



Architektur mit Recht 2026

Honorar | Vertrag | Haftung

5-teilige Seminarreihe

Termine

Teil 1 | Donnerstag, 7. Mai 2026

Teil 2 | Donnerstag, 18. Juni 2026

Teil 3 | Donnerstag, 17. September 2026

Teil 4 | Donnerstag, 15. Oktober 2026

Teil 5 | Donnerstag, 26. November 2026

jeweils 15.30 - 18.00 Uhr

Ort

Watermark Tower HafenCity

Überseeallee 10 16. OG

20457 Hamburg

Referent

Prof. Friedrich-Karl Scholtissek

Rechtsanwalt / Anwaltsmediator

Professor für Bau- und Architektenrecht

HafenCity Universität Hamburg

Architektur Centrum

Gesellschaft für Architektur
und Baukultur e. V.

Oberstraße 18 a
20114 Hamburg

Tel. (040) 450 35 200

info@architektur-centrum.de
www.architektur-centrum.de

Vereinsregister-Nr. VR 15894
Amtsgericht Hamburg

Vortragsreihe

„Architektur mit Recht“

architektur centrum hamburg

Vortrag am 7. Mai 2026

von Rechtsanwalt

Prof. Friedrich-Karl Scholtissek

SK

SCHOLTISSEK : KRAUSE-ALLENSTEIN
KANZLEI FÜR BAU - UND ARCHITEKTENRECHT

Schlüterstraße 6, 20146 Hamburg

Telefon: 040 / 441 40 930 – Telefax: 040 / 445 06 390

info@sk-anwaelte.de – www.sk-anwaelte.de

Bauüberwachung und Haftungsrisiken

Problemlage:

„Die Wissenschaft des Architekten ist durch mehrere Disciplinen und durch mannigfaltige Kenntnisse geschmückt, und durch sein Urtheil empfangen alle Werke, welche von den übrigen Künsten ausgeführt werden, Ihre Billigung. ...

Auch muss er schriftkundig sein, in der Zeichenkunst erfahren, in der Geometrie unterrichtet, in der Optik nicht unwissend, mit der Arithmetik vertraut, er muss mancherlei Geschichten kennen, die Philosophen fleißig gehört haben, die Musik verstehen, in der Medicin nicht unwissend sein, die Entscheidungen der Rechtsgelehrten kennen und sich mit der Sternkunde und der Natur des Himmels bekannt gemacht haben.

... Weil also ein solches auf natürlicher Begabung beruhendes Genie nicht gemeinhin allen Völkern, sondern nur wenigen Männern vergönnt ist; die Aufgabe des Architekten aber erheischt, dass er in allen Wissenszweigen geübt sei und weil wegen des weiten Umfangs dieser Aufgabe die Natur der Sache gestattet, nicht mit Notwendigkeit die höchste, sondern auch eine mässige Kenntnis der verschiedenen Wissenschaften zu besitzen ...“

(vgl. Marcus Vitruvius Pollio, De architectura libri decem, in der Übersetzung von Karl Lorentzen, 1857, S. 5 f.)

Mit 30-40 Gewerken hat während des Studiums der Architekt/die Architektin in Bezug auf die Werk- und Detailplanung/Koordination von Bauabläufen und Baustellen/Baurecht/VOB-Teil A-C Ausschreibung und Vergabe etwaige Kenntnisse erhalten (jedoch nur fragmentarisch).

1. **Wie sieht die Realität, bezogen auf Bauüberwachungstätigkeiten aus:**

a) Die überwiegende Zahl von Architekten hat während ihres Studiums keinerlei Wissen oder detaillierte Kenntnisse in Bezug auf Werk- und Detailplanung/Koordination von Bauablaufabläufen und Baustellen/Baurecht/VOB-Teil A-C Ausschreibung und Vergabe usw. vermittelt bekommen, obwohl diese Leistungen vom Umfang der Tätigkeit eines Architekten nach der Honorarbewertung der **HOAI** rd. **70 %** umfassen, die Objektüberwachung davon ein gutes **Drittel**. Viele Architekturabsolventen haben während ihres Studiums keinerlei Kontakt zur Ausführung/Baustelle gehabt, sind also in Bezug auf die Ausführung ahnungslos und müssen erst in den Büros mühsam diesbezüglich ausgebildet werden.

b) Die örtliche Bauüberwachung kann maximal stichprobenhaft die Ausführungs- und Montageplanung vor Ausführung prüfen, da die Planung im Regelfall baubegleitend und damit eben „*Just in time*“ erfolgt.

Die Grundlage zur Erstellung der Leistungsverzeichnisse ist im Regelfall keine koordinierte, abgestimmte oder abgeschlossene Ausführungsplanung, sondern der zu diesem Zeitpunkt vorliegende, regelmäßig dahinter zurückbleibende Planungsstand.

c) Die Planung der technischen Gewerke ist im Regelfall unkoordiniert, entspricht nicht den Anforderungen an eine Ausführungsplanung gemäß der **Leistungsphase 5**, eine Prüfung auf grundsätzliche Übereinstimmung mit den Ausführungs-Plänen der technischen Fachgewerke ist gar nicht möglich.

d) Die Vergabe/Beauftragung der Leistungen, gerade bei öffentlichen Vergaben, erfolgt im Grunde konsequent in einem reinen Preiswettbewerb. Dies ermöglicht ungeeigneten Bietern über den Angebotspreis oder spekulativer Preisbildung Aufträge zu akquirieren.

- e) Die Auftragnehmer sind oft reine Dienstleister, die mit Material und Menschen (Arbeiter) handeln und streng genommen gar keine eigenen handwerklichen Leistungen erbringen.
- f) Bei den Startgesprächen mit Gewerken sind die Auftragnehmer oft nicht mit den späteren, an der Durchführung beteiligten Mitarbeitern vertreten. Oft ist zudem nicht bekannt, welcher Subunternehmer vor Ort tätig sein wird. Es sind meist inhaltslose, sinnlose Gespräche, im Regelfall sind die Teilnehmer des Auftragnehmers in keiner Weise vorbereitet.
- g) Die Teilnahme der Fachbauleiter an den Bau- und Koordinationsgesprächen der örtlichen Bauleitung erfolgt ungenügend, unvorbereitet und selten vorausschauend. Der Koordinationsgedanke ist gering, Eigeninteresse und vordringliches Aufzeigen von angeblichen Problemen und Behinderungen, steht im krassen Widerspruch zu Lösungsideen. Dazu kommen zwischenzeitlich auch erhebliche Sprachbarrieren.

2. Nach dem aktuellen Bauschadensbericht des Bauherren Schutzbundes,

vgl. *Entwicklung der Bauschäden und Bauschadenskosten – Update 2022, Stand 2022, abrufbar unter:*

https://www.bsb-ev.de/fileadmin/user_upload/1_Startseite/Politik_und_Presse/Analysen_und_Studien/Bauschadenbericht_Update_2022.pdf

(zuletzt abgerufen am 05.05.2026),

der auf eine Auswertung bei einer großen Architektenhaftpflichtversicherung gemeldeten Schäden beruht, stellt die Kombination aus Planungs- und Überwachungsfehlern mit 39,9 % die mit Abstand häufigste Schadensursache dar. Reine Überwachungsfehler haben mit 16,8 % einen über die ausgewerteten Jahrzehnte stabil hohen Anteil an den Ursachen.

3. Der **BGH**,

BGH, Beschluss vom 08.10.2020 – VII ARZ 1/20 –, Rn. 76,

hat mit der vorbezeichneten Entscheidung den Schlusspunkt der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum geschuldeten Werkerfolg derzeit gesetzt wie folgt:

„Der Architektenvertrag zeichnet sich dadurch aus, dass der Architekt eine Planungs- oder Überwachungsleistung verspricht, die als Grundlage für die Errichtung eines mangelfreien Bauwerks geeignet ist. Er verspricht dagegen nicht, dass das Bauwerk tatsächlich mangelfrei errichtet wird [...]“

4. Der häufig erfolgte Reflex – gerade auch in der richterlichen Bewertung –, dass die Mangelhaftigkeit der Ausführungsleistung mit der Mangelhaftigkeit der Überwachungsleistung gleichgesetzt wird, muss als unzulässiger Schluss gewertet werden. Wird doch hierbei insbesondere unberücksichtigt gelassen, dass gerade der Architekt bereits nicht die möglichen rechtlichen Einwirkungsmöglichkeiten auf das „Tun“ des bauausführenden Gewerkes hat. Denn der Architekt hat mit dem bauausführenden Gewerk keine vertragliche Beziehung. Maßgebliche Mängelrügen, Aufforderungen zur Mangelbeseitigung, mit ebenso maßgeblichen rechtlichen Konsequenzen (Androhungen) von Rechtsfolgen, vermag rechtswirksam der Architekt nicht auszuüben. Dies obliegt maßgeblich der Bauherrenseite. Es fehlen also insbesondere dem Architekten regelhaft die notwendigen Eingriffsrechte, um tatsächlich den ausführenden Unternehmer dahingehend anzuhalten, eine entsprechend mangelfreie Leistung zu erbringen. Damit verbleibt es lediglich beim Architekten, bereits sehr frühzeitig, unter Berücksichtigung seiner Überwachungsverpflichtung, faktisch den Unternehmer zur mangelfreien Ausführung aufzufordern. Folgt der ausführende Unternehmer dem nicht, muss umgehend der Architekt den Auftraggeber hierüber informieren, damit dieser in die Lage versetzt werden kann, vertragliche oder gesetzliche Rechte gegenüber dem Baugerwerk durchzusetzen.

Verursacher Baustellenlärm, damit einhergehende Beeinträchtigungen von Nutzern und Nachbarn, ist ein streitanfälliges Thema und wird in der Praxis nur allzu wenig beachtet.

1. Maßgeblich ist eine Verwaltungsvorschrift aus dem Jahr 1970, nämlich die sogenannte **AVV Baulärm** (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm)), die als

Anlagenkonvolut 1

beigefügt ist.

Das Bundesverwaltungsgericht (**BVerwG**) versteht die **AVV Baulärm** als sogenannte normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift, die trotz punktueller neuerer Erkenntnisse und anderer Normen im Immissionsschutzrecht unverändert fortgilt. Auf die TA-Lärm kann demgegenüber nach dem **BVerwG** selbst bei mehrjähriger Dauer einer Baustelle nicht zurückgegriffen werden. Baustellen sind vom Anwendungsbereich der TA-Lärm ausdrücklich ausgeschlossen.

2. **Wie weit geht der Leistungsumfang des Architekten im Zusammenhang mit Baustellenlärmschutz?**

Hervorhebenswert ist zunächst, dass die meisten Architektenverträge sich über dieses Thema nicht verhalten. Auch die **HOAI**, unter Berücksichtigung der Grundleistungen, insbesondere der Gebäudeplanungs-Grundleistungen (**Anlage 10, 10.1 HOAI 2021**) verhalten sich über dieses Thema des Lärmschutzes während der Bauausführung nicht.

Gleichwohl ist heute anerkannt, dass in Bezug auf Immissionen der Architekt seinem Auftraggeber gegenüber verpflichtet ist, auch ohne explizite vertragliche

Vorgaben, die an den Lärmschutz maßgeblich zu stellenden Anforderungen zu erfüllen. Geschieht dies nicht, macht sich der Architekt schadensersatzpflichtig,

so *OLG Düsseldorf, BeckRS 1991, 30976511 = BauR 1991, 752.*

Maßgeblich dürfte sein, dass der Architekt seinen Auftraggeber auf die Notwendigkeit der Einschaltung eines Sonderfachmanns hinweisen muss, wenn es Unsicherheiten, bezogen auf den Lärmschutz und die zu stellenden Anforderungen, mit Blick auf das konkrete Bauvorhaben, gibt. Folgt hieraus mithin, dass architektonisch für die dauerhafte Lärmschutzkonformität des Bauvorhabens einzustehen ist, kann für die Einhaltung der einschlägigen **AVV Baulärm** und der Bauphase nichts anderes gelten. Jede Baustelle muss so geplant und überwacht werden, dass Verstöße gegen die **AVV Baulärm** ausgeschlossen sind oder durch geeignete planerische Festlegungen ausgeschlossen werden.

3. Daraus ergibt sich wiederum, dass nach heute vorherrschender Auffassung das Einholen einer Baulärmprognose, in Fortführung der Verantwortung des Bauherrn für die Vermeidung unzulässigen Baulärms, typische und wichtige Aufgabe eines jeden Planers ist. Diesbezüglich ist **dringend zu empfehlen**, sich planerseitig mit den „*Maßnahmen zur Minderung des Baulärms*“ (**Anlage 5 zur AVV**) auseinanderzusetzen.
4. Zielführend und allemal geboten dürfte es sein, zumindest bestehende Verpflichtungen, zur Rücksichtnahme auf schutzwürdige Umgebungen der Baustelle, in der Ausschreibung für die Gewerke deutlich hervorzuheben. Diese allgemeine Verpflichtung dürfte sich bereits aus den **Abschn. 0.1.1, 0.1.11, 0.1.13 und 4.2.11 der DIN 18299** ergeben, selbst wenn der Immissionsschutz auch in diesem Kontext, ähnlich wie in der **HOAI** und ihren **Anlagen**, überraschend spärlich nur thematisiert wird. Deutlicher fallen demgegenüber die entsprechenden Hinweise in den Normen für typischerweise immissionsträchtige Gewerke aus, wie etwa die **Abschn. 0.2.18 und 0.2.19 der DIN 18304** Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten und zur Art und zum Umfang von auftragnehmererwarteter Lärmschutzeinrichtungen und Lärmmessungen. Die

Abschn. 4.2.12 und 4.2.14 der DIN 18304 zeigen, dass es sich bei solchen Lärmschutzeinrichtungen und Messvorgaben regelmäßig um **Besondere Leistungen** des ausführenden Unternehmens handelt (diese also besonders vergütungspflichtig sind).

5. Für den Bereich des förmlichen Vergaberechts sind neben den genannten Normen ergänzend noch das Gebot der eindeutigen und erschöpfenden Leistungsbeschreibung und das Verbot, dem Auftragnehmer ungewöhnliche Wagnisse aufzubürden, zu erwähnen (**§ 7 VOB/A**). Umgebungsbedingungen und Lärmschutzanforderungen an die Baustelle sind daher vom Auftraggeber und seinem Planer auch unter diesen Aspekt in Ausschreibungen in fairer und transparenter Form darzustellen; eine Planung, die den Auftragnehmer insoweit nicht angemessen instruiert oder Risiken von nicht absehbaren Lärmschutzkonflikten einseitig auf den Auftragnehmer verlagert, kann gegen **§ 7 VOB/A** verstoßen und daher unter Umständen eine Vergaberüge rechtfertigen.
6. Eine Planung, die das Thema Baulärm trotz evidenter diesbezüglicher Erklärungs- und Handlungserfordernisse missachtet, dürfte angesichts der bereits oben aufgeführten Regelungen im werkvertragsrechtlichen Sinne mangelhaft sein.

In der Praxis wird der Architekt/die Architektin seinem/ihrem Auftraggeber daher zur eigenen Absicherung im Zweifel vorsorglich die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns für den Lärmschutz empfehlen müssen.

7. Hierbei ist besonders **beachtenswert**, dass dann, wenn die Baumaßnahme erst einmal von Behörden und/oder Nachbarn angegriffen wird, ob der Lärmemissionen, kann es wegen tatsächlich oder vermeintlich fehlender Lärmschutzkonzepte und -maßnahmen zu gravierenden Ablaufstörungen und Mehrkosten kommen, die erhebliche Folgewirkungen auch in haftungsrechtlicher Hinsicht, mit Blick auf den Architekten/die Architekten, haben.

8. Hierbei ist insbesondere der **Rechtsschutz** gegen den Baustellenlärm zu berücksichtigen, der das Problem noch weiter verdeutlicht:

Zunächst gibt es den **öffentlich-rechtlichen** Nachbarschutz gegen Baulärm. Nachbarn haben einen sicherungsfähigen Rechtsanspruch auf Einschreiten der zuständigen Behörden, wenn und soweit der Lärm das nach dem **AVV Baulärm**, unter Berücksichtigung der Ausführungen, zulässige Maß überschreitet. Der Anspruch kann bei Bedarf durch eine verwaltungsgerichtliche einstweilige Anordnung nach **§ 123 VwGO** im **Eilverfahren** durchgesetzt werden.

In **zivilrechtlicher Hinsicht** kommt als Nachbarschutz die nachbarrechtliche Regelung, unter Inbezugnahme auf **§ 906 Abs. 1 BGB**, in Betracht, die da lautet:

„(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.“

und **§ 1004 BGB**, der wie folgt lautet:

„(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere

Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

(2) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.“

Insbesondere gilt, dass nicht zu dulden Beeinträchtigungen der Immissionsbetroffene (also etwaig der Nachbar) nach **§ 1004 BGB** unterbinden kann.

Regelhaft dürfte sich als Instrument für einen Unterlassungsanspruch ein Antrag auf **Erlass einer einstweiligen Verfügung** anbieten. Ziel des Verfügungsantrags kann neben der Unterlassung von Emissionen jenseits der zulässigen Richtwerte im Extremfall auch die vorübergehende Stilllegung einzelner Baumaschinen oder sogar der gesamten Baustelle sein, letzteres mit der Maßgabe, für die verbleibenden Bauarbeiten eine angemessene Baulärmprognose darzulegen und nachzuweisen, dass künftig nicht mehr mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist.

9. Gerade architektureitig ist zu berücksichtigen, dass ausführende Unternehmen gut beraten sind, frühzeitig Bedenken anzumelden, wenn und soweit Projektplanungen zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen können. Erforderlichenfalls sind dann Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Lärm zu treffen. Liegt eine Verweigerung des Bauherrn vor, dies zu veranlassen, ist ausführenden Unternehmen zu empfehlen, auf eine vertragliche Haftungsfreistellung hinzuwirken. Sie müssen aber ebenso wie der Bauherr – je nach den Umständen des Einzelfalles – mit öffentlich-rechtlichen oder zivilrechtlichen Inanspruchnahmen durch Behörden oder Nachbarn rechnen, wenn Immissionsschutzrechte verletzt werden. Der Architekt dürfte diesbezüglich auch wiederum im **Haftungsfokus** des Bauherrn stehen. Dies insbesondere dann, wenn dieser den Bauherrn auf das Einschalten eines Sonderfachmanns und damit einhergehender Gefahren bei Unterlassung desselben der Einschaltung nicht hingewiesen hat.

Architekt plant (notwendige) Freianlagen mit: Honorarfähig?

Werden im Rahmen der Baugenehmigung für ein Gebäude auch Anforderungen gestellt, die bei der Planung des Gebäudes zu berücksichtigen sind (hier: Angaben zu Zufahrts- und Rettungswegen sowie notwendigen Stellplätzen), ist der Architektenvertrag regelmäßig dahin auszulegen, dass die erforderlichen Leistungen der Freianlagenplanung zumindest konkludent vom Architektenvertrag erfasst sind. Das hat das OLG Köln entschieden.

Die Folge:

Auch für die Freianlagen kann der Architekt ein gesondertes Honorar verlangen. Da die Freianlagen nach der **HOAI** ein eigenes Objekt darstellen, war das Honorar für die Freianlagen nach **§ 11 Abs. 1 HOAI** gesondert abzurechnen (OLG Köln, Urteil vom 05.11.2025, Az. 11 U 138/23).

Zur Architektenhaftung bei nicht genehmigungsfähiger Planung, fehlender Baugenehmigung und eigenmächtigem Abriss

1. Die Aufgabenstellung für einen Architekten kann darin bestehen, hinsichtlich bestimmter Aspekte (z.B. Genehmigungsfähigkeit; Bestandschutz), nicht den sichersten Weg zu gehen, sondern – umgekehrt – zunächst die Umsetzbarkeit von Maximalvorstellungen auszuloten und erst dann davon abzurücken, wenn feststeht, dass sie nicht umsetzbar sind.
2. In einem solchen Fall schuldet der Architekt, bis zum Abrücken von der Maximalvorstellung, deren Umsetzung und nicht den sicheren Weg einer zweifelsfrei genehmigungsfähigen „*kleinen*“ Lösung. Erst nach dem Abrücken ändert sich das Leistungssoll hin zu einer genehmigungsfähigen Planung.

3. Der Architekt muss die geltenden bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorschriften kennen und bei seiner Planung berücksichtigen.
4. Bei der Ermittlung des Umfangs der überbauten Fläche und der Subsumtion dieser, unter die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, handelt es sich um keine schwierige Rechtsfrage, deren Beantwortung ihm nicht zugemutet werden könnte.
5. Ein Architekt, der weiß, dass keine gültige Baugenehmigung vorliegt, ist verpflichtet, hierüber aufzuklären und die Bauarbeiten zu stoppen, da die Fortführung solcher Arbeiten gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt.
6. Die Haftung eines Architekten, wegen einer nicht genehmigungsfähigen Planung sowie ihrer Umsetzung, entfällt nicht deshalb, weil die Baugenehmigungsbehörde eine Genehmigung in Aussicht gestellt oder sogar erteilt hatte.

vgl. *OLG Karlsruhe, Urteil vom 19.11.2025 – 15 U 6/25, BeckRS 2025, 38636.*

- 5 -

Zum Deckungsausschluss in Architektenhaftpflichtversicherung wegen bewusster Pflichtverletzung

Immer wieder kommt es zur kritischen Bewertung, ob und inwieweit der Berufshaftpflichtversicherer, im Rahmen der Architektenhaftpflichtversicherung, Deckung gewährt oder die Gefahr besteht, dass selbiger sich auf einen Deckungsausschluss beruft. Damit die Gefahr auf Architektenseite besteht, im Zuge eines Schadensersatzprozesses, vom Bauherrn initiiert, nicht mit dem ausreichenden Deckungsschutz, seitens des Haftpflichtversicherers, versehen zu werden. Die kritische Bewertung bei den Haftpflichtversicherern nimmt zu. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass der Deckungsausschluss doch einiges voraussetzt, damit dieser bejaht werden darf.

Ein Deckungsausschluss ist dann zu bejahen, wenn eine wissentliche Pflichtverletzung des Versicherungsnehmers (Architekten) vorliegt. Ein bewusster Pflichtenverstoß setzt voraus, dass der Versicherungsnehmer nicht nur die Pflicht positiv kannte, sondern auch inhaltlich zutreffend beurteilt hat, also gewusst hat, wie er sich konkret hätte verhalten müssen. Erforderlich ist also Pflichtbewusstsein und Pflichtverletzungsbewusstsein. Bedingter Vorsatz, im Sinne eines Nur-für-möglich-Haltens von Pflichten bestimmten Inhalts, genügt für die Annahme von Wissentlichkeit nicht. Etwas anderes gilt, wenn die Konsequenz des Pflichtenverstoßes so naheliegend war und sich einem erfahrenen Architekten förmlich aufdrängen musste, so dass aus dem objektiv pflichtwidrigen Verhalten auf das entsprechende Bewusstsein des Berufsträgers geschlossen werden könnte.

Auch ein klarer und offenkundiger Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften oder allgemein anerkannte Regeln der Technik allein belegt noch nicht, dass der Architekt bewusst pflichtwidrig gehandelt hat,

vgl. hierzu *Schwinn in: Thode/Thierau/Wessel, Architektenrecht-Handbuch, 3. Aufl., 2025, § 27, Rn. 289.*

Nur wenn ein Versicherungsnehmer bewusst verbindliche Handlungs- oder Unterlassungsanweisungen nicht beachtet hat, mit denen ihm ein bestimmtes Verhalten vorgeschrieben worden ist, muss er sich den Ausschluss entgegenhalten lassen,

vgl. *OLG Frankfurt am Main, r+s 2020, 634, Rn. 58 = BeckRS 2020, 21440; vgl. hierzu auch OLG Köln, Beschluss vom 14.10.2025 – 9 U 50/25 –, NZBau 2026, 264 ff.*

**Zeitpunkt der maßgeblichen Kostenermittlung – hier der Kostenberechnung –
beachten. Es drohen bei Nichtbeachtung etwaige Gefährdungen
des Honoraranspruchs**

Die anwaltliche Praxis zeigt immer wieder, dass die maßgeblichen Kostenermittlungen, insbesondere die Kostenberechnung, nicht zum rechten Zeitpunkt der Auftraggeberseite abgereicht werden. Dies wird architekturentwicklerseitig mit einer Vielzahl von Begründungen, die jedoch zumeist nicht tragfähig sind, hinterlegt. Die Nichtbeachtung des rechten Zeitpunkts des Erstellens der Kostenberechnung, kann in späteren Honorarstreitigkeiten zu erheblichen Problemen führen.

Daher gilt es, Folgendes zu beachten:

1. Zunächst einmal zur Begriffsbestimmung:

1.1 **§ 2 Abs. 11 HOAI** (es gilt jeweils die **HOAI 2021**) definiert die **Kostenberechnung** wie folgt:

„(11) Kostenberechnung ist die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung. Der Kostenberechnung liegen zugrunde:

- 1. durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen,*
- 2. Mengenberechnungen und*
- 3. für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen.*

Wird die Kostenberechnung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.“

- 1.2 Bezogen auf die Zugrundelegung der maßgeblichen **DIN** für die Kostenermittlung ist der **§ 4 Abs. 1 HOAI** von maßgeblicher Bedeutung. Diese Regelung lautet:

„(1) Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten für die Herstellung, den Umbau, die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie für die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln. Wird in dieser Verordnung im Zusammenhang mit der Kostenermittlung die DIN 276 in Bezug genommen, so ist die Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen. Umsatzsteuer, die auf die Kosten von Objekten entfällt, ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.“

- 1.3 Wenn es um die **Grundlagen des Honorars** geht, die bei einem klassisch begründeten Architektenvertrag zu berücksichtigen sind, ist auf **§ 6 HOAI 2021** zu verweisen. Dort heißt es:

„(1) Bei der Ermittlung des Honorars für Grundleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 sind zugrunde zu legen

- 1. das Leistungsbild,*
- 2. die Honorarzone und*
- 3. die dazugehörige Honorartafel zur Honorarorientierung.*

Zusätzlich zu den Grundlagen nach Satz 1 ermittelt sich das Honorar

- 1. für die Leistungsbilder des Teils 2 und der Anlage 1 Nummer 1.1 nach der Größe der Fläche,*
- 2. für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und der Anlage 1 Nummer 1.2, 1.3 und 1.4.5 nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung oder, sofern keine*

- Kostenberechnung vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung,*
3. *für das Leistungsbild der Anlage 1 Nummer 1.4.2 nach Verrechnungseinheiten.*

(2) Honorare für Grundleistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Absatz 5 und 6 sind zu ermitteln nach

1. *den anrechenbaren Kosten,*
2. *der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,*
3. *den Leistungsphasen,*
4. *der Honorartafel zur Honorarorientierung und*
5. *dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.*

Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen in Textform zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und in Anlage 1 Nummer 1.2 geregelt. Sofern keine Vereinbarung in Textform getroffen wurde, gilt ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad als vereinbart.“

2. Aus den vorgenannten Darlegungen ergibt sich also zunächst zusammengefasst Folgendes:

- Zur Ermittlung des Honorars, bei einem „klassisch begründeten Architektenvertrag, einschließlich einer Honorarvereinbarung auf der Grundlage der HOAI“, muss die Kostenberechnung auf der Grundlage der **DIN 276-1:2008-12** (also, was es gilt, für die **Honorarermittlung** herangezogen zu werden) aufgestellt werden.

- Die Kostenberechnung muss die **Gesamtkosten nach Kostengruppen**, mindestens bis zur **2. Ebene** der Kostengliederung aufführen.
- Neben denen in **§ 6 HOAI** (vgl. **oben**) weiteren Honorarparametern, ist die Kostenberechnung aufzustellen zum Zeitpunkt der Endbearbeitung der Entwurfsplanung (**LPH 3**). Denn dort heißt es, unter Inbezugnahme auf **Anlage 10, 10.1, LPH 3**, unter **lit. e) HOAI**:

„Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung.“

Mit dieser Vorgehensweise hat der **HOAI-Verordnungsgeber** die Entscheidung getroffen, die tatsächlich sich weiter sodann im Zuge der Planung, Ausschreibung und auch der Baurealisierung fortentwickelnden anrechenbaren Kosten, nicht mehr einer Berücksichtigung für das Architektenhonorar zu unterziehen. Vielmehr nach Abschluss der Entwurfsplanungsphase und der sodann zu ermittelnden Kostenberechnung zu diesem Zeitpunkt quasi das Architektenhonorar „gedeckt“ wird.

3. Folglich ist es **falsch**,

- erst zu einem späteren Zeitpunkt – also nach Fertigstellung der Entwurfsplanung – die Kostenberechnung aufzustellen,
- eine nachträglich erstellte Kostenberechnung orientierend auszurichten an bereits gewonnenen Erkenntnissen im Zuge der Ausschreibungsphasen (**LP 6** und **LP 7** – und der rückläufigen Angebote der ausführenden Gewerke) oder
- gar erst, unter Berücksichtigung gewonnener Erkenntnisse, nach Realisierung der Baumaßnahme und vorgenommener Abrechnung der ausführenden Baugewerke, die Kostenberechnung zu erstellen.

Sämtlichst also verspätet aufgestellte Kostenberechnungen, die sodann auch noch offenkundig auf der Grundlage von erst später gewonnenen Preisermittlungen beruhen, genügen den Anforderungen einer entsprechend prüffähigen Abrechnung von Architektenhonorar sodann **nicht**.

Hierbei darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass **spätere Nachträge**, was Planungsleistungen betrifft, Modifizierungen der Planung nach der Entwurfsplanung, sehr wohl noch eine etwaige Berücksichtigung bei einer korrigierten – überarbeiteten – Kostenberechnung erfahren dürfen. Dies sollte jedoch zur besseren Nachvollziehbarkeit auch deutlich herausgestellt werden und **setzt voraus**, dass eben zum rechten Zeitpunkt (vgl. **oben**) zunächst eine entsprechende Kostenberechnung erstellt worden ist.

4. Der häufig in der **Praxis auftretende Fehler** dokumentiert sich auch darin, dass unzutreffende Bezeichnungen für die Kostenermittlungsarten gewählt werden. Der sprachlichen Kreativität der Planer ist hier offensichtlich keine Grenze gesetzt. All` dies führt zu Irritationen und notwendigen Klarstellungen, bis hin auch zu berechtigten Angriffen im Zuge von Honorarprozessen. Auch dies gilt es **zu vermeiden**.

Beispiele aus der anwaltlichen Beratungspraxis wie vorgenannt:

So werden Begrifflichkeiten verwendet wie:

- vorläufige Kostenschätzung
- vorläufige Kostenermittlung
- Kostenberechnung aufgestellt nach gewerkespezifischen Leistungen (also unter Außerachtlassung der in der **DIN 276** aufgeführten Kostengruppen und maßgeblichen Ziffernfolgen)

5. Als weiterer **Praxishinweis** gilt es ebenso **zu beachten**, im Zuge der Honorarvereinbarung hier **äußerste Sorgfalt** walten zu lassen. Nach der jetzigen geltenden **HOAI 2021**, können Honorarvereinbarungen grundsätzlich frei gestaltet werden, wie es **§ 7 HOAI 2021** bestimmt:

„(1) Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform treffen. Sofern keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform getroffen wurde, gilt für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart, der sich bei der Anwendung der Honorargrundlagen des § 6 ergibt.

(2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber, sofern dieser Verbraucher ist, vor Abgabe von dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt der Hinweis nach Satz 1 nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars ein Honorar in Höhe des jeweiligen Basishonorarsatzes als vereinbart.“

Nur **beispielhaft** ist es zielführend, in Honorarvereinbarungen **konkret zu bestimmen**, unter Berücksichtigung welcher der **DIN 276 (2008 oder 2018 – jeweilige Fassung)** die Ermittlung der anrechenbaren Kosten für das zu bewertende Honorar zugrunde gelegt werden soll. Auch kann ohne weiteres bestimmt werden, mit welchen etwaigen Spezifika eine solche Kostenberechnung aufgestellt werden muss; ob also hinsichtlich der einzelnen Kostengruppen die Orientierung, hinsichtlich der Ermittlung der anrechenbaren Kosten, an der **DIN-Bezifferung** stattzufinden hat oder eine gewerkeweise Aufführung maßgeblich ist.

Der Möglichkeit einer individuellen Honorarvereinbarung gibt der Verordnungsgeber ausreichend Raum. Er muss jedoch auch im Zuge der Honorarvereinbarungen **konsequent** genutzt werden. Anderenfalls gilt der

strenge Maßstab der **HOAI** als Bewertungsgrundlage, ob nun eine Honorarabrechnung zutreffend, prüffähig etc. ist oder eben nicht.

Hamburg, den 07.05.2026

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)