

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Hindernisparcours für Architekten

Versuche der Architekten, erhöhte Honorare wegen unerwarteter Bauzeitverlängerungen durchzusetzen, stoßen auf große Schwierigkeiten. Vertragliche Regelungen sind unbedingt erforderlich.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 26. Juli. Nur die wenigsten Bauvorhaben weisen eine Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsdy- namik auf, die einem kontinuierlichen Ablaufprozess entspricht. Nur in den wenigsten Fällen wird all dies ohne zeitliche Verzögerung oder Unterbrechung bearbeitet. Häufiger kommt es vor, dass Leistungsbringungen der Planer ins Stocken geraten, wobei die Gründe hierfür vielfältiger Natur sind. Es kann am Bauherrn liegen, der es an der notwendigen Mitwirkung im Entscheidungsprozess fehlen lässt. Es kann aber auch an Gründen liegen, die andere an der Planung fachlich beteiligte Sonderfachplaner oder ausführende Gewerke zu vertreten haben. Es kann aber auch an Umständen liegen, die der Planer selbst zu vertreten hat.

Letzgenannte Fallgruppe steht nicht im Fokus, wenn es um die sodann häufig auftretende Frage und das planerische Bedürfnis geht, für zeitliche Verzögerungen, sich ausdehnende Planungs- und oftmals Bauabläufe einen Mehrvergütungsanspruch gegenüber dem Bauherrn zu begründen. Fehlt es an einer diese Fälle regelnden vertraglichen Vereinbarung, muss zunächst den zumeist auf der

Damit müssen die häufig verwandten Dreisatzberechnungen der Planer scheitern, mit denen der Versuch unternommen wird, zeitlich begründete Mehrvergütungsansprüche durchzusetzen. Dabei wird das Honorar für eine Bauüberwachungstätigkeit abgeglichen mit der angenommenen (häufig in den Architektenverträgen nicht bestimmten) Bauzeit, dies in ein etwaiges Monats-Verhältnis (Vergütung je Monat Bauzeit) gesetzt, die tatsächliche Bauzeit sodann bewertet und der sich nach dieser Berechnung so ergebende Honorar-Monats-Anteil mit den Monaten der verlängerten Bauzeit multipliziert. Dies ist eine untaugliche Vorgehensweise, da bereits die notwendige Bewertung, warum es zu Verzügen gekommen ist, gänzlich unberücksichtigt bleibt.

Damit Architekten überhaupt zu einer tragfähigen Begründung für Honorarerhöhungen wegen Bauzeitverlängerungen gelangen können, müssen sie die geschuldeten Leistungen, insbesondere im Rahmen der Objektüberwachung, in zeitabhängige und zeitunabhängige Grundleistungen differenzieren.

Auch hier ist eine pauschale Bewertung nicht die zutreffende Vorgehensweise. Vielmehr muss dies einzelfall- und projektbezogen unter Berücksichtigung des begründeten Architektenvertrages erfolgen. Erischwerend kommt für den Architekten hinzu, dass seine Honorarordnung keine Anspruchsgrundlage für eine Honorarerhöhung wegen Bauzeitverlängerung vorsieht. Vielmehr muss auf Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zurückgegriffen werden, und zwar auf solche aus dem Werkvertragsrecht oder dem Allgemeinen Schuldrecht für Verträge. Auch dies bildet noch immer genügend Hindernisse für den Planer, die zum

die Überzeugungsarbeit hat der Planer zu leisten. Ebenso wird der Architekt zu berücksichtigen haben, dass er aufgrund der eingetretenen Behinderung und daher in diesem Zeitrahmen nicht erbrachte Leistungen sich bei seiner Bewertung eines vermeintlichen Honorarmehranspruches auch dies – da er die Leistung nunmehr nur zeitversetzt erbringt – wird anrechnen lassen müssen.

Meint sich der Planer auf das Instrument des „Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ berufen zu können, so verhält es sich gleichermaßen aufwendig, die hierfür notwendigen Voraussetzungen sämtlich zur Durchsetzung des Honorarmehranspruchs darzustellen. Zunächst müssen Fragen dahingehend beantwortet werden, welche konkreten Umstände, die Grundlage der vertraglichen Vereinbarung zwischen Bauherr und Architekt geworden sind, sich signifikant verändert haben und ob diese architektenseitig nicht mehr zumutbar sind, ohne dass hieraus ein Mehrvergütungsanspruch resultiert. Die Praxis zeigt, dass bereits an dieser Stelle eine notwendige substantiierte Darlegung zumeist scheitert, jedenfalls umfanglich zu einer konträktorisches Auseinandersetzung führt. Denn die Bewertung dieser Umstände – soweit sie nicht sämtlich vertraglich dokumentierend festgelegt sind – unterliegen jeweils subjektiven Wahrnehmungen und damit auch entsprechenden Bewertungen. Die Einzelfallbeurteilung ist maßgeblich. Alle Umstände sind zu berücksichtigen. Die Bewertung ist jeweils ergebnisorientiert geprägt. Wird weiterhin nur beispielhaft noch in die Bewertung mit einbezogen, dass Umstände, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits bekannt waren, nicht zu einem Anpassungsanspruch führen können, da sich folglich die Geschäftsgrundlage gerade nicht geändert hat, wird die Problemlage noch schwieriger.

Im Ergebnis folgt hieraus für die Planerseite, dass die gesetzlichen Grundlagen zur Durchsetzung eines Mehrvergütungsanspruchs wegen Bauzeitverlängerung einem Hindernisparcours gleichkommen, an dem der Planer nur scheitern kann. Die Konsequenz für die Bauherrseite ist, dass derartigen Ansprüchen zumeist die Auftraggeberseite gelassen entgegensehen kann. Da es jedoch nicht von der Hand zu weisen ist, dass es aufgrund ganz unterschiedlicher Umstände zu erheblichen Verzögerungen beim Planungs-, Ausschreibungs- und Bauablauf und den damit einhergehenden Tätigkeiten des Planers kommen kann, sind derartige etwaig zu vergewärtigende Umstände einer vertraglichen Regelung zuzuführen, die jedenfalls planerseitig zu empfehlen ist. Andernfalls besteht die mehr als begründete Gefahr der Nichtvergütung für Zeitverzögerungen und damit tatsächlich auch einhergehende Mehraufwendungen beim Planer. Nur einige Randparameter seien genannt, die für eine vertragliche Vereinbarung hinsichtlich der Durchsetzung eines Mehrvergütungsanspruches wegen einer Bauzeitverlängerung erforderlich sind: Die Parteien haben den Begriff der Bauzeit zu definieren und diese zu bestimmen. Zur Wahrung des Kooperationsverhältnisses sind über die definierte Bauzeit hinausgehende Karenzzeiten mit in die Bewertung aufzunehmen, innerhalb derer eine Mehrvergütung zugunsten des Planers noch nicht anfällt. Damit werden baubauspezifische Unwuchten aufgefangen und das Risiko für beide Vertragspartner weiter kalkulierend definiert.

Tritt eine Überschreitung der definierten Bau- und der eingeräumten Karenzzeit ein, ist die Mehrvergütungsregelung vertraglich gleichermaßen festzuschreiben. Dies kann beispielsweise in Form einer Pauschalierung je Woche oder Monat erfolgen. Dabei muss der Planer nicht befürchten, dass der hieraus resultierenden Mehrvergütungsanspruch in einen Konflikt mit der HOAI gerät. Denn bereits vor Jahren hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass vertragliche

Regelungen über das Entgelt bei einer Bauzeitüberschreitung nicht das Preisrecht der HOAI tangieren, wobei die bewertete Ausgangsbauzeit realistisch bewertet werden muss. Den Parteien wird insoweit ein Bauverteilungsspielraum eingeräumt.

Ob und wie der Bauherr einer solchen vertraglichen Regelung folgt, unterliegt seinem Verhandlungsgeschick, wie insgesamt derartige Regelungen ohnehin der Privatautonomie, also dem Gestaltungswillen der Parteien, unterliegen, eine vertragliche Regelung hierüber zu begründen oder eben nicht. Der Verzicht auf entsprechende Regelungen hat für den Planer überwiegend honorarrechtliche nachteilige Konsequenzen.

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



Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) tätigen Architekten bewusst sein, dass die dortigen Vergütungs- und Abrechnungsregelungen zeitneutral sind, also auch bauzeitneutral. Folglich besteht ein Zusammenhang zwischen der Dauer der planerischen Leistungserbringung und der Vergütung nicht. Damit wird bereits deutlich, dass die Durchsetzung von erhöhten Honoraransprüchen wegen behaupteter verzögerungsbedingter Kosten ein schwieriges Unterfangen ist.

So wird als schlagkräftiges Argument derartigen planerseitig geltend gemachten Ansprüchen entgegengehalten, dass das zeitversetzte Erbringen von Leistungen keine Mehrvergütungsansprüche auslöst. Denn die geschuldete Leistung des Architekten wird gleichwohl nur einmalig und nicht mehrfach erbracht, so dass – diese Betrachtungsweise zugrunde gelegt – das synallagmatische, also gegenseitige Vertragsverhältnis zwischen der geschuldeten einmaligen Leistungserbringung und der in diesem Kontext stehenden Vergütung keinen Mehrvergütungsanspruch ob zeitlicher Verschiebungen auslösen kann.

Scheitern von Honorarerhöhungsansprüchen wegen Bauzeitverlängerung führen. Will der Planer beispielsweise Entschädigungsansprüche wegen Annahmeverzuges des Bauherrn durchsetzen, so ist Eingangsvoraussetzung das Darlegen von unterlassenen Bauherrnmitwirkungsforderungen. Wird dies nicht in der gebotenen Substantiierung durch den Planer dargelegt und nachgewiesen, scheidet bereits an dieser Stelle der Versuch des Durchsetzens des Mehrvergütungsanspruchs. Auf die Frage, wie der Entschädigungsanspruch zu berechnen wäre, käme es sodann ohnehin nicht mehr an.

Überwindet der Planer dieses Hindernis, stößt er auf die weitere Problematik, dass die Berechnungsmethode seines Vergütungsanspruchs weder durch die Rechtsprechung noch durch die maßgebliche Literatur geklärt ist. Ersparnisse wegen der eingetretenen Behinderung wird sich der Planer anrechnen lassen müssen. Wie er diese konkretisierend darzulegen hat, wird jedenfalls in einer streitigen Auseinandersetzung auf durchaus unterschiedliche Bewertungen gerichtlicher und bauherrnseitig stoßen. Die notwen-