

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

## Immobilien

Der Bauherr hatte mit der Berliner Architektin Kontakt aufgenommen und schon einiges geplant, wenn auch nur fragmentarisch. Zügig und behände wurde daraufhin ein Architektenvertrag begründet. Die Vollarchitektur wurde als zu übernehmende Leistung vereinbart. Wie das Projekt aber konkret, in welcher Ausgestaltung, mit welchen konkreten Anordnungen der Raumkonfigurationen und so weiter ausgestaltet und konkretisiert werden sollte, stand bei Weitem noch nicht fest.

Forschen Schrittes eilte die Architektin voran. Konkrete Nachfragen der Bauherrenseite, wie beispielsweise selbige sich die Fassadengestaltung vorstelle, mit welcher Energieeffizienz gerechnet werden könne, wurden verständig auf „das klären wir später“ verschoben. Viele weitere Baustellen blieben ungeklärt. Die Unsicherheit und der Unmut auf Bauherrenseite wuchsen zunehmend.

Das vertragliche Finale: Der Architektenvertrag wurde bauherrenseitig gekündigt. Da die Planerin Vorbehalte des Bauherrn für unbegründet erachtete, vertrat sie die Auffassung, die Kündigung sei eine ordentliche, auftraggeberfreie Kündigung. Mithin sei sie berechtigt, die Vergütung für die bereits erbrachten Leistungen zu verlangen, und darüber hinaus auch für die beauftragten, jedoch noch nicht erbrachten Leistungen.

Anrechnen lassen müsse sie sich lediglich ersparte Aufwendungen; daneben noch durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft erworbenes oder böswillig unterlassenes Erwerben. Die Bauherrenseite sah sich einer erheblichen Honorarforderung ausgesetzt. Der Graben der Verärgerung vertiefte sich zusehends.

Jedoch, so stellt sich unvermittelt die Frage, ist die Honorarforderung berechtigt? Steht selbiger nicht etwaig das der Bauherrenseite gesetzlich eingeräumte Sonderkündigungsrecht entgegen, mit der Folge, dass Honoraransprüche für zwar beauftragte, jedoch nicht ausgeführte Leistungen, nicht mehr geltend gemacht werden können?

Liegen klare Vorstellungen und Abstimmungen, bezogen auf das beabsichtigt zu realisierende Projekt, vor, sind damit die zu erreichenden Ziele im Zuge der Planung, Ausschreibung und Überwachung definiert; ein Sonderkündigungsrecht für den Bauherrn kommt nicht in Betracht.

Im Berliner Fall war jedoch eine Vielzahl von zu klärenden Fragen, was die Realisierung des Projektes als eigentliches Ziel betrifft, unklar. Eigentlich waren diese noch in einer Zielfindungsphase zu klären. Deshalb greift insbesondere auch ein honorarrechtlicher Schutzmechanismus für den Bauherrn beim Begründen eines Architektenvertrages ein.

Einige Bedingungen müssen dafür gelten. Die maßgeblichen Bearbeitungsgrundlagen müssen architekturentseitig vorgelegt sein, die den Abschluss der Zielfindung definieren. Ebenso planerseitig sind die notwendigen formalen Voraussetzungen, auch bezogen auf den Verbraucher-Bauherrn, zu beachten. Gelten diese Voraussetzungen, obliegt es der Bauherrenentscheidung, mit diesen Erkenntnisgrundlagen das begründete Vertragsverhältnis fortzusetzen.

Ebenso kann es nunmehr auch innerhalb einer Zwei-Wochen-Frist gekündigt werden. Der honorarrechtliche Vorteil: Es ist nur eine Vergütung zu zahlen für die bis zur Beendigung dieser Leistungserbringung durch den Planer entfalteten Tätigkeit. Eine erhebliche Besserstellung, im Abgleich mit der seit jahrzehntelang un-

## Frühe Einigkeit mindert Streit

Architekten und Bauherren können leicht aneinandergeraten. Eine frühe, vertraglich geregelte Einigung auf die gewünschten Leistungen kann später vor zu hohen Honorarforderungen und Enttäuschung bewahren. Beide Seiten haben einiges zu beachten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



eingeschränkt geltenden Regelung, bei einer freien auftraggeberseitigen Kündigung ist quasi das volle Honorar (regelmäßig nur unter Berücksichtigung geringfügiger Abschläge) zu zahlen.

Wie hoch der konkrete Honoraranspruch des Architekten ausfällt, richtet sich danach, was für Leistungen mit Blick auf die erbrachte Zielfindungsphase vereinbart wurden. Regelmäßig sind die üblichen Honorarparameter zur Ermittlung des Architektenhonorars auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) dabei zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien können allerdings auch Abweichendes regelkonform vereinbaren.

Liegen beispielhaft die anrechenbaren Kosten für das zu bewertende Objekt bei 1,5 Millionen Euro netto, würde der Planer bei einer umfassenden Beauftragung aller Grundleistungen bei einem Objekt mit hohen Anforderungen ein Basis-honorar in Höhe von 206.923,02 Euro netto (bei einem Neubauvorhaben) generieren können.

Das Honorar belief sich auf lediglich 10.346,15 Euro netto (zuzüglich Mehrwertsteuer), falls Teile der Grundlagenermittlung und anteilige Leistungen, bezogen auf die Vorplanung, in Ansatz zu bringen sind, wie etwa insgesamt 5 Prozent. Weitergehende Honoraransprüche stünden dem Architekten nicht zu.

Von dieser honorarreglementierenden Regelung kann auch der Bauherr Gebrauch machen, demgegenüber die formalen Voraussetzungen zur Beendigung der Zielfindungsphase noch nicht vorliegen. Der Einzelfall ist dabei konkret zu bewerten.

Jedoch ist auch der Bauherr nicht schutzlos, der das Vertragsverhältnis mit dem Architekten vor Beendigung der Zielfindungsphase zum Beispiel außerordentlich kündigt, sofern sich diese Kündigung jedoch als freie auftraggeberseitige Kündigung im Ergebnis herausstellt, da ein fristloser Kündigungsgrund nicht vorlag. Denn, so entschied das höchste deutsche Zivilgericht (BGH, Urteil vom 17.11.2022 – VII ZR 862/21), bei einer bauherrenseitig ausgesprochenen Kündigung ist schon vor Eintritt der Voraussetzungen für das Sonderkündigungsrecht davon auszugehen, dass der Auftraggeber erst recht die Kündigungsmöglichkeit der Sonderkündigung späterhin ergriffen hätte.

Folglich, so berechtigterweise die Karlsruher Richter weiter, würde der Unternehmer Vorteile aus der frühzeitigen freien Kündigung des Auftraggebers ziehen. Er erhielte nunmehr auch Vergütungsanteile, die eben nach dem Sonderkündigungsrecht nicht mehr geschuldet wären. Dabei wird konkret berechtigterweise Bezug genommen auf die Systematik des Gesetzes, die gerade Architekten und Inge-

nieuren keine rechtlich gesicherte Position verschaffen soll – trotz einer anfänglich wirksamen Vereinbarung, auch über die Zielfindungsphase hinaus. Damit steht auch infrage, ob später, bezüglich auf die Erbringung der Leistung und Vergütung, die Vergütungsanteile auch tatsächlich wirkungsvoll generiert werden können.

Architekten- und Ingenieurverträge sind Langzeitverträge, nach denen sich die Parteien zumeist über Jahre aneinanderbinden. Hieran sind auch erhebliche honorarrechtliche Konsequenzen (hohe Honorarvolumina) geknüpft. Daher ist es unbedingt für das gedeihliche langfristige Zusammenwirken im beiderseitigen Interesse der Vertragsparteien, das Instrument der Zielfindungsphase einer konkreten vertraglichen Vereinbarung mit zu bestimmenden Leistungsinhalten zuzuführen. Die gesetzlich normierten Formregelungen sind zwingend einzuhalten, insbesondere architekturentseitig.

Bis zum Abschluss dieses Prozesses gibt es zugegebenermaßen insbesondere auf der Architektenseite eine vakante Rechtsposition, was die Beauftragung mit der Vollarchitektur betrifft. Ob insgesamt diese Leistungen umgesetzt und auch honorarpflichtig aktiviert werden können, bleibt offen. Vorteilhaft ist jedoch, dass es die Vertragsparteien diszipliniert, ein Vorsprechen von Leistungserbringungen eindämmt. Denn dies ist architekturentseitig risikobehaftet, da keinesfalls sicher ist, dass hierauf aufbauend auch eine Vergütung generiert werden kann.

Dabei ist die Auftragnehmerseite nicht nur zu einem Verharren verdammt. Architekturentseitig kann die Ungewissheit aufgelöst werden, indem eine angemessene Frist zur Zustimmung nach Vorlage der maßgeblichen Bearbeitungsergebnisse der Zielfindungsphase dem Bauherrn gesetzt wird. Wird die Zustimmung auftraggeberseitig verweigert oder nicht innerhalb der angemessenen gesetzten Frist eine Erklärung abgegeben, bezogen auf die Unterlagen durch den Bauherrn, steht dem Planer das Sonderkündigungsrecht zu. Die schon dargelegten Rechtsfolgen für die Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen treten dann ein.

Mithin sind vertragliche eindeutige Regelungen hier der zielführendste Weg zur Vermeidung von Streit und aufwendiger, unterschiedlichen Auffassungen folgender gerichtlicher Auseinandersetzungen.

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

Illustration Kai Feilmy