

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

FREITAG, 4. JANUAR 2019 · NR. 3 · SEITE 13

DHAMBURG, 3. Januar. Der Architektenvertrag hat erst jüngst im neuen Bauvertragsrecht 2018 seine spezifische gesetzliche Ausformung erhalten. Doch er ist weiterhin davon geprägt, dass es nicht nur auf das begleitende architektonische Erreichen eines ohne wesentliche Mängel zu erstellenden Bauwerks ankommt. Vielmehr – wie es seit 2004 der Bundesgerichtshof (BGH) herausgearbeitet hat – ist der Architektenvertrag nicht nur von einem Enderfolg geprägt, sondern von Teilerfolgen, die insbesondere durch vertragliche Auslegungen aus der Bauherrenperspektive zu bewerten sind.

Haben sich die Vertragsparteien darauf verständigt, die umfangreichen Grund- und Teilleistungen, wie sie das Honorarrecht der Architekten und Ingenieure (HOAI) für die Gebäudeplanung vorsieht, zum Vertragsinhalt und damit zur geschuldeten Leistungserbringung zu machen, fällt die Auslegung, welche Teilerfolge für den Bauherrn maßgeblich sind, nicht allzu schwer. Insbesondere dann nicht, wenn dies darüber hinaus der Vertrag noch ausdrücklich bestimmt. Haben sich jedoch Bauherr und Architekt lediglich auf einen mündlichen Vertrag verständigt, auf zentral zu erbringende Teilerfolge sich jedoch ausdrücklich nicht geeinigt – zumal eine solche Vereinbarung ohnehin streitanfällig ist wegen der später auftretenden widerstreitenden Interessen –, bleibt die Frage zu klären, welche Teilerfolge der Planer dem Bauherrn schuldet, und zwar über den maßgeblichen Enderfolg hinaus, also die Errichtung eines Bauwerks, das keine wesentlichen Mängel aufweist. Streitigkeiten über noch offene Honorarforderungen der Planer sind folglich häufig damit belastet, dass Bauherren den Einwand nicht erbrachter Teilerfolge erheben, um hiermit zielgerichtet Honorarkürzungen dem Architekten entgegenzuhalten.

Erst jüngst hat sich hiermit das Berliner Kammergericht befasst (Urteil vom 1. Dezember 2017, Az. 21 U 19/12), als es sich mit einem begründeten Architektenvertrag auseinanderzusetzen hatte, ausweislich dessen – da mündlich begründet – einen spezifizierten Katalog von Teilerfolgen die Parteien nicht vereinbart hatten. Im Honorarprozess wandte die Bauherrenseite nunmehr ein, dass bestimmte, von ihr behauptete Teilerfolge architektonisch nicht erbracht worden seien und Honorar-Minderungen daher dem geltend gemachten Vergütungsanspruch entgegenstünden.

Grundsätzlich hoben die Richter hervor, dass dann, wenn keine ausdrückliche

Der neue Architektenvertrag ist von den Erfolgen einzelner Schritte geprägt

Ein mangelfreies Bauvorhaben unter der Begleitung des Architekten entstehen zu lassen, sichert nicht mehr die Durchsetzung umfänglich vereinbarter Honoraransprüche. Nicht erbrachte Teilleistungen führen zu Honorar-Minderungen. *Von Friedrich-Karl Scholtissek*

Vertragsbestimmung vorgenommen worden sei, welcher Leistungsumfang vom Planer geschuldet werde, davon auszugehen ist, dass lediglich ein Gesamterfolg geschuldet werde. Hierbei dürfe es jedoch nicht sein Bewenden haben. Denn grundsätzlich sei davon auszugehen, dass diejenigen Arbeitsschritte als Teilerfolge planerseitig geschuldet seien, die es dem Auf-

Welche Rechtsfolgen sich jedoch ergeben, wenn architektonisch Teilerfolge nicht erbracht werden, wie sie zumindest von der Rechtsprechung herausgearbeitet und als regelgerecht angenommen werden dürfen, zeigen praktische und auch in Verhandlungen aufgetretene tatsächliche und prozedurale Unwuchten auf. Hier stellt sich zunächst die Frage, ob der sich auf

lung oder das Erstellen eines Bautagebuches, und sind sie für den Bauherrn nicht mehr von Interesse, da die Kostenermittlung verspätet käme oder das Erstellen eines Bautagebuches in der notwendigen dokumentierenden Tiefe ohnehin nicht mehr nachgeholt werden kann, stehen dem Bauherrn Minderungsansprüche sofort zur Seite mit der Folge, dass der Honoraranspruch des Planers sich quotal reduziert. Dabei muss für jeden angenommenen Teilerfolg eine Bewertung hinsichtlich der im Äquivalenzverhältnis stehenden Teilleistung zur Honorarbewertung unter Berücksichtigung der durchaus differenzierten Teilleistungs-Bewertungstabellen erfolgen. Da diese nicht zum zwingenden Preisrecht der HOAI gehören, das verbindliche Preisrecht also eine Bewertungsaussage dieser Teilleistungen nicht trifft, kann zwar auf eine mittlerweile durchaus umfangreichere bewertende Rechtsprechung der Land- und Oberlandesgerichte zurückgegriffen werden.

Da die Teilleistungsbewertung jedoch unter Inbezugnahme auf das konkrete Bauvorhaben durchaus eine unterschiedliche Bewertung erfahren kann, darf von einer einheitlichen und immer zwingend anzuwendenden Minderungsbewertung einzelner Teilleistungen, die einen Teilerfolg darstellen sollen, nicht ausgegangen werden. Im Streitfall wird eine Sachverständigenbewertung mit daraus resultierenden Kostenfolgen nicht zu vermeiden sein. Abhilfe kann eine vertragliche Regelung schaffen, wonach die Vertragsparteien ausdrücklich zum Vertragsinhalt eine der Feinbewertungstabellen für Teilleistungen bestimmen und damit die Auslegungsbewertung, welche Honorierung einer bestimmten Teilleistung zugeordnet wird, bestimmend festlegen und einer gerichtlichen und damit auch Sachverständigenbewertung letztendlich entziehen.

Eine weitere Frage beherrscht Honorarprozesse und Einwendungen der Bauher-

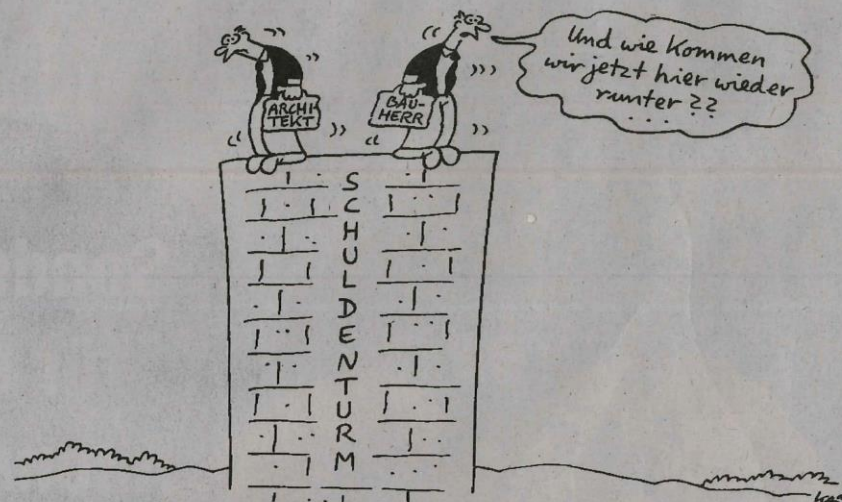
renseite bei behaupteten, nicht erbrachten Teilleistungen: Wer hat die Darlegungslast für die vom Bauherrn behauptete mangelhaft (weil insbesondere nicht vollständig) erbrachte Leistungserfüllung? Diese liegt auf Seiten des Auftraggebers. Dieser hat substantiiert auszuführen, welche konkreten, als Teilerfolg zu definierenden Architektenleistungen nicht oder nicht vollständig erbracht worden sind. Ein gern gewähltes Darlegungsinstrument der Bauherrenseite ist, sich auf den Grundleistungskatalog und die darin enthaltenen Teilleistungen, so beispielsweise im Leistungsbild der Gebäudeplanung, schlagwortartig zu beziehen und die Behauptung aufzustellen, derartige Leistungen seien nicht oder nicht vollständig erbracht. Dies reicht nicht aus. Konkreter Sachvortrag wird hier erwartet und erschwert es damit dem Bauherrn, nur vermeintlich allzu leichtfüßig dem Honoraranspruch des Planers entgegenzutreten. Unbedeutend ist in diesem Kontext hinsichtlich der notwendigen substantiierten Darlegung des Bauherrn, ob es sich um Einwendungen vor oder nach der Abnahme der Architektenleistungen handelt. Nur wenn der Bauherr diese Voraussetzungen erfüllt, obliegt es der Planer-Verpflichtung, nunmehr substantiiert vorzutragen, welche konkreten Leistungen im Einzelnen seinerseits erbracht wurden.

Was nun im Einzelnen ein geschuldeter Teilerfolg der Architektenleistung ist, insbesondere dann, wenn die Parteien sich umgangssprachlich im Wesentlichen über den Gesamterfolg, beispielhaft das Errichten eines Mehrfamilienhauses, verständigt haben, bleibt eine am Einzelfall ausgerichtete Bewertungsfrage. Dennoch kann unter Inbezugnahme auf die differenzierte, sich herausgebildete untergerichtliche Rechtsprechung konstatiert werden, dass insbesondere die Kostenermittlungen in den einzelnen Leistungs-

phasen, beginnend in der Planung über die Ausschreibung bis zur Realisierung des Objektes, durchaus Teilleistungserfolge darstellen. Dies gilt ebenso bezogen auf das Führen eines für den Bauherrn verwertungsfähigen Bautagebuches, soll dieses doch gerade das tatsächliche Baugeschehen abbilden und hinsichtlich etwaiger Streitigkeiten des Bauherrn mit den ausführenden Gewerken Dokumentationszwecken dienen. Bloße Bilddokumentationen ohne durchgängige Eintragungen dürften in aller Regel nicht geeignet sein. So muss das Bautagebuch, wie es nunmehr auch das Berliner Kammergericht entschieden hat, im Ergebnis die Gesamtheit des Baugeschehens mit den wesentlichen Umständen wie der personellen Stärke, dem Arbeitseinsatz, besonderen Vorkommnissen oder Anweisungen verlässlich dokumentieren. Auch das Teilnehmen an Bieterverhandlungen seitens des Architekten in fachtechnischer Hinsicht kann einen Teilerfolg darstellen, dessen Nichterfüllung zur Minderung des Architektenhonorars Anlass gibt. Das gilt auch, wenn keine Objektbegehung im Zuge der Gewährleistungsphase der ausführenden Gewerke durchgeführt, keine verschiedenen Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt oder keine Planungsüberlegungen zur Realisierung der konkreten Baumaßnahme angestellt werden.

Streitvermeidend ist nur die konkrete vertragliche Vereinbarung, und zwar nicht nur hinsichtlich des bauherrenseitig gewollten Gesamterfolges, sondern auch der notwendigen Teilerfolge. Beiden Vertragsprotagonisten dient eine derart klarstellende Auflistung, verbunden mit Honorarbewertungen. Nur damit wird einerseits vertraglich definierend bestimmt, worauf neben dem werkvertraglich geschuldeten Gesamterfolg der Planer sein Augenmerk zu richten hat. Dies dient dem Planer auch zur Überprüfung, welche Leistungserbringung er insbesondere gegenüber dem Bauherrn – auch für etwaige spätere Auseinandersetzungen – dokumentierend zu erbringen hat. Nur dies bildet einen adäquaten Lösungsansatz ab, streitige Auseinandersetzungen zügig einer außergerichtlichen Regelung zuzuführen. Falls diese scheitern sollte, bindet sie jedenfalls das Gericht an vertragliche Abreden, ohne dass hier umfangreiche Beweisaufnahmen und Sachverständigenbewertungen zugrunde gelegt werden müssen, die letztendlich für beide Streitparteien ein hohes Risiko bedeuten.

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



traggeber ermöglichen, zu überprüfen, ob der Architekt den geschuldeten Erfolg bewirkt hat, die ihn in die Lage versetzen, Gewährleistungsansprüche gegen Bauunternehmer durchzusetzen, und die erforderlich sind, Maßnahmen zur Unterhaltung des Gebäudes zu planen. Hiermit schloss das Kammergericht sich der höchstrichterlichen Rechtsprechung des BGH sowie auch der bisher hierzu ergangenen oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung an.

alle vereinbaren, jedoch nicht erbrachten Teilleistungen berufende Bauherr nur hierauf darlegend stützen kann oder ob der Bauherr vielmehr verpflichtet ist, den werkvertragsrechtlichen Grundsatz zu beachten, dem Planer die Möglichkeit einer zweiten Andienung zu ermöglichen, nämlich der geschuldeten Leistungserbringung unter Fristsetzung.

Sind die vom Bauherrn gerügten Teilerfolge planerseitig nicht erbracht worden, wie etwa eine notwendige Kostenermitt-