

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Abgefederte Honorarrisiken am Bau

Ein um- und anbauwilliger Hamburger Rechtsanwalt erörterte mehrmalig mit dem von ihm ausgewählten Architekten dessen Umbau- und Erweiterungsvorstellungen eines Bestandsobjektes. Planerseitig wurde ein Bestandsaufmaß genommen, Vorentwurfsskizzen bearbeitet und diese im Familienkreis mit dem Bauinteressierten erörtert. Stunden von Tätigkeitsentfaltungen ließ der Architekt in die Bearbeitung fließen. Als es sodann zum Schwur kam und der Architekt eine erste Abrechnung für die erbrachten Leistungen vorlegte, erfolgte der Bauherrn-Einwand: Ein Architektenvertrag sei nicht begründet. Es handele sich bei den Leistungserbringungen um kostenneutrale Akquisitionstätigkeiten.

Dies ist ein Stellvertreterfall, der immer wieder auftritt und zu erheblichen Verwerfungen sowie Rechtsstreitigkeiten beiträgt. Da Architekten zunächst die vollumfängliche Darlegungs- und Beweislast dafür tragen, dass überhaupt ein Vertrag begründet worden ist, ist hiermit das erste hohe Hindernis aufgebaut. Ist dies überwunden, kann sodann erst zu Überlegungen einer Honorierung für erbrachte Leistungen überhaupt geschritten werden. Seit dem 1. Januar 2018 hat der Gesetzgeber mit dem novelierten Bauvertragsrecht – nach umfassend vorangegangenen Diskussionen – den Versuch unternommen, dieses leidige Thema einzudämmen. Hierbei versuchte er, die wechselseitigen Bauherrn- und Architekteninteressen zu berücksichtigen.

Aus der Sicht des Bauherrn geht es darum, gerade nicht frühzeitig einen umfassenden Architektenvertrag zu begründen: Zunächst gilt es eine Mehrzahl von Vorfragen zu klären, wobei es durchaus zu einem vorzeitigen Abbruch der vertraglichen Beziehung kommen kann. Wäre ein Vollarchitektenvertrag begründet, stünde sodann dem Bauherrn lediglich die freie Kündigungsmöglichkeit zu. Die Folge kann wirtschaftlich dramatisch sein. Dem so beauftragten Planer steht die volle Vergütung für einen Vollarchitektenvertrag abzüglich ersparter Aufwendungen oder Anrechnung der anderweitigen Verwendung der architektonischen Arbeitskraft zur Verfügung.

In der Zielfindungsphase soll der Bauherr wichtige Vorfragen klären

Demgegenüber steht das architektonische Interesse, mit einer akquisitorischen Leistungserbringung nicht über Gebühr lang hingehalten zu werden und damit insbesondere Gefahr zu laufen, für die erbrachten Leistungen keinerlei Vergütung zu erhalten.

Derartigen Befürchtungen auf Bauherrn- und Architektenseite tritt die kreative Zielfindungsphase nunmehr entgegen. Sie greift – und bedarf der vertraglichen Vereinbarung – dann, wenn wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind. Zu diesem attraktiven Vertragsschluss kann der Bauherr angehalten werden, wenn ihm verdeutlicht wird, dass durch den Architekten zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der eigentlichen Bauherrnüberlegungen und Realisierungsziele erstellt wird. Mit der Vorlage dieser Planungsgrundlagen wird dem Bauherrn auch eine Kosteneinschätzung für sein Vorhaben zur Zustimmung vorgelegt.

Damit ist sodann lediglich ein reduzierter Vertrag begründet worden, der die Grundlagenmittlung sowie nur anteilige Leistungen der Vorplanung enthält, regelhaft mithin das Analysieren der Grundlagen, die Abstimmung der Leistungen der mit den fachlich an der Planung unter Umständen Beteiligten sowie das Abstimmen der Zielvorstellungen und Hinweise auf etwaige Zielkonflikte.

Selbstverständlich kann diese Zielfindungsphase auch modifizierend vereinbart werden. Auf den konkreten Vertragsinhalt kommt es an. Haben sich die Vertragsparteien hierauf geeinigt, gibt es keinen Automatismus, wonach nach Erbringung dieser Leistungen durch den

Mit der neuartigen Zielfindungsphase soll es zügig zu einer Vereinbarung zwischen Architekt und Bauherrn kommen. Doch bestimmte Vorschriften werden zu Stolpersteinen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Planer sodann die Auftraggeberseite bei einer etwaigen Weitergehenden Fortführung von Leistungserbringungen ohne Weiteres in einen Vollarchitektenvertrag hineingleitet.

Hierzu entschied erst jüngst das Oberlandesgericht Frankfurt (Urteil vom 16. Mai 2022, Az. 9 U 94/21). Bauherr und Architekt vereinbarten in einem schriftlich begründeten Architektenvertrag die Zielfindungsphase. Weiter wurde im Vertrag ausgeführt, dass weitergehende Leistungen nach Erteilung der Zustimmung des Bauherrn hinsichtlich der abgereichten Leistungsergebnisse in der vorbezeichneten Phase erfolgen. Streit entstand nun, da architektonisch die Annahme vorherrschte, die beauftragte Zielfindungsphase mit der Abrechnung von Planungsgrundlagen und der Kosteneinschätzung sei erbracht; anschließend wurden Planunterlagen einschließlich einer ersten Kostenschätzung geliefert. Diese belief sich auf mehr als 1,2 Millionen Euro, womit die Kostenvorstellungen des Bauherrn deutlich überschritten waren. Es kam zur Beendigung der vertraglichen Beziehung.

Nunmehr rechnete der Architekt ein Honorar von mehr als 35 000 Euro ab, da er der Auffassung war, berechtigterweise weitere, über die Zielfindungsphase hinaus, Leistungen erbracht zu haben, und zwar bis einschließlich der Entwurfsplanung. Die Frankfurter Richter konstatierten, dass dies nicht mit Erfolg durchgesetzt werden könne: Habe doch der Honorarbegehrende nicht vollständig die Zielfindungsphase erfüllt. Die vereinbarte Kosteneinschätzung sei nicht erbracht worden. Denn es reiche nicht aus, eine einzige Summe dem Bauherrn hinsichtlich der angenommenen anrechenbaren Kosten für das etwaig zu realisierende Objekt mitzuteilen. Es müsse auch nachvollziehbar sein, wie sich der Summenbetrag zusammensetze. Ebenso wenig seien die Planungsgrundlagen, wie vertraglich geschuldet, vom Architekten erbracht worden.

Die Conclusio der Richter: Wer die geschuldeten Leistungen einer Zielfindungsphase nicht erbringt, darf nicht von einer Zustimmung des Auftraggebers für diese ausgehen. Dies insbesondere dann nicht, wenn es an einer ausdrücklichen Zustimmung des Auftraggebers ohnehin fehlt und architektonisch die Annahme zugrunde gelegt wird, es sei eine konkludente Zustimmung durch Weiterbearbeitung nächster Planungsschritte erfolgt. Folge für das geforderte Honorar: Es ist im

Wesentlichen unbegründet, da es abgerechnete Leistungen mit beinhaltet, die vertraglich nicht vereinbart worden sind, nämlich wesentliche Teile der Vorplanung und des Entwurfs.

Das gesetzgeberische Ziel muss hier streng im Fokus behalten werden. Denn die Zielfindungsphase, die einen geringfügigen Umfang von Architektenleistungen beinhaltet, soll gerade dem Bauherrn die Möglichkeit einräumen, entscheidungserhebliche Vorfragen zu klären, bevor in eine weitergehende Vertragsbeziehung mit dem Planer eingemündet wird. Hierzu gehört unter anderem auch mindestens eine belastbare Prognose, ob einzusetzende finanzielle Mittel für eine Projektrealisierung ausreichend sind. Denn zum maßgeblichen Aufklärungsumfang in der Grundlagenmittlung planerseitig gehört es, sich über die finanziellen Vorstellungen der Bauherrnseite Gewissheit zu verschaffen. Dies zu ignorieren führt nur allzu häufig zu ausgedehnten Streitigkeiten.

Der Architekt muss über Kündigungsrechte informieren

Hat nunmehr der Planer alles Erforderliche im Rahmen der Leistungserfüllung für die Zielfindungsphase erbracht und dies der Auftraggeberseite vorgelegt, greift ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht. Denn nach Vorlage dieser Unterlagen gibt es die Berechtigung, das Vertragsverhältnis zu kündigen. Hierfür ist eine Zweiwochenfrist nach Vorlage der Unterlagen vorgesehen.

Verschärfend tritt bei einem privaten Bauherrn (der vom Gesetzgeber grundsätzlich wegen seiner fehlenden Expertise einem Verbraucher gleichgestellt wird) hinzu, dass er vom Architekten zu unterrichten ist: Über seine Sonderkündigungsrechte im zeitlichen Kontext der Vorlage der Unterlagen aus der Zielfindungsphase in Textform, über die Frist, in der das Kündigungsrecht ausgeübt werden kann, und über die Rechtsfolgen der Kündigung. Unterbleibt dies, beginnt die Zweiwochenfrist nicht zu laufen; mithin kann der Bauherr auch noch zu einem späteren Zeitpunkt kündigen.

Auch der Architekt kann sich Gewissheit verschaffen. Hat er die Leistungen der Zielfindungsphase erbracht, ist er berechtigt, seinem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Zustimmung der ausgereichten Unterlagen zu setzen. Wird innerhalb der gesetzten angemessenen Frist entweder die Zustimmung nicht erteilt, oder wird sie auftraggeberseitig verweigert, ist der Planer zur Kündigung berechtigt. Die

honorarrechtlichen Rechtsfolgen sind sodann, dass die erbrachten Leistungen, also für die Grundlagenmittlung und die Anteile der Vorplanung, abgerechnet werden können. Selbstverständlich müssen auch diese Leistungen umfangreich und mangelfrei erbracht worden sein. Andernfalls stehen der Bauherrnseite die Mängelgewährleistungsrechte des Werkvertrages, also nach Vorliegen entsprechender Voraussetzungen Honorarminderungsansprüche, zu.

Ein Stufenvertrag kann beiden Seiten nutzen

Trotz des neuen Zielfindungs-Vertrags-Modells ist der Bauherr nicht gehindert, sogleich einen vollumfänglicheren Vertrag mit der Planerseite zu begründen. Sei es nun ein Vollarchitektenvertrag oder ein solcher, der lediglich vollumfängliche Planungsleistungen (also bis zur Ausführungsplanung) beinhaltet. All dies bietet sich dann an, wenn das Planungsziel, wirtschaftliche Rahmenparameter, Nutzungskonzepte, etwaig zu bindende Mieter und Ähnliches bereits zum Zeitpunkt des Erörterens mit der Architektenseite feststehen und es also gerade der Zielfindungsphase nicht mehr bedarf.

Zur Abfederung des Auftraggeberrisikos hinsichtlich eines umfangreichen Vollarchitektenvertrages bietet sich aber auch hier das Installieren eines Stufenvertrages immer an, kann je nach Stufendefinition im Vertrag ohne langwirkende Risiken dem Auftraggeber auch ein frühzeitigeres Beenden des Vertragsverhältnisses einräumen, ohne dass er ein erhebliches Reue-Honorar ohne eine adäquate Gegenleistung vergüten oder zumindest befürchten muss. Vorüberlegungen zur vertraglichen Gestaltung dienen also nicht nur der Konfliktvermeidung. Vielmehr wird auch das Honorarrisiko – und zwar wechselseitig – abgefedert: Aus Sicht des Bauherrn ein überbordendes Honorar, aus Sicht des Architekten eine kostenlose Akquiseleistung.

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