

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Die Kosten der verlängerten Bauzeit

Alles mutete freudvoll an, als die Bauherren- und die Architektenseite sich darauf einigten, dass das an der Flensburger Förde befindliche Objekt 2017 bezugsfertig saniert sein sollte. Die vorhandene Altbausubstanz hielt – wie so häufig – eine Mehrzahl von Überraschungen bereit. Bauherrnseitig wurden zusätzliche Ausstattungswünsche annonciert, die zu Plan- und Ausschreibungsänderungen führten. Kurzum: Der Fertigstellungstermin verzögerte sich um nahezu ein Jahr und führte auch zu erheblichen Mehraufwendungen des Architekten, so jedenfalls dessen Annahme. Dies sei als Stellvertreterbeispiel für eine Vielzahl von Baumaßnahmen genannt, bei denen die Prognosen oder gar festverbindliche Bearbeitungsstermine nicht einzuhalten sind.

Die Folgen sind vielfältig. So kann es zu Unterbrechungen der Planer-Leistungen und der überwachenden Tätigkeiten oder gar zu zusätzlichen Mehraufwendungen kommen. Der jeweilige Einzelfall ist maßgeblich. Hiermit gehen häufig umfangreiche Erwartungshaltungen und somit auch Mehrhonoraransprüche der Planer gegenüber dem Bauherrn einher. Die daraus folgende Verteuerung des Objektes stößt auf der Bauherrnseite zumeist nicht auf geberfreundliche Hände. Der Konflikt ist programmiert. Hinzu tritt bei derartigen Fallgestaltungen, dass der Blick in den begründeten Planervertrag entweder ergibt, dass hinsichtlich derartiger Umstände die Vertragsparteien keine Regelung vorgesehen haben oder eine solche, die zu konfliktträchtigen Auslegungsfällen führt. Selten sind die Vertragsformulierungen so, dass ohne Weiteres ein geltend zu machender Mehrhonorierungsanspruch konfliktfrei architekturentseitig durchgesetzt werden kann.

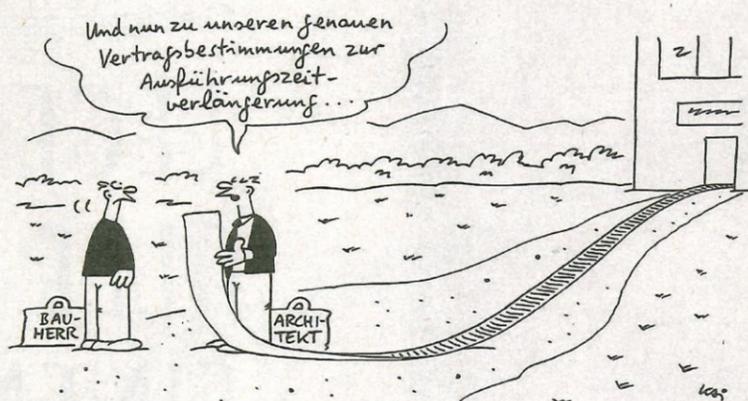
Neue Perspektiven für Planer

Diese Erkenntnis mahnt zunächst einmal die Vertragsparteien, eindeutige und nicht konfliktanfällige Vertragsbestimmungen zu begründen, die sich mit dem Thema der Ausführungszeitverlängerung befassen. Fehlt es an einer konkreten vertraglichen Regelung über zeitliche Leistungsverchiebungen und damit einhergehende Mehrleistungen, wird gerade der fordernden Vertragspartei – nur bedauerlicherweise verspätet – deutlich, dass beispielhaft die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) hierfür keine probate Lösungsmöglichkeit schafft, auf die zurückgegriffen werden kann. Auch die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches geben insoweit keine unproblematisch durchsetzungsfähige Grundlage. Eine gerichtlich angestrebte Auseinandersetzung ist folglich mit erheblichen Risiken für die fordernde Vertragsseite verbunden.

Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg (Urteil vom 16. Juni 2021, Az. 11 U 16/18) hat erst jüngst eine Perspektive für die Auftragnehmerseite eröffnet, doch zügiger zu berechtigten Nachtragsforderungen ob einer verlängerten Bauzeit zu gelangen. Jedoch muss die Besonderheit des von den Richtern zu bewertenden Falles Berücksichtigung finden. Den streitenden Parteien lag ein Vertrag

Nahezu jedes Bauvorhaben verlängert sich gegenüber den vorgesehenen Planungs- und Bauzeiten. Dafür fordern die Planer mehr Honorar, das die Bauherren nicht zahlen wollen. Die Rechtsprechung in diesem Konflikt ist in Bewegung geraten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



zugrunde, wonach die Auftragnehmerseite Leistungen der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination für ein Flughafenobjekt schuldet. Ohne dass eine schriftlich vereinbarte Monatspauschalvereinbarung getroffen wurde, erfolgte jedoch faktisch eine entsprechende Abrechnung durch die Auftragnehmerseite und wurde bauherrnseitig auch jeweils so vergütet. Beiden Parteien war – so werteten es die Richter – bereits bei Abreichung des ursprünglichen Angebotes klar, dass die Auftragnehmerseite ihr Angebot für die Erbringung ihrer Leistungen unter der Maßgabe einreichte, dass das Flughafenprojekt im Frühjahr 2013 in Betrieb gehen könne. Hieraus wiederum leiteten die erkennenden Richter ab, dass mithin das Angebot und das hierin aufgeführte Honorar auch in einer zeitlichen Äquivalenz stand. Folge: Das Honorar steht mithin in Abhängigkeit zur Leistungserfüllungszeit. Wird diese überschritten, bedarf es einer Anpassung. Da die Parteien keine Vereinbarung getroffen hatten, wie eine Honoraranpassung bei Überschreiten der angenommenen Leistungszeit ausfallen soll, muss nach Auffassung des OLG Brandenburg eine ergänzende Vertragsauslegung beachtet werden: Wie hätten sich also bei Erkenntnis der Verlängerungsumstände, die nicht durch die Auftragnehmerseite zu vertreten sind, die Vergütungsregelungen und die Parteivereinbarung hierauf ausgewirkt? Entweder gibt es auf dieser Grundüberlegung außergerichtlich zwischen den Parteien eine Einigung. Fehlt es an dieser, kann diese durch die gerichtliche Entscheidung ersetzt werden.

Ob dies im Ergebnis ein Durchbruch für die planerseitigen Mehrhonorarforderungen bei erheblichen zeitlichen Verzögerungen im Planungs-, Aus-

schreibungs- und Bauüberwachungsreich mit sich bringt, bleibt fraglich. Denn das Bauherreninteresse darf hierbei ebenso wenig außer Acht gelassen werden. Haben die Vertragsparteien auf der Grundlage des Honorarrechts (HOAI) eine Vereinbarung hinsichtlich der Planervergütung getroffen, liegt dieser eine Pauschalierung der Vergütung für bestimmte, nach dem Vertrag definierte Leistungen zugrunde. Diese sind planerseitig nach Pauschalvergütungsansätzen zu erbringen. Kommt es mithin, wie bei einem Schulbau in Hamburg, zu einer Unterbrechung der ausführenden Maßnahmen, führt dies nicht ohne Weiteres zu einem Mehrhonorierungsanspruch gegenüber dem Bauherrn. Denn werden lediglich die Leistungserbringungen der Planerseite gestoppt und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen, liegt hierin zunächst lediglich eine bloße Verschiebung der ohnehin planerseitig zu erbringenden Leistung. Ob hiermit einhergehend auch Mehraufwendungen des Architekten verbunden sind, richtet sich an der Bewertung des Einzelfalles aus.

Neue Einarbeitung nach Stillstand

So kann das nicht auftragnehmerseitig zu verantwortende Unterbrechen der Baumaßnahme zum Beispiel dazu führen, dass nach monatelangem Stillstand das Wiederaufnehmen der Leistungen auch eine entsprechende Einarbeitung erfordert. Dies wäre eine Mehrleistung, im Abgleich zum ursprünglich vereinbarten Leistungsinhalt. Jedoch sind derartige Tätigkeiten dann auch entsprechend spezifiziert und nachvollziehbar auftragnehmerseitig darzulegen. Im besten Fall auch durch Angaben darüber

gestützt, wodurch die gesondert geltend zu machenden Mehrvergütungsansprüche verursacht worden sind. Nicht hingegen ist es – was höchstrichterlich bereits entschieden ist – notwendig, die gesamte Tätigkeit spezifiziert mit entsprechenden Aufwandsdarstellungen planerseitig nachzuweisen (siehe Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. September 2004, Az. VII ZR 456/01). Jedoch belegt die Praxis, dass es auch an der notwendigen Nachvollziehbarkeit der Darstellung für die tatsächlichen weiteren notwendigen Mehraufwendungen häufig planerseitig fehlt und an dieser Stelle dem berechtigten Anforderungsbegehren der Bauherrnseite nicht genügt werden kann. Dann stellt sich auch das Führen eines Rechtsstreits als sehr risikobehaftet dar.

Die Entscheidung des OLG Brandenburg mag eine gewisse Erleichterung bei der Durchsetzung von Mehrhonorar bei zeitlicher Friktion, die auftragnehmerseitig nicht zu vertreten ist, in Aussicht stellen. Ein unreflektierter Rückgriff auf diese Entscheidung ist jedoch hoch risikobehaftet, da ein Abgleich mit dem konkret zu bewertenden Einzelfall zwingend vorgenommen werden muss. Das dürfte zumeist dazu führen, sich planerseitig nur zurückhaltend mit den Brandenburg-Ausführungen zu positionieren.

Der eindeutig zielführendere Weg ist, bereits bei der Vertragsgestaltung den Umstand von zeitlichen Verzögerungen bei der Leistungserbringung und die damit einhergehende Vergütungsfolge einer vertraglichen Regelung zuzuführen. Geschieht dies nicht und tritt der Umstand der zeitlichen Verzögerung gleichwohl ein, bleibt nur allzu häufig der Auftragnehmerseite die Möglichkeit, sich auf die Störung der Geschäftsgrundlage zu berufen. Die Anforderungen an die Darlegungen hierzu sind jedoch vielfältig, aufwendig und risikobehaftet und tragen eher dem Bauherreninteresse Rechnung, wenn es um die Abwehr derartiger zusätzlicher Honoraransprüche planerseitig geht.

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