Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Architekten wollen mehr Sicherheiten

Viele Bauprojekte geraten durch höhere Kosten ins Straucheln. Dann müssen sich Architekten fragen, was aus ihrem Honorar wird: Sie fordern mehr Sicherheiten. Das belastet die Bauherren.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Mit Verve begann der Bauherr mit einer Projektentwicklung in Kiel, um eine größere Zahl von Wohneinheiten zu errichten. Dynamisch setzte sich das Begründen des mit den Architekten vereinbarten Stufen-Architektenvertrages fort. Nach Monaten der Planung und Einstieg in die Ausführungsplanung – und damit einhergehender galoppierender Baupreisentwicklung – bewertete der engagierte Bauherr das Projekt auch mit Blick auf die Kostenentwicklung als für ihn nicht mehr wirtschaftlich und machte den Planern Vorhalte.

Die Zerrüttungswolken am Bauhimmel der Vertragsbeziehung kündigten sich an. Erst kamen umfassende Vorhalt-Schreiben durch den Auftraggeber, mit der Maßgabe, zunächst einmal das Projekt nicht weiter befördern zu wollen, angedrohten Schadenersatzansprüchen wegen fehlerhafter Kostenverfolgung seitens der Architekten und ausstehender offener Honorarrechnungen seitens der Planer. Dann verfielen beide Seiten in den Nichtkommunikationsschlaf. Da es sich bei der Auftraggeberseite um eine eigens für den Projektzweck begründete Projektgesellschaft handelt, stellten sich die Architekten die Frage, wie sie weiter vorgehen sollten, bezogen auf erhebliche offene Honoraraußenstände für geleistete Plantätigkeiten und hinsichtlich der Fortentwicklung des Vertrages.

Hiermit ist ein Fall abgebildet, der ein Stellvertreter ist für eine zunehmend sich ausbreitende Entwicklung: Angestoßene Bauprojekte kommen ins Stocken während der Planung, Ausschreibung oder auch in der Realisierung. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden kritisch und zwingen manche Vertragspartei zum Handeln. Sind die Protagonisten jedoch in Vertragsbeziehungen, gilt es, die Rechtsfolgewirkungen zu beachten.

So steht Planern wie auch bauausführenden Gewerken für ihre geschuldete Vorleistung ein gesetzlicher Sicherungsanspruch zu in Form des „Bauhandwerkersicherungsgesetzes". Dieser Anspruch ist vertraglich nicht abdingbar. Gesichert werden können unmittelbar nach Begründen des Bau- oder Architektenvertrages die sich daraus ergebenden Forderungen mit einem gesetzlich determinierten Zuschlag von 10 Prozent.

Hinsichtlich des dargestellten beabsichtigten Kieler Objektes verhält sich die Forderung der Planer für bereits beauftragte und erbrachte sowie beauftragte und noch nicht erbrachte Leistungen auf mehr als 600000 Euro. Mit einem Aufschlag von 10 Prozent bildet dies das relevante Sicherungsverlangen ab. Dieses auftragnehmerseitige Begehren kann zu jedem Zeitpunkt geltend gemacht werden, und zwar frühestens nach Begründen des Architekten- und Bauvertrages. Das berechtigte Verlangen setzt sich auch über den Abnahmezeitpunkt der Leistungserbringung und selbst erfolgter auftraggeberseitiger Kündigung fort und wird von der Vertragsauflösung nicht behindert.

Die Auftragnehmerseite macht dieses Verlangen dann unter angemessener Fristsetzung von zehn Werktagen zur Herreichung der Sicherheit geltend. In aller Regel wird es sich um eine Absicherung in Form einer Bankbürgschaft oder einer Bürgschaft eines Kreditversicherers handeln. Ist diese Frist abgelaufen, steht der fordernden Vertragsseite eine Dreiermöglichkeit zur Verfügung, um den Anspruch durchzusetzen. So kann die Leistungserbringung eingestellt werden. Dies kann für den Bauherrn von erheblicher Bedeutung im Zuge von noch nicht abgeschlossenen Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungs- sowie Werkunternehmerausführungsprozessen sein. Der Planungsprozess droht stillzustehen, oder die Baustelle ruht. Der fordernde Unternehmer kommt auch nicht in Verzug mit seiner Leistung und muss keine Verzugsschadenersatzansprüche befürchten.

Weiter: Das Vertragsverhältnis kann auftragnehmerseitig gekündigt werden, oder – was auch in Kombination möglich ist – es wird der Sicherungsanspruch klageweise vor Gericht durchgesetzt. Dies ist zumeist ein zügigeres Verfahren als das Klagen auf den Vergütungsanspruch. Denn der Bauherr ist mit erheblichen sonstigen zu berücksichtigenden Einwendungen gegen den Sicherungsanspruch ausgeschlossen, die sonst im Leistungsklageverfahren zu berücksichtigen wären. Das Gericht prüft lediglich reduziert, was den Sicherungsanspruch betrifft. Wie das Oberlandesgericht Karlsruhe kürzlich entschied (Beschluss vom 15. Dezember 2021: 25 U 342/21): Selbst wenn die tatsächlichen Voraussetzungen der Berechnung des Anspruchs streitig sind, ist dem Auftragnehmer für seine schlüssig dargelegte Vergütung eine Sicherheit ohne Klärung der Streitfragen zu gewähren. Es sei denn, die Klärung der Streitfragen führt nicht zu einer Verzögerung des Rechtsstreites. Dabei hoben die Richter hervor, dass die Fälligkeit und Durchsetzbarkeit des Vergütungsanspruches keine Voraussetzung für den Sicherungsanspruch ist. Es kommt also weder auf die Abnahme der Leistungen an noch darauf, ob der Anspruch mit Einreden behaftet ist. Selbst dann, wenn der begehrende Unternehmer die Sicherheit vom Auftraggeber fordert, diese nicht erhält und dann selbst das Vertragsverhältnis kündigt, besteht sein Sicherungsanspruch fort, und er kann diesen auch gleichermaßen klageweise geltend machen (OLG Naumburg, Urteil vom 10. Februar 2022 – 2 U 176/20).

Die Bauherrenseite hat sich mithin auf ganz erheblichen Gegenwind einzustellen und dies bei der Gesamtwirtschaftlichkeitsbewertung zu berücksichtigen, auch und besonders, was die Finanzierbarkeit der notwendigen Planungs- und Gewerkeleistungen betrifft.

Was sich zunächst als leichtgängiges Durchsetzen des Sicherungsbegehrens darstellt, stößt auf eine komplexe, bis heute noch nicht geklärte Streitfrage, wenn architektenseitig dieses Sicherungsbegehren gegenüber einem Verbraucher aus dem begründeten Vertragsverhältnis mit selbigem geltend gemacht wird. Denn der Gesetzgeber hat den privaten Bauherrn unter eine gesetzliche Privilegierung gestellt. Danach soll das Bauhandwerkersicherungsgesetz nicht für den Auftragnehmer gelten, der Verbraucher ist und der einen Verbraucherbauvertrag oder einen Bauträgervertrag begründet hat. Greift damit die Privilegierung auch gegen Sicherungsansprüche von Architekten? Weder handelt es sich beim Begründen eines Architektenvertrages um einen Verbraucherbau- noch Bauträgervertrag. Ergo ergibt sich daraus – so jedenfalls eine Auffassung –, dass der „Verbraucher-Besteller" auch dann, wenn es sich um die Planung des Umbaus, Neubaus, der Sanierung seiner Privatimmobilie handelt, auch einem Sicherungsbegehren des Architekten entgegensehen muss. Gegenteilig wird vertreten, dass die Privilegierung des Verbrauchers auch mit Blick auf das Abfordern von Architektenhonorarsicherheiten mit Verbraucherbau- und Bauträgerverträgen gleichgeschaltet werden muss, mithin ein Sicherungsanspruch nicht gegeben sei. Die Rechtsprechung hat sich hierzu noch nicht geäußert. Mithin besteht eine relevante Unsicherheit für derartige Fallkonstellationen. Weder kann sich also der sicherheitsfordernde Architekt noch der private Bauherr in Sicherheit wiegen.

Die Architekten des Kieler Projektes müssen sich hiermit nicht auseinandersetzen. Der Investor ist nicht Verbraucher. Der Umstand, dass mit der Sicherungsanforderung die Auftragnehmerseite keine unmittelbare Liquidität erhält, darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass jedoch mit einer erlangten oder erstrittenen Sicherheit sich ein häufig langwieriger und sich hinziehender Honorar- oder Werklohnprozess entspannter ausstreiten lässt. Denn das Insolvenzrisiko mit Blick auf die Auftraggeberseite reduziert sich gen null. Auch wenn dabei noch Beachtung finden muss, auftragnehmerseitig die Kosten für eine derartige Bürgschaft übernehmen zu müssen, die jedoch auf maximal 2 Prozent im Jahr begrenzt ist.

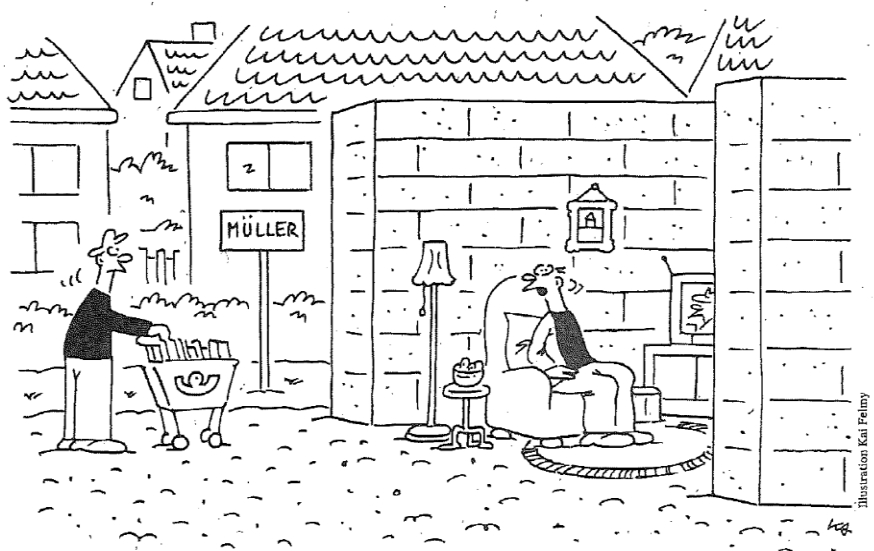

Illustration Kai Felmy

„Wie haben Sie erraten, dass ich Streit mit meinem Architekten hatte?..."

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