

► Bauen im Bestand

## Umbauschlag in Planungsverträgen später nicht korrigierbar

| Haben Sie sich im Vertrag auf einen Umbauschlag von null Prozent eingelassen, können Sie das später nur noch korrigieren, wenn der Auftraggeber dem zustimmt. Über den Klageweg haben Sie keine Chance. Das ergibt sich aus einer aktuellen Entscheidung des OLG Celle. |

Im konkreten Fall haben die Richter klargestellt, dass ein Umbauschlag mit vereinbarten Null Prozent (wie das in Vergabeverfahren bei öffentlichen Aufträgen öfter zu beobachten ist) keinen Verstoß gegen die HOAI 2013 darstellt. Die Entscheidung dürfte auch für die HOAI 2021 gelten, weil dort die Regelungen zum Umbauschlag identisch sind (und die HOAI-Werte sowieso nur noch Orientierungswerte darstellen). Damit ist die früher vertretene Auffassung, dass ein Umbauschlag von 20 Prozent als untere Grenze angesehen werden könnte, Geschichte (OLG Celle, Urteil vom 06.10.2021, Az. 14 U 39/21, Abruf-Nr. 225850).

**PRAXISTIPP** | Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein schriftlich vereinbarter Umbauschlag nur noch im Einvernehmen der Vertragspartner verändert werden kann.

- Bei HOAI 2013-Verträgen gilt eine Ausnahme, wenn
  - die HOAI 2013 Vertragsbestandteil ist,
  - überhaupt keine schriftliche Vereinbarung zum Umbauschlag getroffen
  - und ansonsten der Mindestsatz wirksam vereinbart worden ist.
 In dem Fall fällt ein Umbauschlag in Höhe von 20 Prozent an.
- Bei HOAI 2021-Verträgen gilt dieses Prinzip allenfalls dann, wenn im Vertrag die HOAI 2021 mit dem Basishonorarsatz als verbindliche Vergütungsvereinbarung vereinbart worden ist.

► Werkvertragsrecht

## Bei Nachtragsverhandlungen die Schraube nicht überdrehen

| Zwischen „hart verhandeln“ und „die Schraube überdrehen und eine Kündigung aus wichtigem Grund riskieren“ ist der Grat schmal. Das musste ein Architekt erfahren, der die Weiterarbeit an dem Projekt davon abhängig gemacht hatte, dass der Auftraggeber binnen 18 Tagen eine Vereinbarung zu zusätzlichen Leistungen und Vergütungen unterzeichnet. Die Kündigung des Auftraggebers aus wichtigem Grund war für das OLG Celle berechtigt. |

Die Urteilsbegründung ist hinsichtlich der Fristsetzung zur Unterzeichnung des Nachtragsangebots eindeutig: „Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH ist der Auftraggeber eines Werkvertrages berechtigt, den Bauvertrag zu kündigen, wenn durch ein schuldhaftes Verhalten des Auftragnehmers der Vertragszweck so gefährdet ist, dass der vertragstreuen Partei die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.“ Damit haben die Richter klar zum Ausdruck gebracht, dass solche Vorgehensweisen, nämlich das Erbringen vertraglich geschuldeter Leistungen abhängig zu machen von der Unterzeichnung von Nachtragsangeboten, nicht zu dulden sind (OLG Celle, Urteil vom 06.10.2021, Az. 14 U 39/21, Abruf-Nr. 225850).

OLG Celle zerstört  
Hoffnung auf  
erfolgreiches  
Nachkarten

Der Grat zur Auf-  
traggeber-Kündi-  
gung aus wichtigem  
Grund ist schmal