Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Besser nicht abwarten: *Wie können Architekten ihre Forderungen absichern, wenn die Baustelle noch brach liegt?* Foto dpa

Die Zahlungsmoral auf dem Bau lässt nach

Die Wirtschaftsflaute sorgt für Ängste unter Architekten. Immer wieder zahlen Auftraggeber nicht. Schwierig wird es, wenn das Projekt trotz Planung nicht beginnt. Doch eine Wende in der Rechtsprechung verspricht Hoffnung.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Mit der Zahlungsmoral steht es nicht zum Besten. Jedenfalls macht sich für Planerleistungen die lahmende Baukonjunktur auch hier bemerkbar. Noch immer nimmt die Bedeutung zur Absicherung von Honorarforderungen zu. Zudem ziehen sich Honorarprozesse von Architekten und Planern nicht selten über Jahre hin. Denn Einwendungsmöglichkeiten gegen die geltend gemachten Forderungen bilden geradezu ein Füllhorn für die Bauherrenseite. Kaum ein Honorarprozess mag ohne das Einholen eines umfänglichen Sachverständigengutachtens geführt werden. Das treibt die Kosten für die Planer in die Höhe. Wer mag in den heutigen Zeiten noch eine Prognose abgeben, wie die Liquidität des Bauherren in ein paar Jahren sein wird?

Die Ungewissheit bleibt ein Angstthema. Umso bedeutender werden die gesetzlichen Absicherungsmöglichkeiten für ausstehende Honorare. Schmerzhaft musste dies jüngst ein Architekt erfahren, der ein Projekt umfänglich geplant und dafür einen Bauantrag eingereicht hatte. Es fehlte jedoch an der notwendigen Mitwirkung des Bauherren für das Einschalten eines Tragwerksplaners. Auch deswegen wurde die Baugenehmigung nicht erteilt.

Im Zuge der Honorarklage und der ersten mündlichen Verhandlung vor Gericht sah sich der Planer bemerkenswerten Einwendungen des Bauherren ausgesetzt – bis hin zu einem Nervenzusammenbruch der Auftraggeberseite im Gerichtssaal. Währenddessen wurde gehaucht, finanzielle Mittel stünden der Bauherrenseite nicht zur Verfügung, um den Architekten zu bezahlen.

Nun war Eile geboten. Umgehend begannen die Vorbereitungen, um eine Bauhandwerkersicherungshypothek vorzumerken. Jedoch: Die Planung des Architekten hatte sich nicht im Grundstück gezeigt. Zu Baumaßnahmen war es bisher nicht gekommen.

Damit war die Schwierigkeit offenkundig: Als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal ist bisher die Rechtsprechung weitgehend davon ausgegangen, dass sich eine Planerhonorarforderung nur dann als Sicherungshypothek im Grundbuch vormerken lässt, wenn sich die Planung auch im Grundstück als Mehrwert realisiert hat. Diese Rechtsprechung gilt seit Jahrzehnten. Daran änderte die Novellierung des Bauvertragsrechtes im Jahr 2018 nichts. Auch danach ging es so weiter, wie das Oberlandesgericht Celle feststellte (Urteil vom 6. Juni 2000, Aktenzeichen: 14 U 160/19).

Allerdings ist selbst in der jüngsten Sicherungsfassung des Gesetzes von einem zu realisierenden Mehrwert auf dem Baugrundstück keine Rede. Der Gesetzgeber räumt dem Planer vielmehr eine Sicherungshypothek ein für einen Teil der Vergütung, welcher der geleisteten Arbeit entspricht, und auch für weitere Auslagen – wenn das Beauftragte noch nicht vollendet ist. Für Architektenleistungen ist das bedeutend, da sich der Prozess der Planung und Ausschreibung gerade für größere Projekte über Jahre hinzieht. Sonst kann der Planer seine Forderung nicht in Form einer einstweiligen Verfügung absichern, die Gerichte regelhaft ohne mündliche Verhandlung erlassen. Damit lässt sich die Vormerkung einer Sicherungshypothek zügig ins Grundbuch des Bauherrn eintragen.

Jedoch zeichnet sich eine deutliche Kehrtwendung in der Rechtsprechung ab. Jüngst hat dazu das Oberlandesgericht Hamburg entschieden: In diesem Fall bekam der Planer die Vormerkung für eine Sicherungshypothek zugesprochen, ohne dass sich seine Planungsleistungen als Mehrwert im Grundstück realisiert haben müssen (Beschluss vom 3. Dezember 2024, Aktenzeichen: 10 W 24/24). Zuvor hatte auch das Kammergericht Berlin entsprechend entschieden (Beschluss vom 5. Januar 2021, Aktenzeichen: 27 W 1054/20 und Urteil vom 14. Februar 2023, Aktenzeichen: 21 W 28/22).

Es gibt kein überzeugendes Argument dafür, an der vorherigen Rechtsprechung festzuhalten. Anknüpfungspunkte nach dem gesetzlichen Wortlaut sind lediglich das Erbringen einer vertraglich geschuldeten Leistung (also auch Teilleistungen) und eine Bewertung der entsprechenden Teilvergütung hierfür. Zahlt der Auftraggeber nicht, besteht der Sicherungsanspruch.

Voraussetzung dafür ist eine erbrachte Leistung ohne Mängel. Hier sollte sich die Auftragnehmerseite mit gebotener Vorsicht aufstellen. Zum Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gehört dann auch dazu, eine mangelfreie Leistung darzulegen. Das kann mit einer eidesstattlichen Versicherung geschehen, die bei falscher Abgabe strafbewehrt ist. Wenn sich durch die Korrespondenz mit dem Auftraggeber schon Mängeleinwendungen abzeichnen, ist der sicherungswillige Unternehmer gut beraten, eine Bewertung der berechtigten Mängel vorzunehmen, um diese mit dem einfachen Betrag von der Forderung abzuziehen.

Der Honoraranspruch sollte zügig über eine einstweilige Verfügung abgesichert werden. Anschließend kann der Auftragnehmer noch eine weiter gehende Sicherung verlangen. Das schließt eine Vormerkung einer Bauhandwerkersicherungshypothek nicht aus. Das Kammergericht Berlin hat in einer jüngsten Entscheidung jedoch die Auffassung vertreten, dass eine Verurteilung des Bauherrn für die Stellung einer Sicherheit nötig ist, die gegen Erteilung einer Löschungsbewilligung der Vormerkung einer Bauhandwerkersicherungshypothek erfolgen dürfe (Kammergericht Berlin, Beschluss vom 19. Februar 2025, Aktenzeichen: 7 U 41/23).

Ob dies mit der gesetzlichen Regelung nach der Bauhandwerkersicherung übereinstimmt, bleibt fraglich. Letztendlich schließt der Gesetzgeber aus, dass der Unternehmer, der für seinen Vergütungsanspruch eine Bauhandwerkersicherung erlangt hat, die Einräumung einer Vormerkung einer Sicherungshypothek beanspruchen kann. Für den umgekehrten Fall gilt dies nach dem gesetzlichen Wortlaut allerdings nicht. Wird also zunächst der Anspruch auf Eintragung einer Vormerkung einer Sicherungshypothek mit Erfolg geltend gemacht, schließt dies kumulierend eine Bauhandwerkersicherung nicht aus. Damit wird der Bauherr in dem beschriebenen Streitfall noch einige Sicherungsüberraschungen zu erwarten haben.

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