

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Neue Kündigungsrechte und mehr Verbraucherschutz

Der Gesetzgeber will erstmals spezifische gesetzliche Rahmenbedingungen für Architekten- und Ingenieurverträge schaffen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 14. Januar. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz beabsichtigt erstmalig, den Architekten- und Ingenieurvertrag im Rahmen des Werkvertragsrechtes des Bürgerlichen Gesetzbuches besonders herauszustellen und seit Jahren bemängelte Unwuchten einer gesetzlichen und den Vertragsparteien dienenden Klarstellung zuzuführen. Ist seit Jahrzehnten der Planervertrag als Werkvertrag qualifiziert entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, sagt dies noch wenig darüber aus, was der Planer eigentlich schuldet. Die „schmallippige“ Gesetzesprache des Werkvertragsrechtes gibt lediglich vor, dass der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes verpflichtet ist. Was jedoch im Rahmen des Architektenvertrages nun das versprochene Werk ist, bestimmt sich zumeist nicht zu Beginn der vertraglichen Beziehung der Vertragsparteien, sondern unterliegt einem kreativen, dynamischen Prozess. Da hiermit häufig eine lang anhaltende – die Planer belastende – Akquisitionsphase einhergeht, führt dies zu unerwünschten Graubereichen. Folglich beabsichtigt der Gesetzgeber, die vertragstypischen Pflichten des Planers zu konkretisieren. Hierbei soll zunächst durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag der Unternehmer verpflichtet werden, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

Nun ist die beabsichtigte gesetzliche Formulierung noch ein wenig ungenau, gibt sie doch einige Selbstverständlichkeiten wieder. So ist bereits nach der maßgeblichen Rechtsprechung der Architekt nicht berufen, über das definierte Leistungsziel hinausgehende nicht erforderliche Leistungen zu erbringen. Vielmehr ist das vom Bauherrn definierte oder mit dem Architekten gemeinsam erarbeitete Projektziel unter Berücksichtigung der sich hieraus ergebenden maßgeblichen Leistungen herbeizuführen. Dies heißt nicht, dass hiermit eine immer zu beauftragende Vollarchitektur mit allen Leistungsphasen von der Grundlagenermittlung bis einschließlich der Objektbetreuung einhergeht. Selbstredend enthebt die Regelung die Vertragsparteien nicht davon, tunlichst spezifisch die anzustrebenden Ziele zu definieren, also etwa Projektziele, Budgetierungsziele oder Terminvorgaben.

Der zunächst einseitig anmutenden Leistungspflicht des Architekten steht selbstverständlich auch die Vergütungspflicht des Bauherrn gegenüber, da es bei der Anwendung des allgemeinen Werkvertragsrechtes verbleibt, wonach der Auftraggeber zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet ist.

Dem streitanfälligen Graubereich der Akquisitionsphase – in der der Bauherr nur allzu häufig davon ausgeht, dass der Architekt seine Leistungen unentgeltlich erbringt – will der Gesetzgeber zukünftig damit entgegenzutreten, dass vor der abschließenden Definition der Planungs- und Überwachungsziele – soweit diese eben noch nicht vereinbart sind –, nunmehr gesetzlich kodifiziert wird, dass der Architekt in der Regel die zur Konkretisierung dieser Ziele notwendigen Leistungen zu erbringen habe. Orientierend an den bekannten Leistungsbildern, beginnend mit der Grundlagenermittlung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, stellt sich jedoch die Frage, ob es sich hierbei quasi um eine Art Bedarfsplanung handelt, die typischerweise auftraggeberseitig dem Architekten zunächst zur Verfügung zu stellen ist oder ar-

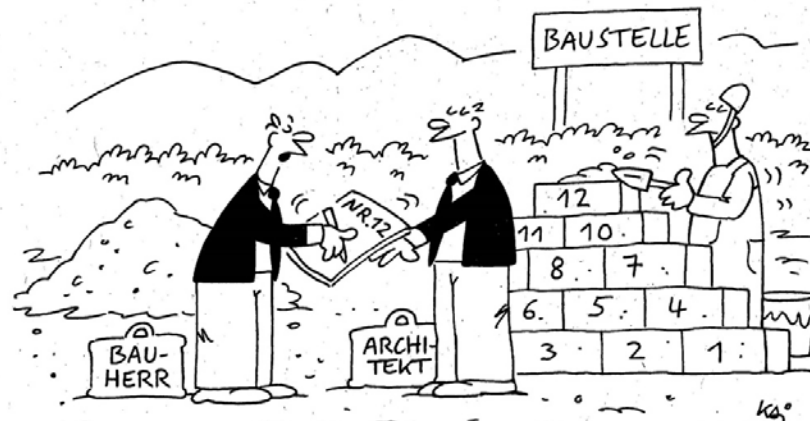
chitektenseitig mit dem Bauherrn ausgearbeitet wird, wofür der Planer sodann auch eine gesonderte Vergütung erfahren darf. Jedenfalls gehören zu diesen Zielfindungsleistungen keine Planungsleistungen. Allenfalls zählt neben der Bedarfsplanung hierzu die Grundlagenermittlung, zu der gleichermaßen auch das Aufwerfen von Fragen und Beantworten derselben hinsichtlich Kosten, Terminen und sonstigen weiteren konkretisierenden Angaben des Bauherrn gehören. Erst hieran richten sich sodann die spätere Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung aus.

Die Frage, ob der Bauherr gegenüber dem Architekten ein Anordnungsrecht während der Leistungserbringung hat, ist

etwa vom Erdbauer oder vom gesondert beauftragten Rohbauunternehmer (ohne Innenausbauleistungen) längst beendet sind, bevor der Architekt mit dem Ablauf seiner Mängelhaftungsfrist rechnen kann. Im Übrigen wird der Planer nunmehr wie bereits durch die Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2013 nochmals deutlich angehalten, sein Abnahmeverlangen gegenüber dem Bauherrn durchzusetzen. Geschieht dies nicht, beginnt auch die Gewährleistungsfrist seinerseits nicht zu laufen. Einen Automatismus stellt insoweit auch die gesetzlich beabsichtigte Neuerung, bezogen auf die Abnahme der Architektenleistung, nicht dar.

Schließlich beabsichtigt der Gesetzgeber die belastenden Regelungen hinsichtlich der gesamtschuldnerischen Haftung des Architekten mit dem bauausführenden Unternehmer zu entschärfen. Um dies zu erreichen, ist vorgesehen, dass erst dann der Architekt vom Bauherrn auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden darf, wenn er seinerseits die Mängel am Objekt gegenüber dem bauausführenden Unternehmer zur Abarbeitung angemahnt, diesem also eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat und diese fruchtlos verlaufen ist.

Der Gesetzgeber ist davon geleitet, dass hiermit einerseits dem Unternehmer die vorrangige Möglichkeit der für ihn zumeist ohnehin günstigeren Mängelbeseitigung eingeräumt wird. Der Unternehmer kann hiermit dann auch eine entsprechende Kundenzufriedenheit auslösen, indem er zur Mängelbeseitigung schreitet. Erst wenn diese nicht realisiert worden ist, lebt die übliche gesamtschuldnerische Haftung des Architekten mit dem bauausführenden Unternehmer wieder auf. Eine Klageerhebung gegen den ausführenden Unternehmer muss der Bauherr dann nicht anstrengen; er kann versuchen, sich am Architekten schadlos zu halten. Dem Begehren, die gesamtschuldnerische Haftung hinsichtlich des Architekten und Ingenieurs mit dem bauausführenden Unternehmer gänzlich abzuschaffen, hat der Gesetzgeber eine Absage erteilt. Mithin dürften die Planerbüros auch weiterhin hohe Aufwendungen für die Beiträge der Berufshaftpflichtversicherung belasten.



seit Jahren umstritten und sollte nun auch einer klarstellenden gesetzlichen Regelung zugeführt werden. Derzeit sieht der Gesetzentwurf dies noch nicht vor, obwohl die Frage, ob der Auftraggeber ein Anordnungsrecht, bezogen auf nicht beauftragte abweichende oder zusätzliche Leistungen gegenüber dem Bauunternehmer hat, im Rahmen des neu modellierten Bauvertragsrechtes behandelt werden soll. Änderungswünsche des Bauherrn, die bereits getroffene Festlegungen betreffen, könnten künftig über ein Anordnungsrecht nach dem Bauvertragsrecht geltend gemacht werden. In der maßgeblichen Verweisungsvorschrift des Untertitels zum Architektenvertrag wird diese Frage aber nicht behandelt. Folglich wird hier eine entsprechende Überarbeitung des Gesetzgebers notwendig werden.

Um den Bauherrn vor einem übereilt abgeschlossenen, langwierigen und kostenintensiven Architektenvertrag – aus dem er sich nur mit erheblichen finanziellen Konsequenzen lösen können – zu schützen, ist für ihn ein neues Sonderkündigungsrecht vorgesehen. Dieses soll dem Auftraggeber dann zustehen, wenn die Zielfindungsphase abgeschlossen ist. Dabei soll diese auch eine Kosteneinschätzung des Architekten für das zu realisierende Projekt beinhalten. All dies habe der Planer dem Bauherrn zur Zustimmung vorzulegen, und zwar mit einer angemessenen Fristsetzung zur Zustimmung oder Ablehnung. Die Ablehnung ist sodann die Kündigung des bisher begründeten Vertrages. Hierbei ist beabsichtigt, dass das Kündigungsrecht dem Bauherrn nach Vorlage der Ausarbeitung in der Zielfindungsphase binnen zwei Wochen zusteht. Handelt es sich beim Auftraggeber um einen Verbraucher, sollen dieses Kündigungsrecht und die entsprechende Befristung jedoch nur dann gelten, wenn der Planer diesen bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat. Hiermit wird der häufig lang ausgedehnten Akquisitionsphase – die als solche jetzt nicht mehr bezeichnet werden kann, da sie lediglich vor der sogenannten Zielfindungsphase vorliegen muss –, eine Absage erteilt. Denn mit der Begründung zur Suche der Zielfin-

Erklärung abgibt. Die Notwendigkeit einer derartigen gesetzlichen Regelung erschließt sich nicht, ist doch auch bisher insoweit der Architekt ausreichend geschützt durch die werkvertragsrechtliche Regelung, wonach dann, wenn die notwendige Mitwirkung des Bauherrn unterbleibt, er einen Entschädigungsanspruch hat und darüber hinaus auch ein entsprechendes Kündigungsrecht.

Klarstellend sieht sodann die gesetzgeberische Neuausrichtung vor, dass im Falle einer wie zuvor dargelegten Kündigung der Architekt lediglich berechtigt ist, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt. Eine weitere belastende Kündigungsfolge würde mithin nicht entstehen.

Mit der neu beabsichtigten Teilabnahmeregelung soll erreicht werden, dass quasi ein Gleichlauf der Mängelhaftungsfristen des Architekten mit denen des ausführenden Bauunternehmers erfolgt. Folglich soll der Architekt von der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer an eine Abnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen können. Orientiert am Leistungsbild der Objektüberwachung hätte dies mithin zur Folge, dass also – trotz noch nachlaufender Leistungen in dieser Phase wie die Rechnungsprüfung der ausführenden Unternehmen oder das Auflisten von Verjährungsfristen für die Mängelansprüche – der Planer eine entsprechende Teilabnahme verlangen kann. Einer vertraglichen Vereinbarung – wie es bisher die Praxis handhabte – bedarf es sodann nicht mehr. Damit wird die zumeist überbordende lange Verjährungsfrist, bezogen auf die Mängelansprüche beim Architekten, verkürzt und gleichgeschaltet mit denen der ausführenden Gewerke. Hervorzuheben ist hier, dass bei einer Einzelgewerke-Vergabe aber nicht die Teilabnahme seitens des Architekten mit Abschluss eines jeden einzelnen Gewerkes begehrt werden kann, sondern nach dem beabsichtigten gesetzlichen Wortlaut nach der letzten auszuführenden Leistung der am Objekt tätigen Unternehmer. Folglich kann es trotz der beabsichtigten Neuerung dann nach wie vor dazu kommen, dass die Gewährleistungsfristen

etwa vom Erdbauer oder vom gesondert beauftragten Rohbauunternehmer (ohne Innenausbauleistungen) längst beendet sind, bevor der Architekt mit dem Ablauf seiner Mängelhaftungsfrist rechnen kann. Im Übrigen wird der Planer nunmehr wie bereits durch die Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2013 nochmals deutlich angehalten, sein Abnahmeverlangen gegenüber dem Bauherrn durchzusetzen. Geschieht dies nicht, beginnt auch die Gewährleistungsfrist seinerseits nicht zu laufen. Einen Automatismus stellt insoweit auch die gesetzlich beabsichtigte Neuerung, bezogen auf die Abnahme der Architektenleistung, nicht dar.

Schließlich beabsichtigt der Gesetzgeber die belastenden Regelungen hinsichtlich der gesamtschuldnerischen Haftung des Architekten mit dem bauausführenden Unternehmer zu entschärfen. Um dies zu erreichen, ist vorgesehen, dass erst dann der Architekt vom Bauherrn auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden darf, wenn er seinerseits die Mängel am Objekt gegenüber dem bauausführenden Unternehmer zur Abarbeitung angemahnt, diesem also eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat und diese fruchtlos verlaufen ist.

Der Gesetzgeber ist davon geleitet, dass hiermit einerseits dem Unternehmer die vorrangige Möglichkeit der für ihn zumeist ohnehin günstigeren Mängelbeseitigung eingeräumt wird. Der Unternehmer kann hiermit dann auch eine entsprechende Kundenzufriedenheit auslösen, indem er zur Mängelbeseitigung schreitet. Erst wenn diese nicht realisiert worden ist, lebt die übliche gesamtschuldnerische Haftung des Architekten mit dem bauausführenden Unternehmer wieder auf. Eine Klageerhebung gegen den ausführenden Unternehmer muss der Bauherr dann nicht anstrengen; er kann versuchen, sich am Architekten schadlos zu halten. Dem Begehren, die gesamtschuldnerische Haftung hinsichtlich des Architekten und Ingenieurs mit dem bauausführenden Unternehmer gänzlich abzuschaffen, hat der Gesetzgeber eine Absage erteilt. Mithin dürften die Planerbüros auch weiterhin hohe Aufwendungen für die Beiträge der Berufshaftpflichtversicherung belasten.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).