

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

## So sichern sich Architekten ab

Mit der Baukrise sinkt auch die Zahlungsmoral. Architekten sollten für ihre Honorarforderungen einiges beachten. Ein Gericht erweitert jetzt die Möglichkeiten in bestimmten Fällen.

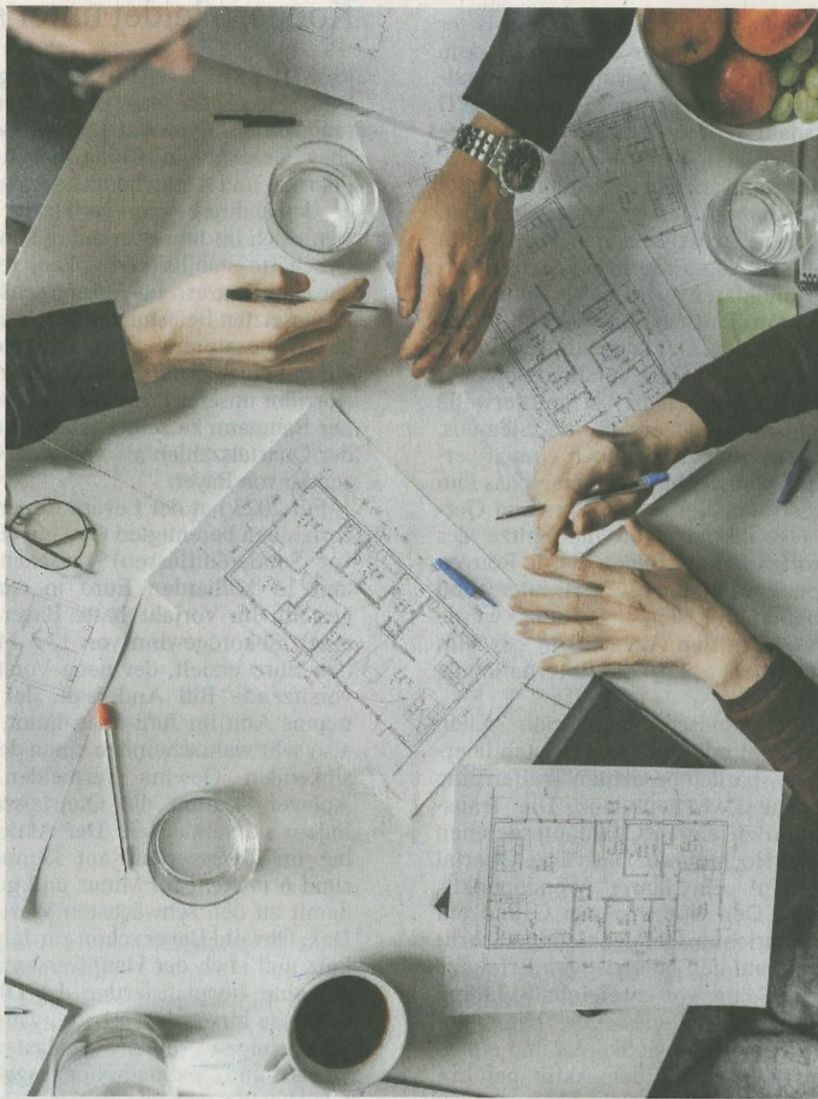
Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Der Baukonjunkturmotor ist maßgeblich ins Stocken geraten. Dies bildet sich nicht nur bei der bauausführenden Zunft ab, sondern schon vorher in den Planungsbüros. Alles dies dämpft die Bauaktivitäten. Zahlungsschwierigkeiten gehen hiermit nicht selten einher. Im frühen Stadium von Projektentwicklungen trifft dies besonders die Planerseite. Der berechtigte Ruf nach Absicherungen der Honorarforderungen wird zunehmend lauter. Auf Auftraggeberseite stößt dies nicht auf Gegenliebe. Vielmehr wird beim Begehren einer Absicherung der Honorarforderungen auf gesetzlicher Grundlage mit einem „gestörten Vertrauensverhältnis“ argumentativ hantiert bis hin zur Kündigung des begründeten Planervertrages.

Die Folgen waren gerade in einem Fall für ein Großprojekt zu spüren zwischen einem in Hamburg ansässigen Investor gegenüber einem in Schleswig-Holstein residierenden größeren Architekturbüro. Eingeschüchtert von dominant auftretendem Bauherrngebaren wirft dies die Frage auf, welche Sicherungsmöglichkeiten dem vorleistungspflichtigen Planer noch zustehen. Wird beruhend auf dem Bauhandwerkergesetz das Sicherungsbegehren geltend gemacht und keine Sicherheit durch die Bauherrnseite geleistet, löst dies als Rechtsfolge aus, die Leistungserbringung sofort einstellen zu können. Das gerichtliche Durchsetzen eines solchen Anspruchs ist eine weitere mögliche Konsequenz.

Gleichwohl besteht eine weitere Sicherungsmöglichkeit, welche die Bauherrnseite zwecks Absicherung der Honorarforderungen nicht selten an den Verhandlungstisch zwingt. Es handelt sich um die Eintragung einer Vormerkung einer Bauhandwerkergesetzhypothek in das Baugrundstück, bezüglich dessen die Planung für das zu realisierende Projekt zunächst durchgeführt wird. Dafür muss der Eigentümer des Grundstücks identisch mit dem Auftraggeber-Bauherrn sein. So besteht die Möglichkeit, für erbrachte Leistungen, welche die Bauherrnseite nicht bezahlt hat, einen derartigen Sicherungsanspruch durchzusetzen – mit Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch in Form eines beschleunigten Verfahrens (einstweiliges Verfügungsverfahren).

Ob dies auch für Architektenleistungen gilt, die in der Erbringung von Planungs- oder Ausschreibungsleistungen bestehen, hat eine brisante Diskussion in der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung ausgelöst. In seiner jüngsten Entscheidung



Mitten in der Planung: Architekten müssen Honorare einfordern. Foto Westend61

hat sich das Kammergericht Berlin dafür ausgesprochen, dass ein solcher Anspruch auch der Architektenseite zusteht, die lediglich Planungen erbracht hat, die sich aber noch nicht im Grundstück des Bauherrn im Baubeginn für das relevante Objekt realisiert haben (Urteil vom 14. Februar 2023 – 21 W 28/22). Mit dieser Entscheidung schließt sich der 21. Senat dem 27. Senat des Kammergerichts an (Beschluss vom 5. Januar 2021 – 27 W 1054/20) und stellt sich gleichermaßen gegen eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle (Urteil vom 6. Februar 2020 – 14 U 160/19). Letzteres geht davon aus, durch die Architektenleistung müsse erst eine so enge Beziehung zum Grundstück herbeigeführt worden sein, dass sich hierdurch eine Werterhöhung des Grundstücks ergebe. Bloße Planungsleistungen würden das nicht rechtfertigen.

Das Befassen mit der konkreten Norm des Paragraphen 650e im Bürgerlichen Gesetzbuch gibt zunächst kaum Anhaltspunkte dafür, dass es überhaupt auf eine Werterhöhung des Grundstücks durch die Planerleistungen ankommen sollte. Nur dann, wenn interpretatorisch davon ausgegangen wird, dass der Gesetzgeber mit dem in der Norm aufgeführten „Werk“-Begriff ausschließlich bauausführende Leistungen meint, würde dies eine Rechtfertigung dafür sein, dass sich Planungsleistungen im Baugrundstück in Form von bauausführenden Leistungen realisieren müssten, damit ein Sicherungsanspruch bejaht werden könne.

Dies wäre jedoch eine wohl zu enge Auslegung, da das seit 2018 neu geschaffene Architektenvertragsrecht das geschuldete Architektenwerk konkret bezeichnet und die Anwendung der Sicherungshypotheken-Norm ausdrücklich zulässt. Damit muss der Werkbegriff auch einer weitergehenden Anwendung folgen – bezogen auf Planungsleistungen. Das höchste deutsche Zivilgericht hat eine finalisierte Entscheidung, die den Streitstand zwischen den Oberlandesgerichten auflöst, derzeit noch nicht gefällt.

Da gewichtige Gründe für eine Sicherungsmöglichkeit auch auf Vormerkung einer Sicherungshypothek streiten, und zwar für den Architekten, der nur Planungsleistungen erbracht hat, muss dieser berücksichtigen, dass sein Sicherungsanspruch nur gerechtfertigt ist, wenn die erbrachten Leistungen mangelfrei sind. Sind diese mangelbehaftet, reduziert sich sein Sicherungsanspruch hinsichtlich des zu sichernden Honorars.

Höchstrichterlich ist noch nicht geklärt, wie eine Herabsetzung des Honorars wegen mangelhafter Leistungserbringung bewertet wird. Entweder käme in Betracht, dass der Honoraranspruch, der gesichert wird, sich um den Teilleistungshonoraranspruch, der mangelbehaftet ist, reduziert. Oder es käme in Betracht, die Mängelbeseitigungsaufwendungen als Bewertungsgrundlage für die Reduzierung des geltend gemachten Honoraranspruchs zugrunde zu legen. Das Berliner Kammergericht hat sich so positioniert, dass der zu

sichernde Betrag bei einer mangelhaften Leistung um den Vergütungsanteil zu reduzieren ist, auf den die mangelhafte Leistung entfällt (Beschluss vom 4. April 2022 – 21 U 3/22).

Die Planerseite kann den Vormerkungsanspruch zur Durchsetzung der Sicherung in Form eines beschleunigten einstweiligen Verfügungsverfahrens geltend machen. Dieses Verfahren findet zunächst ohne mündliche Verhandlung und damit ohne Kenntnis des Bauherrn regelhaft statt. Da stellt sich die Frage, welche Verteidigungsmittel die Auftraggeberseite gegen einen solchen Anspruch nutzen kann. Die Verteidigungsstrategie beginnt schon damit, die Auftraggeberseite so zu positionieren, dass sie mit der Eigentümerin des Grundstücks nicht identisch ist.

Gegen das Durchsetzen eines solchen Sicherungsanspruchs kann der Bauherr im Vorwege eine Schutzschrift beim länderübergreifenden Schutzschriftenregister – geführt bei der Landesjustizverwaltung Hessen – einreichen. Denn vor Erlass einer solchen einstweiligen Verfügung rufen die Gerichte zunächst dort ab, ob eine entsprechende Schutzschrift hinterlegt worden ist. Ist dies der Fall, wird regelhaft nicht ohne mündliche Verhandlung entschieden. So ist es dem Bauherrn möglich, vorher gegen den Sicherungsanspruch vorzubringen.

Auch nach Kenntnis der Eintragung in das Grundbuch stehen der Bauherrnseite Verteidigungsmöglichkeiten zur Seite, sodass es zur kurzfristigen Anberaumung einer mündlichen Verhandlung kommen kann. Dort finden Bauherrnreinwendungen ihre Berücksichtigung für die Entscheidung darüber, ob der Beschluss einer Eintragung aufrechterhalten bleibt. Vorsicht ist bauherrnseitig hier geboten.

Im Fall des schleswig-holsteinischen Architekturbüros steht die Entscheidung noch aus, inwieweit mit einem Sicherungsanspruch gegenüber dem Auftraggeber verfahren wird. Wenn die Rechtsprechung dies auch noch nicht abschließend geklärt hat, haben sich die Möglichkeiten der Absicherung von Honoraransprüchen für die Planer jedenfalls erweitert.

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