

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Architekt muss Finanzsorgen des Bauherrn kennen

Architekten werden von den Gerichten zunehmend in die Schranken gewiesen, wenn sie nicht rechtzeitig die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Bauherrn aufklären und hiernach die Beauftragung und Planung ausrichten.

Von
Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 20. August. Dass Bauvorhaben wirtschaftlich geplant und ausgeführt werden sollten, ist aus der Sicht des Bauherrn eigentlich eine Selbstverständlichkeit. Die Baurealität bildet hingegen nur allzu häufig etwas anderes ab. Dabei glaubt sich der Bauwilleige gut aufgestellt, gibt doch bereits die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vor, dass die Wirtschaftlichkeit der Leistung stets zu beachten ist – ein Programmsatz, der zwar in einer Honorarordnung nichts verloren hat, gleichwohl dem Bauherrn zumindest eine gewisse, wenn auch nur scheinbare Sicherheit vermittelt. Ob sich das geplante Objekt wirtschaftlich für den Bauherrn darstellt, ist eine nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen ihm und dem Architekten zu bestimmende und ebenso zu beantwortende Frage. Folglich ist die Aufklärung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Bauherrn eine Erst-Maxime, die von beiden Vertragsparteien zum Zeitpunkt der Vertragsanbahnung beachtet werden muss.

So mancher Planer hingegen ist nicht geneigt, sich dieses Themas anzunehmen. Die Gründe sind vielfältig, da wirtschaftliche Rahmenbedingungen planerische Einschränkungen und Risiken – je nach vertraglicher Gestaltung – hinsichtlich des Haftpflichtversicherungsschutzes bedeuten: Hieraus resultierende Schadensersatzansprüche sind zumeist vom Deckungsschutz des Haftpflichtversicherers nicht umfasst, falls der Planer seine vertraglichen Pflichten verletzt. Wenn in diesem Zusammenhang sodann auch sehr schnell deutlich wird, dass die Bauherrenwünsche mit den Kostenvorstellungen zur Realisierung des Objektes nicht oder nur schwerlich in Übereinstimmung zu bringen sind, sieht so mancher Planer den in Aussicht gestellten Architektenvertrag schwinden; allemal einen Vollarchitektenvertrag, der ihn befähigt, von der Grundlagenermittlung über die Planung bis hin zur Realisierung das Objekt zu betreuen und entsprechendes Honorar generieren zu können.

Dabei hat – auch höchststrichtrichlerlich unterstützt – der Architekt bereits im Zuge der Grundlagenermittlung die Verpflichtung, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Auftraggebers zu erkunden. Der Architekt muss sich die Kenntnis von den wirtschaftlichen Auftraggebertvorstellungen der Planungs- und Baukosten verschaffen. Ein schlichtes Vorpreschen von Leistungserbringungen führt dazu, dass er sich Haftungsansprüchen aussetzt, sollte sich späterhin zeigen, dass die Planung

nicht mit den Bauherrenvorstellungen in Übereinstimmung gebracht werden kann. Selbst einseitige Kostenvorstellungen des Auftraggebers – ungefragt dem Architekten mitgeteilt – sind der Maßstab, wonach sich die Planung in wirtschaftlicher Hinsicht ausrichten muss. Hierbei hat der Auftraggeber auch noch während der Planungsphase ein Anordnungsrecht mit der Maßgabe, die wirtschaftlichen Zielvorgaben vorzugeben, wonach sich dann die Planung auszurichten hat.

Nur dann, wenn der Architekt den Kostenvorstellungen des Auftraggebers im Zusammenhang mit dessen Baurealisierungsüberlegungen widerspricht, wird er sich einer Haftung entziehen können; er muss dies jedoch bei einem späteren Konflikt darlegen und beweisen. Widerspricht hingegen der Architekt nicht und wiegt sich der Bauherr daher in Sicherheit, dass seine Projektvorstellungen mit den wirtschaftlich kundgetanen Rahmen-

tend machen kann. Denn bei ordnungsgemäßer Aufklärung hätte sich schon sehr frühzeitig herausgestellt, dass die Projektrealisierungsvorstellungen des Auftraggebers mit dessen wirtschaftlichen Vorstellungen nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Folglich hat in diesen Fällen das Vorpreschen des Planers nutzlose Leistungen für den Bauherrn hervorgebracht, die gerade keiner Vergütungspflicht unterliegen. Mithin gefährdet dies die Vergütungsansprüche des vorsprechenden Planers. Er setzt sich bei bereits gezahlten Honorarzählungen Rückforderungsansprüchen aus und muss sich auch darauf einstellen, gegebenenfalls noch weitergehende Schadensersatzansprüche gegen sich gelten lassen zu müssen.

Ebenso ergibt sich aus der Erkundigungs- und damit einhergehenden Aufklärungspflicht des Architekten die Verpflichtung gegenüber dem Bauherrn, über die sachgerechte Vertragsgestaltung

Möglichkeit gehabt, sich nach weiter fortschreitenden Erkenntnissen ohne Nachteile vom Vertrag zu lösen. Da der Bauherr für die Realisierung des Objektes unfähig auf Fördermittel angewiesen war, hielten die Richter dem Architekten vor, dass trotz der Vorlage eines derartigen Vertrages mit den dargestellten zwei alternativen Vertragsansätzen er den Bauherrn hätte darauf hinweisen müssen, dass für diesen lediglich der Stufenvertrag in Betracht käme. Da er – ob seines überragenden Wissens gegenüber dem Bauherrn – diesen über das Risiko nicht aufklärte, musste sich der Planer eine erhebliche Pflichtverletzung vorhalten lassen, die im Ergebnis dazu führte, dass er seinen Honorarprozess gegen den Bauherrn verlor, mit dem er versuchte, noch erhebliche Honorarzählungen durchzusetzen.

Bauherren sind mithin gut beraten, wenn sie sich schon vor Einschaltung der planenden Begleiter konkrete Vorstellungen über das finanziell Gewollte hinsichtlich ihrer Projektrealisierung machen. Dies sollte eindeutig kommuniziert und vertraglich festgeschrieben werden, ohne dass hieraus eine Baukostengarantie entsteht. Denn dies zu vereinbaren ist wiederum ist keinem Planer anzuzupfehlen, da er für eine derartige Garantie keinen Versicherungsschutz erhalten dürfte. Aber ohne Beschaffenheitsvereinbarung, was die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betrifft, sollte ebensowenig ein Vertrag begründet werden. Denn allein das Erörtern hierüber versetzt den erfahrenen Architekten erst in die Lage, die notwendigen fachlich begründeten Überlegungen anzustellen, um auf dieser Grundlage auch die richtige Empfehlung für den geeigneten Architektenvertrag dem Auftraggeber zu erteilen. Erst wenn die wirtschaftlichen Grundüberlegungen des Auftraggebers, dessen Planvorstellungen und die Planfortentwicklung des Architekten im Interesse des Auftraggebers Übereinstimmung finden, ist der zutreffende Zeitpunkt, sich mit einer Vertragsgestaltung zu befassen, die zum Endziel die Objektrealisierung hat. Solange dies nicht gesichert ist, sind vertraglichen Regularien, die vorzeitig dem Auftraggeber den Ausstieg ermöglichen, Vorrang einzuräumen.

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



bedingungen in Übereinstimmung gebracht werden können, führt dies bei einem späteren Abweichen hiervon und entsprechenden späteren Erkenntnissen zu einem Haftungsanspruch gegenüber dem Architekten, wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden hat (Urteil vom 21. März 2013, Az. VII ZR 230/11).

Nimmt mithin der Planer Kostenvorstellungen unkommentiert bauberreitsseitig entgegen und vermag der Bauherr sich hierauf später substantiiert zu berufen, kann dies zu einer Beschaffenheitsvereinbarung führen, wonach sich also die gesamte Tätigkeit des Planers auszurichten hat. Wird das wirtschaftliche Ziel nicht erreicht, ist eines der Beschaffenheitsmerkmale des Objektes verfehlt. Im Werkvertragsrecht begründet dies mithin einen Mangel, woraus Schadensersatzansprüche gegenüber dem Architekten hergeleitet werden können. Dies wiegt umso schwerer, da dann, wenn das Projekt bereits weit fortgeschritten ist, noch nicht einmal mehr dem Architekten ein Nachbesserungsrecht zusteht, sondern vielmehr der Auftraggeber direkt Schadensersatzansprüche gegenüber dem Planer gel-

aufzuklären. Steht mithin noch nicht fest, ob das Bauvorhaben überhaupt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Auftraggebers – wie beispielsweise des beschränkten Budgets oder der zwingenden Notwendigkeit, Finanzierungsmöglichkeiten oder Fördermittel in Anspruch nehmen zu müssen –, zu realisieren ist, besteht keine Notwendigkeit zur Begründung eines Vollarchitektenvertrages. Denn bereits in einer frühen Planungsphase kann sich die Erkenntnis durchsetzen, dass mit diesen Vorgaben eine Projektrealisierung nicht erfolgen kann. Das Oberlandesgericht Schleswig (Urteil vom 25. Juli 2014, Az. 1 U 38/12) hielt einem Architekten eine Aufklärungspflichtverletzung vor, der seinem Auftraggeber einen Vertrag mit zwei alternativen Ansätzen vorlegte: Einerseits das Begründen eines Vollarchitektenvertrages über alle Leistungsphasen, die zur Objektrealisierung erforderlich sind, und alternativ das Begründen eines Stufenvertrages, wobei mehrere einzelne Arbeitsstufen vom Auftraggeber hätten abgerufen werden müssen; hierbei hätte der Auftraggeber also immer sehr kleinteilig die