

KOENEN.LEGAL

# LEGALSTORIES

*Architektenrecht*



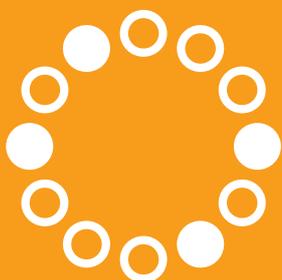
Diego Cervo/shutterstock.com

**Bauherr riskiert  
Architekt verliert**

*Architektenhonorar bei  
riskantem Bauantrag?*



<https://www.bauanwaelte.de/kanzlei/methodik-auszeichnungen/>



**KOENEN**  
bauanwaelte.de

Der aktuelle Rechtsstreit

## Ohne rechtsgeschäftliche Risikoübernahme kein Honorar

LG Hannover – 14 O 189/20; OLG Celle – 14 U 12/23

Die erste Ausgabe unserer LEGAL STORIES beleuchtet einen Fall, der nicht nur Architekt:innen aufhorchen lässt. Im Mittelpunkt steht die Frage: Haftet ein Architekt für die Risikobereitschaft seines Bauherrn?

### HINTERGRUND DES FALLES

In dem vom Landgericht Hannover entschiedenen Fall (14 O 189/20) ging es um ein ehrgeiziges Bauvorhaben in Hannover-Bothfeld: „40 Wohneinheiten mit Tiefgarage Laher Heide“ – ein Projekt, das durch ehrgeizige Wohnflächenvorgaben des Bauherrn gekennzeichnet war und bei dem von Anfang an die Frage im Raum stand, ob diese von der Landeshauptstadt Hannover mitgetragen würden.

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt lehnte das Bauvorhaben aus städtebaulichen Gründen ab. Die Entscheidung über die Genehmigung verzögerte sich daher. Die Baugenehmigung wurde versagt und das dagegen eingeleitete verwaltungsgerichtliche Verfahren konnte nicht rechtzeitig abgeschlossen werden. Noch bevor das Oberverwaltungsgericht über die Berufung des Bauherrn entscheiden konnte, trat 28 Monate nach Eingang des Bauantrags ein dem Vorhaben entgegenstehender Bebauungsplan in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt wäre – so die Auffassung des den Bauherrn beratenden Rechtsanwalts – eine Baugenehmigung noch möglich gewesen.

In dem Rechtsstreit vor dem Landgericht Hannover ging es jedoch nicht mehr um die Frage, ob die Landeshauptstadt Hannover den Bauantrag rechtswidrig abgelehnt hatte, sondern um das Verhältnis der Bauherrin zu ihrem Architekten und die vergütungsrechtlichen Folgen des Umstandes, dass der ursprünglich vom Architekten gestellte Bauantrag aufgrund der Rechtsänderung nicht mehr ohne Befreiung genehmigt werden konnte bzw. musste. Im Mittelpunkt standen der Honoraranspruch des Architekten und der Gegenanspruch der Beklagten auf Rückzahlung bereits geleisteter Zahlungen.

### DER KERN DES RECHTSSTREITS

Im Mittelpunkt des noch anhängigen Honorarrechtsstreits steht die Frage, welche honorarrechtlichen Folgen die fehlende Genehmigungsfähigkeit von Architektenplänen hat. Kurz gesagt: Kann ein Archi-

tekt sein Honorar verlieren, weil ein Projekt letztlich an rechtlichen Hürden scheitert, obwohl der Bauherr von einem auf Baurecht spezialisierten Anwalt vertreten wird, der die genehmigungsrechtlichen Fragen beantwortet und der vom Architekten zu erstellen den Planung zugrunde gelegt hat?

Das Landgericht Hannover entschied, dass der Architekt das gesamte Honorar zurückzahlen muss, da die Planung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht (mehr) genehmigungsfähig und damit mangelhaft war. Ob der ursprünglich eingereichte Bauantrag vor Inkrafttreten genehmigungsfähig war, ließ das Landgericht Hannover ausdrücklich offen.

### FEHLENDE RISIKÜBERNAHME DES BAUHERRN

Der Kläger habe nicht nachweisen können, so die Begründung des Landgerichts, dass die Beklagte das Risiko der fehlenden Genehmigungsfähigkeit übernommen habe. Diese Feststellung war für die Verneinung eines Vergütungsanspruchs des Architekten



entscheidend. Ohne den Nachweis einer rechtsgeschäftlichen Risikoübernahme trägt der Architekt die volle Verantwortung für die Genehmigungsfähigkeit seiner Planung – mit der Folge, dass der Kläger sämtliche Abschlagszahlungen zurückzahlen muss.

#### KEHRTWENDE AM OLG CELLE

Der für das Architektenhonorarrecht zuständige 14. Senat des Oberlandesgerichts Celle hat in der mündlichen Verhandlung (14 U 12/23) eine andere Auffassung vertreten. Der Senat bejahte einen Honoraranspruch des klagenden Architekten jedenfalls für die ersten beiden Leistungsphasen eines Projekts (Grundlagenermittlung und Vorplanung), da in diesen frühen Leistungsphasen die Genehmigungsfähigkeit noch keine Rolle spiele. Die Honoraransprüche für diese Phasen seien daher gerechtfertigt.

Etwas anderes gelte jedoch – insoweit schließt sich das OLG Celle der Auffassung des LG Hannover an – für die Leistungsphasen 3 und 4 (Entwurfs- und Genehmigungsplanung), die die Bauherrin im Rahmen einer Vertragserweiterung beauftragt hatte. Insoweit habe der Architekt keinen Honoraranspruch, so dass er auch nach Auffassung des Senats einen Teil des von der Bauherrin erhaltenen Honorars zurückzahlen müsse.

Dabei wurde jedoch nicht berücksichtigt, dass der Rechtsanwalt der Bauherrin, ein bundesweit anerkannter Fachanwalt für Verwaltungsrecht und ehemaliger Hauptgeschäftsführer des Niedersächsischen Städtetages, der mit den internen Strukturen der öffentlichen Verwaltung bestens vertraut war, das Bauvorhaben von Anfang an rechtlich und strate-

gisch begleitet hatte.

Welche Bedeutung hat es in diesem Zusammenhang, wenn ein Bauherr von einem Fachanwalt für öffentliches Baurecht bzw. Verwaltungsrecht beraten und vertreten wird? Im konkreten Fall hatte dieser Rechtsanwalt nicht nur die ablehnende Haltung der Landeshauptstadt Hannover durch mehrere für die Bauherrin eingeleitete Klageverfahren in Frage gestellt, sondern nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemeinsam mit dem Architekten eine Lösung erarbeitet, zu der sich die Bauherrin bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr geäußert hat. Insofern steht nach der mündlichen Verhandlung noch eine Überprüfung an, die sich auch mit den Rechtsfolgen der Einschaltung eines „Sonderfachmanns Recht“ durch die Bauherrin befassen wird.

Ebenso wurde die Bedeutung der geänderten Rechtslage und das „Hängenlassen“ des Architekten durch die Bauherrin, so die Formulierung des Rechtsanwaltes, thematisiert, die diesen sogar zur Mandatsniederlegung veranlasste. Das „Hängenlassen“ durch die Bauherrin könnte hier durchaus als Verstoß gegen Treu und Glauben gewertet werden – ein Gesichtspunkt, der vom Landgericht und Oberlandesgericht bislang nicht berücksichtigt wurde. In der Entscheidung, auf die sich das LG Hannover maßgeblich stützte, wurde auf die Regelung des § 242 BGB verwiesen (OLG Schleswig, Urteil vom 09.09.2018 - 3 U 76/07; BGH, Beschluss vom 04.06.2009 - VII ZR 193/08). Danach muss sich ein Auftraggeber, der die Beseitigung von Planungsmängeln entgegen § 242 BGB treuwidrig behandeln lassen, als ob eine genehmigungsfähige Planung



Nach Ablehnung der Baugenehmigung und Änderung der Vorgaben durch den Bauherren Die Baustelle an der „Laher Heide“ in Hannover-Bothfeld.

vorgelegen hätte.

DAS DILEMMA DER RECHTSBERATUNG

Nach der bahnbrechenden Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 09.11.2023 zum Verbot der Rechtsberatung durch Architekten (VII ZR 190/22) unterstreicht dieser Fall die Bedeutung einer fachkundigen juristischen Begleitung von Bauvorhaben, denn der „Rettungsanker“, der hier zugunsten des Architekten noch in Betracht kommen könnte, dürfte darin liegen, dass der Bauherr dem Architekten von Anfang an einen „Rechtsspezialisten“, einen renommierten Fachanwalt für Verwaltungsrecht, zur Seite gestellt hatte, der alle Rechtsfragen beantwortet und auch die Regie übernommen hatte. Bedauerlich für den Architekten war im konkreten Fall allerdings, dass dieser zwischenzeitlich verstorben war und die Bauherrin seinen ebenfalls beteiligten Nachfolger nicht von der Schweigepflicht entbunden hatte.

Das Urteil des Landgerichts Hannover wirft ein Schlaglicht auf die prekäre Situation von Architekten bei rechtlich komplizierten Bauvorhaben. Erschwerend kommt hinzu, dass der Anwalt des Bauherrn die Planung des Architekten für genehmigungsfähig gehalten hatte. Dennoch scheiterten alle Versuche, die erforderliche Baugenehmigung zu erhalten.

Dies führt zu der Frage, inwieweit ein Architekt für das Scheitern verantwortlich gemacht werden kann, wenn er lediglich die Vorgaben des Bauherrenanwalts, des „Sonderfachmanns Recht“, umsetzt. Hinzu kommt, dass in dem bereits zitierten Urteil des BGH vom 09.11.23 (Rn. 31) ausgeführt wird, dass der Architekt nur diejenigen Aufgaben schuldet, die mit der Verwirklichung der zum Berufsbild des Archi-

tekten gehörenden Planungs- und Überwachungsziele verbunden sind. Alles, was darüber hinausgeht, erfordere „qualifizierte Rechtskenntnisse, wie sie grundsätzlich nur bei Rechtsanwälten vorhanden sind“, so der BGH. Der Bauherr bedürfe als Rechtssuchender des Schutzes vor einer „unqualifizierten Beratung“ durch den Architekten (Rn. 31.). Dieser müsse den Bauherrn in den Bereichen, in denen er über die ausdrücklich erlaubte Rechtsberatung hinausgehen würde, darauf hinweisen, dass er zu einer solchen Tätigkeit nicht befugt sei und der Bauherr sich insoweit an einen Rechtsanwalt wenden müsse (ebd.).

FAZIT UND AUSBLICK

Das Urteil des Landgerichts Hannover macht deutlich, wie wichtig die Vereinbarung einer (rechtsgeschäftlichen) Risikoübernahme bei Bauvorhaben ist. Es zeigt auch, welche Auswirkungen die Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen haben kann.

Architekt:innen sollten ihre Planungen und Verträge sorgfältig auf derartige Risiken hin überprüfen und gegebenenfalls anpassen, zumal sie sich in derartigen Fällen nicht auf ihre Berufshaftpflichtversicherung verlassen sollten, da diese nicht zahlen wird.

Das Risiko einer Fehleinschätzung hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit einer Planung muss der Architekt also – in Form des Verlustes seines Honorarspruchs (jedenfalls teilweise) – allein tragen. Anders verhält es sich im Verhältnis des Bauherrn zu seinem Rechtsanwalt, der im Falle einer Fehleinschätzung versichert wäre.

Der Autor



PROF. DR. ANDREAS KOENEN

- Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Impressum:  
 Prof. Dr. Andreas Koenen  
[www.bauanwaelte.de/impressum-datenschutz/](http://www.bauanwaelte.de/impressum-datenschutz/)

Münster ◦ Essen ◦ Hannover ◦ Bielefeld  
 0800 418888 0

<https://www.bauanwaelte.de/kanzlei/methodik-auszeichnungen/>  
 Titelbild ◦ Diego Cervo/shutterstock.com