

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Wie Bauherren sich wehren können

Architekten und Bauherren streiten sich schnell über Honorare. Die Planer können sich auch Nachträge nicht vereinbarter Löhne sichern lassen. Das sorgt aber für Ärger.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Nahezu kein Bauvorhaben wird auf der Grundlage eines einmal vorgesehenen Preises für die Leistungen von Architekten oder Gewerken abgeschlossen. Nachträge und damit also Mehrforderungen sind an der Tagesordnung. Damit erhöht sich der ursprünglich vereinbarte Werklohnanspruch – und das birgt Streitpotential in ohnehin angespannten Zeiten der Immobilienbranche.

So begehrt ein Unternehmer mit Pauschalwerklohnvertrag auf, der den Innenausbau von 13 Wohneinheiten in Düsseldorf erledigen soll. Nach fast vollständiger Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme liegen 40 Nachträge vor. Die auftraggeberseitige Prüfung ergibt durchaus eine Berechtigung von einigen Nachträgen. Der überwiegende Teil bleibt jedoch strittig.

Laut den Einwendungen fehlt es an der notwendigen Anordnung des Auftraggebers, um Nachtragsleistungen durchzuführen. Vertragliche Abreden und maßgebliche Preisabsprachen seien nicht getroffen worden und manche Nachträge schon im Pauschalvertrag enthalten. Im Zuge der Schlussrechnung eskalieren die Auseinandersetzungen. Zur Absicherung seiner Werklohnforderung macht der Auftragnehmer einen Sicherungsanspruch gegenüber dem Bauherrn geltend, der sich insgesamt auf den offenen Werklohnanspruch bezieht – mitsamt sämtlichen Nachträgen, die der Unternehmer einfordert.

Unbestritten steht dem ausführenden Unternehmer ein Sicherheitsanspruch für Vergütungsansprüche zu, sofern Zahlungen noch nicht erfolgt sind. Inwieweit dies jedoch auch Nachträge betrifft, hat erst die Entscheidung des Bundesgerichtshofes mit Urteil vom 20. Oktober 2022 geklärt (Aktenzeichen: VII ZR 154/21). Für einen Vertrag auf Grundlage der „Allgemeine Vertragsbedingung für die Ausführung von Bauleistungen“ haben die Karlsruher Richter entschieden, dass auch Mehrvergütungsansprüche für Nachtragsforderungen sicherungsfähig sind. Das gilt besonders dann, wenn die Nachtragsbegehren auf Änderungen des Bauentwurfs beruhen, die der Auftraggeber angeordnet hat, oder sich diese auf Leistungen beziehen, die zwar nicht vereinbart waren, aber für die Vereinbarung erforderlich werden und die der Auftraggeber verlangt.

Dies ist die positive Seite der Medaille für Bauunternehmer und Architekten. In



Unmut im Nachhinein: Für einen Honorarstreit sollten sich Architekten und Bauherren vorher wappnen.

Foto Imago

der Praxis sind die Anforderungen jedoch oft zu hoch, um Sicherungsansprüche auf Nachträge auch durchzusetzen. Dies wiederum ist die positive Seite für den Bauherrn.

Der Gesetzgeber ermöglicht mit dem Bauhandwerkersicherungsgesetz dem Unternehmen, der in Vorleistung geht, eine Sicherung seiner Vergütungsansprüche (Paragraph 650f im Bürgerlichen Gesetzbuch). Dem ist der Bauherr allerdings nicht schutzlos ausgeliefert. Es reicht nicht, dass der Auftragnehmer behauptet, es lägen Nachtragsforderungen vor. Im Fall des Neubaus von 13 Einfamilienhäusern legte der Auftragnehmer lediglich eine Excel-Tabelle vor, in der er die angeblichen Nachträge und einhergehenden Forderungen aufzählt, um dem Gericht die Zusatzaufträge durch den Bauherrn und die Sicherungsansprüche auf seine Forderungen darauf zu belegen.

Die Karlsruher Richter haben jedoch hervorgehoben, dass das Gericht auch im Sicherungsprozess den Rechtsgrund für einen zusätzlichen Vergütungsanspruch feststellen muss. Die Frage ist, ob wirksame Anordnungen des Auftraggebers für die strittigen Leistungen vorliegen. Der Auftragnehmer muss die Rechtsgrundlage für die zusätzliche Vergütung darlegen und damit für jeden einzelnen Nachtrag.

Dies begründen die Richter zutreffenderweise damit, dass der Auftragnehmer auch sonst Sicherungsansprüche begründen muss. Keine Rolle spielt hierbei, dass

Einwände des Bauherrn wie Verweise auf Mängel im Verfahren nur gehört werden, wenn diese unstreitig oder durch rechtskräftig festgestellte Entscheidung belegt sind. Der Auftragnehmer kann eine Sicherheit erst dann geltend machen, wenn dieser die vertragliche Grundlage für die Nachträge schlüssig darlegen kann.

Ein Unternehmer, der Sicherungsansprüche durchsetzen will, ist gut beraten, die Nachtragsforderungen schon im Zuge des außergerichtlichen Geltendmachens seinem Auftraggeber konkret darzulegen. Erfolgt dies nicht, kann sich der Bauherr auch außergerichtlich darauf berufen, dass ein Nachweis für die Sicherung der Nachtragsforderungen fehlt. Dann wird der Bauherr dem Sicherheitsbegehren nicht folgen müssen und kann dies auch wirksam außergerichtlich einwenden.

Stellt sich der Bauherr gegen das Sicherungsverlangen und zieht der Auftragnehmer vor Gericht, muss dieser den Rechtsgrund für jeden Nachtrag darlegen, um sein Ansinnen nicht zu gefährden. Erfolgt dies nicht, ist das Gericht nicht gehalten, dem Sicherheitsanspruch zu folgen, wenn der Antragsteller nicht noch im Zuge der gerichtlichen Auseinandersetzung umfänglich nachbessert.

Der Auftraggeber erhält damit ein ausreichendes Schutzkorsett, um sich gegen unberechtigte und auch sicherungserhöhende Nachtragsforderungen zu wehren. Unbilliges wird dem Auftragnehmer nicht auferlegt. Denn diese Seite hat es

letztendlich in der Hand, die Anforderungen zu erfüllen – durch einen schlüssigen und substantiierten Vortrag zum Grund der Nachtragsforderung und im besten Fall durch Vorlage von Nachtragsbeauftragungen.

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