

Vortragsreihe

„Architektur mit Recht“

architektur centrum hamburg

Vortrag am 4. Dezember 2025

von Rechtsanwalt Prof. Friedrich-Karl Scholtissek



SCHOLTISSEK : KRAUSE-ALLENSTEIN
KANZLEI FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Schlüterstraße 6

20146 Hamburg

Tel.: 040 / 441 40 936

Fax: 040 / 445 06 390

E-Mail: info@sk-anwaelte.de

1.

Keine Abnahme!

Wann beginnt die Gewährleistungsfrist?

Der Fall:

Die Bauherren- und Architektenseite begründeten im Jahr 2011, bezogen auf zwei Bauvorhaben, Verträge, wonach Planungs- und Bauüberwachungsleistungen geschuldet waren. Mit Schreiben vom 13.06.2016 wurde bauherrenseitig die fristlose Kündigung beider Architektenverträge gegenüber dem Architekten erklärt. Zu diesem Zeitpunkt waren die beiden Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt. Die Bauherrenseite hatte bereits zuvor ein anderes Planungsbüro beauftragt, dass zunächst neben dem beklagten Architektenbüro tätig war.

Das Kündigungsschreiben vom 13.06.2016 ging dem Architekten am 15.06.2016 zu und hatte folgenden Inhalt (auszugsweise):

"Der Umfang und die Art der Mängel und Schäden haben uns, schlicht gesagt, schockiert. Nicht nur, dass zentrale Planungsleistungen, die Sie hätten erbringen müssen, fehlen, wie beispielsweise die Entwässerungsplanung mit Berechnung für Regenwasser/Schmutzwasser oder die Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes für diestraße. Die von Ihnen getätigten Detailplanungen sind ebenfalls mangelbehaftet bzw. unzureichend gewesen...

Auch die Dimensionen der Abdichtung und die Ausführung der entsprechenden Arbeiten sind starkmangelbehaftet bzw. fehlerhaft.

Zuletzt haben Sie durch unzureichende Bauüberwachungsleistungen in erheblichem Umfang Schäden in den Objekten verursacht, die nunmehr mühselig durch die jeweils betroffenen Handwerker beseitigt werden müssen. Ein Großteil der Handwerker beruft sich im Übrigen auf Absprachen mit Ihnen bzw. falsche Anweisungen, die Sie angeblich erteilt haben sollen. Auf von den Handwerkern geäußerte Bedenken, hätten Sie nicht mit den erforderlichen Planungsleistungen reagiert....

Wir haben vor diesem Hintergrund schlicht kein Vertrauen mehr in Ihre Person. Wir sind nicht der Meinung, dass mit Ihrer Mithilfe die Objekte noch zu einem vernünftigen und auch einigermaßen im Kostenrahmen sich bewegendem Ergebnis geführt werden können....

Wir erteilen Ihnen hiermit für beide Objekte Baustellenverbot und haben Sie aufzufordern, unverzüglich die Ihnen noch zur Verfügung stehenden Zugangsmittel, wie Schlüssel, Transponder und Ähnliches herauszugeben. Des Weiteren haben wir Sie aufzufordern, sämtliche in Ihrem Besitzbefindlichen in unserem Eigentum stehende Originalunterlagen ebenfalls unverzüglich an uns herauszugeben....

Wir werden nunmehr die bereits beratend uns zur Seite stehenden Bauingenieure von mit der Fortsetzung der Architektenleistung bezüglich beider Objekte beauftragen. Die entsprechenden Mehrkosten gehen natürlich zu Ihren Lasten, ebenso wie die erheblichen Schäden, die uns bereits jetzt durch Ihre unzulänglichen Planungs- und Überwachungsleistungen entstanden sind....

Wir dürfen Sie aber jetzt schon auffordern, Ihre Haftpflichtversicherung von unseren Ansprüchen in Kenntnis zu setzen und uns gegenüber die Inanspruchnahme der Haftpflichtversicherung nachzuweisen, damit wir direkt mit diesen korrespondieren können."

Am 10.08.2021 erhob der Bauherr Klage zum Landgericht, die dem Architekten am 10.09.2021 zugestellt wurde.

Hat der Bauherr Erfolg?

Lösung dieses Falles, unter Inbezugnahme auf das

Urteil des OLG Hamburg vom 09.11.2023 – 4 U 18/23 – (BGH, Beschluss vom 29.05.2024 – VII ZR 225/23 – [Nichtzulassungsbeschwerde verworfen]),

wird den Seminarteilnehmern am 05.12.2025 übersandt.

2.

Vorsicht bezüglich Schwarzgeld!

Nach Erhalt wirds „schwarz“.

2.1 Zur gesetzlichen Grundlage

„§ 1 Zweck des Gesetzes (SchwarzArbG)

- (1) *Zweck des Gesetzes ist die Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung.*
- (2) *Schwarzarbeit leistet, wer Dienst- oder Werkleistungen erbringt oder ausführen lässt und dabei*
 1. *als Arbeitgeber, Unternehmer oder versicherungspflichtiger Selbstständiger seine sich auf Grund der Dienst- oder Werkleistungen ergebenden sozialversicherungsrechtlichen Melde-, Beitrags- oder Aufzeichnungspflichten nicht erfüllt,*
 2. *als Steuerpflichtiger seine sich auf Grund der Dienst- oder Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt,*
 3. *als Empfänger von Sozialleistungen seine sich auf Grund der Dienst- oder Werkleistungen ergebenden Mitteilungspflichten gegenüber dem Sozialleistungsträger nicht erfüllt,*
 4. *als Erbringer von Dienst- oder Werkleistungen seiner sich daraus ergebenden Verpflichtung zur Anzeige vom Beginn des selbstständigen Betriebes eines stehenden Gewerbes (§ 14 der Gewerbeordnung) nicht nachgekommen ist oder die erforderliche Reisegewerbekarte (§ 55 der Gewerbeordnung) nicht erworben hat oder*
 5. *als Erbringer von Dienst- oder Werkleistungen ein zulassungspflichtiges Handwerk als stehendes Gewerbe selbstständig betreibt, ohne in der Handwerksrolle eingetragen zu sein (§ 1 der Handwerksordnung).*

Schwarzarbeit leistet auch, wer vortäuscht, eine Dienst- oder Werkleistung zu erbringen oder ausführen zu lassen, und wenn er selbst oder ein Dritter dadurch Sozialleistungen nach dem Zweiten oder Dritten Buch Sozialgesetzbuch zu Unrecht bezieht.

(3) *Illegale Beschäftigung übt aus, wer*

1. *Ausländer und Ausländerinnen als Arbeitgeber unerlaubt beschäftigt oder als Entleiher unerlaubt tätig werden lässt,*
2. *als Ausländer oder Ausländerin unerlaubt eine Erwerbstätigkeit ausübt,*
3. *als Arbeitgeber Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen*
 - a) *ohne erforderliche Erlaubnis nach § 1 Absatz 1 Satz 1 des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes,*
 - b) *entgegen den Bestimmungen nach § 1 Absatz 1 Satz 5 und 6, § 1a oder § 1b des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes oder*
 - c) *entgegen § 6a Absatz 2 in Verbindung mit § 6a Absatz 3 des Gesetzes zur Sicherung von Arbeitnehmerrechten in der Fleischwirtschaft*

überlässt oder für sich tätig werden lässt,

4. *als Arbeitgeber Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen beschäftigt, ohne dass die Arbeitsbedingungen nach Maßgabe des Mindestlohngesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes oder des § 8 Absatz 5 des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes in Verbindung mit einer Rechtsverordnung nach § 3a Absatz 2 Satz 1 des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes eingehalten werden,*
5. *als Arbeitgeber Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen zu ausbeuterischen Arbeitsbedingungen beschäftigt oder*
6. *als Inhaber oder Dritter Personen entgegen § 6a Absatz 2 des Gesetzes zur Sicherung von Arbeitnehmerrechten in der Fleischwirtschaft tätig werden lässt.*

(4) *Die Absätze 2 und 3 finden keine Anwendung für nicht nachhaltig auf Gewinn gerichtete Dienst- oder Werkleistungen, die*

1. *von Angehörigen im Sinne des § 15 der Abgabenordnung oder Lebenspartnern,*
2. *aus Gefälligkeit,*
3. *im Wege der Nachbarschaftshilfe oder*
4. *im Wege der Selbsthilfe im Sinne des § 36 Abs. 2 und 4 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.*

August 1994 (BGBl. I S. 2137) oder als Selbsthilfe im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076),

erbracht werden. Als nicht nachhaltig auf Gewinn gerichtet gilt insbesondere eine Tätigkeit, die gegen geringes Entgelt erbracht wird.“

2.2 Der Sachverhalt:

Der Architekt war mit Architektenleistungen der Leistungsphasen von der Grundlagenermittlung bis zur Objektüberwachung für den Neubau eines Einfamilienhauses beauftragt. Bereits vor Vertragsschluss ergab sich die Notwendigkeit, eine Bauvoranfrage durchzuführen. Für diese (nach den Vorgaben der HOAI) Besonderen Leistungen bezahlte die Bauherrenseite nach positiver Bescheidung der Bauvoranfrage einen Betrag von € 5.000,00 in bar – gegen Quittung –, nachdem der Architekt zunächst eine Rechnung über rund € 8.500,00 (brutto) vorgelegt hatte, in der er handschriftlich den Nettobetrag – nebst Kürzel „a.d.H.“ (= auf die Hand) – auf € 5.000,00 pauschaliert hatte. Nach Erbringung und Abnahme der vereinbarten Architektenleistungen stellte der Architekt seine Schlussrechnung über restliches Architektenhonorar von rund € 55.000,00. Als der Bauherr weitere Zahlungen verweigerte, erhob der Architekt Klage auf sein ihm, nach seiner Auffassung, zustehendes Architektenhonorar. Zu Recht?

2.3 Die Entscheidung:

Das

Landgericht Nürnberg-Fürth, Urteil vom 16.09.2025 - 9 U 47/24

postuliert:

„1. *Das vom Amts wegen zu berücksichtigende Schwarzarbeitsverbot führt jedenfalls dann zur Nichtigkeit des Vertrags, wenn der Unternehmer vorsätzlich hiergegen verstößt und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt.*

2. Die nachträgliche „Ohne-Rechnung-Abrede“ betreffend eine Bauvoranfrage führt zur Gesamtnichtigkeit des Architektenvertrags.“

3.

Jahresendservice bezogen auf Verjährung

3.1 Verjährung von Honorarforderungen

Gleich, ob es sich um Abschlags- oder Schlussrechnungsforderungen handelt, verjähren diese binnen eines Zeitraumes von 3 Jahren ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit.

§ 195 BGB lautet:

„Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.“

Verjährungsbeginn ist das Ende des Jahres, in welchem die Rechnung gestellt und der Honoraranspruch entstanden ist.

§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB lautet:

„(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und ...“

Beispiel:

Ist die Honorarrechnung am 21.05.2022 gestellt worden, beginnt die Verjährungsfrist von 3 Jahren am 01.01.2023 zu laufen und endet am 31.12.2025.

3.2 Wie werden Verjährungsfristen wirksam gehemmt?

3.2.1 Die weitverbreitete Meinung, dass eine Unterbrechung (Hemmung) der Verjährungsfrist eintritt, in dem der Schuldner gemahnt wird, ist **falsch**.

3.2.2 **Nur nachfolgende Umstände führen zur Hemmung der Verjährung.** Dabei ist zu beachten, dass vor Ablauf der Verjährungsfrist die Hemmung eingeleitet werden muss.

Gehemmt wird die Verjährung und damit der Eintritt derselben wie folgt:

- durch Erhebung einer Klage zum zuständigen Gericht (also Sitz des Schuldners oder entsprechend einer im Vertrag wirksam vereinbarten Gerichtsstandsvereinbarung) gemäß **§ 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB**, der lautet:

„(1) Die Verjährung wird gehemmt durch

- 1. die Erhebung der Klage auf Leistung oder auf Feststellung des Anspruchs, auf Erteilung der Vollstreckungsklausel oder auf Erlass des Vollstreckungsurteils, ...“*

- durch die Zustellung eines Mahnbescheides im Mahnverfahren gemäß **§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB**; diese Vorschrift lautet:

„(1) Die Verjährung wird gehemmt durch

...

- 3. die Zustellung des Mahnbescheids im Mahnverfahren oder des Europäischen Zahlungsbefehls im Europäischen Mahnverfahren nach der Verordnung (EG) Nr. 1896/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 zur Einführung eines Europäischen Mahnverfahrens (ABl. EU Nr. L 399 S. 1), ...“*

- durch den Beginn eines schiedsrichterlichen Verfahrens (soweit dieses zwischen den Parteien entweder bereits wirksam vertraglich vereinbart worden ist im Rahmen des „Grundvertrages“ oder hierüber eine gesonderte Vereinbarung wirksam getroffen ist entsprechend **§ 204 Abs. 1 Nr. 11 BGB**, die Vorschrift lautet:

„(1) Die Verjährung wird gehemmt durch

...

- 11. den Beginn des schiedsrichterlichen Verfahrens, ...“*

3.2.3 Weiterhin kann eine Hemmung der Verjährung eintreten bei **Verhandlungen der Parteien**, die ernsthaft bezogen auf die jeweilige offene Honorarforderung geführt werden muss und diesbezüglich auch ein entsprechender Nachweis – gerade bei späteren streitigen Auseinandersetzungen – architekturentseitig dargelegt und im Zweifel bewiesen werden muss, dass derartige Verhandlungen geführt worden sind, und zwar entsprechend **§ 203 BGB**; diese Vorschrift lautet:

„Schweben zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger Verhandlungen über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände, so ist die Verjährung gehemmt, bis der eine oder der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Die Verjährung tritt frühestens drei Monate nach dem Ende der Hemmung ein.“

3.2.4 Letztendlich kann eine Hemmung der Verjährung durch **einvernehmliche Vereinbarung** vor Ablauf der Verjährungsfrist zwischen den streitenden Parteien erfolgen. Dies sollte tunlichst schriftlich geschehen. Jedoch sind auch mündliche Abreden wirksam. Derjenige/diejenige, wer sich auf die Vereinbarung zwecks Hemmung der Verjährung beruft, hat diese jedoch darzulegen und zu beweisen.

Conclusio: Sämtliche in 2022 begründeten und in Rechnung gestellten Honorarforderungen (nochmals: gleich ob Abschlags- oder Schlussrechnungsforderungen) verjähren mit Ablauf des 31.12.2025.

Lediglich soweit es sich um Abschlagshonorarforderungen handelt, können auch verjährte Abschlagshonorarforderungen in eine noch später sodann zu stellende Schlussrechnung als gesonderte Rechnungsposition mit aufgenommen werden. Dann jedoch verbietet es sich, auf die bisher nicht bezahlten Honorarabschlagsforderungen entsprechende Zinsen zu berechnen. Der Zinslauf kann sodann erst berechnet werden, sollte der Auftraggeber auch eine entsprechende Schlussrechnung nicht fristwährend zahlen und sich in Verzug befinden.

Hamburg, den 04.12.2025

Prof. F.-K. Scholtissek
Rechtsanwalt

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