So sinkt das Risiko in der Zielfindung

Der Bauherr erhält durch die Zielfindungsphase mit dem Architekten manche Möglichkeit. Das sollten beide Seiten früh nutzen. Damit bleibt ein böses Erwachen bei Honorarforderungen aus.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Dass ein bauherrenseitiges Leistungsbestimmungsrecht auf den kreativen Teil von Architekten trifft, ist per se ein schwieriges Unterfangen. Denn nur allzu häufig gehen hiermit Befindlichkeiten auf Planerseite einher, die als Gängeln und Einschränkungen im Kreativprozess empfunden werden.

Rechtlich verhält es sich jedoch – gänzlich emotionslos – so, dass dem Bauherrn ein Leistungsbestimmungsrecht, hinsichtlich der vom Planer zu erbringenden Leistungen nun einmal zusteht. Das gilt besonders zu der Zeit, währenddessen es noch keine eindeutige Definition dahingehend gibt, wohin die Planung zielgerichtet steuern soll, welche Überwachungsziele hiermit verfolgt werden müssen und in welche Richtung sich das Gesamtprojekt wirtschaftlich ausrichten soll. All dies ist zusammengefasst die Zielfindungsphase und findet nur Anwendung, wenn nicht von Beginn an Planer und Auftraggeber sich zweifelsfrei geeinigt haben, wie konkret die Projektgestaltung von der Planung über die Ausschreibung bis hin zur bauüberwachenden Tätigkeit ausgeprägt sein soll. Für einen so gelagerten Fall bedarf es keines Findungsprozesses mehr. Hier ist das zu Erreichende eindeutig definiert. Dies sollte auch tunlichst einer konkreten vertraglichen Beschreibung zugeführt werden.

Der abweichende Fall hingegen ist weit verbreitet, wie die Praxis zeigt. Ungewissheit gepaart mit Unsicherheit und dem Nutzbarmachen der architektenseitigen Qualifikation und Kreativität sind der weit häufigere Anwendungsfall. Das trifft oft zu, wenn es sich nicht um institutionelle Auftraggeber handelt mit klaren Vorstellungen und vorbereitenden Maßnahmen.

Da stellt sich allzu zügig die Frage, inwieweit es vertraglich möglich ist, eine Zielfindungsphase abzubedingen. Hieran könnte die auftragnehmende Seite ein Interesse haben. Denn die Zielfindung birgt Unwägbarkeiten, weil nach Beendigung dieser Phase der Bauherr das Vertragsverhältnis frühzeitig beenden kann. Daraus ergeben sich erhebliche Honorarkürzungen, vor allem im Abgleich mit einem begründeten Vollarchitektenvertrag. Da das Institut der Zielfindung und das damit einhergehende Sonderkündigungsrecht als gesetzlicher Leitgedanke gilt, dürfte ein klauselmäßiges Abändern dieser grundsätzlichen Regelungen in Formularverträgen unwirksam sein.

Liegt ein konkretes Aushandeln im Rahmen eines Individualvertrags vor, mit der Maßgabe, dass die Zielfindungsphase nicht zur Anwendung kommen soll und folglich auch ein Sonderkündigungsrecht nicht, so dürfte diese Vereinbarung wirksam sein. Denn in einer solchen wäre auch das konkludente Moment zu erkennen, dass es dem Bauherrn auf ein zunächst einmal Definieren der Plangrundlagen und Überwachungsziele nicht ankommt, da diese beispielsweise von Beginn an festlagen.

Was jedoch ist Inhalt der Zielfindungsphase im Sinne einer geschuldeten auftragnehmerseitigen Leistung? Der Gesetzgeber hilft hier nicht weiter. Es kommt auf das zwischen den Parteien Vereinbarte an. Unproblematisch sind die Fälle, in denen Architekt und Bauherr vertraglich eine Definition, was die einzelnen Leistungsinhalte der Zielfindungsphase betrifft, vornehmen. Dies ist jedenfalls empfehlenswert.

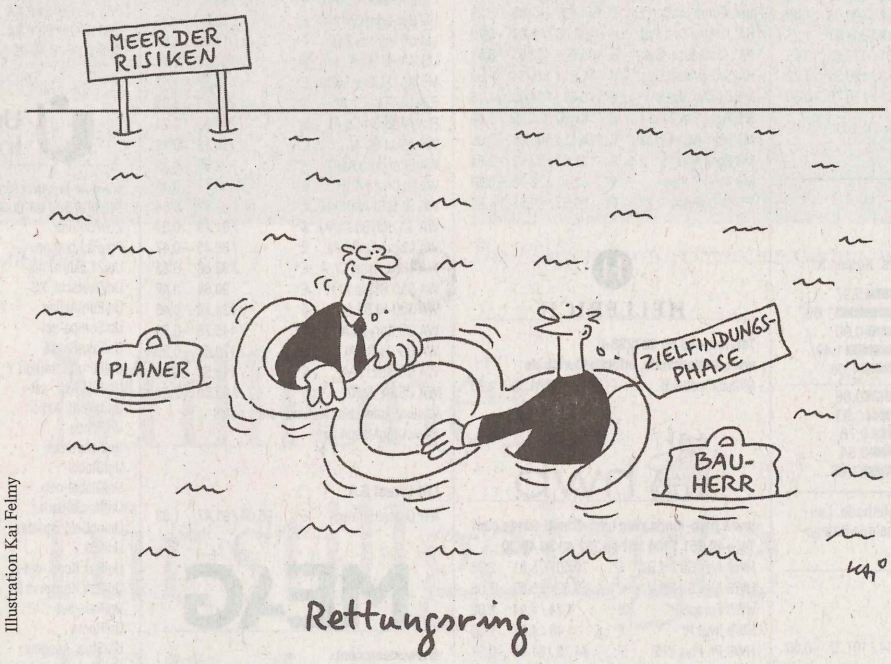

Illustration Kai Felmy

Zumeist fehlt es jedoch am konkreten Problembewusstsein und damit auch an der vertraglichen Regelung. So ist durch Auslegung eine Leistungsinhaltsbestimmung vorzunehmen. Dass dies konfliktträchtig ist, muss nicht hervorgehoben werden. Im Gesetz steht, dass eine Plangrundlage zur Zielermittlung dem Bauherrn vorgelegt werden soll. Dies kann bei semantischer Betrachtung dahingehend gewertet werden, dass Planungsleistungen hierzu noch nicht gehören. Denn die Grundlagen für die Planung sind selbiger gerade vorgeschaltet.

Wenn der Gesetzgeber von einer Kosteneinschätzung spricht, die dem Bauherren vorgelegt werden soll, ist dies nicht eine, wie in Architekten- und Bauherrenkreisen weit verbreitet, bekannte Kostenschätzung. Es ist vielmehr ein noch unspezifizierteres Instrument zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten des Objekts. All dies kann jedoch nur eine grobe Ausrichtung auf eine interpretierende Bewertung sein. So individuell wie die Auftraggeberinteressen, so individuell ist die Bestimmung des Leistungsinhalts, wann die Zielfindungsphase für die Bauherrenseite erreicht ist, damit diese in die Lage versetzt ist, die maßgebliche Entscheidung zu treffen, ob sie auf dieser Erkenntnisgrundlage den Vertrag weiter erfüllt wissen will oder das Sonderkündigungsrecht aktiviert.

An der Antwort, was Inhalt der Zielfindungsphase ist, hängen wiederum Fragen nach der geschuldeten bauherrenseitigen Vergütung. Je aufwendiger das Gewollte des Bauherrn mit Blick auf die einzelnen Leistungsphasen von der Grundlagenermittlung über die Entwurfs-, Ausführungsplanung bis hin zur Vergabe und Überwachungsleistung, desto erheblich ausweitender sind die Vergütungsansprüche. So dürfte es keinesfalls so sein, lediglich die Grundlagenermittlung und geringfügige Teile der Vorplanung als Erarbeitung einer Planungsgrundlage zu bewerten, auch wenn der Wortlaut hierfür spricht. Geht die Leistungserbringung des Architekten unter Inbezugnahme auf die konkreten Bauherrenbedürfnisse weiter, erstreckt sich ebenso erweiternd das Leistungsbild mit einhergehend höheren Honorarforderungen.

Legt der Architekt dem Bauherrn nun die umfassende Bearbeitung der Zielfindungsphase vor, setzt unmittelbar die Möglichkeit des Sonderkündigungsrechts ein. Hieran wird deutlich, warum es auf die konkrete, belastbare – möglichst vertraglich vereinbarte – Definition der Leistungsinhalte der Zielfindungsphase ankommt. Werden Unterlagen abgereicht, die nicht der vollständigen Erfüllung der Zielfindungsphase entsprechen und damit unvollständige Bearbeitungen, kann hieran das Sonderkündigungsrecht noch nicht aktiviert werden. Dies gilt auch für die Ausübung und damit den Fristlauf, innerhalb dessen die Sonderkündigung ausgeübt werden kann. Das Sonderkündigungsrecht beginnt erst zu laufen, wenn die vollständigen Unterlagen zur Prüfung der Auftraggeberseite durch den Architekten übergeben worden sind. Besteht also Unklarheit, um welche Leistungserbringungsinhalte es sich handelt, setzt sich selbige hinsichtlich der Beantwortung der Frage fort, ob das Sonderkündigungsrecht gegeben war und es innerhalb der Frist von zwei Wochen nach Vorlage der vollständigen Unterlagen ausgeübt worden ist oder nicht.

Wenn sich der Architekt in einem umfassend begründeten Vertrag wähnt, weil selbiger der Auffassung ist, er hätte alles Erforderliche getan, was die Zielfindungsphase ausmache, und die entsprechenden Unterlagen seien dem Bauherrn übergeben, und ist dies jedoch bei objektiver Bewertung nicht der Fall, könnte der Planer auf Sand gebaut haben. Denn der Bauherr kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt die Sonderkündigung ausüben – und zwar dann, wenn tatsächlich erst die vollständigen Unterlagen der Zielfindungsphase abgereicht worden sind.

Folglich muss der Auftragnehmer ein vertraglich klarstellendes Interesse daran haben, eine belastbare Definition der in der Zielfindungsphase zu erbringenden Tätigkeiten herauszuarbeiten. Nur eine solche gewährleistet, dass mit dem Abgleich der dem Bauherrn vorgelegten Unterlagen – so sie eben vollständig sind – auch die zweiwöchige besondere Kündigungsfrist zu laufen beginnt. Der Architekt sollte dies ebenso sorgfältig dokumentieren. Handelt es sich auf Auftraggeberseite um einen Verbraucher, tritt eine weiter gehende Belehrungspflicht noch hinzu, um den Lauf der Zwei-Wochen-Frist für das Sonderkündigungsrecht zum Laufen zu bringen. Denn mit Vorlage der Unterlagen hat in Textform der Planer den Auftragnehmer über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung zu unterrichten. Beim institutionellen Auftraggeber ist dies nicht erforderlich. Die entsprechenden Rechtskenntnisse werden bei selbigem vorausgesetzt.

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

Wohnimmobilien

BVVG
Flächen im ländlichen Raum

Verkauf von Flächen in Magdeburg
Große Wohnbaufläche (ca. 8,1 ha) im südlichen Stadt
Landeshauptstadt Magdeburg (AM03-2800-107811)
Für die Entwicklung eines Wohngebietes bieten wir im a
Stadtteil Hopfengarten ca. 81.600 m² noch zu vermesse
Gemäß dem noch nicht rechtskräftigen B-Plan können