

## Architektenvertrag mit Pauschalpreis

**Es existieren hinreichend höchstgerichtliche Entscheidungen zu Pauschalpreisvereinbarungen für Architektenleistungen (bzw Planungsleistungen), in denen diese Vereinbarungen betreffend die Honorierung stets nach Werkvertragsrecht beurteilt wurden.**

<https://doi.org/10.33196/zrb202103011901>

OGH 24.10.2019, 6 Ob 198/19i

**Deskriptoren:** Architektenvertrag, Pauschalpreisvertrag; §§ 1165 ff.

### Sachverhalt<sup>1</sup>

Der klagende Architekt hat mit dem beklagten Bauherrn einen Architektenvertrag abgeschlossen. Vereinbart wurde dabei ein Pauschalhonorar (bestehend aus Teilpauschalen). Das Honorar war zwar pauschaliert, aber offensichtlich aus erwarteten Herstellkosten abgeleitet: In seinen Feststellungen hält das Erstgericht fest, dass die Angebote des Klägers auf einer „Bemessungsgrundlage“ (Baukosten) aufgebaut haben.

Später haben sich die Errichtungskosten aufgrund von Wünschen des Bauherrn verteuert.

Der Kläger begehrt in der (zuletzt eingeschränkten) Klage 48.000,- (brutto) offene Forderung aus dem „ursprünglichen“ Vertrag, 102.000,- (brutto) Honoraranpassung auf Grund der Erhöhung der Herstellungskosten (das angebotene Pauschalangebot hätte sich nämlich auf niedrigere Herstellkosten bezogen) und 27.648,- (brutto) für 256 Stunden Mehrleistungen („Mehrfachbearbeitungen“), die jeweils mit 90,- (netto) pro Stunde (wie im Architektenvertrag vereinbart) verrechnet wurden.

Der Vertrag wurde – einer Vertragsklausel entsprechend – gekündigt, bevor der Architekt die von ihm geschuldeten Leistungen vollständig erbracht hat.

### Die Entscheidungen der Vorinstanzen

Das Erstgericht sprach einen Betrag von 27.648,- (brutto) für 256 Stunden Mehrleistungen zu und die Honoraranpassung auf Grund der Erhöhung der Herstellungskosten ab. Angesichts des Ausmaßes an tatsächlich bis zur Kündigung erbrachten Leistungen und vom Beklagten geleisteten Zahlungen verurteilte es den Bauherrn zu einer Zahlung von 62.068,-.

Rechtlich folgte das Erstgericht zur Honoraranpassung, dass der Vertrag eine Pauschalabgeltung für Architektenleistungen vorsehe. „*Als Leistungsgegenstand ist das im Vertrag, im Pflichtenheft und im Entwurf dargestellte Objekt anzusehen*“.

Das Berufungsgericht korrigierte das Urteil des Erstgerichts um einen Rechenfehler (Nettobetrag statt Bruttobetrag der Zahlungen) und hob die Entscheidung hinsichtlich eines Betrags von 3.465,- zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung auf:

Grundsätzlich komme eine Anpassung des Pauschalpreises nur dann in Betracht, wenn ein deutliches („unerträgliches“) Missverhältnis von Leistung und Pauschalpreis bei der Ausführung der vereinbarten Leistung entstehe und dieses jedes voraussehbare Maß übersteige.

Habe sich der Kläger bei seinem Angebot, das nach ausdrücklicher Vorgabe des Beklagten als (damals potenziellen) Vertragspartner nicht vom Ausmaß der Baukosten in weiterer Folge abhängig sein sollte (durfte), geirrt, gehe dies einseitig zu seinen Lasten, weil hier nur ein unbeachtlicher Kalkulationsirrtum vorliegt. Es bestand somit kein Einvernehmen, dass das abzuschließende Geschäft auf Basis der Kalkulationsgrundlagen des Klägers erfolgen soll.

Der Unternehmer nehme mit der Vereinbarung eines Pauschalpreises das Risiko einer Fehlberechnung-Einschätzung grundsätzlich in Kauf. Den erstinstanzlichen Feststellungen sei nicht zu entnehmen, dass dem zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Architektenvertrag ein bestimmter insofern relevanter Berechnungsmaßstab zugrunde gelegen wäre.

Die Vertragsparteien hätten für den Fall wesentlicher Änderungen, die der Besteller zu vertreten habe, eine besondere, vom vereinbarten Pauschalpreis und im großen Rahmen abgesteckten pauschalierten Leistungsinhalt unabhängige weitere Entgeltregelung getroffen. Demzufolge könne sich der Kläger insofern auch nicht auf die Grundsätze von Treu und Glauben sowie eine Rechtfertigung der Anpassung der Pauschale an die veränderten Verhältnisse berufen.

1 Sachverhalt freundlicherweise zur Verfügung gestellt von der Imre & Schaffer Rechtsanwälte OG.

## Die Entscheidung des OGH

Die außerordentliche Revision des Klägers wird gemäß § 508a (2) ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 (1) ZPO zurückgewiesen.

Im vorliegenden Fall geht es im Wesentlichen um die Auslegung eines Vertrags zwischen den Streitparteien über Architektenleistungen und deren Honorierung im Einzelfall.

Nach ständiger Rechtsprechung stellt die Frage, ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, nur dann eine erhebliche Rechtsfrage dar, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RS0042936).

Die Vorinstanzen haben den Vertrag durchaus vertretbar ausgelegt, sodass insoweit eine erhebliche Rechtsfrage nicht vorliegt.

Der Revisionswerber hat auch sonst keine erhebliche Rechtsfrage aufgezeigt:

1. Er behauptet, das Berufungsgericht habe sich betreffend die Pauschalvereinbarung ausschließlich auf Rechtsprechung zum Bauwerkvertrag gestützt. Hier aber gehe es um (reine) Planungsleistungen eines Architekten, womit hauptsächlich geistige Dienstleistungen geschuldet seien. Es fehle oberstgerichtliche Rechtsprechung, ob jegliche Pauschalvereinbarung bei Planungsleistungen zwangsläufig zu einer echten Pauschalpreisvereinbarung führe.

Dass der Umstand, ob „Hand- oder Kopfarbeiten“ (vgl § 303 ABGB) vereinbart werden, einen Unterschied in der rechtlichen Beurteilung von Pauschalpreisvereinbarungen begründen soll, ist nicht erkennbar. Zu Pauschalpreisvereinbarungen existiert genügend Rechtsprechung (vgl nur RS0107868). Es existieren auch hinreichend höchstgerichtliche Entscheidungen zu Pauschalpreisvereinbarungen für Architektenleistungen (bzw Planungsleistungen), in denen diese Vereinbarungen betreffend die Honorierung stets nach Werkvertragsrecht beurteilt wurden (7 Ob 243/03s unter Zitierung von § 1168 ABGB; 9 Ob 98/09s unter Zitierung von § 1152 ABGB; 7 Ob 52/16x, ErwGr I.2.1.: „Pauschalvereinbarung über den Werklohn“). Dass das Urteil des Berufungsgerichts mit diesen Entscheidungen nicht in Einklang stünde, zeigt der Revisionswerber nicht auf.

2. Der Revisionswerber meint, das Berufungsgericht sei von höchstgerichtlicher Rechtsprechung abgewichen, wenn es ihm als klagendem Architekten mit dem vereinbarten Pauschalpreis jegliches Vollständigkeitsrisiko aufbürde. Er zitiert dazu die Rechtssatzkette RS0107868, die folgendermaßen lautet:

*„Pauschalpreisvereinbarungen sind auch bei erheblicher Überschreitung oder Unterschreitung der Kosten der übernommenen Arbeiten grundsätzlich verbindlich. Kommt es aber nachträglich zu Änderungen des vereinbarten Leistungsinhalts, so wirken sich diese auch auf die Höhe des Pauschalpreises aus. Der Besteller schuldet für die in Abänderung des Vertragsinhalts zu erbringenden Mehrleistungen ein angemessenes Entgelt, das nicht schon im Pauschalpreis inbegriffen ist. Der Pauschalpreis gilt demnach in der Regel nur für die vertraglich vereinbarten Leistungen, nicht aber für jene, die in Abänderung des Vertrags später vereinbart wurden.“*

Inwiefern das Berufungsgericht davon abgewichen sein sollte, ist nicht erkennbar: Nach den Feststellungen war ohnehin vereinbart, dass „wesentliche Änderungen und Mehrfachbearbeitungen, die der Auftraggeber [Beklagter] zu vertreten habe, ... entsprechend der Mehrarbeit“ um einen Stundensatz von 90,-- zu vergütet seien. Dementsprechend haben die Vorinstanzen dem Kläger für derartige Mehrleistungen auch – nicht vom Pauschalhonorar umfasst – weitere 27.648,-- zuerkannt. Davon, dass der Kläger „jegliches Vollständigkeitsrisiko“ getragen habe, kann somit keine Rede sein.

3. Soweit der Revisionswerber ausführt, das Berufungsgericht sei von der ständigen Rechtsprechung zur Vertragsanpassung wegen eines beachtlichen Kalkulationsirrtums abgewichen (RS0014894), ist er nicht nur auf die zutreffenden Rechtsausführungen des Berufungsgerichts, sondern auch darauf zu verweisen, dass er in erster Instanz ein ausreichendes Vorbringen zu dem erstmals in der Berufung behaupteten Kalkulationsirrtum nicht erstattet hat, weshalb dieses Vorbringen wegen des Neuerungsverbots unbeachtlich ist.

4. [...].

## Anmerkung

Von Hermann Wenusch

Die Entscheidungen scheinen davon auszugehen, dass sich der Architekt bei der Prognose der Herstellkosten geirrt hat. Genau das dürfte aber gegenständlich nicht der Grund für die Steigerung der Baukosten gewesen sein – zu-

mindest nicht der ausschließliche: Die Herstellkosten haben sich wohl (auch) durch die nachträglichen Wünsche des Bauherrn verteuert.

Mit gutem Grund hat der Kläger in seiner Revision auf den OGH RS0107868 hingewie-

sen: „Kommt es aber nachträglich zu Änderungen des vereinbarten Leistungsinhalts, so wirken sich diese auch auf die Höhe des zu leistenden Entgelts aus. Der Besteller schuldet für die in Abänderung des Vertragsinhalts zu erbringenden Mehrleistungen ein angemessenes Entgelt, das nicht schon im Pauschalpreis inbegriffen ist“ (OGH 29.11.2007, 1 Ob 126/07x).

Beim gegenständlichen Pauschalpreisvertrag war „vereinbarter Leistungsinhalt“ das „im Pflichtenheft und im Entwurf dargestellte Objekt“. Es ist also zuerst zu fragen, ob sich durch die Änderungen der Leistungsinhalt verändert hat. Ist dies der Fall, so fällt die Pauschalabrede sowieso dahin.

Der Leistungsinhalt war aber wohl auch durch einen bestimmten Umfang des Bauvorhabens beschrieben, wobei sich dieser Umfang durch die Errichtungskosten ausdrücken lässt. Dem Bauherrn muss wohl klar gewesen sein, dass die Pauschale nicht für jedes beliebig veränderte (insbesondere vergrößerte) Bauvorhaben gilt. In Architektenverträgen werden die Baukosten häufig als honorarbestimmend gesehen: Die Baukosten bilden – so wird vereinfachend unterstellt – nicht nur den Umfang des Bauvorhabens, sondern auch dessen Komplexität und damit den dem Architekten entstehenden Aufwand ab; höhere Herstellungskosten bedeuten demnach für den Architekten einen höheren Aufwand. Dass dies nicht tatsächlich der Fall sein muss, spielt keine Rolle: die Vertragsparteien haben sich eben auf diese „Vereinfachung“ als Berechnungsformel geeinigt.

Fallen schließlich höhere Errichtungskosten an, so ist zu unterscheiden:

- Hat sich das Bauvorhaben physisch überhaupt nicht verändert (sind also keine Änderungen vorgenommen worden), so bleibt es beim ursprünglich vereinbarten Honorar (vgl. *Wenusch*, Die Bedeutung der Herstell(ungs)kosten im Verhältnis zwischen Bauherrn und Architekten in FS Karasek, 905 f). Der Umstand, dass sich der Architekt bei der Abschätzung der Herstellungskosten geirrt hat, kann kein höheres Honorar rechtfertigen.
- Hat sich das Bauvorhaben physisch (durch Wünsche des Bauherrn) verändert, so ist zu fragen, ob die Herstellungskosten des tatsächlich errichteten Bauwerks übereinstim-

men mit den Kosten, die das zunächst ins Auge gefasste Bauvorhaben verursacht hätte. Ist dies der Fall, so gebührt keine Erhöhung des Architektenhonorars (der „vereinbarte Leistungsinhalt“ ist ein Bauvorhaben mit gewissen Herstellungskosten – die unterstellte Komplexität hat sich nicht verändert). Ist dies jedoch nicht der Fall, dann ist das Honorar des Architekten entsprechend anzupassen: Der „vereinbarte Leistungsinhalt“ (die Baukostensumme, also das Maß für die Komplexität) hat sich verändert. Wie bereits gesagt: Werden die Herstellungskosten als Basis für die Honorarermittlung herangezogen, so wird damit ausgedrückt, dass die Herstellungskosten ausschlaggebend für den Aufwand des Architekten sind.

Kommt es dazu, dass der Architekt aufgrund nachträglicher Änderungen zusätzliche Leistungen erbringen muss, so ist ihm dies natürlich zu entgelten (wie auch gegenständlich geurteilt wurde), selbst wenn sich die Herstellungskosten („unter dem Strich“) durch die Änderungen überhaupt nicht ändern. Es ist aber sicher darauf zu achten, dass nachträgliche Änderungen nicht „doppelt verrechnet“ werden – durch das Entgelt für die Zusatzleistungen und das erhöhte „Grundentgelt“. Eine sachgerechte Lösung müsste wohl wie folgt aussehen:

- Zunächst ist zu ermitteln, welche Baukosten das ursprünglich geplante Bauvorhaben tatsächlich verursacht hätte.
- Liegen die tatsächlichen Baukosten des veränderten Bauvorhabens über den Baukosten, die das ursprünglich geplante Bauvorhaben tatsächlich verursacht hätte, so ist ab dem Zeitpunkt der Änderung ein entsprechend höheres Architektenhonorar zu bezahlen (Berechnungsbasis dürfen dann aber wohl nicht die tatsächlichen Baukosten sein: Diese sind zu vermindern um den Faktor, den die ursprünglich prognostizierten Herstellkosten unter den Baukosten liegen, die das ursprüngliche Bauvorhaben tatsächlich verursacht hätte – so wird die „subjektive Äquivalenz“ gewahrt).
- Zusätzlich gebühren dem Architekten jene Kosten, die ihm dadurch entstehen, dass die von ihm bereits erbrachten Leistungen so abgeändert werden, dass die geänderten (neuen) Leistungen darauf aufbauen können.