Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Die Akquise des Architekten

Das neue Vertragsrecht am Bau versucht, die unterschiedlichen Interessen des Bauherrn und des Architekten besser auszugleichen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 20. April. Am 31. März 2017 haben nun auch die Länder dem neuen Bau- und Architektenvertragsrecht zugestimmt. Damit ist endgültig der Weg geebnet für die Anwendung des neuen Bauvertrags-, Architekten- und Ingenieurrechts vom 1. Januar 2018 an.

Ein Anliegen des Gesetzgebers ist es, das Architektenrecht einer konkretisierenderen gesetzlichen Regelung zuzuführen. Denn in den bisherigen werkvertragsrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches führten Architekten- und Ingenieurleistungen, Haftungsregelungen sowie vertragsrechtliche Begründungs- und Abwicklungsmaximen nur ein Schattendasein. Folglich war die Rechtsprechung immer wieder gefordert, einzelfallspezifisch für die Besonderheiten der Architekten- und Ingenieurleistungen sachgerechte Lösungen unter dem Postulat des Allgemeinen Werkvertragsrechtes zu finden. Regelungsbedürftig erschien dem Gesetzgeber ein die Praxis seit Jahrzehnten bewegendes Thema, die unentgeltliche akquisitorische Planerleistung und die Abgrenzung zur vergütungspflichtigen Tätigkeit – Streitpunkte, die Bauherren und Planer seit Jahren belasten und wobei sie zu häufig diametral abweichenden Bewertungen gelangen. So wird nur allzu zügig architektenseitig eine Vertragsbegründung – gern als Vollarchitekturleistung qualifiziert – angenommen; der Bauwillige dagegen nimmt lieber eine ausgedehnte unentgeltliche Akquisitionsphase des Architekten für sich in Anspruch.

Erst jüngst musste sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der akquisitorischen Tätigkeit des Planers wieder befassen und urteilte am 16. März 2017 (Az. VI ZR 35/14), dass eine solche Leistung des Planers, die eine vertragliche Bindung nicht begründet, auch keinen Vergütungsanspruch auslöst. Wird hingegen für die akquisitorische Tätigkeit eine Vergütung vereinbart, so sind – in honorarrechtlicher Hinsicht – die Vertragsparteien nicht frei, diesbezüglich eine vom zwingenden Honorarrecht losgelöste Vergütungsvereinbarung zu treffen. Bilden sich die vom Planer erbrachten Leistungen in den bekannten Leistungsbildern der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ab, so ist das zwingende Preisrecht zugrunde zu legen, das die geschuldete Vergütung des Planers bestimmt. Damit haben die Karlsruher Richter der Auffassung eine Absage erteilt, dass es einen außerhalb des Honorarrechts liegenden Vergütungsbereich gibt, der nicht dem zwingenden Preisrecht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) unterliegt. Systemgerecht richtet das Gericht sein Augenmerk auf die Frage, ob die Leistung des Planers, für die eine Entgeltvereinbarung getroffen worden ist, den Leistungsbildern der HOAI unterfällt oder nicht. Ist dies zu bejahen, folgt zwingend daraus die Anwendung des maßgeblichen Preisrechtes. Wenn in diesem Kontext wiederholend unterstrichen wird, dass dieses Ergebnis den Qualitätswettbewerb stützt und einen ruinösen Preiswettbewerb im Planungsbereich gerade verhindern soll, bleibt diese Argumentation nach wie vor fraglich vor dem Hintergrund des derzeit laufenden Klageverfahrens der Kommission vor dem Europäischen Gerichtshof, bezogen auf die Vereinbarkeit dieses zwingenden Preisrechtes mit europäischem Recht (F.A.Z. vom 2. Dezember 2016).

Zur Eindämmung des Graubereiches zwischen akquisitorischer und vertraglich begründeter Leistungserbringung des Planers sieht das neue Planerrecht vor, dass bei einer noch nicht eindeutigen und zielgerichteten Ausrichtung des Bauherrn im Hinblick auf die konkreten Planungs- und Ausschreibungs- sowie Überwachungsziele architektenseitig zunächst die Verpflichtung besteht, die Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Der Gesetzgeber postuliert die Verpflichtung des Architekten, dem Bauherrn die Planungsgrundlagen zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vorzulegen. Hiermit wird eine gesetzliche Annahme begründet, dass folglich auch eine Zielfindungsphase eine vertragliche Beziehung zwischen den Parteien begründet und insoweit auch honorarrechtliche Ansprüche des Planers auszulösen vermag.

Mit der Begrifflichkeit „Planungsgrundlage" macht der Gesetzgeber deutlich, dass es sich hierbei noch nicht um die Planung selbst handelt, um die es bei der gefundenen Zielrichtung für das Projekt konkret geht. Erst durch die Planungsgrundlage soll der Weg zu diesem Ziel gefunden werden. In honorarrechtlicher Hinsicht stellt sich folglich die Frage, wie eine derartige Leistung zu vergüten ist, da die gesetzliche Fiktion bei einer derartigen Leistungserbringung von einem begründeten Vertrag ausgeht und die hiermit im Zusammenhang stehenden Sonderkündigungsrechte – auftraggeber- und auftragnehmerseitig – sodann dem Grunde nach eine Vergütung bejahen. Da des Weiteren von einer „Kosteneinschätzung für das Vorhaben" die Rede ist, die der Planer zu erbringen hat, zeigt sich eine begriffliche Abgrenzung zu einer in der Vorplanung zu erbringenden Kostenschätzung. Letztere knüpft an Erkenntnissen der Vorplanung und der zuvor erbrachten Grundlagenermittlung an und nimmt bereits eine vergleichende Bewertung mit den vom Auftraggeber benannten finanziellen Rahmenbedingungen vor. So weit vermag eine Kosteneinschätzung mangels vorliegender zuvor genannter Voraussetzungen nicht gehen. Folglich wird hinsichtlich der Vergütung für derartige Leistungen die Frage zu klären sein – je nach Einzelfall –, ob es sich hierbei um bereits erbrachte Teile der Grundleistungen des Leistungsbildes der Grundlagenermittlung und der Vorplanung handelt oder um eine Besondere Leistung im Sinne einer Bedarfsplanung. Je nach Wertung hat dies honorarrechtlich unterschiedliche Folgen. Wird das Erbringen von Grundleistungen bejaht, richtet sich die Vergütung nach dem zwingendem Preisrecht der HOAI und den maßgeblich zugrunde zu legenden Honorarparametern, was insbesondere für den im Honorarrecht nicht versierten Bauherrn mit erheblichen Überraschungen verbunden sein kann. Ist hingegen vom Erbringen einer nicht dem zwingenden Preisrecht unterfallenden Besonderen Leistung auszugehen, gilt der Maßstab der freien Honorarvereinbarung; solange diese nicht zwischen den Parteien bestimmt ist, richtet sich die Vergütung nach der Üblichkeit, etwa durch angemessene Stundenabrechnungsbewertungen mit entsprechend üblichen Stundenhonorarsätzen. Konfliktvermeidend ist folglich zu einem sehr frühen Zeitpunkt das Treffen einer Vereinbarung entweder dahingehend, dass die Leistungen vergütungsfrei erbracht oder Honorarparameter festgelegt werden.

Zur Eindämmung vorpreschender und im Nachhinein als nicht zielführend bewerteter Architektenleistungen gibt die neue gesetzliche Regelung beiden Vertragsparteien die Möglichkeit eines Sonderkündigungsrechtes nach Abschluss der Zielfindungsphase. So wird dem Auftraggeber dieses Recht nach Vorlage der Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung binnen zwei Wochen eingeräumt. Handelt es sich um einen Verbraucher, beginnt diese Frist nur zu laufen, wenn der Architekt den Bauherrn schriftlich über das Kündigungsrecht und die Rechtsfolgen der Kündigung informiert. Ebenso wird dem Planer ein Kündigungsrecht eingeräumt, wenn er dem Bauwilligen eine Frist zur Zustimmung der von ihm abgereichten Plangrundlagen setzt mit der Maßgabe um Zustimmung, diese jedoch auftraggeberseitig nicht erteilt wird oder keine Rückäußerung seitens des Bauwilligen erfolgt. Sowohl bei auftraggeber- als auch auftragnehmerseitiger Kündigung steht dem Planer sodann ein Vergütungsanspruch für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu. Damit wird klargestellt, dass nur für einen begrenzten Leistungskanon die Vergütung planerseitig verlangt werden kann und der Bauherr nicht Honorarforderungen befürchten muss, welche die Annahme zugrunde liegt, planerseitig umfänglicher beauftragt zu sein, mithin einen Vergütungsanspruch geltend zu machen, der beispielsweise auch einen entgangenen Gewinn berücksichtigt.

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