

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Wenn die Frist abläuft

Das in Potsdam an der Havel gelegene Objekt hatte der Bauherr bereits verkauft. Der Einzug der Erwerber war im notariellen Kaufvertrag konkret terminiert. Die bauherrenseitige Annahme galt: Zum Zeitpunkt des Auszuges aus der Potsdamer Villa sollte das Stadthaus an der Hamburger Binnenalster fertiggestellt sein, damit ein nahtloser Umzug gewährleistet ist. Es kam anders als erwartet: Zwar war ein Noteinzug in das Hamburg-Objekt möglich. Über Monate jedoch zogen sich noch weitere, die Wohnqualität störende, Handwerkerleistungen hin. Die Vorfreude auf den Wohnortwechsel trübte sich für die Bauherrenseite nachhaltig ein und führte letztendlich zum Konflikt mit dem planenden und bauüberwachenden Architekten.

Der dargestellte Fall ist ein Stellvertreterbeispiel für eine Vielzahl von enttäuschten Bauherrenenerwartungen oder auch übereuphorischen Terminversprechungen bei der Begründung von Planerverträgen. Seit Jahrzehnten ist es eine vertragsrechtliche Selbstverständlichkeit, dass Bauherren mit ausführenden Gewerken konkrete Terminvereinbarungen hinsichtlich des Beginns und der Fertigstellung der Gewerkeleistungen vereinbaren. Zwar hat auch dies seit einigen Jahren Einzug in die zu begründenden Architektenverträge gehalten, stellt jedoch nach wie vor keine durchgreifende Selbstverständlichkeit bei der Vertragsgestaltung mit den Planern dar. Dies hat auch durchaus seine Begründung. Denn unter Inbezugnahme auf den Planungs-, Ausschreibungs- und Baurealisierungsablauf sind die Architektenleistungen vielfach abhängig von Leistungserfüllungen Dritter. Nur eingeschränkt – wenn überhaupt – ist es den Planern möglich, auf die Beschleunigung eines beantragten Genehmigungsverfahrens für das Bauvorhaben einzuwirken. Ebenso wenig ist nachhaltig für die Architekten steuerbar, wie ein Ausschreibungsverfahren, mit Einholen von Angeboten auf dem Gewerke-Bietermarkt, verläuft. Hohe Auslastungen der Gewerke-Unternehmen führen dazu, dass so manche Ausschreibung keine oder nur sehr zeitversetzte Rückläuferangebote erfährt. Ebenso kritisch verhält es sich mit der Bauausführung und der damit einhergehenden Bauüberwachung durch den Planer. Denn die bauüberwachende Seite erbringt die bauausführenden Leistungen nun einmal nicht selbst und in eigener Verantwortung. Sie wirkt baubegleitend und überwachend mit. Bauablaufstörungen, verursacht durch in die Insolvenz gehende bauausführende Gewerke oder baugewerkeseitig geltend gemachte Behinderungsstände, liegen zumeist nicht im Verantwortungsbereich der Architekten, lassen gleichwohl die Ausführung und folgend auch die Fertigstellung stocken oder gar insgesamt ins Wanken geraten.

Dennoch sind zunehmend Bearbeitungsfristen in Architektenverträgen festzustellen, die die Planerseite in die zeitliche Verpflichtung nehmen. Dies findet auch durchaus seine Berechti-

Die Vertragserfüllung ist für Bauherren und Architekten an genaue Zeitspannen gebunden. Sie sind entscheidend für Schadenersatzansprüche.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Karikatur Felmy

gung, wenn es sich um zu erbringende Tätigkeiten der Architekten handelt, die in ihrem eigenen Verantwortungsbereich und damit auch in der von ihnen zu kontrollierenden Sphäre liegen. So ist das terminliche Festschreiben bis zur Einreichung der Bauantragsunterlagen etwas, was im terminlichen Steuerungskontext des Planers liegt. Selbstverständlich wird hierbei nicht außer Acht gelassen, dass – je nach Größe des Objektes – auch andere fachlich beteiligte Sonderfachplaner im Planer-Konzert mitwirken müssen. Jedoch obliegen insoweit gerade den Architekten Koordinations- und Integrationsverpflichtungen für derartige Sonderfachplanerleistungen. Ebenso ist es sachgerecht, für das vollständige Zur-Verfügung-Stellen der Ausführungsplanung wie auch für das Ausarbeiten von Leistungsverzeichnissen Bearbeitungsfristen zu vereinbaren. Unbenommen ist es gleichermaßen dem Bauherrn – soweit er es vertraglich durchsetzen kann –, auch eine Fertigstellungsfrist für die Gesamtbaumaßnahme mit dem Architekten festzuschreiben.

Gefahren drohen planerseitig jedoch – und insoweit wird die Auftraggeberseite gerade bei den versierten Architekten mit diesem Anliegen nicht auf Gegenliebe stoßen –, da vertragliche Fristen und deren Nichteinhalten erhebliche negative Rechtsfolgen für den Architekten nach sich ziehen können. Denn bei konkret im Vertrag kalendermäßig bestimmten Fristen für die Fertigstellung bestimmter definierter Leistungen drohen bereits nach Ablauf einer bestimmten Frist die Verzugsfolge und daraus folgend bauherrenseitige Schadenersatzansprüche. Unberührt bleiben selbstverständlich etwaige Exkulpa-

tionsdarlegungen des Planers hinsichtlich der Nichtverantwortlichkeit der Fristversäumnis. Für derartige Schadenersatzansprüche aus dem Gesichtspunkt des eingetretenen Verzuges treten jedoch die Berufshaftpflichtversicherungen der Architekten nicht ein. Folglich muss ein derart in Anspruch genommener Architekt berechnete Bauherren-Verzugsschadenersatzansprüche aus eigener Tasche finanzieren. Insbesondere dann, wenn es sich um bereits frühzeitig vorab mit Ankermietern versehene Objekte handelt, die ihrerseits auf eine fristwahrende Einzugsmöglichkeit in das Objekt fokussiert sind, können sich erhebliche Schadenersatzansprüche bauherrenseitig aufsummieren, denen sich der Planer gegenübersteht.

Dass es sich hierbei jedoch nicht um einen Selbstläufer handelt, hat – durch den Bundesgerichtshof (BGH) jüngst bestätigt – das Oberlandesgericht Frankfurt (Urteil vom 22. Februar 2018, Az. 5 U 135/16, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch BGH mit Beschluss vom 29. Juli 2020, Az. VII ZR 71/18) dargelegt. Denn der Bauherr hat nicht nur darzulegen und zu beweisen, dass eindeutig bestimmte vertraglich zugrunde gelegte Termine zur Leistungserfüllung der Architektenleistungen vereinbart worden sind. Nicht jeder ausgetauschte Terminplan und eine Baustellenerörterung mit bestimmten Terminen sind als Vertragsfrist zu definieren. Vielfach handelt es sich um Orientierungsfristen. Sie mögen Zielvorgaben enthalten, lösen jedoch nicht ohne Weiteres die Verzugsfolge bei Überschreitung dieser Fristen aus. Folglich sind konkrete architektenvertragliche Regelungen zu Bearbeitungsfristen im Architektenvertrag aufzunehmen.

Etwaige „Soll-Vorgaben“ oder Formulierungen wie „ist bemüht“ werden zur Bestimmung von Vertragsfristen nicht ausreichen.

Hinzu kommt, dass bei einer Inanspruchnahme auf Schadenersatz wegen Verzuges die Bauherrenseite auch darlegen und beweisen muss, dass eine Bauzeitverzögerung oder eine zu späte Fertigstellung des Objektes auch und gerade auf Umstände zurückzuführen sind, die architekturentseitig zu vertreten sind. Der bloße Hinweis darauf, dass Ausführungspläne zeitverzögert den ausführenden Gewerken zur Verfügung gestellt worden sind, ist kein bauherrenseitig ausreichender Vorhalt. Wer Konsequenzen aus einer nicht fristgerechten Bearbeitung und Zur-Verfügung-Stellung von Unterlagen herleiten will, muss folglich die gesamte Tatsachenkette der Verzögerung, hergeleitet aus der nicht fristgerechten planerischen Leistungserbringung, dardarlegen.

Die vorzeitige Fokussierung auf Schadenersatzansprüche gegenüber den Planern kann sich als nicht erfolversprechend herausstellen. Eine sorgfältige Vorbereitung von Architekten- und Planerverträgen ist Grundvoraussetzung zur Durchsetzung von Verzögerungsschadenersatzansprüchen. Sorgfältiges Aufarbeiten des konkreten Einzelfalles und der planerseitigen Vernachlässigungen sind ein weiteres Muss beim Geltendmachen von Verzugschadenersatzansprüchen.

Dies musste auch die von Potsdam nach Hamburg umziehende Bauherrenschaft erkennen, als der Missmut im Hamburger Objekt, ob der Nichtfertigstellung desselben über Monate sich hinziehend, ständig weiter zunahm. Denn an konkret belastbaren bauherren- und architekturentseitigen Abreden hinsichtlich kalendermäßig bestimmter Fristen zur Leistungserfüllung des Planers fehlte es. Frustrierender Unmut auf Bauherrenseite ist geblieben, verbunden mit einer besseren Erkenntnis für zukünftig zu begründende Architektenverträge. Das Gewesene war Lehrmeister für das Zukünftige.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg.