

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Baufortschritt:
Architekten und Handwerker können für Honorarforderungen unter Umständen auch Sicherungen durchsetzen.
Foto Stefan Nieland

Besteht erst einmal ein Architektenvertrag, sind regelhaft planungsunterstützende Leistungen weiter festzuhalten. Die Alternative dazu ist, den Architekten als Generalplaner zu beauftragen. Dann gehören nicht nur die Gebäudeplanung zum Leistungsumfang, sondern auch alle notwendigen Sonderfachplaner. Dazu gehören Statiker, Fachingenieure für die Haustechnik, Bodengrundgutachter, Akustiker, Schallschutzgutachter, Energieberater oder Landschaftsplaner.

Auch diese nutzen für die Honorarfindung meist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), soweit sich deren Leistungen dort wiederfinden. Jedoch gilt auch hier die Honorarordnung lediglich als Orientierung und nicht als zwingendes Preisrecht.

Wenn der Bauherr den Architekten in einer Paketlösung mit diesen Sonderplanerleistungen beauftragt, erhöht sich dessen Honorar in der Regel durch den Koordinationsaufwand und Haftungszuschlag. Kostengünstiger ist es, den Sonderfachplaner gesondert zu beauftragen. Aber das ist auch mit einem höheren Eigenaufwand verbunden.

Welche Leistungen sind für das Bauvorhaben notwendig? Der Gebäudeplaner hat das früh dem Bauherrn mitzuteilen, und zum Leistungsbedarf und Untersuchungsbedarf zu beraten. Alle Planer sollten berücksichtigen, dass jeder Auftraggeber je nach Objekt umfassende Mitwirkungspflichten hat. Das umfasst Planungsunterlagen, Terminpläne und Kostenübersichten. Nur so können Bauherren für sich gewährleisten, dass das Ziel in ihrem Interesse auch tatsächlich zu erreichen ist und sich im Fall von Fehlentwicklungen vorzeitig gegensteuern lässt. Die Mitwirkung des Bauherrn bedeutet also auch Engagement und berücksichtigt die konkreten Regelungen dazu, die sich in gut strukturierten Architektenverträgen wiederfinden.

Der Planer geht in der Regel in Vorleistung. Erst nach der Leistungserbringung lassen sich Honoraransprüche stellen. Das Gesetz ermöglicht es allerdings durch die Bauhandwerkersicherung, dass der Auftragnehmer seine Honorarforderung direkt nach der Vertragsbegründung durch eine Bürgschaft vom Bauherrn absichern lässt. Die Bürgschaft kann die volle Höhe des Honorars betragen und auch dazugehörige Nebenforderungen beinhalten, die mit zehn Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind. Kommt das Honorar bei vollständiger Leistungserbringung auf 200.000 Euro, ist hierauf ein Zehntel als bewertete Nebenforderung aufzuschlagen. Damit ergibt sich ein Sicherungsanspruch in Höhe von 220.000 Euro.

Um diese Sicherungssumme einzufordern, ist die Frist in der Regel von zehn Werktagen relativ kurz. Was passiert, wenn der Bauherr der Aufforderung zur Sicherheit nicht nachkommt? Dann steht der anderen Seite das Recht zu, das Vertragsverhältnis zu kündigen, die Leistungserbringung einzustellen oder auch den Bauherrn auf Stellung einer Sicherheit vor Gericht zu verklagen. Diese Möglichkeiten können auch kombiniert eingesetzt werden. Daher muss der Bauwillige schon zum Zeitpunkt seines Entschlusses bauen zu wollen, auch eine solche Sicherung in seine Finanzierungspläne mit einplanen. Grundsätzlich verlangt auch eine Bank eine Sicherheit für die Bürgschaft.

Zu beachten ist, dass der Auftragnehmer ein solches Sicherungsverlangen jederzeit im Zuge der Abarbeitung der Leistungen geltend machen kann. In der Praxis geschieht dies häufig dann, wenn der Bauherr Abschlagsrechnungen nicht bezahlt. Nun mag der Bauherr sich berechtigt sehen, bestimmte Forderungen nicht auszugleichen, weil er Planungsfehler feststellt, Verzögerungen eintreten, die andere Seite Absprachen nicht einhält oder sogar schon Schadensersatzansprüche bestehen.



Im Architektenvertrag stecken Risiken

Planen und Bauen sind ein finanzielles Wagnis. Architekten gehen oft in Vorleistung, aber haben auch gewisse Rechte. Das sollten Bauherren beim Bauen beachten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Allerdings nützt dies nichts, um eine solche Sicherheit zu verhindern: Mit derartigen Einwendungen kann der Bauherr nicht gegen das Sicherungsverlangen des Unternehmers durchdringen. Das Gesetz schützt vorleistungspflichtige Planer und Unternehmer. Der Bauherr kann sich ebenso wenig mit einer Vertragsklausel dagegen wenden. Denn das Gesetz erklärt Vereinbarungen sowohl im Formularvertrag als auch im individuellen Vertrag für unwirksam, die

Sicherungsmöglichkeiten ausschließen oder einschränken.

Gleichmaßen muss der Verbraucherbaubauherr eine entsprechend geforderte Sicherheit nicht leisten, wenn er einen Verbraucherbaubauvertrag oder einen Bauträgervertrag begründet. Hier ist dieser Bauherr privilegiert. Dies gilt jedoch nicht bezogen auf einen begründeten Architektenvertrag mit einem Verbraucher. Der Planer kann auch gegen einen Verbraucher als Auftraggeber das Sicherungsbegehren durchsetzen.

Als weitere Sicherungsmöglichkeit steht der Unternehmenseite ebenso eine Vormerkung einer Bauhandwerkersicherungshypothek zur Verfügung, die ins Grundbuch des Bauherrn einzutragen ist. Dies setzt erbrachte Leistungen voraus. Damit fallen hier Vorleistungen heraus, die noch nicht erbracht, aber jedoch beauftragt sind. Allerdings lässt sich eine Vormerkung einer Sicherungshypothek nur dann wirksam und kraftvoll in das Grundbuch eintragen, wenn die erbrachten Leistungen mangelfrei sind und es keine berechtigten Einwände dagegen gibt, die sich auf fehlerhafte Leistungen beziehen.

Voraussetzung, um diesen Sicherungsanspruch durchzusetzen, ist, dass der auftraggebende Bauherr mit dem Grundstückseigentümer identisch ist. Das kann jedoch anders sein, wenn zum Beispiel der Ehemann den Architektenvertrag abschließt und unterschreibt, aber die Ehefrau Eigentümerin des Grundstücks ist. Dann entfällt die Möglichkeit, dieses Sicherungsmittel zu aktivieren. Folglich können vor Vertragsschluss Weichen gestellt werden, um zu verhindern, dass der Auftragnehmer eine Sicherungshypothek erfolgreich vormerken kann.

Die Bauherrenseite sollte immer auch berücksichtigen, dass der Architekt zu Abschlagsrechnungen berechtigt ist und damit auch zu Abschlagshonorarforderungen. Dies setzt das Erbringen von mangelfreien Leistungen jedoch zunächst voraus. Diese sind mit übersichtlichen Abrechnungen zu erstellen, die dem Informations- und Kontrollinteresse des Bauherrn genügen müssen. Der Bauherr sollte die Honorarforderungen jeweils gut prüfen, ob diese auch mit den Leistungen der Planerseite übereinstimmen. Nur wenn dies der Fall ist, ist eine solche Abschlagshonorarforderung berechtigt.

Der Bauherr sollte keinesfalls in Vorkasse treten. Eine Ausnahme kann be-

stehen, wenn der Planer dafür eine entsprechende Sicherung mit einer Vorauszahlungsbürgschaft hinterlegt. Anderenfalls droht im Insolvenzfall des Planungsbüros ein nicht unerheblicher finanzieller Schaden.

Der Autor des Gastbeitrags ist Rechtsanwalt in Hamburg und Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU). Er setzt mit diesem Text einen vorherigen Beitrag zum Architektenvertrag fort.



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung:
Der Immobilien-Newsletter
der F.A.Z. blickt auf die
wichtigsten Themen für Eigentümer,
Mieter und Investoren.
Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:

