

Erst der Vertrag, dann die Leistung!

Ein Architektenvertrag kommt nicht zustande, wenn sich die Vertragsparteien noch nicht über sämtliche wesentlichen Vertragsbestandteile verständigt haben. Das gilt auch dann, wenn der Architekt bereits umfangreiche Teilleistungen erbracht hat. Das hat das OLG Frankfurt mit Urteil vom 17.04.2018 (5 U 32/17) entschieden.

In dem entschiedenen Fall verhandelten die Parteien über einen Zeitraum von 16 Monaten über den Vertrag, wonach eine Beauftragung in zwei Leistungsstufen, nämlich Leistungsstufe 1 (= Leistungsphasen 2 bis 4) und Leistungsstufe 2 (= Leistungsphase 5 bis 9), erfolgen sollte. Parallel dazu erbrachte der Architekt auf Abruf bereits umfangreiche planerische Leistungen, die in die Erteilung der Baugenehmigung mündeten. Ungeachtet des Umfangs der erbrachten Leistungen hat das Gericht einen Vertragsschluss verneint. Die Leistungserbringung allein sei nicht als Vertragsbestätigung zu verstehen. Vielmehr sei jeweils anhand der Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob der Architekt aufgrund eines Vertrages oder rein akquisitorisch tätig wurde. Dabei sei zu berücksichtigen, dass es üblichen Gepflogenheiten entspreche, dass Architekten zur Akquisition von Aufträgen Teilleistungen zunächst unentgeltlich erbringen, um anschließend den Auftrag zu erhalten. Selbst Leistungen der Leistungsphasen 3 und 4 könnten als unentgeltliche Akquisebemühungen erbracht werden.

Im vorliegenden Fall hätten die Vertragsparteien, so das OLG, trotz der Leistungserbringung durch den Architekten keine Einigung über eine vom Auftraggeber gewünschte Baukostenobergrenze und die Fertigstellungsfrist erzielt. Deshalb liege ein Dissens im Sinne des § 154 Abs. 1 BGB vor. Danach gilt im Zweifel ein Vertrag als nicht geschlossen, solange sich die Parteien nicht über alle Punkte geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung hätte getroffen werden sollen.

Der Architekt wäre hier besser beraten gewesen, die Vertragsverhandlungen abubrechen, sobald für ihn erkennbar war, dass eine Einigung über Baukostenobergrenze und Fertigstellungsfrist nicht gelingen würde. Zumindest hätte er vor einer Einigung keine Leistungen erbringen sollen, um nicht den – schwer zu gewinnenden – Streit darüber führen zu müssen, bis wann er lediglich unentgeltliche Akquiseleistungen erbracht hat.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

