

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Erhöhtes Sicherungsbedürfnis

Schmucke Räume in der Hamburger City, kreisförmig angeordneter Besprechungstisch, besetzt mit einer dynamisch wirkenden Investorenrunde, und vollmundige Versprechungen für ein zu sanierendes Hotelobjekt prägen die Gesprächsatmosphäre. Lippenbekenntnisse über solides Investorenverhalten, selbstverständlich zügige Zahlungen auf erbrachte Leistungen und gestellte Honorarrechnungen werden schneidig vorgetragen. Siebenstellige Honorarbeträge stehen für die Planerseite hinsichtlich der Revitalisierung des Hotelprojektes und auf dem Gesamtareal anzusiedelnder Neubauvorhaben in Aussicht. Probleme in der Bauwirtschaft haben nur die anderen, nicht der anwesende Investor. Zügig werden die Planungsleistungen architektonisch aufgenommen. Ebenso zügig wird jedoch auch feststellbar: Zeitnahe Vergütung für erbrachte Leistungen und in Aussicht gestellte weitere Beauftragungen von sich anschließenden Planungsstufen bilden sich nicht mehr in der Realität ab. Die Vorhaltekosten für die planenden Angestellten summen sich auf. Die spärlichen Honorarzahlgungen, ob umfangreich gekürzter Abschlagsrechnungen, summen sich auf.

So und ähnlich gelagert, spielen sich derzeit in der angespannten Planungs- und Bauszene die Vergütungssituationen ab. Da hinlänglich bekannt ist, dass Werklohn- und Forderungsprozesse, ob der stark belasteten Justiz, langwierig sind und insbesondere auch eine zügige Liquidität nicht verschaffen, steigt rasant das Bedürfnis, diese zumindest bezogen auf die unsicheren Kantonisten auf Auftraggeberseite – die zumeist eigene Projektgesellschaften zur Haftungsbegrenzung installieren – geltend zu machen. Trumpft mit einem gesetzlich verbrieften Sicherungsanspruch die Auftragnehmerseite auf, ist die Verstimmung und Irritation auf der Bauherrenseite zumeist bemerkenswert. Noch angespannter verhält es sich, wenn – der Warnfunktion genügend – die Planer- oder Bauunternehmerseite darauf hinweist, welche rechtlichen – also wiederum gesetzlich verbrieften – Folgen sich ergeben können, sollte die Bauherrenseite die abgeforderte Sicherheit nicht innerhalb einer angemessenen Frist (zehn Werktagen dürften regelhaft ausreichend sein) vorlegen. Die Leistungserbringung kann auftragnehmerseitig unverzüglich nach fruchtlosem Ablauf der Frist zur Legung der Sicherheit eingestellt, das Vertragsverhältnis auftragnehmerseitig gekündigt werden. In etwaiger Kombination mit beiden ausgewählten Möglichkeiten kann auch im Zuge der gerichtlichen Auseinandersetzung das Sicherungsbegehren in einem zumeist abgekürzten Verfahren durchgesetzt werden.

Bemerkenswert ist, wie die Investoren mit derartigen geltend gemachten Sicherungsansprüchen oftmals umgehen. Da ist von einem zu missbilligenden Verhalten der Auftragnehmerseite die Rede, von einem beschädigten Vertrauensverhältnis bis zum kreativen Heranziehen von Einwendungen bezüglich der bisher erbrachten Leistungen und vermeintlichen Gegenrechte. All dies nur allzu häufig in Verkennung der rechtlichen Tatsache, dass Derartige gegen den geltend

Investoren zögern, Auftragnehmer zittern. Euphorisch ins Auge gefasste und auch bereits initiierte Bauprojekte geraten ins Schlingern.

Das Bedürfnis nach Absicherung von Honorar- und Werklohnforderungen nimmt beträchtlich zu.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



gemachten Sicherungsanspruch der Werklohn- und Honorarforderung nicht verfängt. Der Gesetzgeber hat mit der „Bauhandwerkerversicherung“ gerade der vorleistungspflichtigen Unternehmenseite ein durchschlagkräftiges Sicherungsmittel an die Hand gegeben. Gleichwohl mangelt es nicht an Versuchen, diesem unternehmerseitigen Anspruch entgegenzutreten, indem auftragnehmerseitig das Vertragsverhältnis gekündigt oder – gerne auch in jüngster Zeit gewählt – vom Vertrag zurückgetreten wird, mit der Maßgabe, die Geschäftsgrundlage sei entfallen. Denn die steigenden Baupreise machten es nicht möglich, ein rentables Projekt zu verwirklichen.

Zunächst einmal: Rentabilitätshoffnungen der Bauherrenseite sind kein tragfähiges Argument. Sie betreffen nicht die Geschäftsgrundlage des Bauherrn zum Planer. Denn zumeist sind die Honorare unter Inbezugnahme auf die konkreten Vertragsvereinbarungen festgeschrieben und richten sich nach vertraglich vereinbarten Parametern aus. Welche Gewinnerwartungen für das Projekt die Bauherrenseite hat, ist mit Blick auf die Honorierung des Planers nicht von Relevanz. Die höchsten deutschen Zivilrichter für das Bau- und Architektenrecht haben darüber hinaus erst jüngst postuliert, der Gesetzgeber wolle mit der unternehmerseitigen gesetzlich verbrieften Sicherung gerade die Möglichkeit eröffnen, schnell und effektiv vom Besteller eine Sicherheit für den Fall zu erlangen, dass dieser nicht zahlt. Diesen Interessen hat der Gesetzgeber gerade dadurch Rechnung getragen, dass ein Streit über die tatsächlichen Voraussetzungen der Berechnung des Vergütungs-

anspruches im Prozess auf Stellung einer Sicherheit nicht zugelassen wird, wenn er die Durchsetzung des Sicherungsverlangens verzögert. Denn – auch dies heben die Richter deutlich hervor – könne in dem Zeitraum der Aufklärung der streitigen Tatsachen der Besteller zahlungsunfähig werden, wovor gerade die Auftragnehmerseite durch die Vorschriften des gesetzlichen verbürgten Sicherungsverlangens geschützt werden soll (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 20. Mai 2021, Az. VII ZR 14/20). Nochmals hatten die Karlsruher Richter dann Ende 2022 Gelegenheit, sich mit der gesetzlichen Sicherungsmöglichkeit für Honorare und Werklohnforderungen zu befassen, und hoben in diesem Kontext sodann hervor, wenn unternehmerseitig schlüssig die streitige Vergütung dargelegt werde, sind Einwendungen des Auftraggebers grundsätzlich in einem Sicherungsverfahren nicht weiter umfänglich aufzuklären, da damit gerade die vom Gesetzgeber gewollte Zügigkeit des Erlangens der Sicherheit konterkariert werden würde. Auch hilft der Auftraggeberseite nicht das außerordentliche Kündigen des Vertrages aus vermeintlich berechtigten außerordentlichen Kündigungsgründen, zumal dann nicht, wenn die zugrunde liegenden Tatsachen bestritten werden und damit jedenfalls nach Auffassung der honorarfordernden Seite eine ordentliche Kündigung, ob der Umdeutung der außerordentlichen Kündigung, eben vorliege (BGH, Urteil vom 20. Oktober 2022, Az. VII ZR 154/21).

Nur allzu lange Zeit für die Durchsetzung des Sicherungsbegehrens sollte sich die Auftragnehmerseite nicht lassen. Zunächst würde sie das adäquate Druck-

mittel gegen den zahlungsunwilligen Auftraggeber verlieren, welches insbesondere im Geltendmachen des Leistungsverweigerungsrechtes besteht. Denn solange die Bauherrenseite auf zu erstellende Planunterlagen für ausführende Bauleistungen angewiesen ist, um jedenfalls den Fortschritt des Projektes zu erreichen oder relevante Leistungsabschnitte zum Abschluss zu bringen, kann die Leistungseinstellung wirtschaftlich schmerzliche Folgen haben. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass – was jedoch derzeit noch nicht höchstrichterlich abgesegnet ist – der Anspruch auf die Bauhandwerkerversicherung auch der Verjährung unterliegt, und zwar innerhalb von drei Jahren vom Anforderungsbegehren an. So entschieden erst jüngst Münchener Richter (Landgericht München I, Urteil vom 30. Dezember 2022, Az. 2 O 15750/21). Architektenseitig wurde für eine Generalplanerbeauftragung am 15. Oktober 2018 eine Bauhandwerkerversicherung in Höhe von etwa 1,4 Millionen Euro gefordert. Die Auftraggeberseite kam dieser Forderung nicht nach. Planerseitig wurde sodann der Vertrag gekündigt. Erst Ende November 2021 klagte nach vorhergehender Legung der Schlussrechnung der Architekt seinen Sicherungsanspruch ein. Dieser Anspruch, so die Münchener Richter, sei verjährt. Es gelte die Zugrundelegung der dreijährigen Verjährungsfrist, und zwar bewertet als kalendermäßige Frist. Da der Architekt am 15. Oktober 2018 die Sicherung forderte, lief damit genau drei Jahre später also die Verjährungsfrist ab. Die erst im November 2021 eingereichte Klage war damit verspätet. Noch ist die Entscheidung des Landgerichts München I nicht rechtskräftig. Es spricht jedoch viel für die zutreffende Begründung des Münchener Gerichts.

Bezogen auf den Hamburg-City-Investor wird sich zeigen, ob und inwieweit er meint, gegen ein etwaiges Sicherungsbegehren des auf sein Honorar wartenden Planers zu reagieren. Die Verstimmung ist absehbar.

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