

Quelle: <https://voris.wolterskluwer-online.de/document/8d834bbb-9349-4b7f-84b3-182a4d585f9f>

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Bibliografie</b>      |                                      |
| <b>Gericht</b>           | OLG Celle                            |
| <b>Datum</b>             | 11.02.2026                           |
| <b>Aktenzeichen</b>      | 14 U 172/24                          |
| <b>Entscheidungsform</b> | Urteil                               |
| <b>Referenz</b>          | WKRS 2026, 10850                     |
| <b>Entscheidungsname</b> | [keine Angabe]                       |
| <b>ECLI</b>              | ECLI:DE:OLGCE:2026:0211.14U172.24.00 |

## Oberlandesgericht Celle

### Urt. v. 11.02.2026, Az.: 14 U 172/24

Bestimmen der anrechenbaren Kosten eines Architekten zur Ermittlung des Mindestsatzhonorars

### Amtlicher Leitsatz

**Der Architekt genügt seiner Erstdarlegungslast, wenn er aufgrund der ihm zugänglichen Unterlagen und Informationen den Anteil der anrechenbaren Kosten sorgfältig schätzt, für die ihm sein Auftraggeber die notwendigen Auskünfte oder Unterlagen vertragswidrig vorenthalten hat. Erst wenn der beklagte Auftraggeber die Schätzung des Architekten substantiiert bestritten hat, obliegt es dem klagenden Architekten, seinen Sachvortrag zu den Berechnungsgrundlagen gegebenenfalls zu ergänzen (**

**BGH, Urteil vom 27.10.1994 - VII ZR 217/93, OLG Hamm, Urteil vom 06.03.2017 - I-17 U 100/15).** Ob die Grundlagen der Schätzung zutreffend ermittelt sind, ist keine Frage der Darlegung, sondern der Beweisaufnahme.

### Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 07.08.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Hannover (14 O 118/18) wie folgt abgeändert:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 23.568,46 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.09.2017 sowie weitere 1.242,84 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.06.2018 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen der Kläger zu 79 % und der Beklagte zu 21 %. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz tragen der Kläger zu 56 % und der Beklagte zu 44 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 53.528,88 € festgesetzt.

## Gründe

### I.

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Zahlung restlichen Architektenhonorars in Anspruch.

Der Beklagte war von der G. W. Grundstücksgesellschaft GbR gemäß Architektenvertrag vom 12.05.2016 (Anlage B 14, Bl. 889 eOLG) umfassend mit Architektenleistungen für das Bauvorhaben "W." in R. beauftragt, das die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit je 11 Wohneinheiten zum Gegenstand hatte. Er beauftragte den Kläger im Wege eines "Rahmenvertrags zur freien Mitarbeit" vom 24.06.2016 für dieses Bauvorhaben mit Leistungen der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) nach der HOAI. Die Parteien vereinbarten eine Pauschalvergütung von 90.000,00 € netto (vgl. Anlage K 1, Anlagenband Kläger).

Der Kläger erbrachte Leistungen; der Beklagte erbrachte Abschlagszahlungen in Höhe von 79.968,00 €.

Mit Schreiben vom 02.03.2017 teilte der Kläger dem Beklagten mit, ab dem 31.03.2017 keine Leistungen mehr zu erbringen.

Unter dem 14.08.2017 (Anlage K3a, Anlagenband Kläger) rechnete der Kläger die bis zur Beendigung seiner Tätigkeit nach seiner Behauptung erbrachten Leistungen mit einem Betrag von 193.168,91 € brutto ab. Er legte seiner Berechnung erbrachte Grundleistungen der Leistungsphase 8 in Höhe von 28 % (statt 32 %) und die Mindestsätze der HOAI 2013 unter Ansatz anrechenbarer Kosten in Höhe von 5.415.000,00 € zuzüglich einer vereinbarten Nebenkostenpauschale in Höhe von 5 % zugrunde. Er rechnete darüber hinaus Vergütung für erbrachte Besondere Leistungen in Höhe von 11.550,00 € nach Stundenlohn (110 Stunden je 105,00 €) zuzüglich Mehrwertsteuer ab. Die Rechnung vom 14.08.2017 enthält eine Zahlungsaufforderung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung.

Nachdem der Beklagte nicht zahlte, forderte der Kläger ihn mit anwaltlichem Schreiben vom 25.09.2017 (Anlage K4, Bl. 12 Anlagenband Kläger) unter Fristsetzung erneut - erfolglos - zur Zahlung auf.

Die Differenz zwischen der Rechnungssumme und den Abschlagszahlungen, mithin 113.200,01 €, war erstinstanzlich streitgegenständlich.

Der Kläger war erstinstanzlich der Ansicht, das Pauschalhonorar sei wegen einer Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI 2013 unwirksam. Da der Beklagte seiner Aufforderung, die Kostenberechnung zu übermitteln, nicht nachgekommen sei und ihm auch die Schlussrechnungen der Unternehmer nicht vorgelegen hätten, sei er berechtigt gewesen, die anrechenbaren Kosten zu schätzen. Auf der Grundlage einer Flächengröße von 4.000,00 m<sup>2</sup> ergebe sich bei einem Preis in Höhe von 1.200,00 €/m<sup>2</sup> eine Summe von 4.800.000,00 € für die Position "Baukosten Baukonstruktion" und 615.000,00 € für die Technische Gebäudeausstattung (TGA). Die anrechenbaren Kosten seien daher mit 5.415.000,00 € zugrunde zu legen.

Er hat behauptet, bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses 87,5 % der vertraglich geschuldeten Leistungen der Leistungsphase 8 erbracht zu haben. Ferner sei er mit der Erbringung "Besonderer Leistungen" im Sinne der HOAI beauftragt gewesen. Er habe auftragsgemäß differenzierte Zeitpläne aufgestellt, überwacht und fortgeschrieben.

Der Beklagte war in erster Instanz der Ansicht, dass keine Mindestsatzunterschreitung vorliege und deshalb die vertragliche Pauschalpreisvereinbarung maßgeblich und wirksam sei. Da der Kläger die Leistungen nur in geringerem Umfang als von ihm behauptet erbracht habe, bestehe über die bereits geleisteten Zahlungen hinaus kein Honoraranspruch. Die Arbeiten des Klägers seien aufgrund der klägerseitigen Kündigung nicht nutzbar bzw. mit Mängeln behaftet gewesen.

Das Landgericht hat Beweis erhoben über die Honorarvereinbarung für Besondere Leistungen durch Anhörung der Parteien und Vernehmung der Zeugen K. P. und S. A.. Wegen des Ergebnisses wird auf das Sitzungsprotokoll vom 02.06.2020 (Bl. 220 ff. d.A.) Bezug genommen.

Das Landgericht hat durch Einholung eines Sachverständigengutachtens darüber Beweis erhoben, ob der Kläger Leistungen in einem Umfang von 87,5 % der geschuldeten Leistungen der Leistungsphase 8 erbracht habe. Wegen des Ergebnisses wird auf das Gutachten vom 12.10.2020, die ergänzende Stellungnahme vom 25.01.2021 und die 2. ergänzende Stellungnahme vom 06.05.2021 des Sachverständigen R. Bezug genommen (Aktentasche Band II d.A.).

Mit am 07.08.2024 verkündeten Urteil, auf das gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen, des weiteren Vorbringens der Parteien im Einzelnen und der erstinstanzlichen Anträge Bezug genommen wird, hat das Landgericht Hannover die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, dem Kläger stehe über den bereits gezahlten Betrag hinaus im Zusammenhang

mit dem Bauvorhaben W. in R. kein weitergehender Honoraranspruch gemäß § 631 BGB i. V. m. § 15 HOAI 2013 zu.

Es könne schon keine Unterschreitung des Mindestsatzhonorars festgestellt werden. Zwar könne der Kläger grundsätzlich bei Vereinbarung eines die Mindestsätze unterschreitenden Pauschalhonorars die Aufstockung seines Honorars verlangen. Der insoweit darlegungsbelastete Kläger habe jedoch zu den für die Ermittlung des Mindestsatzhonorars maßgeblichen anrechenbaren Kosten trotz mehrfacher gerichtlicher Hinweise nicht hinreichend vorgetragen.

Zwar habe er die anrechenbaren Kosten schätzen dürfen. Er genüge seiner Darlegungslast jedoch nur dann, wenn er sie sorgfältig schätze und insbesondere die Grundlagen der Schätzung nachvollziehbar darlege. Diesen Anforderungen genüge der klägerische Vortrag nicht. Er habe die Grundlagen der Schätzung nicht näher dargelegt. Da dem Kläger unstreitig die Flächenberechnungen vorgelegen hätten, könne schon nicht nachvollzogen werden, weshalb er lediglich eine ungefähre Größe des Bauvorhabens von 4.000 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht habe. Die Grundlage der in Ansatz gebrachten Kosten der Baukonstruktion habe der Kläger nicht benannt.

Selbst unterstellt, das vereinbarte Pauschalhonorar von 90.000,00 € netto sei nicht mindestdsatzunterschreitend bzw. wirksam vereinbart, stehe dem Kläger über den gezahlten Betrag von 79.968,00 € hinaus kein weiteres Architektenhonorar zu. Nach den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen R. habe der Kläger bis zur Vertragsbeendigung nicht wie behauptet 87,5 % der geschuldeten Grundleistungen der Leistungsphase 8, sondern lediglich 58,4 % erbracht. Hiernach stünden dem Kläger lediglich 52.560,00 € netto zu. Auch unter Berücksichtigung der vereinbarten Nebenkostenpauschale sowie der begehrten Vergütung für Besondere Leistungen zuzüglich Steuer übersteige der verdiente Honoraranspruch den bereits gezahlten Betrag nicht.

Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, die er auf einen Betrag von 53.528,88 € sowie die auf diesen Betrag entfallenen Rechtsanwaltskosten (1.892,00 € netto) beschränkt. Zur Berechnung im Einzelnen wird auf den Schriftsatz vom 31.01.2022, Bl. 336 d.A.) Bezug genommen.

Der Kläger greift das landgerichtliche Urteil hinsichtlich der Feststellung, dass er (nur) 58,4 % der beauftragten Leistungen erbracht habe, nicht an. Er wendet sich gegen die Auffassung des Landgerichts, er habe eine Unterschreitung der Mindestsätze nicht hinreichend dargelegt.

Das Landgericht habe ihm letztmalig im Termin zur mündlichen Verhandlung am 16.05.2024 einen entsprechenden Hinweis erteilt und eine Stellungnahmefrist bis zum 06.06.2024 gesetzt. Ausweislich des Schriftsatzes vom 03.06.2024 habe der Kläger seine Schätzung der anrechenbaren Kosten daher auf Basis der ihm vorliegenden Unterlagen (82 Abschlagsrechnungen für 19 Gewerke) weiter vereinzelt, so dass es dem Beklagten anhand der allein ihm vorliegenden Unterlagen (Schlussrechnungen etc.) unschwer möglich gewesen wäre, die fehlenden Angaben zu ergänzen.

Auch der Bundesgerichtshof habe in dem vom Landgericht in Bezug genommenen Urteil (

BGH, Urteil vom 27.10.1994 - VII ZR 217/93) darauf hingewiesen, dass es nicht ausreiche, dass der Bauherr die Schätzung des Architekten bestreite. Der Bauherr müsse vielmehr zur Schätzung des Architekten unter Vorlage der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen konkret Stellung nehmen. Dies habe der Beklagte gerade nicht getan. Der Beklagte habe dem Kläger vertragswidrig die Möglichkeit nehmen wollen, seine Leistungen HOAI-konform abzurechnen.

Die Größe des Bauvorhabens belaufe sich auf 4.106,35 m<sup>2</sup>. Der Kläger habe im Rahmen seiner Schätzung somit nur eine Abrundung zugunsten des Beklagten auf 4.000 m<sup>2</sup> vorgenommen.

Das Landgericht verkenne insoweit das Wechselspiel zwischen Vortrag und Gegenvortrag und überspanne die Anforderungen an die Substantiierung der Schätzung der anrechenbaren Kosten. Dies verstoße gegen Art. 103 Abs. 1 GG. Darüber hinaus ergebe sich aus dem Urteil des Landgerichts, dass dieses den Schriftsatz des Klägers vom 03.06.2024 unberücksichtigt gelassen habe.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Landgerichts Hannover vom 21.08.2024 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, an ihn 53.528,88 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.09.2017 sowie weitere 1.892,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil gegen die Angriffe der Berufung.

Im Vertrag zur freien Mitarbeit vom 24.06.2016 sei eine Pauschalvergütung von 90.000,00 € netto vereinbart, die unbeachtlich der Rechtsprechung zu den Mindestsätzen der HOAI diese auch nicht unterschreite. In dem klägerischen Schriftsatz vom 03.06.2024 sei kein substantiierter Vortrag zu den anrechenbaren Baukosten erfolgt. Die Schätzgrundlage sei ebenfalls nicht hinreichend vorgetragen worden. Auch mit der Berufungsbegründung habe der Kläger einen substantiierten Vortrag bezüglich der angeblichen

Mindestsatzunterschreitung nicht nachgeholt. Der Kläger habe "auf Basis von 82 Abschlagrechnungen für 19 Gewerken" seine Schätzung vorgenommen. Bei dem Bauvorhaben habe es insgesamt nur 21 Gewerke gegeben, sodass der Kläger fast einen kompletten Überblick über die Gesamtkosten gehabt habe. Der Auftrag habe sich zudem nicht auf die TGA, mithin Elektro, Heizung, Sanitär sowie Lüftung, erstreckt, sodass diese Gewerke nicht in die anrechenbaren Kosten aufzunehmen seien.

Der Kläger sei bereits überzahlt. Der Kläger habe bereits in erster Instanz zahlreiche Hinweise erhalten und dennoch bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht substantiiert zu den anrechenbaren Baukosten vorgetragen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung (Bl. 129 ff. eOLG) Bezug genommen.

Der Senat hat über die Höhe der anrechenbaren Kosten und die Höhe des sich daraus ergebenden Resthonorars Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, wobei der Sachverständige bei seiner Berechnung die erstinstanzlichen Feststellungen des Sachverständigen R. zum Umfang der erbrachten Leistungen (58,4 %) zugrunde legen sollte. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen M. K. vom 11.09.2025 (GA-Heft eOLG) sowie die mündlichen Erläuterungen in der öffentlichen Sitzung vom 20.01.2026 (Bl. 907 ff. eOLG) Bezug genommen.

## II.

Die zulässige Berufung ist teilweise begründet.

### 1.

Der Kläger hat gegen den Beklagten einen offenen Resthonoraranspruch aus § 631 BGB i.V.m. den Vorschriften der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen in der bis zum 31.12.2020 gültigen Fassung (im Folgenden: HOAI 2013) in Höhe von 23.568,46 €.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus restlichem Honorar für Grundleistungen der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) in Höhe von 11.668,46 € (a) und der Vergütung für Besondere Leistungen aus einer Honorarvereinbarung in Höhe von 11.900,00 € (b).

a) Das dem Kläger zustehende restliche Honorar für erbrachte Grundleistungen in der Leistungsphase 8 beträgt 11.668,46 €.

Der Kläger ist berechtigt, nach den Mindestsätzen der HOAI 2013 abzurechnen. Denn die zwischen den Parteien geschlossene Pauschalpreisvereinbarung in Höhe von 90.000,00 € netto ist unwirksam, da sie das Mindestsatzhonorar unterschreitet, § 7 Abs. 1 HOAI 2013.

aa) Haben die Parteien eine schriftliche Pauschalhonorarvereinbarung bei Auftragserteilung getroffen, ist diese nach nationalem Recht unwirksam, wenn das vereinbarte Honorar das sich bei Anwendung der Mindestsätze ergebende Honorar unterschreitet, ohne dass ein Ausnahmefall vorliegt, § 7 Abs. 1 und Abs. 3 HOAI (

BGH, Urteil vom 02.06.2022 - VII ZR 229/19, Rn. 26, juris). Ein Ausnahmefall gemäß § 7 Abs. 3 HOAI 2013, in dem die Mindestsätze durch schriftliche Vereinbarung unterschritten werden können, liegt nicht vor. Ein solcher Ausnahmefall ist zu bejahen, wenn aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls, etwa bei engen Beziehungen rechtlicher, wirtschaftlicher, sozialer oder persönlicher Art, unter Berücksichtigung des Zwecks der Mindestsatzregelung ein unter den Mindestsätzen liegendes Honorar angemessen ist (BGH, Urteil vom 27.10.2011, VII ZR 163/10, NZBau 2012, 174; Urteil vom 22.05.1997, VII ZR 290/95, juris, Rn. 21). Derartige Umstände sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

bb) Der Europäische Gerichtshof hat zwar mit

Urteil vom 04.07.2019 (C-377/17, juris) festgestellt, dass die Bundesrepublik Deutschland dadurch gegen ihre europarechtlichen Verpflichtungen über Dienstleistungen im Binnenmarkt verstößt, dass sie verbindliche Honorare für die Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren beibehalten hat. Aus der Europarechtswidrigkeit der Fortgeltung der Mindestsatzregelung in § 7 Abs. 1 HOAI 2013 folgt jedoch nicht deren Unanwendbarkeit im Privatrechtsverhältnis (EuGH, Urteil vom 18.01.2022, C-261/20, juris; BGH, Urteil vom 02.06.2022, VII ZR 174/19, BGHZ 234, 28-37). Die Vorschriften der HOAI, die das verbindliche Preisrecht regeln, sind in ihrem jeweiligen Geltungsbereich weiter anzuwenden (BGH, Urteil vom 02.06.2022 - VII ZR 174/19, BGHZ 234, 28-37, Rn. 17).

cc) Die Geltendmachung der Mindestsätze durch den Kläger ist nicht nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB ausgeschlossen. Zwar verhält sich ein Architekt oder Ingenieur widersprüchlich, wenn er eine Pauschalhonorarvereinbarung unterhalb der Mindestsätze der HOAI abschließt und später nach den Mindestsätzen abrechnen will. Die Geltendmachung der Mindestsätze der HOAI ist in einem solchen Fall nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs jedoch nur dann ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraut und vertrauen durfte und er sich darauf in einer Weise eingerichtet hat, dass ihm die Zahlung des Differenzbetrags zwischen dem vereinbarten Honorar und den Mindestsätzen nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden kann (BGH, EuGH-Vorlage vom

14.05.2020 - VII ZR 174/19, BGHZ 225, 297-316, Rn. 15, juris). Darauf beruft sich der Beklagte, dem als Architekt das

Honorarrecht bekannt ist bzw. sein muss und dessen Schutzbedürftigkeit deshalb zweifelhaft ist, jedoch nicht.  
dd) Zur Ermittlung des Mindestsatzhonorars sind zunächst die anrechenbaren Kosten zu bestimmen.

Der Kläger war - wie das Landgericht (S. 4 LGU) bereits zutreffend festgestellt hat - berechtigt, die anrechenbaren Kosten zu schätzen. Denn der Kläger war lediglich mit der Objektüberwachung (Leistungsphase 8) beauftragt, während ihm die für das Erstellen der Kostenberechnung notwendigen Grundlagen nicht bekannt waren. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt der Architekt seiner Darlegungslast, wenn er aufgrund der ihm zugänglichen Unterlagen und Informationen den Anteil der anrechenbaren Kosten sorgfältig schätzt, für die ihm sein Auftraggeber die notwendigen Auskünfte oder Unterlagen vertragswidrig vorenthalten hat (

BGH, Urteil vom 27.10.1994 - VII ZR 217/93, BGHZ 127, 254-262, Rn. 32, juris).

Der Sachvortrag des Klägers genügte den Anforderungen an die Erstdarlegungslast. Der Kläger hat zu seiner Schätzung hinsichtlich der anrechenbaren Kosten vorgetragen, dass diese auf der ungefähren Größe des Bauvorhabens (ca. 4.000 m<sup>2</sup>), den üblichen Baukosten der Baukonstruktionen (ca. 1.200,00 €/m<sup>2</sup>) sowie dem erfahrungsgemäßen Umfang der technischen Gebäudeausrüstung eines solchen Bauvorhabens (ca. 615.000,00 €) beruhen. Der Beklagte ist diesem Sachvortrag zu keiner Zeit erheblich entgegengetreten. Er hat sich lediglich auf den Standpunkt gestellt, der Sachvortrag des Klägers zu den anrechenbaren Kosten sei unsubstantiiert. Diese Rechtsauffassung ist unzutreffend. Erst wenn der beklagte Auftraggeber die Schätzung des Architekten substantiiert bestritten hat, obliegt es dem klagenden Architekten, seinen Sachvortrag zu den Berechnungsgrundlagen gegebenenfalls zu ergänzen (vgl.

BGH, Urteil vom 27.10.1994 - VII ZR 217/93, BGHZ 127, 254-262, Rn. 32, juris; OLG Hamm, Urteil vom 06.03.2017 - I-17 U 100/15, Rn. 76, juris). Ob die Grundlagen der Schätzung zutreffend ermittelt sind, ist keine Frage der Darlegung, sondern der Beweisaufnahme (OLG Hamm, a.a.O., Rn. 77, juris).

Die erstinstanzlich dennoch unterbliebene Beweisaufnahme verletzt den Kläger deshalb in seinem Anspruch auf rechtliches Gehör. Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Das Gebot des rechtlichen Gehörs soll als Prozessgrundrecht sicherstellen, dass die Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergeht, die ihren Grund in unterlassener Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung des Sachvortrags der Parteien haben. In diesem Sinne gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisantrages verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze findet. Das ist unter anderem dann der Fall, wenn die Nichtberücksichtigung des Beweisangebotes darauf beruht, dass das Gericht verfahrensfehlerhaft überspannte Anforderungen an den Vortrag einer Partei gestellt hat. Es verschließt sich in einem solchen Fall der Erkenntnis, dass eine Partei ihrer Darlegungslast schon dann genügt, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in ihrer Person entstanden erscheinen zu lassen (

BGH, Beschluss vom 30.07.2024 - VI ZR 122/23, NJW 2025, 34; BGH, Beschluss vom 06.06.2023 - VI ZR 197/21, NJW-RR 2023, 1038; BGH, Beschluss vom 16.04.2015 - IX ZR 195/14, NJW-RR 2015, 829; st. Rspr. des Senats, vgl. nur [OLG Celle, Urteil vom 22.10.2025 - 14 U 52/25](#), Rn. 20 - 21, juris).

Aufgrund in der Berufungsinstantz nachgeholten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Senats (§ 286 ZPO) fest, dass die anrechenbaren Kosten 4.000.000,00 € betragen. Dies ergibt sich aus dem schriftlichen Gutachten des Sachverständigen K. und seinen ergänzenden Erläuterungen in der öffentlichen Sitzung vom 20.01.2026.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige K. verfügt aufgrund seiner fachlichen Qualifikation und langjährigen Berufserfahrung im Bereich "Leistungen und Honorare der Architekten" über die erforderliche Sachkunde. Das schriftliche Gutachten ist in sich schlüssig, nachvollziehbar und widerspruchsfrei. Der Sachverständige legt seiner Berechnung die übereinstimmenden Angaben der Parteien zur Nutzfläche zu Grunde und zieht als Quelle der Kostenkennwerte die Baukostensammlung BKI 2016 heran. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kriterien (Wohneinheiten, mittlerer Standard, Regionalfaktor) gelangt der Sachverständige nachvollziehbar zu anrechenbaren Kosten in Höhe von 4.000.000,00 €.

Die Einwendungen der Parteien gegen das Gutachten greifen nicht durch. Der Sachverständige hat sich in der öffentlichen Sitzung vom 20.01.2026 im Einzelnen mit den Einwendungen der Parteien aus den Schriftsätzen vom 30.09.2025 (Bl. 864 ff. eOLG) und vom 17.11.2025 (Bl. 882 ff. eOLG) auseinandergesetzt.

Soweit der Kläger bemängelt, dass der Sachverständige für das Haus 3 lediglich den mittleren Standard zugrunde gelegt hat, obwohl die Wohnungen in diesem Haus behindertengerecht ausgebaut sind und über einen Aufzug verfügen, hat der Sachverständige diesen Einwand entkräftet. Die berücksichtigten BKI-Daten enthalten für die in Rede stehenden Gebäude bzw. Planungen bereits Aufzüge und auch barrierefreies Bauen, so dass für eine Erhöhung der anrechenbaren Kosten keine Veranlassung bestehe.

Soweit der Beklagte meint, dass die Ermittlung der anrechenbaren Kosten auf Basis der tatsächlich entstandenen Baukosten zu erfolgen habe, trifft diese Auffassung nicht zu. Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI 2013 richtet sich die Abrechnung nach der Kostenberechnung, hilfsweise nach der Kostenschätzung. Die in der bis zum 17.08.2009 geltenden Fassung der HOAI gemäß § 10 Abs. 3 HOAI 1996 vorgeschriebenen drei Kostenermittlungen (Kostenberechnung für die Leistungsphasen 1-4, Kostenanschlag für

die Leistungsphasen 5-7, Kostenfeststellung für die Leistungsphasen 8-9) gelten in den neuen Fassungen der HOAI nicht mehr. Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI (seit) 2009 richtet sich das Honorar für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung oder, soweit diese nicht vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung (Thode/Thierau/Wessel ArchitektenR/IngenieurR-HdB/Schwenker/Wessel, 3. Aufl. 2025, § 20, beck-online). Dies gilt auch, wenn die Objektüberwachung als Einzelleistung in Auftrag gegeben wird, wie § 9 Abs. 3 HOAI 2013 ausdrücklich vorsieht (Korbion/Mantscheff/Vygen/Korbion, 9. Aufl. 2016, HOAI § 9 Rn. 22, beck-online). Dementsprechend bestätigt auch der Sachverständige K., dass die tatsächlichen Baukosten im vorliegenden Fall für die anrechenbaren Kosten keine Bedeutung haben.

Soweit der Beklagte rügt, dass der Sachverständige die anrechenbaren Baukosten auf Basis der BKI-Baukostentabelle ermittelt habe, bei der es sich lediglich um eine Statistikquelle handele, die nicht formal als feste rechtliche Grundlage für die Ermittlung der "anrechenbaren Kosten" verbindlich vorgeschrieben sei, greift dieser Einwand im Ergebnis nicht durch. Bei den BKI-Veröffentlichungen handelt es sich ausweislich der sachverständigen Ausführungen um eine allgemein anerkannte umfangreiche Baukostensammlung mit diversen Parametern, deren Kostenkennwerte sehr differenziert gegliedert sind (S. 10 GA, Gutachtenheft eOLG) und deren Plausibilität der Sachverständige in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben überprüft hat (Sitzungsprotokoll vom 20.01.2026).

Schließlich wendet sich der Beklagte ohne Erfolg dagegen, dass die Kosten der Technischen Anlagen (TGA) in die anrechenbaren Kosten einbezogen wurden. Gemäß § 33 Abs. 2 HOAI 2013 zählen für die Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen als anrechenbare Kosten auch die Kosten der Technischen Anlagen, die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, jedenfalls zu den in § 33 Abs. 2 Nr. 1 und 2 HOAI 2013 genannten Prozentsätzen. Dies ist fachlich nach den sachverständigen Ausführungen (S. 8 GA, Gutachtenheft eOLG) auch erforderlich, da ein Architekt ein Gebäude in seiner Gänze plant, also einschließlich beispielweise der Bäder, Küchen und Heizungszentrale. Dazu hat der Sachverständige ergänzend in der öffentlichen Sitzung vom 20.01.2026 unter Bezugnahme auf eine Tischvorlage (Anlage zum Sitzungsprotokoll vom 20.01.2026, Bl. 911 eOLG) anschaulich erläutert, dass die Technischen Anlagen innerhalb der Gebäudeplanung Teil der "Objektplanung Gebäude" sind, während - hier nicht in Rede stehende - spezielle Fachplanungen (z.B. Tragwerksplanung, Fachingenieur Sanitär und Elektro) gesondert honorartechnisch erfasst werden.

Aus diesen Gründen ist auch der Einwand des Beklagten, die seitens des Sachverständigen R. in erster Instanz ermittelte Quote von 58,4 % müsse ohne Berücksichtigung der TGA-Kosten neu berechnet werden, unzutreffend. Abgesehen davon sind die Feststellungen des erstinstanzlichen Sachverständigen nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens.

ee) Ausgehend von den sachverständig festgestellten anrechenbaren Kosten in Höhe von 4.000.000,00 € ist die Pauschalpreisvereinbarung vom 24.06.2016 mindestdsatzunterschreitend.

Die Frage der Mindestsatzunterschreitung ist zu ermitteln durch einen Vergleich zwischen den Mindestsätzen der HOAI und der getroffenen Pauschalpreisvereinbarung. Bei anrechenbaren Kosten in Höhe von 4.000.000,00 € und dem Mindestsatz der Honorarzone III ergibt sich ein Vollhonorar in Höhe von 392.184,50 € (S. GA, Gutachtenheft eOLG). Für die Leistungsphase 8 bestimmt § 34 Abs. 3 Nr. 8 HOAI 2013 einen Anteil von 32 %. Das Mindesthonorar beträgt damit 125.499,04 € (32% von 392.184,50 €), so dass die Pauschalpreisvereinbarung in Höhe von 90.000,00 € den Mindestsatz deutlich unterschreitet.

ff) Da der Kläger ausweislich der Feststellungen des Sachverständigen R. in erster Instanz, die die Berufung nicht angreift, Leistungen in Höhe von 58,4 % erbracht hat, beträgt das restliche Honorar einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer abzüglich der Abschlagszahlungen 11.668,46 € (s. S. 14 GA, Gutachtenheft eOLG).

b) Dem Kläger steht darüber hinaus eine Vergütung für Besondere Leistungen in Höhe von 10.000,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer, mithin 11.900,00 € zu.

Nach der vor dem Landgericht durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere aufgrund der Vernehmung des Zeugen P., steht fest, dass die Parteien eine Pauschalvergütung in Höhe von 10.000,00 € netto für die besonders detaillierte Terminplanung vereinbart haben. Das Landgericht hat dazu mit Beschluss vom 08.07.2020 (Bl. 240 f. d.A.) ausgeführt:

*"Aufgrund des Ergebnisses der Beweiserhebung durch Anhörung der Parteien sowie Vernehmung der Zeugen anlässlich der mündlichen Verhandlung vom 2. Juni 2020 sieht das Gericht einen Anspruch des Klägers gegenüber dem Beklagten auf eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 10.000 € zuzüglich Mehrwertsteuer als Pauschale für die vom Kläger ausgeführten Tätigkeiten zur Aufstellung besonderer detaillierte Terminplanungen als erwiesen an. (...)"*

Diese festgestellten Tatsachen binden das Berufungsgericht nach § 529 Abs. 1 ZPO, wobei unerheblich ist, ob diese Feststellungen für das Urteil tragend waren. Denn auch nichttragende Feststellungen binden das Berufungsgericht, weil es für die Bindung an die Tatsachenfeststellungen nicht darauf ankommt, ob diese für die Entscheidung des Eingangsgerichts erheblich waren (MüKoZPO/Rimmelspacher, 7. Aufl. 2025, ZPO § 529 Rn. 4, beck-online). Der Beklagte hat gegen diese Forderung mit der Berufungserwiderung auch keine Einwände erhoben.

2.

Die Forderung in Höhe von 23.568,46 € ist gemäß §§ 286 Abs. 3, 288 Abs. 2 BGB zu verzinsen.

3.

Die geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe einer 1,3 Geschäftsgebühr sind aus §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 3 BGB gerechtfertigt und betragen nach der Gebührentabelle vor dem 31.12.2020 bezogen auf einen Gegenstandswert von 23.568,46 € zuzüglich Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer 1.242,84 €. Dieser Betrag ist antragsgemäß seit Rechtshängigkeit zu verzinsen, § 291 ZPO.

**III.**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 Satz 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 3 ZPO, § 47 Abs. 1 GKG.

**IV.**

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und der Senat nicht von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes oder eines anderen Oberlandesgerichts abweicht, so dass auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 ZPO.

---

Hinweis:

Verkündet am: 11.02.2026

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.