

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

## Geld sparen bei der Planung

Welcher Umfang an Architektenleistungen notwendig ist, hängt vom Bauobjekt ab. Nicht immer muss es der volle Gebührensatz sein.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Da sind sie, die Interessengegensätze: Trägt sich der Bauherr mit der Realisierung eines Objektes, strebt nur allzu häufig die Planerseite auf eine Vollarchitektur zu, also zu einer Beauftragung mit Planungs-, Ausschreibungs- und Objektüberwachungsleistungen. Ein entsprechend hohes Honorar geht hiermit einher. Häufig ist dies mit den Bauherreninteressen nicht kongruent, zumal die Frage, ob es überhaupt zu einer Realisierung der bauherrenseitig formulierten Wunschvorstellungen kommt, zu Beginn der Bauherren-Architekten-Beziehung häufig gänzlich unbeantwortet bleibt. Und wenn der Bauinteressierte mit eigenem fachversierten Personal aufgestellt ist, kann es durchaus sein, dass er eine Mehrzahl von Leistungen aus einem Vollarchitektenvertrag nicht benötigt. Folglich vergünstigt sich auch das zu vergütende Honorar. Diese Konfliktsituation findet nur allzu häufig keine offene Kommunikation beim Begründen von Architektenverträgen. Damit ist der Grundstock des Streites und der sich im Zuge einer Projektbearbeitung entwickelnden verschärften Auseinandersetzung gelegt. Und all dies beruht zumeist auf eklatanten Missverständnissen.

Zunächst beginnt die Fehlannahme damit, dass ein Fokus auf die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gelegt und zur Argumentationsgrundlage dafür gemacht wird, in ihr würden sich normative Leitbilder für den Inhalt von Architektenverträgen wiederfinden. Was konkret Inhalt einer vertraglichen Vereinbarung und damit auch der geschuldeten Leistung des Architekten ist, ergibt sich aus dem begründeten Architektenvertrag, sei es mündlich, konkludent oder schriftlich. Ist dies nicht in der gebotenen Weise eindeutig, gelten allgemeine Auslegungsgrundsätze des Vertragsrechtes. All dies hat mit der Honorarordnung nichts zu tun. Erst wenn herausdestilliert ist, welcher Leistungsinhalt dem Planer tatsächlich übertragen worden ist, stellt sich die nächste, hieran anknüpfende relevante Frage, inwieweit sich dieser gegebenenfalls im Rahmen der HOAI abbildet und welche Vergütung sich daraus ergibt.

### Honoraransprüche müssen dargelegt werden

Folglich gilt bereits seit langem die Vermutung nicht mehr, dass ständig der Bauwillige dem Planer einen Gesamtauftrag für Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsleistungen überträgt. Gerade dann, wenn es keine spezifischen schriftlichen vertraglichen Abreden gibt, muss sich die Architektenseite im Klaren darüber sein, dass sie die umfängliche Darlegungs- und Beweislast dafür trägt, was an

konkreten Leistungen beauftragt worden ist. Erst jüngst musste leidvoll eine Planerin erfahren, dass es nicht mit dem bloßen Behaupten getan ist, es liege eine vollumfängliche Beauftragung hinsichtlich spezifizierter Grundleistungen vor. Die Auftraggeberseite konnte darlegen, dass sie umfänglich einen Generalunternehmer mit der Erbringung von wesentlichen Planungs- und Überwachungsleistungen für das gesamte Bauvorhaben beauftragt hatte und sich bereits hieraus nicht die Notwendigkeit ergab, dass auch die Planerin quasi kumulierend derartige Leistungen noch hätte erbringen müssen. Relevantes hatte die Architektenseite dem nicht entgegenzusetzen. Die Folge: Ein begehrter Honoraranspruch, bezogen auf die Behauptung, es sei eine Vielzahl von Grundleistungen umfänglich beauftragt und daher auch zu Recht abgerechnet worden,

steht jedenfalls keine Vermutung dahingehend, dass damit auch die Objektbetreuung bereits mitbeauftragt worden ist.

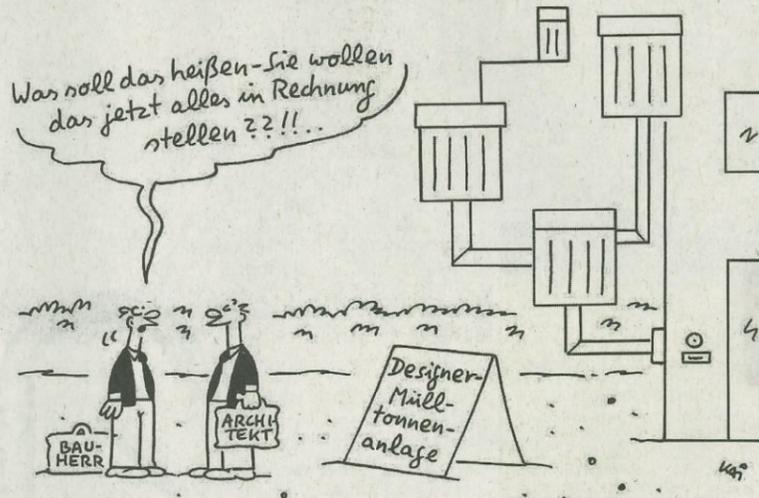
Immer dann, wenn spezifische Besonderheiten die Abwicklung eines Projektes prägen, ist der Bauherr gut beraten, sehr sorgfältig die häufige Architektenannahme zu überprüfen, dass ein vollumfängliches Leistungsspektrum dem Architekten hinsichtlich sämtlicher Grundleistungen, wie sie für die Objektplanung vorgesehen sind, übertragen worden sind. Ergeben sich beispielhaft bereits sehr frühzeitig hinsichtlich der Belegenheit des Grundstückes komplexe Fragen, die es erforderlich machen, dass zunächst eine Bauvorausfrage zur Absicherung der Bauherreninteressen bei der Behörde gestellt wird, spricht kaum etwas für die Beauftragung mit einem unbedingten Voll-Architektenvertrag. Auch wird hier die Frage gestellt

mer wieder einen riskanten Spagat dar, selbst bei der Übertragung eines Voll-Architektenauftrages seitens des Planers bereits nach der Entwurfsplanung und dem administrativen Akt der Vorbereitung der Bauantragsunterlagen mit der Ausführungsplanung oder gar mit Maßnahmen der Ausschreibung von Bauleistungen zu beginnen. Dies kann sich bei einer späteren Betrachtung als gänzlich überflüssig erweisen, wenn die Baugenehmigung nicht oder nur mit Auflagen erteilt wird, die für den Bauherrn nicht akzeptabel sind. Hier drohen dem vorpreschenden Planer Schadenersatzansprüche. Wie weit hier jedoch den Planer Aufklärungspflichten treffen, ist einer Einzelfallbewertung zu unterziehen. Denn nicht in jedem Fall ist der Architekt berufen, gegen eigene (Honorar-)Interessen zu handeln. Dies zumal dann nicht, wenn die Bauherrenseite selbst über eigene ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen verfügt.

Ob der Planer eine Aufklärungspflicht dahingehend hat, dem Bauherrn die erforderlichen, projektspezifischen Leistungen aufzuzeigen, damit Teilleistungen aus den Grundleistungen herausgenommen werden können, die gleichermaßen auch zu einer Honorarreduzierung führen, wird zwar vertreten, dürfte jedoch zweifelhaft sein. Da jedoch die legaldefinierten vertragstypischen Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen dahingehend gesetzlich konkretisiert werden, es bestehe die Verpflichtung, derartige Leistungen zu erbringen, die für das konkrete Objekt erforderlich sind, streitet ein wesentliches gesetzliches Argument dafür, dass auch durchaus gegen die eigenen Honorarinteressen Aufklärungspflichten des Architekten bestehen.

Der kostenbewusste Auftraggeber hat mithin ein weites Feld von Möglichkeiten, sich – im besten Falle – vertrags- und honorarrechtlich gegen überbordende und nicht erforderliche Leistungen des Planers zu wappnen. Selbst wenn dies nicht frühzeitig geschehen ist, ist für Einwendungsmöglichkeiten des Bauherrn gegen Architektenhonoraransprüche durch die Rechtsprechung und die gesetzlichen Vorgaben ein weites Einfallstor eröffnet.

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



scheiterte (Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Mai 2020, Az. VII ZR 205/19).

Honorarrechtlich stellt dies jedenfalls keine Besonderheit dar. Denn das Preisrecht unterstreicht geradezu, dass es keine Vermutung dahingehend gibt, dass der Planer ständig mit sämtlichen oder auch vollständigen Grundleistungen hinsichtlich der Gebäudeplanung oder auch der technischen Ausrüstung beauftragt wird. So wird in der ersten Fallvariante dahingehend differenziert, dass dann, wenn dem Architekten nicht alle Leistungsphasen eines Leistungsbildes übertragen werden, geradezu selbstredend auch nur die für die übertragenen Phasen vorgesehenen Prozentsätze berechnet werden dürfen. Auf die konkrete Vereinbarung kommt es an. Selbst dann – so die zweite Fallvariante –, wenn Grundleistungen, wie beispielsweise die Ausführungsplanung oder auch die Objektüberwachung dem Architekten übertragen werden, sieht die Honorarordnung die Möglichkeit vor, dass einzelne Teilleistungen nicht mitbeauftragt werden, sich damit also gleichermaßen eine Honorarreduzierung ergibt.

Nun mag eine gewisse Vermutung dafür streiten, dass dann von der Grundlagenermittlung bis zur Objektüberwachung ein Auftrag begründet worden ist, wenn der Bauwillige und sein Architekt weit in der Leistungserbringung fortgeschritten sind und an der Realisierung des Bauvorhabens kein Zweifel mehr besteht. Zwingend ist dies aber keinesfalls. Es be-

werden müssen, ob unter Berücksichtigung des Informationsgefälles zwischen Planer und Bauherr und damit dem eindeutigen Wissensvorsprung des Architekten nicht diesem auch eine Aufklärungspflicht gegenüber dem Bauherrn obliegt, ihn vor einer umfassenden Beauftragung zu schützen und ihn vielmehr über die Möglichkeit eines Stufen-Vertrages oder einer gänzlich getrennten Folgebeauftragung aufzuklären, die sich der dynamischen Entwicklung und deren Erkenntnissen anpasst.

### Wenn das Objekt auf Bauschutt errichtet werden soll

Hat der Planer zum Beispiel Kenntnis davon, dass sich das beabsichtigte Objekt auf einem Bauschutt-Grundstück befindet und zunächst einmal die Notwendigkeit besteht, ein Bodengrundgutachten einzuholen, so darf die Beauftragung architektonisch nur dahingehend verstanden werden, dass lediglich die Grundlagenermittlung beauftragt worden ist, mehr hingegen nicht (Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 21. Mai 1997, Az. 12 U 150/96).

Mit dem neuen Bauvertragsrecht, geltend seit dem 1. Januar 2018, ist nunmehr auch gesetzlich kodifiziert, dass es nicht im Belieben des Planers steht, welche Leistungen er erbringt. Das architektonische Tun unterliegt der Überprüfung, ob für das konkrete Projekt derartige Maßnahmen überhaupt erforderlich sind. So stellt es im-