

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Die Planungsleistungen bis zur vollständigen Entwurfsplanung einschließlich der administrativen Leistungen hinsichtlich der Genehmigungsplanung hatte der Planer ordnungsgemäß, sach- und fachgerecht erbracht. Die Baugenehmigung für das maßgebliche citynahe Hamburger Acht-Millionen-Euro-Projekt wurde erteilt. Sämtliches Planungsvorgehen, die Abstimmungen mit den Behörden und sonstige Notwendigkeiten waren planerseitig mit dem Bauherrn abgestimmt.

Als nunmehr das wohlverdiente Honorar geltend gemacht wurde, berief sich die Bauherrenseite auf eine derzeit noch nicht eingetretene Bedingung. Das löste beim Architekten mehr als nur Verwunderung aus. Meinte sich doch die Auftraggeberseite darauf berufen zu können, sämtliche Architektenleistungen seien erbracht worden unter der maßgeblichen Bedingung, dass die Finanzierung in Form von zu gewährenden öffentlichen Fördermitteln und ergänzend einer Darlehenszusage einer finanzierenden Bank sichergestellt sei. All dies liege noch nicht vor, und Corona-Pandemie-bedingt sei auch dies nachhaltig vakant. Eine Zahlung auf die Schlussrechnung erfolge daher nicht.

Wenn Unverständnis auf beiden Seiten herrscht

So oder ähnlich sehen streitige Sachverhalte zwischen Architekten und Bauherren aus, die – je nach Einnahme der jeweiligen wechselnden Perspektiven – zu unterschiedlichen Verwunderungen und Verwerfungen führen: Auf der Architekten-seite ausgelöstes Unverständnis vor dem Hintergrund der erbrachten Leistungen und – je nach Einzelfall – wundernehmend, dass es überhaupt eine solche Bedingungsabrede geben soll; bauherrenseitig Erstaunen auslösend, dass an die Bedingungsabrede sich die Planerseite nicht mehr erinnern könne und nunmehr unbe-rechtigt Honorarforderungen geltend gemacht werden.

Nun sind Bedingungen, unter denen Verträge geschlossen werden – gleichgültig, in welchen Wirtschaftsbereichen –, keine Novität. Sie bilden zumeist Risikoabwägungen ab, auf die sich – soweit un-streitig – beide Vertragsseiten einlassen; die Bauherrenseite zur Reduzierung des wirtschaftlichen Risikos einer gegebenenfalls unnötigen Planung, architekturent-werfungsgeprägt durch das Hoffen auf den Eintritt der Bedingung und einer weiteren honorar-trächtigen Tätigkeit bei Realisierung (zum Beispiel) des Objektes. In einer trügerischen Sicherheit wagt sich hier nur all-zu häufig die Planerseite, und zwar vor dem Hintergrund der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als zwingendes Preisrecht. Unabhängig von der Frage der Auswirkungen der fest-gestellten Europarechtswidrigkeit des deutschen Honorarrechts durch die Rich-ter des Europäischen Gerichtshofes in Lu-xemburg (F.A.Z. vom 22. Mai 2020) bildet das Preisrecht jedoch nicht den erhofften Schutzschild zur Durchsetzung von Ho-noraransprüchen, wenn es um die Beantwor-tung der Frage geht, ob überhaupt dem Grunde nach dem Planer ein Vergütungs-an-spruch zusteht. Denn das in der HOAI

Fußfallen für Architekten

Nicht jede erbrachte Architektenleistung ist vergütungspflichtig – vor allem dann nicht, wenn sich der Bauherr auf eine vertragliche Bedingung beruft, die jedoch noch nicht eingetreten ist. Hier sollten Architekten sehr vorsichtig sein.

Von Friedrich-Karl Scholtissek,
Hamburg



deklinierte öffentliche Preisrecht für die Berechnung des Architektenhonorars setzt zunächst voraus, dass nach den Grundsätzen des bürgerlichen Rechts überhaupt ein Anspruch begründet worden ist. Das Honorarrecht klärt dagegen nicht die Frage, inwieweit und unter welchen etwaigen Voraussetzungen ein Honoraranspruch dem Architekten zusteht oder ob dieser unter einer Bedingung steht. Denn auch die Frage, ob die Vereinbarung einer Bedingung unterliegt, mit der Maßgabe, dass dann, wenn diese nicht eintritt, eben ein Honoraranspruch nicht besteht, entscheidet sich nicht nach dem Honorarrecht, sondern ist eine vor-greiflich zu beantwortende Frage, die sich nach den allgemein gesetzlichen Re-gelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ausrichtet.

Im Übrigen ist es auch nicht wegen des Preisrechtes untersagt, dass Architekten auf eigenes Risiko planen dürfen und eine Vergütung für die erbrachten Leistungen nur erhalten sollen, wenn bestimmte Be-dingungsvereinbarungen eintreten. Die zwischen den Parteien geltende Privatau-tonomie wird auch insoweit durch das Preisrecht der HOAI nicht eingeschränkt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. März 1996, Az. VII ZR 75/95).

Haben Bedingungen keinen Nieder-schlag in schriftlich begründeten Archi-tektenverträgen gefunden, ist die Kontro-verse programmiert. Beruft sich die Bau-herrenseite auf eine vereinbarte Bedin-gung und weist unter Berücksichtigung darauf die geltend gemachte Honorarfor-derung zurück – leugnet mithin also den bedingungs-freien Vertrag –, so obliegt es der Planerseite, die notwendige Darle-gung und – im gerichtlichen Streitfalle – auch den Beweis dafür zu führen, dass der Vertrag bedingungs-frei begründet worden ist. Das heißt also, die Planerseite muss den unbedingten Vertragsschluss darlegen und beweisen. Dies mutet zu-nächst wie ein schwieriger Parcours an, findet jedoch seine Abmilderung, wenn berücksichtigt wird, dass an die Annahme eines Verzichts – der mit Eintritt der be-haupteten Bedingung, was den Honorar-an-spruch betrifft, einhergehen würde – strenge Anforderungen zu stellen sind.

Schriftliche Verträge sind dringend angeraten

Folglich hat die Bauherrenseite, die sich auf eine Bedingung beruft, diese substan-tiiert darzutun; die bloße Behauptung wird in aller Regel nicht ausreichen. Um-

stände, wer mit wem, wann und mit welchem Inhalt verhandelt hat und dass es auch insoweit zu einer Einigung, bezogen auf die Bedingung oder den Verzicht, gekommen ist, sind darzulegen. Liegen jedoch diese Voraussetzungen vor, trägt nunmehr die Planerseite die Darlegungs- und Beweislast, dies zu widerlegen.

Vor diesem Hintergrund wird es gera-dezu notwendig, Verträge schriftlich ab-zuschließen, da diese grundsätzlich den Anschein der Vollständigkeit in sich tra-gen. Dies wiederum fordert den Architek-ten geradezu dazu auf, sich umgehend da-für einzusetzen, einen schriftlichen Ar-chitektenvertrag zu begründen.

Bauherreneinwand auf dünnem Eis

Fehlt es an der Aufnahme einer Be-dingung und bei Nichteintritt der Be-dingung auch des erklärten Verzichts auf Honorar, hat zunächst die Bauherren-seite die Verpflichtung, sich dahin gehend zu erklären, warum die Bedingung und der damit einhergehende etwaige Ver-zicht gerade im Vertrag nicht enthalten ist. Wird hinzugenommen, dass strenge Voraussetzungen an derartige Verzichts-erklärungen gelegt werden, bewegt sich ein solcher Bauherreneinwand auf dünnem Eis.

Fehlt es an einem schriftlich begründe-ten Vertrag – aus welchen Gründen auch immer –, ist der Planer gut beraten, den Sachverhalt hinsichtlich der Planungs-entwicklung, das Abstimmen mit der Bau-herrenseite, das Kooperieren und auch das etwaige Vorlegen von Architekten-entwürfen – die bauherrenseitig je-doch nicht unterzeichnet worden sind – darzulegen, um wirksam dem Einwand, das begründete Vertragsverhältnis habe unter einer aufschiebenden Bedingung gestanden und da diese nicht eingetreten sei, gehe damit ein Honorarverzicht ein-her, entgegenzutreten zu können.

Im Hamburger Millionenprojekt wird der Streit ausgefochten werden. Kommt es außergerichtlich nicht zu einer vertrag-lichen Einigung, wird das Gericht anzu-rufen sein. Die Chancen für den Planer ste-hen gut. Gewissheit ist dennoch etwas an-deres, denn einen schriftlichen Vertrag über die Bedingungen haben die streiten-den Protagonisten nicht abgeschlossen.

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