Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Newsletter
Bau- und Architektenrecht

Architektenurheberrecht | Haftung bei Falschberatung | Vertragsstrafenklausel

Das Architektenurheberrecht bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten Seite 2

Architekt haftet bei Falschberatung zu Voraussetzungen einer KfW-Förderung Seite 3

Zur Bezugsgröße einer Vertragsstrafenklausel bei einem Werk-/Bauvertrag mit Einheitspreisen Seite 4

Juli 2024

Das Architektenurheberrecht bei der Sanierung und Modernisierung von Bestandsbauten

Die energetische Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden ist nach dem Inkrafttreten des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der aktuellen Diskussion zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit in aller Munde. Wenn Eigentümer bauliche Maßnahmen wie das Aufbringen einer neuen Wärmedämmung, den Austausch alter Fenster oder die Installation einer Solaranlage planen und damit Eingriffe in die Bausubstanz und deren Erscheinungsbild verbunden sind, meldet sich häufig der Architekt zu Wort, der das Gebäude seinerzeit geplant hat. Dieser beruft sich auf sein Urheberrecht und versucht, Umgestaltungen des Bauwerks ohne seine Einbeziehung zu verhindern. Das jedoch nicht immer mit Erfolg, denn die Interessen des Eigentümers an der baulichen Veränderung werden sich vielfach gegenüber den urheberrechtlichen Interessen des Architekten durchsetzen.

Ob und inwiefern einem Architekten urheberrechtliche Ansprüche zustehen, lässt sich stets nur im Einzelfall anhand einer dreistufigen Prüfung feststellen: Zunächst muss es sich bei dem Gebäude oder einzelnen baulichen Elementen um ein „Werk der Baukunst“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 Urheberrechtsgesetz (UrhG) handeln. Dazu muss sich in dem Bauwerk eine persönliche geistige Schöpfung des Architekten offenbaren. Die rein technisch-funktionale Umsetzung einer baulichen Aufgabe genügt nicht. Liegt ein urheberrechtlich geschütztes Bauwerk vor, ist auf zweiter Stufe zu prüfen, ob die beabsichtigte Baumaßnahme das Werk beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung kann nicht nur ein faktischer Eingriff in die Bausubstanz sein, sondern auch eine Entstellung des Werkes durch eine geänderte räumliche Anordnung oder dessen Verdeckung. Der Konflikt zwischen dem Interesse des Architekten an dem Erhalt seines Werkes und dem Interesse des Eigentümers an der baulichen Veränderung ist schließlich im Wege einer Interessenabwägung zu lösen. Dabei werden die Interessen des Eigentümers in der Regel überwiegen, wenn dieser objektiv gewichtige Gründe für die bauliche Umgestaltung anführen kann. Sachlich nachvollziehbare und berechtigte Gründe werden von der Rechtsprechung grundsätzlich höher bewertet als das Interesse des Architekten am Erhalt seines Werkes. Beispielhaft ist eine Entscheidung des OLG Düsseldorf (Urt. v. 8.9.2015, Az. 20 U 75/14) zur Modernisierung einer Fassade zu nennen. Der Architekt musste die bauliche Veränderung wegen aufgetretener Undichtigkeiten und zur Verbesserung der Wärmedämmung hinnehmen. Das Gericht betont dabei, dass insbesondere die Wärmedämmung ein vom Gesetzgeber gewünschtes und teils vorgeschriebenes Vorhaben ist.

PRAXISHINWEIS

Bei objektiv notwendigen Sanierungsarbeiten und Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und zur Umsetzung gesetzlicher Vorgaben werden sich die Interessen des Eigentümers in der Regel gegenüber den urheberrechtlichen Interessen des Architekten durchsetzen. Entscheidend sind stets die Umstände des Einzelfalls und das Vorliegen objektiv berechtigter und sachlicher Gründe.

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Thomas Elsner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Telefon: 0221/973002-65
t.elsner@lenz-johlen.de

Anja Löwenberg
Rechtsanwältin
Telefon: 0221/973002-65
a.loewenberg@lenz-johlen.de

Architekt haftet bei Falschberatung zu Voraussetzungen einer KfW-Förderung

Ein Architekt, der bei energetischen Sanierungen nicht nur bautechnisch, sondern auch zum Bezug von Fördermitteln berät, haftet für Schäden, die seinem Auftraggeber durch eine Falschberatung zu den Fördervoraussetzungen entstehen. Das hat das Landgericht Frankenthal mit Urteil vom 25.01.2024 (Az. 7 O 13/23) entschieden.

In dem zugrundeliegenden Fall ließ eine Frau ihr Mehrfamilienhaus energetisch sanieren und wollte hierfür Fördermittel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch nehmen. Dazu ließ sie sich von einem Architekten beraten, der auch als Energieberater tätig war. Dieser empfahl, das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln, weil dies Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ sei. Die Frau beantragte daraufhin den Erhalt von Fördermitteln, noch bevor das Objekt in Wohnungseigentum umgewandelt war. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten begehrte sie die Auszahlung der Fördermittel - erfolglos. Die KfW verweigerte die Auszahlung mit der Begründung, antragsberechtigt seien nur Eigentümer von bereits im Grundbuch eingetragenen Wohnungen. Es reiche nicht aus, wenn die Umwandlung in Wohnungseigentum erst nach Antragsstellung vollzogen werde. Mit ihrer Klage verlangte die Eigentümerin von dem beratenden Architekten Ersatz der entgangenen Fördermittel in Höhe von rund 60.000 EUR.

Das Landgericht gab der Klage statt und stellte fest, der Architekt hafte aus dem abgeschlossenen Energieberatungsvertrag auf Schadensersatz. Er habe seine Pflicht zur fachlich zutreffenden Beratung verletzt, indem er die Förderbedingungen der KfW falsch vermittelt habe. Dadurch habe er auch Schutzpflichten aus dem Vertragsverhältnis verletzt und das Vermögen der Eigentümerin geschädigt.

Das Landgericht stellte zudem fest, dass der Architekt durch seine beratende Tätigkeit eine unzulässige Rechtsdienstleistung im Sinne des § 3 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) erbracht hat. Denn er habe eine Veränderung der Eigentumslage an dem zu

sanierenden Gebäude zur Erfüllung der Förderkriterien empfohlen. Eine Beratung zur Eigentumslage gehöre aber nicht zu den Nebenleistungen eines Architekten oder Energieberaters und erfordere vielmehr qualifizierte Rechtskenntnisse, wie sie grundsätzlich nur in der Anwaltschaft vorhanden sind.

PRAXISHINWEIS

Ein Architekt ist nicht mit einem Rechtsberater gleichzusetzen. Er muss als technischer Berater und Betreuer des Bauherrn zwar Kenntnisse des Werkvertragsrechts, des Bürgerlichen Gesetzbuches, der VOB/B und des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts haben, eine allgemeine Rechtsberatung wird von seinem Berufsbild aber nicht erfasst. Im Zweifel muss er den Bauherrn darauf hinweisen, dass ihm eine solche Tätigkeit nicht erlaubt ist und er sich an einen Rechtsanwalt zu wenden hat. Gleiches gilt für einen als Energieberater tätigen Architekten.

Anja Löwenberg
Rechtsanwältin
Telefon: 0221/973002-65
a.loewenberg@lenz-johlen.de

Zur Bezugsgröße einer Vertragsstrafenklausel bei einem Werk-/Bauvertrag mit Einheitspreisen

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 15.02.2024 (Az.: VII ZR 42/22) entschieden, dass eine Vertragsstrafenklausel in Höhe von 5 % der (Netto-)Auftragssumme bei Werk-/Bauverträgen in Gestalt von sogenannten Einheitspreisverträgen unwirksam sein kann.

Werk-/Bauverträge können Klauseln enthalten, die den Auftragnehmer zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichten sollen, z. B. für den Fall der nicht rechtzeitigen Fertigstellung seines Gewerks. Eine Vertragsstrafe dient dem Auftraggeber somit als Druckmittel zur Erreichung einer ordnungsgemäßen rechtzeitigen Vertragserfüllung. Zugleich vermittelt die Vertragsstrafe dem Auftraggeber eine Kompensation für erlittene Schäden, ohne dass der Auftraggeber diese bis zur Vertragsstrafenhöhe im Einzelnen nachweisen muss.

Das Druck- und Kompensationsmittel der Vertragsstrafe unterliegt allerdings rechtlichen Grenzen. Handelt es sich bei der Vertragsstrafenklausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung des Auftraggebers, muss deren Inhalt einer bestimmten rechtlichen Kontrolle standhalten. Sind Auftraggeber und Auftragnehmer Unternehmer, besteht diese rechtliche Kontrolle in der Prüfung, ob die Vertragsstrafenklausel den Auftragnehmer entgegen den

© 2024 · Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Dies ist der Fall, wenn der Auftraggeber als Verwender der Vertragsstrafenklausel missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Auftragnehmers durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen.

Eine solche unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers hat der Bundesgerichtshof in der Vergangenheit bereits für Vertragsstrafenklauseln angenommen, deren Höchstgrenze über 5 % der Auftragssumme liegt. Wenn der Auftragnehmer mehr als 5 % der Auftragssumme verliert, stehe die Vertragsstrafe selbst unter Berücksichtigung ihrer Druck- und Kompensationsfunktion nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum verdienten Werklohn.

In seiner Entscheidung vom 15.02.2024 hat der Bundesgerichtshof nun geurteilt, dass für die 5 %-Grenze die Abrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe maßgeblich ist. Vor diesem Hintergrund könne eine Vertragsstrafenklausel den Auftragnehmer unangemessen benachteiligen, wenn deren Höchstgrenze bei 5 % der (Netto-)Auftragssumme liegt und die Vertragsstrafenklausel Gegenstand eines Werk-/Bauvertrages ist, der nach Einheitspreisen abgerechnet wird. Bei einem Einheitspreisvertrag richtet sich die verdiente Vergütung des Auftragnehmers bzw. die Abrechnungssumme danach, in welchem Umfang der Auftragnehmer die z. B. in einem Leistungsverzeichnis beschriebenen und mit einzelnen Einheitspreisen versehenen Leistungen tatsächlich erbracht hat. Verringert sich der Umfang der tatsächlich erbrachten Leistungen gegenüber dem bei Vertragsschluss zugrunde gelegten Umfang, kann dies zu einer im Verhältnis zur (Netto-)Auftragssumme geringeren Vergütung bzw. Abrechnungssumme führen. Hätte die Berechnung der Vertragsstrafe sodann gleichwohl die höhere (Netto-)Auftragssumme zur Bezugsgröße, könne dies dazu führen, dass die Strafzahlung die vorgenannte 5 %-Grenze möglicherweise sogar erheblich übersteigt, den Auftraggeber damit privilegiert und den Auftragnehmer unangemessen benachteiligt.

BEISPIEL:

Die Vertragsstrafenklausel sieht eine Höchstgrenze von 5 % der (Netto-)Auftragssumme vor. Die (Netto-)Auftragssumme beträgt 500.000,00 EUR. Die Abrechnungssumme beträgt 100.000,00 EUR. Gemessen an der (Netto-)Auftragssumme beträgt die Vertragsstrafe (500.000,00 EUR / 100 = 5.000,00 EUR * 5 =) 25.000,00 EUR. Die Vertragsstrafe entspricht dann 25 % der Abrechnungssumme und übersteigt die Grenze von 5 % der Abrechnungssumme somit um ein Vielfaches.

PRAXISHINWEIS

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Entscheidung können Vertragsmuster bzw. darin enthaltene Vertragsstrafenklauseln anpassungsbedürftig sein.

Steffen Ralle
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Telefon: 0221/973002-98
s.ralle@lenz-johlen.de

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Prof. Dr. Heribert Johlen[PV] †
Dr. Franz-Josef Pauli[P]
Dr. Rainer Voß[PVA]
Dr. Michael Oerder[PV]
Dr. Thomas Lüttgau[PV]
Thomas Elsner[PB]
Rainer Schmitz[PV]
Dr. Alexander Beutling[PVA]
Dr. Markus Johlen[PV]
Dr. Inga Schwertner[PV]
Dr. Philipp Libert[PF]
Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)[PVL]
Dr. Felix Pauli[PV]
Dr. Tanja Parthe[PV]
Martin Hahn[PG]
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.[PVE]
Nick Kockler[PV]
Béla Gehrken[PVD]
Dr. Gerrit Krupp[C]
Markus Nettekoven[C]
Nima Rast[PV]

Dr. Elmar Loer, EMBA[PXG]
Dr. Jan D. Sommer[CV]
Dr. Mahdad Mir Djawadi[PV]
Thorsten Scheuren, LL.M.[P]
Mats Hagemann[V]
Dr. Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCready, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.[V]
Falk Romberg
Maya Soethout
Steffen Ralle[B]
Anja Löwenberg
Christina Hamacher, B.A.
Aline Sent[W]
Cennet Binzer
Sebastian Pesch
Janos Knittler
Dr. Thomas Schäffer
Anna Timm
Ferdinand Roeben
Jascha Pelka

P Partner i. S. d. PartGG
C Counsel
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G Fachanwalt für Vergaberecht
A AnwaltMediator DAA/FU Hagen
L Master of Laws (McGill University, Montreal, Kanada)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
E Master of European Studies
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
X Executive Master of Business Administration
W Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Standort Köln
Gustav-Heinemann-Ufer 88 • 50968 Köln
Postfach 510940 • 50945 Köln

Standort Berlin
Uhlandstraße 85 • 10717 Berlin

Telefon: +49 221 97 30 02-0
Telefax: +49 221 97 30 02-22

www.lenz-johlen.de

Bildnachweis: Adobe Stock: Seite 2, 3 und 4

© 2024· Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB