudearchitekt“ zugrunde legen darf. Um eine prüfbare Rechnung zu erstellen, sollte nach Auffassung des OLG der Innenarchitekt eine Abrechnung nach § 8 Abs.2 HOAI in der Weise vornehmen, dass er darlegt, welche Teilleistungen einer Leistungsphase von ihm im Verhältnis zur Leistung des Gebäudearchitekten erbracht worden sind. Der BGH hat die Revision im Jahre 2004 zugelassen und nun am 12.1.2006⁹ zugunsten des Innenarchitekten entschieden. Dabei stellte der BGH in seinem Urteil Folgendes heraus:

Da Architekt und Innenarchitekt separate Leistungen erbringen, sind diese auch getrennt abzurechnen. Für die Anwendung des § 8 Abs.2 HOAI ist kein Raum, weil dem Innenarchitekten bezüglich der Leistung Innenräume die vollständigen Grundleistungen übertragen worden sind. § 8 Abs.2 HOAI regelt nur den Fall, dass einzelne Grundleistungen einer Leistungsphase nicht übertragen worden sind. Wenn beispielsweise der Bauherr die Rechnungsprüfung in der Leistungsphase 8 selbst vornimmt und der Innenarchitekt diese nicht erbringen muss, besteht das Recht, das Honorar nach § 8 Abs.2 HOAI zu kürzen. Dies ist auch verständlich, wenn tatsächlich Leistungen herausgenommen und vom Innenarchitekten nicht erbracht werden müssen. Damit ist klargestellt, dass der Innenarchitekt eine eigenständige Architektenleistung gegenüber dem Gebäudearchitekten erbringt und bei einem vollständigen Auftrag des raumbildenden Ausbaus (jetzt: Innenräume) auch alle Grundleistungen abrechnen kann, sofern er diese erbracht hat. Andererseits werden die anrechenbaren Kosten des Objektes nach § 4 HOAI bestimmt. Dabei ist der in § 2 Abs.1 HOAI definierte Objektbegriff nicht gleichzustellen mit dem Gebäude. Entsprechend kann der Innenarchitekt, dessen Bearbeitungsobjekt der raumbildende Ausbau ist, nur die Kosten dieser Teile zugrunde legen, mit denen er befasst ist. Abschließend stellt in diesem Zusammen-

9 BGH, Urt. vom 12.1.2006 – VII ZR 2/06, IBR 2006, 208, 211.

hang der BGH fest, dass der Bauherr die Zahlung höherer Honorare hinnehmen muss, wenn er zusätzlich zum Architekten einen Innenarchitekten beauftragt.

Mit diesem Urteil erkennt der BGH an, dass der Innenarchitekt, wenn er neben dem Gebäudearchitekten tätig ist, eine eigenständige Leistung erbringt und selbstständig unter Berücksichtigung der für ihn geltenden anrechenbaren Kosten abrechnen kann. Anzumerken ist noch, dass bei bestehenden Gebäuden nach § 25 Abs. 2 HOAI (1996) ein Zuschlag bis 50 % vereinbart werden kann. Ohne Vereinbarung erhält der Innenarchitekt in diesem Fall einen Zuschlag von 25 %. Dabei liegt ein bestehendes Gebäude auch bereits dann vor, wenn die Grundrissplanung durch den Gebäudearchitekten vorgegeben und vom Innenarchitekten zwingend hingenommen werden muss. Die dadurch bedingte Begrenzung der Gestaltungsmöglichkeit verkompliziert die Planungsaufgabe des Innenarchitekten erfahrungsgemäß beträchtlich, sodass die so entstehenden Erschwernisse mit dem Zuschlag gemäß § 25 Abs. 2 HOAI (1996) abgegolten werden müssen. Mit der HOAI 2009 ist der Zuschlag des raumbildenden Ausbaus ersatzlos gestrichen worden und auch in der HOAI 2013 nicht mehr enthalten.

1.3 Zustandekommen des Innenarchitektenvertrags: Vertragsabschluss

Der Innenarchitektenvertrag kommt durch Angebot und Annahme zustande, §§ 145 ff. BGB.

Beispiel:

Der Hoteleigentümer mailt an den Innenarchitekten: „Können Sie den Umbau meines Hotels Villa Hügel planen, mich bei der Einholung der erforderlichen Genehmigungen unterstützen, die Bauleistungen aus-schreiben und die Bauüberwachung durchführen?“

Antwort des Innenarchitekten: „Übernehme gerne die Architek-tenleistungen im Zusammenhang mit dem Umbau der mir bekannten Villa Hügel und schlage vor, dass wir uns am Dienstag der nächsten Woche zur Grundlagenermittlung zusammensetzen.“

Damit ist ein Vertrag zustande gekommen.

Der Innenarchitektenvertrag kann ausdrücklich, wie im Beispielsfall, oder auch stillschweigend durch konkludentes Verhalten zustande kommen. Der stillschweigende (konkludente) Vertragsabschluss ist abzugrenzen von einer Akquisitionsphase, in welcher der Innenarchitekt kosten-

freie Planungsleistungen aufzeigt, um einen Vertragsabschluss mit dem Bauherrn zu erreichen. Die Abgrenzung zwischen der Akquisitionsphase und dem konkludent zustande gekommenen Vertrag ist schwierig. Erbringt ein Innenarchitekt auf Veranlassung des Bauherrn vor Abschluss eines in Aussicht genommenen Vertrags eine Architektenleistung, so ist zunächst zu prüfen, ob damit ein Auftrag erteilt wurde oder ob der Innenarchitekt ohne vertragliche Bindung akquisitorisch tätig wird.¹⁰ Aus der Tätigkeit des Innenarchitekten allein kann auch nicht der Abschluss eines Vertrags hergeleitet werden; dessen Zustandekommen hat vielmehr der Innenarchitekt vorzutragen und im Bestreitensfall zu beweisen. Die HOAI als Preisrecht regelt diese Frage nicht.¹¹ Weder durch die Erstellung einer Planung noch durch die Übergabe der Pläne an den Bauherrn kommt konkludent ein Vertrag zustande. Voraussetzung ist vielmehr, dass aus dem Verhalten des vermeintlichen Auftraggebers der Schluss gezogen werden darf, dass der vermeintliche Auftraggeber einen Innenarchitektenvertrag abschließen will. Fälle, aus denen aus dem schlüssigen Verhalten des Auftraggebers ein Vertragsangebot und eine Vertragsannahme hergeleitet werden, können wie folgt vorliegen:

- Der Bauherr leistet Abschlagszahlungen.¹²
- Der Bauherr erteilt dem Innenarchitekten die Vollmacht, die Genehmigungsfähigkeit der Planungslösung in seinem Auftrag beim Bauordnungsamt abzuklären; damit dokumentiert der Bauherr in der Regel seinen Willen zum Abschluss eines Innenarchitektenvertrags.¹³
- Fertigt der Innenarchitekt auf Wunsch des Bauherrn sukzessive drei umfangreiche Entwurfspläne, in die mehrfach Änderungswünsche des Bauherrn einfließen, und begleitet er den Bauherrn zu einer Besprechung mit der Bauverwaltung, um auf Basis dieser Entwurfspläne die behördliche Ansicht zur baurechtlichen Machbarkeit von grundlegenden Umbau-/Ausbaumaßnahmen an seinem Bauwerk zu erfahren, folgt daraus der rechtsgeschäftliche Wille des Bauherrn, die vom Innenarchitekten erbrachten Leistungen als vertraglich geschuldete Leistungen (nicht als Akquisitionsleistungen) entgegen zu nehmen.¹⁴
- Die Unterzeichnung des Bauantrages setzt regelmäßig voraus, dass die Parteien eines Innenarchitektenvertrags über die dafür notwendigerweise zu erbringenden Leistungen Einigkeit erzielt haben und somit ein Innenarchitektenvertrag zustande gekommen ist.¹⁵

10 BGH, Urt. vom 5.6.1997 – VII ZR 124/96, IBR 1997, 462–464 = BauR 1997, 1060.

11 BGH, wie zuvor.

12 BGH, Urt. vom 6.5.1985 – VII ZR 320/84, BauR 1985, 582.

13 OLG Naumburg, Urt. vom 22.2.2005 – 11 U 247/01; BGH, Beschluss vom 10.11.2005 – VII ZR 604/05, IBR 2006, 207.

14 OLG Düsseldorf, Urt. vom 22.1.2008 – 23 U 88/07, IBR 2008, 334.

15 OLG Hamm, Urt. vom 8.1.1991 – 21 U 142/90, IBR 1991, 180.

- Die Grenze der Akquisitionstätigkeit ist überschritten und ein Vertrag zustande gekommen, wenn der Investor an den Innenarchitekten herantritt und auf die im Rahmen der Vorplanung erbrachte Tätigkeit eine Abschlagszahlung leistet.¹⁶

In diesen Fällen ist darauf hinzuweisen, dass es sich immer um Einzelfälle handelt, welche die Gerichte zu entscheiden haben. Der mündliche Vertragsabschluss ist vom Innenarchitekten zu beweisen. Gelingt dies nicht, steht ihm kein Honorar zu.

Wie problematisch das Vorliegen von Indizien sein kann, zeigt eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes, wonach die Einreichung einer Bauvoranfrage akquisitions- oder honorarpflichtige Architektentätigkeit sein kann. Hier kommt es jeweils auf den Einzelfall an. Wird ein Innenarchitekt auf Veranlassung des Bauherrn vor Abschluss eines in Aussicht genommenen Vertrags tätig, bedarf es der Prüfung, ob ihm der Auftrag erteilt oder ob er ohne vertragliche Bindung akquisitorisch tätig ist. Dabei ist der Umstand, dass die Bauvoranfrage durch den Innenarchitekten eingereicht worden ist, für sich allein genommen noch nicht ausreichend.¹⁷ Als Akquisition und somit nicht honorarfähige Tätigkeit wurden folgende Fälle von der Rechtsprechung angesehen:

- Wenn ein Architekt für eine Autobahnraststätte Grundleistungen von der Grundlagenermittlung bis zur Entwurfsplanung erbracht hat, handelt es sich um eine Akquisitionstätigkeit. Möchte der Architekt hierfür ein Honorar erhalten, muss er eine Beauftragung darlegen und beweisen.¹⁸
- Eine Akquisitionsphase ist bei Bauvorhaben in einer Größenordnung von 10 Mio. € und mehr üblich, insbesondere wenn sich die Bauherren noch nicht im Klaren sind, ob und in welchem Umfang sie um- und ausbauen wollen. Der Abschluss eines Architektenvertrags kann erst angenommen werden, wenn der Architekt mit seiner Akquisitionsleistung erfolgreich war und der Bauherr daraufhin zweifelsfrei erklärt hat, dass der Architekt die Planungslösung für ihn fortentwickeln soll.¹⁹
- Aus der Entgegennahme von Architektenleistungen, die per Fax übermittelt worden sind, kann allein nicht auf den Willen des Empfängers geschlossen werden, ein entsprechendes Angebot anzunehmen. Erforderlich sind vielmehr weitere Umstände, die einen rechtsgeschäftlichen Willen erkennen lassen.²⁰

16 OLG Hamm, Urt. vom 21.6.2001 – 24 U 100/00; BGH, Beschluss vom 9.1.2003 – VII ZR 288/01, IBR 2003, 138.

17 BGH, Urt. vom 5.6.1997 – VII ZR 124/96, BauR 1997, 1060 = IBR 1997, 462.

18 OLG Düsseldorf, Urt. vom 16.1.2003 – 5 U 41/02, BauR 2003, 157 = IBR 2003, 309.

19 OLG Düsseldorf, Urt. vom 26.6.1999 – 21 U 192/98, IBR 1999, 539.

20 BGH, Urt. vom 24.6.1999 – VII ZR 196/98, BauR 1999, 1319 = IBR 1999, 482.

- Zum Abschluss eines Architektenvertrags reicht es nicht aus, dass dieser eine Bauvoranfrage stellt, Verhandlungen mit Behörden führt und Planungsunterlagen erstellt, wenn zwischen den Parteien jahrelang Leistungen gefälligkeithalber ausgetauscht und andere Architektenleistungen ausdrücklich beauftragt worden sind.²¹
- Das Erbringen von Leistungen seitens des Architekten bis hin zur Leistungsphase 4 des § 34 HOAI kann im Einzelfall als unentgeltliche Akquisition einzustufen sein, wenn sich ein entsprechender Parteiliche auf Abschluss eines Architektenvertrags aus den besonderen Umständen des Einzelfalls ergibt.²²

Die Grenzen zwischen entgeltlichem Architektenvertrag und unentgeltlicher Akquisition sind schwer zu ziehen und können nicht generell festgelegt werden. Wird ein Innenarchitekt auf Veranlassung des Bauherrn vor Abschluss eines in Aussicht genommenen schriftlichen Architektenvertrags tätig, ist zu untersuchen, ob ihm ein Auftrag erteilt wurde oder ob er ohne vertragliche Bindung akquisitorisch tätig ist.²³ Dies gilt auch dann, wenn der Innenarchitekt aufgefordert wird, die Leistungen „unverbindlich“ zu erbringen. Unverbindlich selbst bedeutet nicht, dass die Leistung auch kostenlos ist.²⁴ Soweit der Bauherr behauptet, der Innenarchitekt habe ihm zugesagt, die Architektenleistung unentgeltlich oder kostenlos zu erbringen, trägt der Bauherr hierfür die volle Beweislast.²⁵ Umgekehrt muss der Innenarchitekt darlegen und beweisen, dass zwischen ihm und dem Bauherrn ein Vertrag zustande gekommen ist. Aus dem Tätigwerden des Innenarchitekten allein kann auch nicht auf den Abschluss eines Vertrags geschlossen werden.²⁶ Nach § 632 Abs. 1 BGB gilt eine Vergütung als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Die Umstände, nach denen Architektenleistungen nur gegen Vergütung zu erwarten sind, muss der Innenarchitekt darlegen und beweisen.²⁷

Praxistipp:

Oftmals erhalten Innenarchitekten nach mündlicher Auftragserteilung vom Bauherrn die Aufforderung, ein Honorarangebot meist verbunden mit einem schriftlichen Architektenvertrag zu unterbreiten. Hie-

21 LG Hannover, Teilurteil vom 7.11.2012 – 14 O 11/12, IBR 2013, 1121.

22 OLG Celle, Urt. vom 26.10.2011 – 14 U 54/11, IBR 2012, 210.

23 BGH, Urt. vom 5.6.1997 – VII ZR 124/96, BauR 1997, 1060 = IBR 1997, 462.

24 OLG Düsseldorf, Urt. vom 5.6.1992 – 22 U 251/91, BauR 1993, 108 = IBR 1992, 498.

25 OLG Düsseldorf, Urt. vom 28.10.2005 – 22 U 70/05, IBR 2006, 334; Revision vom BGH, Beschl. vom 29.6.2006 – VII ZR 270/05, nicht angenommen.

26 BGH, Urt. vom 5.6.1997 – VII ZR 124/96, BauR 1997, 1060 = IBR 1997, 462.

27 BGH, Urt. vom 5.6.1997 – VII ZR 124/96, BauR 1997, 1060 = IBR 1997, 462.

rauf übersendet der Innenarchitekt dem Bauherrn ein Honorarangebot, wobei er im Anschreiben ausführt: „Anbei übersende ich Ihnen ein Angebot über meine Architektenleistungen“. Dies hat nun zur katastrophalen Folge, dass Gerichte hieraus den Schluss ziehen, dass der Innenarchitekt selbst davon ausgeht, dass mündlich noch kein Auftrag erteilt und dieser erst nach Einigung über das Honorar abgeschlossen werden soll.

Richtiges Verhalten:

Der Innenarchitekt übersendet ein Honorarangebot und schreibt im Begleitbrief: „Bezogen auf den am 24.3. mündlich abgeschlossenen Architektenvertrag übersende ich Ihnen mein Honorarangebot bezüglich der Vergütungshöhe“. Verschwiegen werden darf hier jedoch nicht, dass dies zur Folge hat, dass nunmehr wegen § 7 Abs. 5 HOAI kein Honorar über den Mindestsatz wirksam vereinbart werden kann. Die Ursache liegt darin, dass bei der mündlichen Beauftragung am 24.3. keine schriftliche Honorarvereinbarung getroffen worden ist. Sofern nicht bei Auftragserteilung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, wird unwiderleglich vermutet, dass die jeweiligen Mindestsätze gemäß Absatz 1 vereinbart sind, § 7 Abs. 5 HOAI.

Wenn für den Bauherrn die Leistung des Innenarchitekten nutzlos ist, weil er sein Bauvorhaben nicht durchführt, wird er oft versuchen, das Honorar für die nach seiner Auffassung nutzlose Leistung nicht zu zahlen. Da hier die Innenarchitektenleistung nicht verwendet worden ist, ist bei Abschluss eines schriftlichen Vertrags das Honorar problemlos durch den Innenarchitekten abzurechnen. Liegt ein mündlicher Vertrag vor, muss der Innenarchitekt beweisen, dass er nicht akquisitorisch ohne Honorar tätig war, sondern dass der Bauherr ihn beauftragt hat. Weiterhin muss er noch nachweisen, dass seine Leistung auch entgeltlich war. Bei einem unter vier Augen abgeschlossenen mündlichen Innenarchitektenvertrag bestehen in der Praxis keine Chancen, einen Honoraranspruch durchzusetzen, wenn der Bauherr die Auftragserteilung leugnet und die Leistung vom Bauherrn auch nicht verwendet worden ist.

Ist ein mündlicher Vertrag nachgewiesen, kann der Bauherr seine Leistungen nur nach dem Mindestsatz abrechnen, § 7 Abs. 5 HOAI. Weiterhin stellt sich hier die Frage, wie weit der mündlich erteilte Auftrag reicht. Bei mündlich erteilten Aufträgen ist nicht davon auszugehen, dass dieser Auftrag die gesamten Innenarchitektenleistungen bis einschließlich der Bauüberwachung umfasst. Ein Schnitt ist hier zumindest bei der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) zu sehen.

Wenn der Innenarchitekt mit der Genehmigungsplanung beauftragt ist, bedeutet das in der Regel nicht einen Auftrag zur Erbringung der Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 (Grundlagenermittlung bis Entwurfsplanung). Leistungen zur Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1), Vor-

planung (Leistungsphase 2) und Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) werden nicht allein deshalb Gegenstand eines Architektenvertrags über Leistungen bei Gebäuden, weil sie einen der übertragenen Leistungsphase 4 des § 34 HOAI notwendig vorangehenden Entwicklungsschritt darstellen.²⁸ Auch wenn es sich hier um einen Ausnahmefall handeln dürfte, sollte ein Innenarchitekt, der auch Leistungen vorgehender Leistungsphasen erbracht hat, darauf achten, dass er auch den Auftrag für die bereits erbrachten Leistungsphasen erhält.

1.4 Form des Innenarchitektenvertrags

Eine Form des Innenarchitektenvertrags, beispielsweise die Schriftform, sieht das BGB nicht vor. Der Innenarchitektenvertrag kann somit zustande kommen

- mündlich durch Einigung über die vom Innenarchitekten für den Bauherrn zu erbringende Leistung;
- schriftlich durch Abschluss eines Innenarchitektenvertrags wie der in diesem Buch enthaltene Musterinnenarchitektenvertrag;
- durch Textform: Telefax oder E-Mail des Bauherrn an den Innenarchitekten mit dem Auftrag, die Innenräume des Hotels neu zu gestalten.

Wenn der Innenarchitekt Honorar für seine Leistung erhalten will, muss er beweisen, dass ein Vertrag zustande gekommen ist. Dies ist beim mündlichen Vertrag schwer, beim schriftlich abgeschlossenen und unterzeichneten Innenarchitektenvertrag demgegenüber leicht.

1.4.1 Mündlicher Innenarchitektenvertrag

Beispiel:

Ein Bauwilliger beauftragt in seiner Wohnung einen Innenarchitekten damit, die notwendigen Planungsleistungen für die Gestaltung der Innenräume seines Hauses zu erbringen. Der Innenarchitekt begibt sich in sein Büro und beginnt mit der Planung der Innenräume. Als er die Entwurfsplanung fast fertig hat, teilt ihm der „Auftraggeber“ mit, dass sich die Angelegenheit erledigt habe und er keine Planung benötigt. Der „Auftraggeber“ erinnert sich plötzlich nicht mehr an die mündliche Beauftragung. Der Innenarchitekt hat nur dann eine realistische Chance, für die geleistete Arbeit ein Honorar zu bekommen, wenn er den Ab-

²⁸ BGH, Urt. vom 6.12.2007 – VII ZR 157/06, BauR 2008, 543 = IBR 2008, 161.

schluss des mündlichen Vertrags beweisen kann. Diesen Beweis kann er durch einen Zeugen erbringen. Wenn das Gespräch jedoch unter vier Augen zwischen dem „Auftraggeber“ und dem Innenarchitekten stattgefunden hat, gibt es keinen Zeugen mit der Folge, dass der Vertragsabschluss nicht bewiesen werden kann. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich, frühzeitig einen schriftlichen Innenarchitektenvertrag abzuschließen. Im Anfangsstadium kann dies ein Vertrag über einzelne Leistungsphasen, möglicherweise bis zur Entwurfsplanung sein. Unter Umständen bietet sich auch der Abschluss eines Projektfindungsvertrags an.²⁹

Die HOAI sieht in vielen Fällen die Schriftform nach § 126 BGB vor. Bei einem mündlichen Innenarchitektenvertrag erhält der Innenarchitekt auch nur den Mindestsatz, weil höhere Honorarsätze schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart werden müssen, § 7 Abs. 5 HOAI. Der Innenarchitekt kann auch bei einem mündlichen Innenarchitektenvertrag die Nebenkosten nicht pauschal nach Prozentsätzen abrechnen, weil hierfür eine schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung erforderlich ist, § 14 Abs. 3 Satz 2 HOAI. Auch der Umbau- und Modernisierungszuschlag bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, wenn der Innenarchitekt mehr als 20 % Zuschlag erhalten will, § 36 Abs. 2 HOAI.

Das BGB kennt unter anderem die Schriftform und die Textform.

1.4.2 Schriftform

Der Begriff „Schriftform“ ist im BGB wie folgt definiert:

„Bei einem Vertrag muss die (eigenhändige) Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet“, § 126 Abs. 2 BGB.

1.4.3 Textform

Der Begriff „Textform“ ist im BGB wie folgt definiert:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden“, § 126b BGB.

Bei der Auftragserteilung in Textform gelingt der Nachweis des Vertragsabschlusses nur dann, wenn dem Innenarchitekten als Bestätigung ein Brief, eine E-Mail oder ein Telefax des Auftraggebers vorliegt. Eine Bestätigung des Innenarchitekten über eine mündlich getroffene Vereinbarung gegen-

²⁹ Muster eines Projektfindungsvertrags in diesem Buch in **Anlage 1**.

über dem Auftraggeber genügt nicht, weil ein Schweigen auf diese Auftragsbestätigung rechtlich gesehen ein Nichts ist. Das Schweigen auf ein Bestätigungsschreiben führt im nichtkaufmännischen Bereich nicht zu einem Auftrag. Bei den Beauftragungen in Textform (§ 126b BGB) erhält der Innenarchitekt auch nur den Mindestsatz und kann die Nebenkosten nicht pauschal aufgrund einer Pauschale abrechnen. Dies gilt selbst dann, wenn der Auftraggeber mit seiner Auftragsbestätigung per E-Mail die mündliche Vereinbarung über den Mittelsatz bestätigt sowie eine Nebenkostenpauschale in Höhe von 7% akzeptiert. Grund ist der Umstand, dass die Textform weniger ist als die Schriftform. Die Schriftform erfordert die Originalunterschrift beider Parteien auf dem Vertrag und ist nach § 7 Abs. 5 HOAI für die Überschreitung des Mindestsatzes, nach § 14 Abs. 3 HOAI für die Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale notwendig und der Umbau- und Modernisierungszuschlag bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, wenn der Innenarchitekt mehr als 20% Zuschlag erhalten will, § 36 Abs. 2 HOAI.

Schriftlich und mit weiteren Formmerkmalen muss der Innenarchitektenvertrag abgeschlossen werden, wenn er entweder mit einer

- Kommune (Stadt, Gemeinde) oder
- der evangelischen oder katholischen Kirche

abgeschlossen wird.

Die entsprechende Form und Vertretung einer Kommune ist in den verschiedenen Kommunalverfassungen festgeschrieben. So heißt es beispielsweise in § 86 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKommVG):

„Soweit Erklärungen, durch welche die Kommune verpflichtet werden soll, nicht gerichtlich oder notariell beurkundet werden, sind sie nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von der Hauptverwaltungsbeamtin oder dem Hauptverwaltungsbeamten handschriftlich unterzeichnet wurden oder von ihr oder ihm in elektronischer Form mit der dauerhaft überprüfbaren elektronischen Signatur versehen sind.“

Beispiel:

Der Bürgermeister beauftragt mündlich einen Parteifreund mit Innenarchitektenleistungen. Der Innenarchitekt erstellt Entwurfspläne, die auch mit dem Bürgermeister abgestimmt worden sind. Nachdem der Bürgermeister abgewählt worden ist, entschließt sich der neue Gemeinderat, die Baumaßnahme nicht durchzuführen. Der Innenarchitekt erhält hier kein Honorar, weil ein Vertrag nicht wirksam zustande gekommen und die Leistung von der Gemeinde nicht verwendet worden ist.

Bei der katholischen Kirche muss der Architektenvertrag zu seiner Wirksamkeit von der Bischöflichen Behörde nach dem Vermögensverwaltungsgesetz vom 24.7.1924 genehmigt werden.³⁰

30 OLG Hamm, Urt. vom 16.11.1987 – 17 U 72/87, BauR 1988, 742.

Bei der evangelischen Kirche ergibt sich die entsprechende Form und Vertretungsmacht aus dem jeweiligen Landeskirchenrecht des zuständigen Bundeslandes.

1.5 Unwirksamkeit des Innenarchitektenvertrags

1.5.1 Nichtigkeit des Innenarchitektenvertrags

Ein Innenarchitektenvertrag kann nach den allgemeinen Grundsätzen des BGB nichtig sein, wenn er

- gegen ein gesetzliches Verbot (z.B. ein Strafgesetz) verstößt, § 134 BGB,
- sittenwidrig ist, § 138 BGB,
- zum Schein abgeschlossen wird, § 117 BGB.

Wenn der Auftraggeber und der Innenarchitekt vereinbaren, dass schwarz, d.h. ohne Rechnung gezahlt wird, verstoßen beide gegen ein gesetzliches Verbot. Hier liegt eine Steuerhinterziehung vor mit der Folge, dass der gesetzliche Verstoß zur Nichtigkeit der getroffenen Ohne-Rechnung-Abrede führt.³¹ Nach § 139 BGB hat das zur Folge, dass der gesamte Innenarchitektenvertrag nichtig ist. Damit muss der Bauherr kein Honorar zahlen und der Innenarchitekt muss keine Gewährleistung übernehmen.³²

Jedoch ist ein Innenarchitektenvertrag, der von dem durch den Innenarchitekten bestochenen Geschäftsführer des Auftraggebers abgeschlossen wird, nicht automatisch nichtig.³³

Beispiel:

Um den Architektenvertrag erteilt zu bekommen, hatte der Architekt den Geschäftsführer der ihn beauftragenden Wohnungsbau GmbH mit erheblichen Geldbeträgen bestochen. Die Schmiergeldabrede selbst ist wegen Verstoßes gegen das gesetzliche Verbot der Bestechlichkeit im Geschäftsverkehr nichtig, § 299 StGB i. V. m. § 134 BGB. Der Folgevertrag ist aber ein Folgegeschäft und wird von dem Verbot in § 299 StGB nicht erfasst. Dies hat zur Folge, dass der Vertrag vollumfänglich seine Wirkung entfaltet und insbesondere auch der Architekt –

31 BGH, Urt. vom 24.4.2008 – VII ZR 140/07, IBR 2008, 397.

32 BGH, Urt. vom 1.8.2013 – VII ZR 6/13, IBR 2013, 609.

33 BGH, Urt. vom 6.5.1999 – VII ZR 132/97, BauR 1999, 786 = IBR 1999, 375.

darum ging es im vorliegenden Fall – seine Gewährleistungsansprüche erfüllen muss. Andererseits ist die beauftragende Wohnungsbau GmbH berechtigt, den Architektenvertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen.

Ein Verbot der Rechtsberatung besteht für Innenarchitekten nicht, wenn diese Rechtsberatung als Nebenleistung zu ihrem Berufs- und Tätigkeitsbild gehört. Das Rechtsdienstleistungsgesetz erlaubt die Rechtsberatung auch für Nichtanwälte, wenn sie für den beratenden Innenarchitekten eine Nebenleistung ist, die neben seiner Architektenleistung steht. Dies könnte beim Innenarchitekten die Beratung über Fragen des Baurechts oder der Sachmängelhaftung durch den Innenarchitekten sein. Nach dem Motto „Schuster bleib bei deinen Leisten“ sollte der Innenarchitekt im Zusammenhang mit der Rechtsberatung, insbesondere mit der Vertragsgestaltung von Bauverträgen äußerste Vorsicht walten lassen. Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Innenarchitekten, dem Bauherrn einen Bauvertrag zu besorgen. Insoweit kann der Bauherr auf entsprechende Formulare aus dem Buchhandel verwiesen werden. Wenn der Innenarchitekt jedoch die Rechtsberatung vornimmt, muss sie auch richtig sein. Bei einer falschen Vertragsgestaltung haftet der Innenarchitekt, auch wenn er für diese Leistung kein zusätzliches Honorar bekommen hat.³⁴

1.5.2 Anfechtbarkeit des Innenarchitektenvertrags

Der Innenarchitektenvertrag kann angefochten werden, wenn ein Vertragspartner den anderen Vertragspartner arglistig täuscht, § 123 BGB. Eine arglistige Täuschung liegt vor, wenn der beauftragte Ingenieur den Hinweis unterlassen hat, weder Architekt noch Bauingenieur zu sein.³⁵ Wenn ein Bauingenieur Leistungen der Objektplanung und damit Architektenleistungen erbringen will, muss er eine fehlende Architekteneigenschaft von sich aus bei den Vertragsverhandlungen offenbaren,³⁶ auch dass er „nur“ Innenarchitekt ist, wenn er die Planung eines Hauses übernimmt.³⁷ Diese Offenbarungspflicht entfällt ausnahmsweise jedoch dann, wenn durch die fehlende Eintragung in die Architektenliste schützenswerte Interessen des Bauherrn nicht berührt sein können.

Für den Bereich des Innenarchitekten können beispielsweise Innenarchitektenleistungen durch eine Bauzeichnerin erbracht werden. Die

34 OLG Brandenburg, Urt. vom 26.9.2002 – 12 U 63/02, BauR 2003, 1299 = IBR 2004, 1080.

35 OLG Nürnberg, Urt. vom 12.9.1997 – 6 U 2235/95, BauR 1998, 1273 = IBR 1998, 442.

36 OLG Naumburg, Urt. vom 22.3.2005 – 6 U 155/00; BGH, Beschluss vom 26.1.2006 – VII ZR 94/05, IBR 2006, 457.

37 OLG Oldenburg, Urt. vom 21.5.2014 – 3 U 71/13, IBR 2014, 487 mit Anm. Fischer.

Bauzeichnerin hat jedoch bei Aufnahme der Architektentätigkeit den Bauherrn unaufgefordert darauf hinzuweisen, dass sie nicht Innenarchitektin ist und entsprechend auch nicht in der Architektenliste als Innenarchitektin eingetragen ist. Die schützenswerten Interessen des Bauherrn durch die fehlende Eintragung in die Architektenliste sind nur dann nicht berührt, wenn das Bauvorhaben durchgeführt und längst fachgerecht fertiggestellt ist.

1.5.3 Nichtigkeit des Innenarchitektenvertrags wegen Scheingeschäftes

Ein Innenarchitektenvertrag ist nichtig, wenn er nur zum Schein abgeschlossen worden ist. Dies ist der Fall, wenn ein schriftlicher Innenarchitektenvertrag abgeschlossen wird, um auf diese Weise an öffentliche Mittel zu gelangen, ohne dass Innenarchitektenleistungen erbracht werden.³⁸ Hat der Abschluss eines Innenarchitektenvertrags ausschließlich den Zweck, den Versicherungsschutz der Haftpflichtversicherung des Innenarchitekten zu erreichen, ist der Innenarchitektenvertrag als Scheingeschäft nichtig.³⁹

1.5.4 Verstoß gegen das Koppelungsverbot

Öfter sind Verträge zwischen Innenarchitekten und Bauherrn unwirksam wegen eines Verstoßes gegen das Koppelungsverbot. Das Koppelungsverbot ist in § 3 des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen enthalten.⁴⁰ Die Vorschrift lautet wie folgt:

„Eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, ist unwirksam. Die Wirksamkeit des auf den Erwerb des Grundstücks gerichteten Vertrags bleibt unberührt.“

Die Vorschrift des Koppelungsverbotes führt zur Einschränkung der Privatautonomie der Vertragsparteien, die es grundsätzlich gestattet, beliebige Vertragstypen miteinander zu kombinieren. Vom Koppelungsverbot zwischen Architektenvertrag und Grundstücksvertrag werden auch Tausch- und Schenkungsverträge über Grundstücke erfasst. Das Koppelungsverbot untersagt erst einmal dem Innenarchitekten, ein ihm gehörendes Grundstück mit der Auflage zu verkaufen, dass der Käufer auch

38 OLG Koblenz, Urt. vom 10.11.2005 – 5 U 1182/03, IBR 2006, 1373.

39 OLG Hamm, Urt. vom 21.6.1995 – 12 U 176/94, IBR 1996, 159.

40 Verkündet als Art. 10 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4.11.1971; BGBl. I S. 1745.