



## **Aktuelle Beiträge zum Architekten-, privaten Bau-, WEG-Recht**

### **Architektenrecht**

---

#### **Wie sind Alternativplanungen zu honorieren?**

OLG Celle, Urteil vom 07.02.2024,  
Az: 14 U 12/23

---

1. In einem laufenden Planungsprozess hat der Architekt Alternativleistungen zu erbringen, ohne dass hierfür ein gesondertes Honorar verlangt werden kann.
2. Zusätzlich zu vergüten sind derartige Planungsleistungen nur, wenn es sich nicht mehr um alternative Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen handelt, sondern um wesentliche Änderungen.

Ob und in welchem Umfang der Architekt Alternativleistungen zu erbringen hat, richtet sich in erster Linie nach dem geschlossenen Vertrag. Haben die Parteien ein HOAI-Berechnungshonorar vereinbart und soll sich der Leistungsumfang nach dem Leistungsbild der HOAI richten, so gilt, dass im Rahmen der Leistungsphase 2 als Grundleistungen “Varianten nach gleichen Anforderungen darzustellen und zu bewerten“ sind. Sollen alternative Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen untersucht werden, handelt es sich um eine Besondere Leistung. Von daher ist eine

Variantenplanung honorarneutral, wenn sie auf den gleichen Anforderungen basiert.

Bei Planungen für dasselbe Gebäude ist von einer neuen Planung bzw. einer Alternative nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen auszugehen, wenn sich das Raum- oder Funktionsprogramm wesentlich ändert, oder, wenn das Bauvolumen durch andere Anforderungen des Auftraggebers in erheblichem Umfang vergrößert bzw. verkleinert wird. Dies schuldet der Architekt im Rahmen der Grundleistungen nicht. Diese Leistungen sind zu vergüten. (Dr. B.)

### **Privates Baurecht**

---

#### **Unwirksame Vertragsstrafenklausel bei Anwendung der 5%-Grenze in Einheitspreisverträgen**

BGH Urteil vom 15.02.2024  
VII ZR 42/22

---

Der BGH hat in einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung einmal mehr dargelegt, dass bei der Verwendung von AGB stets mit Risiken zu rechnen ist.

Die Parteien schlossen einen Einheitspreisvertrag über die Erbringung von Bauleistungen. Die vom

Auftraggeber gestellten AGB enthielten eine Vertragsstrafenvereinbarung, wonach der Auftragnehmer bei Überschreitung der vereinbarten Fristen eine Vertragsstrafe i.H.v. 0,2%/Tag, beschränkt auf insgesamt 5% der im Auftragsschreiben genannten Netto-Auftragssumme zu zahlen hat. Der Auftragnehmer stellte die Bauleistung mit erheblichem Verzug fertig und rechnete seinen Werklohn daraufhin ab. Der Auftraggeber kürzte diese Forderung um einen Betrag i.H.v. 284.013,78 €, den er als Vertragsstrafe geltend machte. Der Auftragnehmer klagte auf Zahlung des gesamten Betrags.

Der Auftragnehmer hat Erfolg mit seiner Klage, der BGH gibt ihm schließlich recht.

Der BGH hält grundsätzlich an seiner Rechtsprechung fest und bestätigt die Notwendigkeit und Wirksamkeit der 5%-Grenze. Die Überschreitung der 5%-Grenze würde nicht mehr in einem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis zum Werklohn stehen. Durch den Verlust von über 5% der Vergütungssumme kann der Auftragnehmer nicht nur in vielen Fällen seinen Gewinn verlieren, sondern auch einen spürbaren Verlust erleiden. Bei Einheitspreisverträgen könne die 5%-Grenze aber leicht überschritten werden. Wenn sich die Abrechnungssumme gegenüber der vereinbarten Auftragssumme reduziert, was aus verschiedenen Gründen der Fall sein kann (bspw. Verringerung von tatsächlich ausgeführten Mengen), kann das zur Folge haben, dass die errechneten 5% aus der Auftragssumme höher sind als die errechneten 5% aus der Abrechnungssumme. Es kommt nicht darauf an, dass im Einzelfall

tatsächlich eine verminderte Abrechnungssumme vorliegt. Allein die theoretische Möglichkeit reicht laut BGH bereits aus, um von einer Unwirksamkeit der Klausel auszugehen.

Auf was ist jetzt zu achten? Die in den AGB vereinbarte Vertragsstrafenklausel muss so formuliert sein, dass die verwirkte Vertragsstrafe in keinem Fall mehr als 5% der Abrechnungssumme beträgt. Eine Möglichkeit wäre die Höhe der Vertragsstrafe von vornherein auf die Abrechnungssumme zu beziehen. Da die Parteien nicht selten über die Abrechnungssumme streiten, könnte das zu weiteren Unklarheiten führen. Eine andere und auch vom BGH in den Raum gestellte Lösung wäre ein Vorbehalt in der Klausel. So könnte die Auftragssumme für die Berechnung der 5% unter dem Vorbehalt herangezogen werden, dass sie die tatsächliche Abrechnungssumme nicht überschreitet. (MW)

---

### **Nicht berücksichtigte Rechnungspositionen verjähren mit der Schlussrechnungsforderung**

KG, Urteil vom 12.12.2023  
Az.:21 U 47/22

---

Der Auftragnehmer möchte vom Auftraggeber noch einen restlichen Werklohn für im Jahre 2014 ausgeführte Malerarbeiten in Höhe von insgesamt 282.000,00 €. Die VOB/B wurde zwischen den Parteien vereinbart. Nach erfolgter Abnahme hat der Auftragnehmer am 11.09.2015 eine erste Schlussrechnung über einen Betrag in Höhe von 84.000,00 € und am 22.11.2018 eine weitere Schlussrechnung über 198.000,00 € vorgelegt.

Beide Rechnungen wurden vom Auftraggeber nicht bezahlt. Ende 2018 hat dann der Auftragnehmer Klage erhoben, die dem Auftraggeber erst Mitte Februar 2019 zugestellt wurde, weil der Auftragnehmer zunächst in der Klageschrift nicht nur eine falsche Adresse des Auftraggebers angegeben hat, sondern auch nicht rechtzeitig nach der Gerichtskostenrechnung gefragt hat.

Aus Sicht des Gerichts ist die Werklohnforderung des Auftragnehmers aus der Schlussrechnung vom 22.11.2018 verjährt. Werklohnansprüche verjähren allgemein gemäß § 195 BGB in drei Jahren. Dabei beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Vorliegend ist der Anspruch, der den beiden Schlussrechnungen zugrunde liegt, vor Ablauf des Jahres 2015 entstanden. Da die Abnahme erfolgt ist und eine Zahlungsfrist von 60 Tagen vereinbart war, war die Schlussrechnung vom 11.09.2015 vor Ablauf des Jahres 2015 fällig. Somit ist die Verjährung mit Ablauf des 31.12.2018 eingetreten. Dies betrifft dann auch die weitergehenden Vergütungsansprüche, die der Auftragnehmer mit der zweiten Schlussrechnung vom 22.11.2018 abgerechnet hat. Mit Abnahme und Vorlage einer prüfbaren Rechnung wird die gesamte Werklohnforderung fällig und verjährt einheitlich. Da dem Auftragnehmer bereits im Jahr 2015 sämtliche Tatsachen bekannt waren, auf die er seine Klageforderung insgesamt stützt, ist die Verjährung der

gesamten Werklohnforderung am 31.12.2018 eingetreten. (SP)

## WEG-Recht

---

### **Bauliche Veränderung und grundlegende Umgestaltung,**

BGH, Urteil vom 09.02.2024,  
Az: V ZR 33/23

---

#### Sachverhalt:

Eine Wohnanlage besteht aus drei Häusern. Die Wohnungseigentümer beschließen, die Gestattung der Errichtung einer Rampe als barrierefreien Zugang auf der Rückseite des Objekts und hierzu eine Terrasse anzuschütten. Ein Wohnungseigentümer hat den Beschluss angefochten mit der Einwendung, es liege eine grundlegende Umgestaltung nach § 20 Abs. 4 HS 1 WEG vor. Ohne sein Einverständnis würde er gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt.

#### Rechtsprechung:

Der Beschluss blieb wirksam, die Umbaumaßnahme blieb gestattet. Die Zurückweisung der Anfechtung erfolgt unter folgenden Gesichtspunkten:

§ 20 Abs. 2 WEG privilegiert Maßnahmen, die den Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen. Eine solche Maßnahme kann zwar nach § 20 Abs. 4 HS 1 WEG für ungültig zu erklären sein, wenn die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird. Der BGH führt hierzu aus, dass eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bei einer Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes im Sinne des § 20 Abs. 2 WEG diene,

zumindest typischerweise nicht anzunehmen ist. Der vom Gesetzgeber im gesellschaftlichen Interesse erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses Rechnung zu tragen. Die Prüfung, ob Anspruchsvoraussetzung des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen und ob die bauliche Veränderung insbesondere angemessen ist, ist bei einer Anfechtungsklage gegen einen dem Verlangen eines Eigentümers stattgebenden Beschluss ohne Bedeutung. Auf die Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

Im vorliegenden Fall wurde lediglich die Errichtung eines untergeordneten Anbaus an ein bestehendes Gebäude einer Mehrhausanlage gestattet, wobei die Errichtung einer Terrasse schon nach der Teilungserklärung (wie hier in dem konkreten Fall) erlaubt war. Sollte die Anlage durch die bauliche Veränderung ein neues, erheblich moderneres und luxuriöseres Gepräge bekommen, wäre dies nur die Folge der mit der Maßnahme bezweckten Barrierereduzierung und müsste deshalb hingenommen werden. (WS)

Regensburg / Passau  
im März 2024