



AHO · Uhlandstr. 14 · 10623 Berlin

**Ausschuss der Verbände und Kammern
der Ingenieure und Architekten
für die Honorarordnung e.V.**

An die AHO- Geschäftsstelle

**Leiter der Fachkommission
„Brandschutz“**

sowie Mitgliedsorganisationen

Uhlandstr. 14
10623 Berlin
Fon: +49 (0)30 – 31 01 917-0
Fax: +49 (0)30 – 31 01 917-11
aho@aho.de
www.aho.de

17.03.2012
801-018-S-0115-nsc.doc

BGH-URTEIL ZU BRANDSCHUTZHONORAREN

Der konkrete Fall

Mit dem Urteil des BGH vom 26.01.2012 - VII - ZR 128/11 fand ein Rechtsstreit seinen Abschluss zu Architektenleistungen, die im Jahre 2001/2002 (und damit auf Basis der HOAI 1996) beauftragt waren. Dabei handelt es sich um den Neubau eines Studentenwohnheims mit insgesamt 10 Gebäuden und ca. 220 Wohneinheiten, Tiefgarage, Verwaltungs- und Gemeinschaftshaus sowie Hausmeisterwohnung in Nordbayern. Bereits in einer frühen Planungsphase wurde im Rahmen einer Projektbesprechung deutlich, dass die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstände gegen den Brandüberschlag von Gebäude zu Gebäude in der bereits vorliegenden Planung nicht erreicht werden konnten. Da auf die Einschaltung eines Brandschutzgutachters verzichtet werden sollte, wurde dem Objektplaner übertragen, in Abstimmung mit Baurechtsamt und Feuerwehr festzulegen, durch welche Maßnahmen dies kompensiert werden könne und welche Pläne für den Brandschutz im Bauantrag einzureichen seien. Auf diese Weise wurde letztlich eine Lösung u. a. mit Rauchmelder und erhöhten Türanforderungen gefunden und in die Architektenpläne eingetragen.

In der Schlussrechnung im Januar 2009 beansprucht die Klägerin ein restliches Architektenhonorar in Höhe von EUR 305.227,07, in welchem ein Betrag von EUR 27.640,84 für Erstellung und Wiederholung des „Brandschutzkonzeptes“ enthalten war.

Während das Landgericht die Klage im Hinblick auf die Vergütung für das Brandschutzkonzept abgewiesen hatte, hielt das Berufungsgericht die geltend gemachte Vergütung gemäß § 631 Abs. 1, § 632 Abs. 2 BGB für begründet, sodass die Entscheidung dem BGH zuzuging.

Grundleistung, hinzutretende oder isolierte besondere Leistung?

Das Urteil des BGH differenziert zwischen Grundleistungen nach § 2 Abs. 2 HOAI 1996, hinzutretenden besonderen Leistungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 oder sog. isolierten besonderen Leistungen und leitet hieraus unterschiedliche Rechtsfolgen ab. Grundleistungen sind mit der getroffenen



Ausschuss der Verbände und Kammern
der Ingenieure und Architekten
für die Honorarordnung e.V.

Honorarvereinbarung abgegolten, können also keinen zusätzlichen Vergütungsanspruch begründen. Für hinzutretende besondere Leistungen besteht ein Honoraranspruch auf der Basis HOAI 1996 nur dann, wenn ein Honorar schriftlich vereinbart worden ist (vgl. § 5 Abs. 4 sowie BGH Urteil vom 24.11.1988 - VII - ZR 313/87). Bekanntlich ist diese restriktive Regelung mit der Neufassung HOAI 2009 entfallen, so dass sich ein wichtiger Leitsatz des aktuellen BGH-Urteils für Honorarvereinbarungen jüngerer Datums in veränderter Form darstellen wird.

Eine isolierte besondere Leistung ist vom Vergütungsrecht der Honorarordnung nicht erfasst und würde eine besondere Vergütung auf Basis § 632 BGB begründen.

In der Zuordnung des Einzelfalles kommen die Richter zu dem Ergebnis, dass von der Klägerin nicht die Erbringung besonderer fachübergreifender Erkenntnisse des baulichen, anlagentechnischen oder betrieblich-organisatorischen Brandschutzes vorgetragen wurde und auch keine besondere Qualifikation oder Nachweisberechtigung erforderlich war. Vielmehr wurde die Leistung im Zusammenwirken mit dem Baurechtsamt und der Feuerwehr entwickelt, „wobei denkbar ist, dass der Klägerin etwa notwendiges Fachwissen durch die Behörden vermittelt worden ist“ (Zitat Randnummer 24 der Beurteilungsbegründung). Es handelt sich also um Grundleistungen, die mit dem übrigen Honoraranspruch abgegolten seien. Dieser Auffassung wird man auch fachlich für den beurteilten Einzelfall zustimmen können.

Verbleibende offene Punkte?

Das BGH-Urteil lässt ausdrücklich in seinem 3. Leitsatz offen, ob und unter welchen Voraussetzungen im Allgemeinen eine Qualifizierung von Leistungen des Brandschutzes auch als isolierte besondere Leistung möglich ist. Diese für die zukünftige Praxis entscheidende Frage wird in dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung BMVBS beauftragten Abschlussbericht zur HOAI Novelle durch Prof. Lechner in überzeugender Form differenziert. Voranzuschicken ist, dass in dem dortigen Vorschlag zur Aktualisierung der Leistungsbilder in die Leistungsphase 2 der Objektplanung die besondere Leistung aufgenommen wird: „Erarbeiten und Erstellen von besonderen baurechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz“. Als Erläuterung und Vorschlag für die amtliche Begründung zu HOAI wird auf Seite 171 des Gutachtens der Zusammenhang mit den Regelungen des § 11 „Brandschutznachweis“ der Muster-Bauvorlageverordnung (MBau VorIV) entwickelt, aus welchen nachfolgend zitiert werden soll.

§ 11 (1 MBauVorIV) enthält eine Liste von Angaben, die für den Nachweis des Brandschutzes im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung, soweit erforderlich, insbesondere darzustellen sind. Diese in die üblichen Bauvorlagen einzutragenden Angaben stellen somit keine besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweise dar und sind somit den Grundleistungen der Objektplanung zuzuordnen.

Diese Einschätzung deckt sich also mit dem Urteil der Bundesrichter im beschriebenen Einzelfall.

Das Honorar-Gutachten führt weiter aus, dass bei Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen in der Regel darüber hinausgehende Unterlagen und Nachweise erforderlich werden, die als besondere Leistungen zuzuordnen sind - also hinzutretende besondere Leistungen.

Nach § 11 (2) Satz MBauVorIV müssen bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen zusätzliche Angaben gemäß Auflistung gemacht werden, also besondere bauordnungsrechtliche Nachweise, die in der Regel eine eigenständige Dokumentation erfordern, die über die vorbeschriebenen Einträge in die Planunterlagen bzw. üblichen Bauvorlagen hinausgehen.

Es handelt sich also wiederum um besondere Leistungen.



Schließlich wird auch die Differenzierung zu den isolierten besonderen Leistungen wie folgt vorgenommen:

§ 11 (2) Satz 2 im MBauVorIV legt fest, dass auch anzugeben ist, weshalb es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf (§ 51 Satz 2 MBO). § 11 (2) Satz 3 MBauVorIV regelt, dass der Brandschutznachweis auch gesondert in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes dargestellt werden kann. Die Bearbeitung dieser speziellen Fragestellung erfordert besondere fachübergreifende Kenntnisse des baulichen, anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Brandschutzes.

In verschiedenen Bundesländern ist für die Bearbeitung dieser Nachweise eine besondere Qualifikation (z. B. Nachweisberechtigung, staatliche Anerkennung) bauaufsichtlich vorgeschrieben. Häufig sind hierfür besondere Planunterlagen als Visualisierung des Brandschutzkonzeptes zu erstellen, die erheblich über den § 11 (1) beschriebenen üblichen Bauvorlagen hinausgehen.

Mit dieser fachtechnisch wie auch baurechtlich belastbaren Differenzierung dürfte auch die im BGH-Urteil offen gebliebene - für den dortigen Einzelfall nicht relevante - Fragestellung beantwortet sein. Zu weiteren Einzelheiten des Leistungsbildes für Brandschutz wird auf die Veröffentlichung des AHO Heft 17 verwiesen, welche auch im BGH-Urteil mehrfach zitiert wurde.

Fazit:

Aus dem vorliegenden BGH-Urteil ergeben sich folgende Schlussforderungen für die aktuelle Honorierung von Brandschutzplanungen:

1. Sofern der Architekt Brandschutzanforderungen lediglich bei der Behörde abfragt und in seine Planunterlagen übernimmt, wird man diese - wie im konkreten Fall - den Grundleistungen der Objektplanung zuordnen müssen.
2. Mit der Änderung der Rechtslage durch die HOAI 2009 dürfte ein wesentlicher Grund für das Versagen des Honoraranspruches - Verstoß gegen das Schriftsatzgebot - auf aktuelle Fälle nicht übertragbar sein.
3. Ob und in welchem Umfang „isolierte besondere Leistungen“ vorliegen, ist aus der überzeugenden Differenzierung des BMVBS-Gutachtens zu entnehmen.

Udo Kirchner

Leiter der AHO Fachkommission