

Der Architektenvertrag

von Rechtsanwalt Andreas Karsten / Dr. iur. Stefanie Jehle
Karsten+Schubert Rechtsanwälte

Stand: Februar 2010

Der Architektenvertrag

1. Benutzungshinweise	2
2. Was ist ein Architektenvertrag?	2
3. Wie kommt ein Architektenvertrag zustande?	4
4. Weitere Varianten des Vertragsschlusses.....	4
5. Wann sind Formvorschriften zu beachten?	5
6. Unzulässige Vereinbarungen.....	5
7. Inhalte eines Architektenvertrages.....	6
8. Die Vergütung des Architekten nach der HOAI.....	7
9. Die Beendigung des Architektenvertrags.....	9
10. Vergütungsansprüche des Architekten bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	10
11. Haftungsfragen des Architekten.....	11
11.1 Mängel der Architektenleistung	11
11.2 Die Abnahme der Bauleistung.....	11
11.3 Ansprüche des Bauherren im Überblick.....	13

1. Benutzungshinweise

Mit unserer Informationsbroschüre möchten wir Sie als Architekten oder als Bauherren mit wesentlichen rechtlichen Rahmenbedingungen der Erbringung von Architektenleistungen vertraut machen bzw. Ihnen einen Überblick geben. Um eine verständliche Einführung bieten zu können, beschränken wir uns auf wesentliche Aspekte anstatt Vollständigkeit anzustreben. Sollten Sie zu einzelnen Punkten weiterführende Fragen haben, beraten wir Sie zu allen angesprochenen rechtlichen Aspekten gern individuell auf Basis Ihrer persönlichen Situation.



2. Was ist ein Architektenvertrag?

Ein Architektenvertrag ist eine rechtlich bindende Vereinbarung zwischen dem Bauherren und jemandem, der Architektenleistungen gegen Entgelt erbringt. Der Vertrag dient dazu, die Rechte und Pflichten der beiden Vertragspartner festzuhalten. Einen solchen Vertrag können nicht nur Architekten, sondern auch Nichtarchitekten abschließen. Ein Nichtarchitekt ist allerdings verpflichtet, den Vertragspartner rechtzeitig über seinen beruflichen Status zu informieren. Tut er das nicht, kann der Vertrag durch den Bauherren im Regelfall aus wichtigem Grund gekündigt bzw. angefochten werden, sobald dieser später davon erfährt. Außerdem können Schadensersatzansprüche des Bauherren entstehen. (Im Folgenden sprechen wir zur sprachlichen Vereinfachung vom Architekten. Gemeint ist damit jeweils die Person, die die Architektenleistungen erbringt, unabhängig vom beruflichen Status.)

In der Praxis kommt es häufig zu Streitereien über die Frage, welche Leistungen der Architekt noch im Rahmen einer unverbindlichen Akquise kostenfrei erbracht hat und welche Leistungen schon zu vergüten sind. Als Architekt können Sie auch ohne ausdrückliche Vereinbarung über eine Vergütung eine solche verlangen, wenn Ihre Leistung üblicherweise nur gegen Vergütung erbracht wird. Wenn die Leistung mit erheblichem Arbeitsaufwand oder Kosten verbunden ist, wird in einem solchen Fall von einem stillschweigend geschlossenen, entgeltspflichtigen Architektenvertrag ausgegangen. Es muss sich um berufstypische Leistungen handeln, wie etwa Planungs-

leistungen einschließlich Vorplanungen. Auch wenn der Bauherr in einem solchen Fall eine Vergütung entrichten muss, bleiben die weiteren Leistungen für den Bauherrn unverbindlich, d. h. er kann weitere Leistungen an einen anderen Architekten vergeben.



Wenn Sie als Architekt einen eventuellen Streit bereits im Vorfeld vermeiden möchten, sollten Sie sich idealer Weise für die Leistungen, die Sie nicht unentgeltlich erbringen möchten, schriftlich beauftragen lassen. In diesem Fall kann transparent für beide Seiten vereinbart werden, dass auch geringfügige Tätigkeiten zu vergüten sind. Eine schriftliche Vereinbarung beugt damit auch möglichen Missverständnissen beim Bauherren vor. Ihr Vergütungsanspruch ergibt sich dann aus der geschlossenen Vereinbarung. Wenn eine schriftliche Vereinbarung gegenüber dem Bauherren nicht verhandelbar ist und er die Leistungen nicht als entgeltlich anerkennt, dann bleiben Ihnen die oben genannten Grundsätze, nach denen Sie abrechnen können. Eine unerhebliche Leistung ist dann allerdings unentgeltlich, auch wenn es sich um eine typische Architektenleistung handelt.

Es gibt auch einen Fall, in dem selbst wesentliche Vorleistungen unentgeltlich erbracht werden. Das kommt dann zum Tragen, wenn die Durchführung der Investition noch nicht geklärt ist und der Investor sein Vorhaben anderen Beteiligten, wie etwa Banken oder Ämtern, vorstellt. Für den Fall, dass die Maßnahme tatsächlich durchgeführt wird, sichert der Investor dem Architekten die Beauftragung zu. Im Gegenzug erbringt der Architekt seine Planungsleistungen unentgeltlich. Kommt es später zur Bauausführung, entsteht rückwirkend der Vergütungsanspruch des Architekten.

Wenn aus irgendwelchen Gründen der Abschluss des (Haupt-)vertrages zwischen dem Architekten und dem Bauherren noch nicht möglich ist, dann kann auch ein Vorvertrag geschlossen werden. In diesem verpflichten sich die Parteien zum Abschluss des eigentlichen Architektenvertrages, in dem dann die Punkte enthalten sind, über die sich beide Seiten geeinigt haben.

Eine wichtige Rechtsvorschrift für Architektenverträge ist die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI), auf die wir im Weiteren zu sprechen kommen. Daneben sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu Werkverträgen von Bedeutung.

3. Wie kommt ein Architektenvertrag zustande?

Wie jeder Vertrag setzt auch der Architektenvertrag voraus, dass sich die Vertragsparteien über bestimmte Bedingungen geeinigt haben. Wesentliche Bedingungen sind die Leistungen des Architekten und die dafür zu erbringende Vergütung des Bauherren. Beide Parteien sagen dann untechnisch gesprochen quasi „ja“ zu dem Vertrag; dies nennt sich Angebot und Annahme. Mit der Annahme ist der Vertrag geschlossen. In der Praxis kann ein Vertrag beispielsweise dadurch zustande kommen, dass Bauherr und Architekt verhandeln und der Architekt das im Detail ausgearbeitete Verhandlungsergebnis dem Bauherren unterschrieben zuschickt (Angebot). Der Bauherr zeichnet dann gegen (Annahme). Doch Achtung! Der Vertrag kommt nicht nur durch Unterschrift zustande. Telefonieren Bauherr und Architekt beispielsweise, nachdem der Bauherr den Vertragsentwurf erhalten hat und ihm damit alle Vertragsdetails bekannt sind, dann reicht auch ein „Ja, ich bin einverstanden“ des Bauherren, um den Vertrag zu schließen. Der Vertrag wurde dann mündlich angenommen.



Aus Beweisgründen empfiehlt sich aber die schriftliche Vereinbarung. Als Architekt sollten Sie also auf die Rückgabe des unterzeichneten Vertragsexemplars achten. Schriftliche Verträge können individuell ausgehandelt werden oder auf vorformulierten Textbausteinen basieren.

4. Weitere Varianten des Vertragsschlusses

Neben der oben geschilderten Möglichkeit gibt es auch die Variante, dass die Details mündlich ausgehandelt werden und der Vertrag gleichfalls mündlich geschlossen wird. Eine Vertragspartei, meist der Architekt, sendet der anderen Partei dann ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben zu. Dieses Schreiben dient, wie der Name schon sagt, nur der Bestätigung des bereits geschlossenen Vertrages und kann nur gegenüber Kaufleuten eingesetzt werden. Widerspricht der Vertragspartner gegen

die Inhalte nicht innerhalb einer bestimmten Frist – etwa weil sich ein Missverständnis eingeschlichen hat –, dann gilt der Vertrag als zu den fixierten Bedingungen geschlossen. In dieser Situation bedeutet Schweigen also Zustimmung. Anders ist dies nur, wenn der Inhalt in grober Weise von dem mündlich Abgestimmten abweicht.



Erhalten Sie ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben von Ihrem Architekten und sind Sie kein privater Bauherr, sollten Sie unverzüglich die Inhalte prüfen und ggf. schriftlich widersprechen. Dadurch ersparen Sie sich spätere Auseinandersetzungen.

Bei privaten Bauherren kann ein Schreiben des Architekten, das die mündlich verhandelten Inhalte zusammenfasst, auch eine Auftragsbestätigung sein. Weicht die Auftragsbestätigung von dem zuvor Verhandelten ab, dann gilt das in diesem Zusammenhang abgegebene mündliche Angebot des Bauherren als abgelehnt. Die Auftragsbestätigung ist dann also „falsch“ bezeichnet, denn tatsächlich ist sie ein neues Angebot, das der Bauherr annehmen muss. Tut er dies nicht – auch nicht durch Schweigen; im privaten Bereich zählt Schweigen nicht – dann ist kein Vertrag zustande gekommen. Bei Differenzen zwischen dem mündlich Vereinbarten und der Auftragsbestätigung empfiehlt sich aber, einen vertragslosen Zustand zu vermeiden und im Sinne einer konstruktiven Geschäftsverbindung eine umgehende Klärung herbeizuführen.

5. Wann sind Formvorschriften zu beachten?

Grundsätzlich sind keine Formvorschriften bei dem Abschluss des Architektenvertrages zu beachten; er kann also auch mündlich geschlossen werden. Relevante Formvorschriften sind vor allem solche von Gemeinden, sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und kirchenrechtlichen Körperschaften, über die sich der Architekt vorab zu erkundigen hat. Auf die Formvorschriften bezüglich der Honorarvereinbarung kommen wir später zu sprechen.

6. Unzulässige Vereinbarungen

Dem Architekten ist es grundsätzlich nicht gestattet, seine Leistungen mit dem Erwerb eines Grundstücks zu koppeln. Der Käufer soll vor einer Verpflichtung ge-

schützt werden, im Zusammenhang mit dem Kauf des Objekts einen bestimmten Architekten beauftragen zu müssen. Dieses Verbot gilt nicht für Bauträger, Wohnungsunternehmen, Generalunternehmer und Architekten, die als gewerbsmäßige Generalunternehmer tätig sind. Unterliegt die Honorarvereinbarung den Pflichtbestimmungen der HOAI (dazu später mehr), dann darf grundsätzlich nicht mehr als der zulässige Höchstsatz vereinbart werden.

7. Inhalte eines Architektenvertrages

In einem Architektenvertrag können Grundleistungen (die neuerdings nur noch „Leistungen“ heißen), Besondere Leistungen, Beratungsleistungen sowie zusätzliche Leistungen des Architekten vereinbart werden. Es handelt sich um einen Werkvertrag im Sinne der §§ 631 ff. BGB.

Die (Grund-)leistungen umfassen diejenigen Leistungen, die zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung allgemein erforderlich sind. Die HOAI spricht hier von Leistungsbildern (§ 3 Abs. 2 S. 1 HOAI). Diese werden in den Anlagen 4 bis 14 der HOAI näher ausgeführt. Die Leistungsbilder gliedern sich jeweils in bis zu neun verschiedene Leistungsphasen: Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung (Bauüberwachung oder Bauoberleitung) sowie Objektbetreuung und Dokumentation (§ 3 Abs. 4-6 HOAI).

Darüber hinaus können Besondere Leistungen zu erbringen sein. Was eine Besondere Leistung ist, ergibt sich aus der Anlage 2 der HOAI. Die dortige Aufzählung ist aber ausdrücklich nicht abschließend (§ 3 Abs. 3 HOAI). In der Anlage 2 sind die Besonderen Leistungen der Leistungsbilder Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Pflege- und Entwicklungsplan, Gebäude und raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerksplanung sowie technische Ausrüstung im Detail beschrieben.

Der Architekt kann auch Beratungsleistungen erbringen (§ 3 Abs. 1 S. 2 HOAI). Der Anlage 1 der HOAI können die Details der jeweiligen Beratungsleistungen entnommen werden.

Zusätzliche Leistungen gehören nicht zu dem üblicherweise geschuldeten Leistungsbild. Hierfür bedarf es einer besonderen Vereinbarung. Sie können zusammen mit den Leistungen bzw. den Besonderen Leistungen oder gesondert beauftragt werden. Zusätzliche Leistungen können beispielsweise Termin- und Kostenkontrollen sein.

Was der Architekt vertraglich schuldet – das Vertrags-soll – ergibt sich aus der jeweils geschlossenen Vereinbarung – d. h. dem Werkvertrag –, nicht hingegen unmittelbar aus der HOAI, auf die wir gleich noch eingehen werden. Anders als der Bauunternehmer schuldet der Architekt nicht das errichtete Gebäude als solches, also die körperliche Sache, sondern eine Vielzahl geistiger Leistungen. Die Planungsleistungen müssen technisch und wirtschaftlich einwandfrei und darauf gerichtet sein, entsprechend dem Stand der Technik und unter Beachtung der erforderlichen Sorgfalt ein mangelfreies Bauwerk errichten zu können. Daneben schuldet der Architekt die entsprechenden Koordinierungs- und Überwachungsleistungen. Durch eine vertragliche Bezugnahme auf ein Leistungsbild der HOAI können die Anlagen der HOAI Bedeutung für den Umfang der Tätigkeitspflichten und die Haftung des Architekten erlangen.

Gibt der Bauherr nur einzelne Leistungsphasen nach und nach in Auftrag anstatt das Gesamtpaket gleich zu Beginn des Projekts (Vollarchitektenvertrag) zu beauftragen, vermeidet er etwaige Vergütungsansprüche des Architekten für sämtliche Leistungsphasen, falls das Bauvorhaben später scheitert und der Bauherr den Vollarchitektenvertrag dann kündigen müsste. Sollen innerhalb einzelner Leistungsphasen von einem Architekten nur einzelne Leistungsteile erbracht werden, sollten diese unbedingt genau bezeichnet und mit ihrem Honoraranteil versehen werden, um späteren Streit zu vermeiden.

8. Die Vergütung des Architekten nach der HOAI

Die HOAI bildet die Rechtsgrundlage, auf der die Architekten- und Ingenieurleistungen abgerechnet werden, auch wenn der Vertrag mit einem Nichtarchitekten geschlossen wurde. Im Jahr 2009 wurde sie vollständig neugefasst. Bei Paketanbietern, wie beispielsweise der Kombination aus Architektenleistungen und Bauleistungen, ist die HOAI im Regelfall nicht anwendbar. Neu ist die räumliche Beschränkung:

Die HOAI gilt für Leistungen, die von einer Niederlassung mit Sitz im Inland erbracht werden (§ 1 HOAI). Die neue HOAI gliedert sich in einen verbindlichen und in einen unverbindlichen Teil.

Sind Leistungen vom verbindlichen Teil der HOAI erfasst, ergeben sich die Entgelte aus der HOAI und können nicht frei vereinbart werden. Die verbindlichen preisrechtlichen Vorschriften betreffen alle Leistungen in den Teilen 2 bis 4 der HOAI (§ 3 Abs. 1 S. 1 HOAI). Diese Teile umfassen folgende Leistungen: Flächenplanung (Bauleitplanung, Landschaftsplanung), Objektplanung (Gebäude und raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen) sowie die Fachplanung (Tragwerksplanung, technische Ausrüstung).

Die Honorarvereinbarung über Arbeiten, für die die preisrechtlichen Vorschriften der HOAI zwingend gelten, ist schriftlich und bei Auftragserteilung zu treffen. Die Höhe des Honorars muss grundsätzlich zwischen den Mindest- und den Höchstsätzen liegen (§ 7 Abs. 1 HOAI). Wird bei Auftragserteilung nicht anderes schriftlich vereinbart, gelten die jeweiligen Mindestsätze (§ 7 Abs. 6 HOAI). Achtung: Für die Schriftform reicht es nicht, wenn eine Partei eine schriftliche Auftragsbestätigung schickt. Ebenso genügen kaufmännische Bestätigungsschreiben nicht den Formvorschriften. Die Anforderungen an die Honorarvereinbarung unterscheiden sich also von den Anforderungen an den Architektenvertrag. Sehr praxisrelevant ist auch die zeitliche Komponente: Wird die Honorarvereinbarung nicht bei Auftragserteilung getroffen, scheitert sie! Wird das Honorar zu spät schriftlich vereinbart, gelten daher automatisch die Mindestsätze als vereinbart (§ 7 Abs. 6 HOAI).



Daher sollten Sie in Ihrem eigenen Interesse auf die rechtzeitige schriftliche Vereinbarung achten!

Jede Abrechnung – auch bei Teilleistungen – muss nach einem bestimmten Abrechnungsschema erfolgen, um sie prüffähig zu machen. Die Grundlagen der Honorarberechnung sind in § 6 HOAI festgelegt. Danach ist unter anderem relevant, um welches Leistungsbild es sich handelt, welche so genannte Honorarzone vorliegt und welche Honorartafel dazugehört. Die Honorarzone gibt Auskunft über die qualitativen

Anforderungen an die Leistungen (vgl. § 5 HOAI). Daneben sind die Vorschriften zu den anrechenbaren Kosten des § 4 HOAI zu beachten. In den Teilen 2 bis 4 finden sich die zusätzlichen Honorarvorschriften in den jeweiligen Honorartafeln der einzelnen Leistungen. Die Honorare wurden in der Neufassung der HOAI linear um 10 % erhöht.

Bei dem unverbindlichen Teil der HOAI handelt es sich um eine Zusammenstellung von Kann-Vorschriften, die unverbindliche Empfehlungen darstellen. Die Vereinbarung des Honorars für die Beratungs- und die Besonderen Leistungen unterliegt keinen preisrechtlichen Beschränkungen durch Mindest- oder Höchstsätze (vgl. dazu § 3 Abs. 1 S. 2 HOAI für Beratungsleistungen und § 3 Abs. 3 S. 2 HOAI für Besondere Leistungen). Ebenso gibt es bei den Beratungs- und den Besonderen Leistungen keine Formvorschriften. Anders als früher können sie also auch mündlich getroffen werden. Zu Beweis Zwecken sollten sie aber schriftlich festgehalten werden.

9. Die Beendigung des Architektenvertrags

Dem Bauherren steht jederzeit das Recht zu, den Architektenvertrag ordentlich zu kündigen. Dies gilt nicht, wenn etwas anderes vertraglich vereinbart wurde. Der Architekt kann hingegen ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung nicht ordentlich kündigen. Es empfiehlt sich daher, die Kündigungsmöglichkeiten im Sinne der Vertragsparteien im Vertrag zu regeln.

Davon bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung unberührt. Wichtige Kündigungsgründe des Bauherren können sein:

- Der Auftragnehmer ist kein Architekt und hat darüber nicht informiert.
- Unvorhersehbare einschneidende Veränderungen machen dem Bauherren die Fortführung des Bauvorhabens unzumutbar, wie beispielsweise eine schwere Erkrankung, für die er seine wirtschaftlichen Mittel aufwenden muss.
- Nach Beauftragung des Architekten erweist sich das beabsichtigte Bauvorhaben wegen einer veränderten Sachlage des Grundstücks als undurchführbar.
- Der Architekt schließt entgegen seiner vertraglichen Pflichten keine Haftpflichtversicherung ab.
- Der Architekt wird insolvent.

Wichtige Kündigungsgründe des Architekten können sein:

- Der Bauherr kommt seinen Mitwirkungspflichten nicht nach.
- Das Grundstück wird verkauft.
- Dem Architekten kann die Erfüllung des Vertrages aufgrund einer schweren Krankheit nicht zugemutet werden.
- Der Bauherr bezahlt berechtigte und fällige Abschlagsrechnungen nicht.
- Der Bauherr verlangt von dem Architekten, sich über die Baugenehmigung oder sonstige öffentlich-rechtliche Bestimmungen hinwegzusetzen.
- Der Bauherr ist insolvent.

10. Vergütungsansprüche des Architekten bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

Hat der Architekt die Gründe der vorzeitigen Vertragsbeendigung nicht zu vertreten, dann steht ihm nicht nur das volle Honorar für die bereits erbrachten Leistungen, sondern auch für die weiteren, ihm übertragenen, aber noch nicht erbrachten Leistungen zu. Für die noch nicht erbrachten Leistungen ist allerdings nur der so genannte „entgangene Gewinn“ vom Bauherren zu zahlen, d. h. das verbleibende Resthonorar abzüglich Aufwendungen, die der Architekt durch die vorzeitige Vertragsbeendigung nicht mehr machen muss und dadurch erspart. Das Ersparte wird also angerechnet. Was dies jeweils umfasst, ergibt sich aus dem konkreten Vertrag, der nicht mehr ausgeführt wird. Der Begriff „Aufwendungen“ ist hier im betriebswirtschaftlichen Sinne zu verstehen. Der Architekt muss seine ersparten Aufwendungen auf Basis der Vertragsunterlagen sowie der Kalkulation beziffern und darlegen. In diesem Zusammenhang ergeben sich häufig Beweisprobleme. Außerdem muss der Architekt die von ihm bis zur Vertragsbeendigung erbrachten Leistungen beweisen. Wenn der Bauherr eine abweichende Ansicht zu den ersparten Aufwendungen vertritt, muss er diese beweisen.

Um die ersparten Aufwendungen zu beziffern, ist zunächst der Zeitraum zu bestimmen, in dem die nun nicht mehr zu erbringenden Leistungen bei normalem Projektverlauf hätten erbracht werden können. Dazu gehört es auch zu ermitteln, welche Mitarbeiter mit welchem Zeitaufwand die Leistungen erbracht hätten. Hätte der Inha-

ber eines Architekturbüros an den Aufgaben mitgewirkt, muss er für sich ein fiktives Angestelltegehalt ansetzen. Dabei ist von dem jeweiligen Bruttogehalt zuzüglich eines Gemeinkostenfaktors von durchschnittlich 120% auszugehen. Was von den Personalaufwendungen erspart wurde, hängt sehr stark von der Situation des Einzelfalls ab, also beispielsweise von der Bürogröße. Daneben muss sich der Architekt auch andere mögliche Aufträge anrechnen lassen, die aufgrund der Kündigung angenommen wurden oder hätten angenommen werden können. Sachkosten können üblicherweise nur in geringem Umfang erspart werden, nämlich in Form objektbezogener Sachkosten, die sonst in den allgemeinen Bürokosten untergegangen wären.

11. Haftungsfragen des Architekten

11.1 Mängel der Architektenleistung

Wie oben bereits erwähnt, schuldet der Architekt nicht das Bauwerk als solches, sondern die erforderlichen Planungs- und Ausschreibungsunterlagen, die Objektüberwachung und sonstigen Beratungsleistungen. Zentraler Gesichtspunkt ist, dass der Architekt die Regeln der Technik einhält. Der Architekt hat zu gewährleisten, dass auf Basis seiner Leistungen ein dauerhaft mangelfreies Werk entsteht.

Ein Mangel, der eine Haftung des Architekten begründet, kann aus Planungs-, Koordinierungs- oder Überwachungsfehlern sowie aus Kostenüberschreitungen oder missachteten Gewährleistungsfristen resultieren. Macht der Bauherr Ansprüche aufgrund eines Mangels geltend, ist er nicht verpflichtet, hierfür auch gleich die Ursache zu benennen. Für die Geltendmachung seiner Ansprüche genügt es, den Mangel zu beschreiben.

11.2 Die Abnahme der Bauleistung

Die Abnahme bedeutet, dass das fertiggestellte Werk dem Bauherren übergeben wird. Verbunden ist damit auch die Billigung des Werkes als vertragsgemäß durch den Bauherren. Nach Fertigstellung des Vorhabens fordert der Bauunternehmer den Bauherren zur Abnahme auf. Diese wird zu Nachweiszwecken oftmals mit Hilfe eines Protokolls durchgeführt, in dem auch die erkannten Mängel festgehalten werden. In diesem Zusammenhang wird die Abnahme dann ausdrücklich erklärt. Es ist aber auch möglich, die Bauleistung durch schlüssiges Handeln abzunehmen, indem etwa

die Vergütung vorbehaltlos gezahlt wird. Nach den VOB (das ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) gibt es außerdem eine fiktive Abnahme, wonach für eine Abnahme ausreicht, dass die Fertigstellung der Bauleistung schriftlich angezeigt wurde und der Bauherr hiergegen nicht innerhalb von 12 Werktagen Vorbehalte erhebt (vgl. § 12 Abs. 1 und 5 VOB/B 2009). Auf die weiteren Sonderformen der Abnahme nach der VOB soll nicht näher eingegangen werden, da dies den Rahmen sprengen würde.

Hinsichtlich der bereits erkannten Mängel muss der Bauherr bei der Abnahme unbedingt darauf achten, sich seine Rechte wegen des Mangels schriftlich vorzubehalten. Anderenfalls führt die Abnahme zum Ausschluss der Rechte auf Nacherfüllung, Selbstvornahme einschließlich Aufwendungsersatz, Rücktritt und Vergütungsminde- rung (§§ 640 Abs. 2, 634 Nr. 1-3 BGB). Auch in VOB-Verträgen müssen diese Rechte vorbehalten werden, um nicht verloren zu gehen. Ebenso verliert der Bauherr durch die Abnahme einen eventuellen Anspruch auf eine Vertragsstrafe, wenn er sich diesen nicht vorbehält (§ 341 Abs. 3 BGB bzw. § 11 Abs. 4 VOB/B 2009).



Behalten Sie sich als Bauherr bei der Abnahme unbedingt Ihre Rechte hinsichtlich der erkannten Mängel vor. Ansonsten gehen Ihre diesbezüglichen Rechte verloren und Sie haben nur noch Rechte bezüglich nicht erkannter Mängel.

Ab dem Zeitpunkt der Abnahme kann der Bauherr seine Gewährleistungsrechte innerhalb der jeweiligen Verjährungsfristen geltend machen. Mit der Abnahme werden die Verjährungsfristen in Gang gesetzt. Dies gilt sowohl bei VOB- als auch bei BGB-Verträgen. Durch die Abnahme wird der primäre Anspruch auf Herstellung des Bauwerks durch den Anspruch auf Nacherfüllung (dazu sogleich) verdrängt. Auf den ersten Blick scheint in beiden Situationen dasselbe gefragt zu sein, nämlich ein mangel- freies Bauwerk. Ein für die Beteiligten ganz entscheidender Unterschied liegt aber in der so genannten Beweislast: Vor der Abnahme muss der Bauunternehmer beweisen, dass das Bauwerk mangelfrei ist. Nach der Abnahme muss hingegen der Bauherr beweisen, dass der Mangel auf die Leistungen des Bauunternehmers zurückzuführen ist. Gerade in einem Prozess ist von hoher Bedeutung, zu wessen Lasten etwas geht, wenn sich eine Behauptung nicht beweisen lässt. Mit der Abnahme dreht

sich also die Beweislast zugunsten des Bauunternehmers um. Dies betrifft VOB- und BGB-Verträge gleichermaßen. Daher stellt die Abnahme einen für alle Beteiligten äußerst bedeutsamen Zeitpunkt dar.

Von Bedeutung für den Architekten ist die Frage, ob er anstelle des Bauherren die Leistung abnehmen kann. Ist ihm hierfür keine entsprechende Vollmacht erteilt worden, kann aus dem Architektenvertrag keine Vertretungsbefugnis für die Abnahme hergeleitet werden. Soweit die HOAI von einer Abnahme spricht, meint dies lediglich die technische, nicht jedoch die rechtliche Abnahme. In technischer Hinsicht soll der Architekt einen Befund feststellen und damit die von Bauherren vorzunehmende Abnahme vorbereiten. Dem Bauherren steht es frei, den Architekten auch für die rechtliche Abnahme zu bevollmächtigen.

11.3 Ansprüche des Bauherren im Überblick

Dem Bauherren können eine Reihe von Ansprüchen zustehen: Er kann Nacherfüllung verlangen, die Vergütung herabsetzen, den Mangel selbst beseitigen und dafür Ersatz der ihm entstandenen Aufwendungen verlangen, Schadensersatz fordern oder vom Vertrag zurücktreten.

Zunächst muss der Bauherr grundsätzlich Nacherfüllung verlangen, d. h. der Architekt wird aufgefordert, seine bereits erbrachte Leistung auf den vertraglich vereinbarten Leistungsstand zu bringen. Es geht hierbei um eine technisch machbare und wirtschaftlich vertretbare Lösung. Nur wenn das Interesse des Bauherren an einer vertragsgemäßen Leistung objektiv als gering einzustufen ist und gleichzeitig dem Architekten ein unverhältnismäßig hoher Aufwand entstehen würde, darf er die Nacherfüllung verweigern. Wie die Interessenlage im Einzelfall zu bewerten und wann von einem unverhältnismäßigen Aufwand auszugehen ist, kann pauschal nicht beantwortet werden. In einer solchen Situation gilt es auch, individuell zu prüfen, ob eine Nacherfüllung überhaupt noch möglich und wann eine eventuelle Nacherfüllung des Architekten fehlgeschlagen ist.

Unterlässt der Architekt trotz Fristsetzung die Nacherfüllung des Vertrages, kann der Bauherr nach fruchtlosem Fristablauf die Leistung durch einen anderen Architekten erbringen lassen und die entstandenen (Mehr-)Kosten dem ursprünglichen Architekt-

ten in Rechnung stellen. In bestimmten Fällen muss der Bauherr nicht einmal eine Frist zur Nacherfüllung setzen, bevor er die Leistung anderweitig erbringen lässt. Ein solcher Fall liegt z. B. vor, wenn sich der Bauunternehmer ernsthaft und endgültig weigert, die Mängel zu beseitigen.

Falls die Architektenleistung für den Bauherren unbrauchbar ist, kann er vom Vertrag zurücktreten. Als Folge davon ist das jeweils Erhaltene dem Vertragspartner zurückzugeben. Ist die Leistung des Architekten noch verwertbar, kann der Bauherr das Honorar um den verbleibenden Schaden herabsetzen. Regelmäßig, von Ausnahmen abgesehen, ist für einen Rücktritt eine Fristsetzung erforderlich.

Für eine Minderung der Vergütung muss es sich nicht um einen wesentlichen Mangel handeln. Auch leichte Mängel berechtigen dazu. Für die Berechnung sind nicht die Kosten der Mängelbeseitigung, sondern der Honoraranteil der ordnungsgemäßen Leistung im Verhältnis zur nicht ordnungsgemäßen Leistung relevant.

Hat der Architekt den Mangel schuldhaft verursacht, kann der Bauherr grundsätzlich Schadensersatz geltend machen. Auch für unerhebliche Mängel kann Schadensersatz gefordert werden. Der Bauherr ist vom Architekten so zu stellen, wie er stünde, wenn der Architekt fehlerfrei gearbeitet hätte. Das bedeutet, dass der Architekt nicht für Kosten aufkommen muss, die dem Bauherren sowieso entstanden wären.

Minderung und Schadensersatz sind die wichtigen Gewährleistungsrechte, wenn das Bauvorhaben bereits abgeschlossen ist.



2010 Karsten+Schubert Rechtsanwälte



info@karstenundschubert.de
www.karstenundschubert.de



fon: +49 (0)30 69517378
fax: +49 (0)30 69517379



Schlesische Str. 26
D-10997 Berlin