

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Die Risiken des vorschnellen Architekten

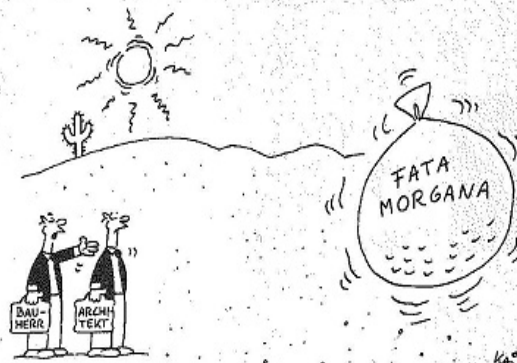
HAMBURG, 15. Dezember. Als Zerrbild erweist sich das zwischen dem Bauherrn und dem Architekten begründete Vertrags- und Vertrauensverhältnis, wenn sich Planungsleistungen als voreilig erbracht herausstellen. Die sorgfältig leistenden Architekten verfolgen berechtigterweise eine kontinuierliche, aufeinander aufbauende Leistungserbringung, um den Bauherren gerade vor voreiligen Leistungen zu schützen, die sich später als nicht verwertungsfähig herausstellen.

Diese sich fortentwickelnde und im Planungs- und Ausschreibungsprozess verdichtende Kontinuität bildet sich durch die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure aufgeführten Grundleistungsbilder ab. Selbstverständlich setzt dies bei den Planern umfassende Kenntnisse im Hinblick auf die Notwendigkeiten der einzelnen Grundleistungsbilder, Planungs- und Ausschreibungsschritte voraus. Diese erschöpfen sich hierbei nicht in den dargestellten einzelnen Teilleistungen, also der im Leistungsbild für Gebäude aufgeführten Grundleistungen, sondern setzen projektspezifische und durch die Rechtsprechung fortentwickelte notwendige Teilleistungsbearbeitungen voraus. So weist beispielhaft die Grundleistungsermittlung – die erste vom Architekten zu erbringende Leistungsphase – nicht ausdrücklich aus, dass sich der Planer schon zu Beginn der Erkenntnisverschaffung der Bauherrenwünsche und -vorstellungen auch dahingehend informieren muss, wie es mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Objekt bauherrenseitig bestellt ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die zwingende Notwendigkeit zum Einholen der notwendigen Bauherreninformationen durch den Architekten, welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Projektes betreffen, seit Jahren festgeschrieben (BGH, Urteil vom 21. März 2013, Az. VII ZR 230/11). Wird diese Pflicht zur Informationseinholung vom Architekten nicht beachtet, kann sich im Ergebnis eine nutzlose Planungsleistung ergeben und der Honoraranspruch verlorengelassen.

Ebenso hat der Planer projektspezifische Besonderheiten in seinen Bearbeitungs- und Bewertungsfokus zu nehmen und den Bauherren vor nutzlosen Aufwendungen zu schützen. Liegt der Bauherr-Architekt-Beziehung für das konkrete Projekt die Erkenntnis zugrunde, dass die Immobilie unter Denkmalschutz steht, ist eine vorpreschende Vor- und

Voreilig erbrachte Leistungen des Architekten verärgern den Bauherrn. Außerdem gefährden sie die Zahlung des Honorars, wenn sich der Bauherr dagegen wehrt.

Von Friedrich-Karl Scholtissek



„Apropos Informationswünsche: Dort drüben sehen Sie Ihr Honorar...“

Entwurfsplanung gänzlich überflüssig, um diese zur Grundlage einer Vorab-Erörterung mit der Denkmalschutzbehörde zu machen. Dem Planer jedenfalls sollte bekannt sein, dass diese Institution durch hausinterne Historiker zunächst einmal die Feststellungen zu treffen hat, ob überhaupt in den vorhandenen Altbaubestand eingegriffen werden darf oder nicht; von den Historikern also mit hin der Bestand als derart schützenswert bewertet wird, dass sich schon aus diesen Gründen etwa eine Aufstockung eines historisch relevanten und damit geschützten Dachstuhlbereiches verbietet. Gibt der Planer einem nicht selten auftretenden Bauherrndrängen nach, bereits vor der sicheren Erkenntnis, dass die notwendige Baugenehmigung auch tatsächlich – insbesondere auch ohne relevante Auflagen – erteilt wird, die Ausführungsplanung oder gar Ausschreibungsleistungen

zu beginnen – wie etwa für Beräumungsarbeiten des Baugrundstückes oder den Aushub der Baugrube –, kann dies bei einer späteren Rückschau ebenfalls als vorpreschende Planerleistung eingestuft werden. Wird die Baugenehmigung nicht oder lediglich mit Auflagen erteilt, die für den Bauherrn derart belastend sind, dass er von der Projektrealisierung Abstand nimmt, können sich die vorpreschenden Leistungen als nutzlos für den Bauwilligen darstellen.

ten, damit im Zusammenhang stehenden Honorargenerierungsmöglichkeiten sowie Honorarhöhen für spezielle Leistungen vertraut ist, meist auch keine spezifischen Kenntnisse über das in die Bewertung zu nehmende Objekt hat, muss diese asymmetrische Informationsverteilung durch den Architekten umfangreich ausgeglichen werden. Nur dann besitzt der Bauherr relevante Grundlagen für seine Entscheidung und die damit verbundenen Risiken.

Selbst dann, wenn Bauherr und Architekt sich zu einem Vollarchitektenvertrag bereits entschlossen haben und es sich im Zuge der Planungsbearbeitung herausstellt, dass bekannte Hinderungsgründe zur Realisierung des Projektes sich auch tatsächlich verwirklichen, steht dem Planer nicht in jedem Fall bei der dann vorzeitigen Beendigung des Vertrages die volle Vergütung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung für die ihm übertragenden Leistungen abzüglich ersparter Aufwendungen zu.

Es ist nach objektiver Bewertung die Annahme berechtigt, dass auch auf diese Umstände der Planer hätte hinweisen können oder gar müssen. Er wäre dann auch verpflichtet gewesen, den Bauherrn dahin gehend aufzuklären, dass die vorzeitige Erbringung von Architektenleistungen eben erhebliche Risiken birgt. Insoweit wird er sich maßgeblichen Einwendungen durch den Bauherrn ausgesetzt sehen. Hier griffe die Annahme zu weit, der Auftraggeber habe in Kenntnis dieses etwaigen Risikos gehandelt und gleichwohl keine Option gezogen, beispielsweise vertragliche Bedingungen zu vereinbaren oder eine stufenweise Beauftragung mit dem Planer zu regeln. Dies vermag nur dann zu verlangen – was immer zu empfehlen ist –, wenn der Architekt über entsprechende Konsequenzen und auch objektspezifische Möglichkeiten von vorrangig herbeizuführenden Klärungen aufgeklärt hat.

Die Schutzbedürftigkeit der Bauherren ist folglich weitreichend. Dem berechtigten Vergütungsinteresse des Planers wird dieser nur gerecht werden, wenn er den umfangreichen Aufklärungs-, Hinweis- und Informationsinteressen seines Auftraggebers mit einer eindeutigen Risiko-verdeutlichung Rechnung trägt.

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

Die Annahme des Architekten, nunmehr gleichwohl für alle bereits erbrachten Leistungen auch ein äquivalentes Honorar verlangen zu können, ist zum Scheitern verurteilt. Dies insbesondere dann, wenn durch den Planer gegenüber dem Bauherrn nicht auf die Risiken hinsichtlich einer vorseilenden Planung und Ausschreibung, die später nicht weiter verwendet werden können, unmissverständlich hingewiesen wird. Nur ein solcher dokumentierter Architektenhinweis und damit auch das konkrete Aufzeigen gegenüber der Bauherrnseite, welche etwaigen nutzlosen Aufwendungen – also zu generierenden Honorarzählungen – hiermit verbunden sind, schützt den Planer vor durchgreifenden Einwendungen gegen geltend gemachte Honoraransprüche.

Da die Auftraggeberseite zumeist nicht mit der Arbeitsweise des Architek-