

Architektenvertragsrecht | S. 1

Inhalt

Der ergebnisoffene (Architekten-)Vertrag

Zielfindungsphase

Leistungen in der Zielfindungsphase

Abgrenzung zur HOAI und DIN 18205

Sonderkündigungsrecht

Planungs- und Überwachungsziele

Kostenobergrenze

Honoraranpassung

Stufenverträge

Der Architektenvertrag ist ein nach der Konzeption des BauVG ein „werkvertragsähnlicher“ Vertrag. Geschuldet ist danach ein Erfolg im Sinne eines „**Bewirken**“, zumindest aber eines „Hinwirkens“. Beim Architektenvertrag (wie auch beim Ingenieurvertrag) ist der dem Werkvertrag immanente „Erfolg“ jedoch nicht auf das mangelfreie Entstehen bzw. Entstehen eines Bauwerks beschränkt. So müssen daneben z.B. auch Kostenobergrenzen eingehalten werden wie – je nach vertraglicher Vereinbarung – die Fertigstellung des Bauwerks zu einem bestimmten Termin. Der vom Architekten nach altem und nach neuem Recht geschuldete „**Erfolg**“ ist somit **mehrschichtig**.

Ist der insgesamt geschuldete Erfolg in sich widersprüchlich oder aufgrund eines Konflikts der im Einzelnen zu erfüllenden Anforderungen im Ergebnis nicht realisierbar, stellt sich die Frage, was Gegenstand der Leistung ist und welcher „Erfolg“ letztlich geschuldet ist. Ist z.B. die vom Architekten zu planende Fläche eines Bauwerks zu der – ebenfalls vereinbarten – Kostenobergrenze tatsächlich nicht zu realisieren, ist die Erfüllung des vom Architekten geschuldeten „Werkes“ unmöglich. In diesem Fall muss umgeplant werden und der Bauherr wird sich – auf eine entsprechende Nachfrage bzw. einen Hinweis des Architekten – für eine Alternative entscheiden müssen.

Das BauVG führt insoweit zu keiner Änderung. Das mangelfreie Entstehen(lassen) des Bauwerks gehört zu den vom Architekten zu beachtenden (mehrschichtigen) **Planungs- und Überwachungszielen**. Eine Einschränkung bzw. Relativierung der Erfolgshaftung ist mit dem BauVG weder beabsichtigt gewesen, noch ist eine solche dem Gesetzeswortlaut und/oder der Systematik zu entnehmen. Ganz im Gegenteil: die höchstrichterliche Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff ist im BauVG in die Definition der geschuldeten Leistung iSd § 650p BGB eingeflossen (s.u.).

Auch wenn der Architektenvertrag – wie jeder Bau- bzw. Werkvertrag – ein „Funktionalvertrag“ ist, wird auch insoweit regelmäßig auf **Leistungsphasen** und/oder **Grundleistungen** (der HOAI) Bezug genommen. Damit – und nur damit – werden diese (Teil-)Leistungen als solche vereinbart. Liegt eine solche Grundleistung bzw. Teilleistung nicht erbracht, liegt ein Mangel (des Architektenwerks) vor, weil

Architektenvertragsrecht | S. 2

nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung jede vertraglich vereinbarte „Grundleistung“ als **Teilerfolg geschuldet** wird (BGH, Urteil vom 24.06.2004 – VII ZR 259/02).

Die Nichterbringung einer vertraglich vereinbarten Grundleistung hat einen **Honorarabzug** (wegen der Mangelhaftigkeit) zur Folge. Wird eine Grundleistung demgegenüber von vornherein nicht übertragen, ergibt sich eine Kürzung (in gleicher Höhe) aus **§ 8 Abs. 2 HOAI**. Die Auffassung, dass man zwischen Teilerfolgen, die für die Beschaffenheit des Architektenwerks relevant sind, und denen, die keine Bedeutung für den (Gesamt-)Erfolg haben, hat sich (noch) nicht durchgesetzt, und an dem Ergebnis hat sich durch das BauVG auch nichts geändert.

Auch nach **§ 650p BGB** gilt:

- **Nicht erbrachte Leistungen** führen zu einer Honorarkürzung, entweder über die Mangelhaftung (nicht erbrachte Teilleistungen) oder wegen **§ 8 Abs. 2 HOAI**.
- Der Architekt schuldet nach **§ 650p Abs. 1 BGB** – in Fortsetzung der BGH-Rechtsprechung zu den Teilerfolgen (s.o.) – diejenigen **Leistungen**, die **erforderlich** sind, um die **Planungs- und Überwachungsziele** zu erreichen.
- Eine **Einschränkung** im Hinblick auf die in der **HOAI** geregelten Grund- und Besonderen Leistungen der einzelnen Leistungsbilder nimmt der Gesetzgeber **nicht** vor. Den Gesetzesmaterialien ist eindeutig zu entnehmen, dass dem Gesetzgeber bewusst war, dass es sich bei der HOAI (nur) um eine Gebührenordnung handelt. Insofern trennt der Gesetzgeber zutreffend und konsequent zwischen vertraglicher Verpflichtung (geschuldeter Leistung bzw. geschuldetem Erfolg) und dem Gebührenrecht.
- Vereinbaren die Parteien die erforderlichen Leistungen nicht im Einzelnen, sind die nach den Umständen des Einzelfalls und der **Verkehrsanschauung** zu ermitteln, wobei sich – zumindest bislang – unter Rückgriff auf die Leistungsbilder, die Leistungsstufen und Einzelleistungen der **HOAI** herausgebildet hat. Die in den Leistungsbildern der HOAI genannten Grundleistungen dürfen damit grundsätzlich nach **§ 3 Abs. 2 HOAI** zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Architektenvertrag erforderlich sein.
- Der Architekt muss – wie auch nach altem Recht – den geschuldeten (Gesamt-)Erfolg herbeiführen. Man muss insoweit aber unterscheiden, wie dies auch in **§ 650p Abs. 1 BGB** angelegt ist, zwischen **Planungserfolgen** und **Planungsschritten** (=Teilerfolgen).
- „**Leistungen**“ im Sinne des **§ 650p Abs. 1 BGB** sind „Teilerfolge“ im Sinne der Rechtsprechung des BGH (s.o.) und – auch ohne ausdrückliche Vereinbarung – vom Architekten zu erbringen, soweit sie für den für die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele **erforderlich** sind.
- Aus **§ 650d Abs. 1 BGB** selbst ergibt sich keine Konkretisierung, was „**erforderliche Leistungen**“

Architektenvertragsrecht | S. 3

sind. Dies ergibt sich ausschließlich aus der Vereinbarung (im Wege der Auslegung).

Was eine **isolierte Inhaltskontrolle** von Klauseln betrifft, mit denen (Grund-)Leistungen als Teilleistungen bzw. als Planungsschritte definiert werden, dürfte eine solche nur beschränkt möglich sein, weil die Übertragung von Grundleistungen das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung und damit den Hauptgegenstand des Vertrages betrifft, § 307 Abs. 3 S. 1 BGB.

Aus § 650p BGB lässt sich – unter dem Blickwinkel eines **gesetzlichen Leitbildes** – eine Unwirksamkeit entsprechender Klauseln ebenfalls **nicht** herleiten lassen, weil es sich bei § 650p Abs. 1 BGB (anders als bei § 650p Abs. 2) um die Beschreibung eines bestimmten Vertragstyps handelt, nicht um dispositives Recht, von dem durch entsprechende Klauseln abgewichen werden müsste bzw. könnte.

Während es sich bei § 650p Abs. 1 BGB um eine (Vertrags-)Typenbeschreibung handelt, stellt die Regelung des **§ 650p Abs. 2 BGB** dispositives, d.h. (vertraglich) veränderbares Recht dar.

§ 650p Abs. 2 ist allerdings nicht in dem Sinne zu verstehen, dass ein „ergebnisoffener“ (RiOLG Dr. Rodermann) Architektenvertrag ausschließlich ein Fall des § 650p Abs. 2 BGB wäre. Denn der „ergebnisoffene Vertrag“ wird auch von § 650p Abs. 1 BGB erfasst. Absatz 1 des § 650p BGB ist nämlich *nicht* zu entnehmen, dass die Planungs- und Überwachungsziele *schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses* feststehen müssten.

Der ergebnisoffene (Architekten-)Vertrag

Architektenverträge werden nicht selten als „ergebnisoffene“ Verträge geschlossen. Bekannt ist in diesen Konstellationen zu Beginn lediglich in der Regel der Bedarf des Bauherrn und dessen (Rahmen-)Vorstellungen. Die planerische Lösung muss der Architekt auf dieser Grundlage erst noch entwickeln. Im Rahmen der Grundlagenermittlung muss der Architekt dann die Wünsche des Bestellers erfragen und den Kostenrahmen abstecken, um eine Basis für die planerische Lösung zu erhalten. Über die so erstellten Planungsentwürfe entscheidet anschließend der Bauherr bzw. Besteller. Diesem steht – auch wenn dies einige Instanzgerichte verkennen – ein Recht zur Leistungsbestimmung zu, durch das der geschuldete Erfolg immer weiter konkretisiert wird.

Im Zeitpunkt des Vertragsschlusses können die Leistungspflichten des Architekten noch so unbestimmt sein, dass an sich ein wirksamer Vertrag nur über Leistungen der Grundlagenermittlung geschlossen werden kann. Gleichwohl wird man derartige Verträge als wirksam ansehen müssen, weil dem Besteller (konkludent) ein Leistungsbestimmungsrecht eingeräumt wird, das notwendiger Inhalt eines Architektenvertrags ist.

Zielfindungsphase

Die in § 650p Abs. 2 BGB geschaffene sog. Zielfindungsphase ist eine Besonderheit des neuen Architekten- und Ingenieurvertragsrechts. Sind demzufolge bei Vertragsschluss die Planungs- und

Architektenvertragsrecht | S. 4

Überwachungsziele noch nicht hinreichend festgelegt – was in der Praxis ein immer noch häufig zu beobachtendes Phänomen ist –, so haben die Vertragsparteien künftig zunächst eine Zielfindungsphase zu durchlaufen, wobei die Regelung des § 650p Abs. 2 zwar dispositiv, aber formularmäßig nicht abdingbar ist. Der beauftragte Planer muss danach vorab eine „Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung“ erstellen und dem Besteller zur Zustimmung verlegen (§ 650p Abs. 2 BGB). Können sich die Parteien hierüber nicht verständigen, so steht dem Besteller, und unter bestimmten Voraussetzungen auch dem Planer ein Sonderkündigungsrecht am Ende dieser Zielfindungsphase zu (§ 650r BGB).

Sinn und Zweck dieser Regelung – neben der in den Materialien erwähnten Eindämmung der Aquisetätigkeit – ist, dass Bauherren vor zu früh abgeschlossenen (umfassenden) Architektenverträgen geschützt werden sollen. Dabei hilft dem Besteller allerdings nicht nur das dem Architektenvertrag immanente Leistungsbestimmungsrecht, sondern auch die Möglichkeit der Konkretisierung des geschuldeten Erfolg durch die im Gesetz ausdrücklich auch für den Architekten- und Ingenieurvertrag vorgesehenen bestellerseitigen Änderungsanordnungen (§ 650b BGB).

Die Zielfindungsphase findet nicht nur auf Verbraucherverträge, sondern auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr Anwendung.

Leistungen in der Zielfindungsphase

Auf die Fragen, welche Leistungen der Architekt oder Ingenieur insoweit zu erbringen hat und wie diese Leistungen zu vergüten sind, geben Gesetzeswortlaut und Begründung keine Antwort. Ob die im Rahmen der Zielfindungsphase zu erbringenden Leistungen durch das gesetzliche Preisrecht der HOAI hinreichend abgedeckt sind oder eine Anpassung des Preisrechts geboten ist, wird zwar streitig diskutiert. Zutreffend dürfte wohl allerdings die Auffassung sein, dass es sich insoweit Leistungen handelt, die – nach der lediglich gebührenrechtlich relevanten HOAI – ohnehin in den Leistungsphasen 1 und 2 zu erbringen wären und es sich insoweit nicht um eine separat zu vergütende „Leistungsphase 0“ handelt.

Abgrenzung zur HOAI und DIN 18205

Der Gesetzgeber hat ganz bewusst nicht die Begrifflichkeiten der HOAI oder DIN 276-1: 2008-12, der DIN 18205:2016-11 („Bedarfsplanung“ bzw. „Bedarfsplan“) verwendet. Insoweit gibt es auch Unterschiede:

1. Während es bei der DIN 18205 (Ziffer 3.5) um die methodische Ermittlung des Bedarfs geht, geht es dem Gesetzgeber des § 650p Abs. 2 BGB darum, die Wünsche des Bestellers genauer zu ermitteln (BT-Drucks. 18/8486, S. 68).
2. Der DIN 18205 (Ziffer 3.3) geht es um die der Planung zugrunde liegenden Anforderungen, der Regelung des § 650p Abs. 2 BGB um die Ermittlung der wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele.

Architektenvertragsrecht | S. 5

3. Während die DIN 18205 von der Verbindlichkeit des Bedarfsplans (nach dessen „Billigung“) ausgeht, geht es in § 650p Abs. 2 um die Vereinbarung wesentlicher Planungs- und Überwachungsziele.

4. § 650p Abs. 2 soll deutlich machen, dass es insoweit noch nicht „um die eigentliche Planung geht“ (BR-Drucks. 18/8486, S. 67).

5. Während es im Rahmen des „Kostenrahmens“ um eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der „Bedarfsplanung“ geht (Ziffer 2.4.1), bedarf die dem Besteller vorzulegende „Kosteneinschätzung“ des § 650p Abs. 2 BGB dessen Zustimmung.

Sonderkündigungsrecht

An die in § 650 Abs. 2 geregelte Zielfindungsphase knüpft das – für beide Parteien des Architekten- oder Ingenieurvertrags unter bestimmten Voraussetzungen bestehende – Sonderkündigungsrecht in § 650r BGB an. Wird dieses Recht ausgeübt, können die Vergütungsansprüche des Architekten/Ingenieurs auf erbrachte Leistungen beschränkt werden.

Planungs- und Überwachungsziele

Planungs- und Überwachungsziele stellen Mindestanforderungen an. Wird als wesentliches Planungs- und Überwachungsziel beispielsweise vereinbart, dass ein Mehrfamilienhaus mit 34 Wohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätzen errichtet soll und stellt sich später heraus, dass bei optimierter Planung deutlich mehr Stellplätze (z.B. 40 Stellplätze) hätten realisiert werden können, ändert dies an der Haftung des Architekten für die nicht-optimale Planung (z.B. im Rahmen der Grundlagenermittlung oder in der Vorentwurfsphase) nichts.

Kostenobergrenze

Die Einhaltung einer Kostenobergrenze kann wesentliches Planungs- und Überwachungsziel sein. Ist eine Kostenobergrenze vereinbart, muss der Architekt keine Kosteneinschätzung vorlegen. Ist die Einhaltung einer Kostenobergrenze zwar vereinbart, gehört sie jedoch nicht zu den wesentlichen Planungs- und Überwachungszielen, ist eine Kostenschätzung gleichwohl vorzulegen.

Honoraranpassung

Nach 117 Jahren Rechtsunsicherheit gibt es nun nicht nur einen gesetzlich geregelten Architekten- und Ingenieurvertrag, sondern auch ein gesetzlich geregeltes Leistungsänderungsrecht, und zwar sowohl beim Bauvertrag als auch bei Planervertrag.“

Zur Erinnerung: Erstmals in der HOAI 2009 war in § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI eine Regelung, die von einem Änderungsrecht des Bestellers ausging und lediglich die Vergütungsseite regelte:

„Andere Leistungen, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, eine Änderung des Leistungsablaufs oder anderer Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden, sind von den Leistungsbildern nicht erfasst und gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten.“

Architektenvertragsrecht | S. 6

Schon damals stellte sich die Frage, wann ein Leistungsziel geändert wird und wann ein Wunsch des Bestellers ein Zeichen dafür ist, dass das Ziel noch gar nicht erreicht ist. Wann handelt es sich also um ohnehin geschuldete Varianten und wann um Änderungen des Ziels oder des Leistungsumfangs? Die HOAI 2013, die die Regelung des § 3 Abs. 2 S. 2 HOAI (2009) aufhob, änderte hieran nichts, zumal auch hier die eigentliche Problematik offenkundig war, dass sich die HOAI – allein nach ihrer Zielsetzung – nur auf die Vergütung und nicht auf vertragliche Verpflichtungen bezieht, und die HOAI eine von Art. 10 § 1 bzw. § 2 MRVG abgeleitete Verordnung darstellt, die nicht dazu ermächtigt, Regelungen über die Frage des Anordnungsrechts oder der Notwendigkeit einer Einigung über die Anordnung zu treffen.

Nun ergibt sich die Möglichkeit der Vergütungsanpassung über die – auch auf Architektenverträge anwendbare – Regelung des § 650b BGB (i.Vm. § 650q Abs. 2 BGB). Auch wenn die nach § 650b BGB angeordneten Leistungen in der Regel der HOAI unterfallen, kann auf ein nach § 650b Abs. 1 erforderliches Angebot nicht verzichtet werden. Denn:

„Zum einen soll der Besteller wissen, was ihn eine Änderung des Vertrags kostet. Zum anderen soll Streit vermieden werden, wenn es später darum geht, welche Arbeiten zusätzlich zur Ausführung der Änderung erforderlich geworden sind. Dieser Gedanke gilt auch für den Architektenvertrag. Auch wenn die HOAI die Vergütungsregelung vorgibt, erfordert die Entscheidungsfreiheit des Bestellers eine Quantifizierung der Mehr- oder Minderkosten und eine Übersicht darüber, welche Leistungen im Fall der Änderung erforderlich werden.“

Für das Angebot des Architekten enthält § 650b Abs. 1 Satz 2 BGB zwar keine Vorgaben. Gleichwohl ist er verpflichtet, sich bei der geänderten Vergütung an der HOAI zu orientieren. Dieses Ergebnis ergibt sich auch aus § 650q Abs. 2, wonach für die Festsetzung der Vergütung für aufgrund einer Änderungsanordnung erbrachte Leistungen die HOAI maßgebend ist, soweit diese von der HOAI erfasst werden.

Ob und inwieweit es sich um eine Änderung im Sinne des § 650b Abs. 1 BGB handelt, hängt von den vereinbarten Leistungszielen und von den Planungsschritten ab, die als Grundlage der weiteren Planung als bereits endgültig abgestimmt anzusehen sind. Fehlt es an einer solchen Abstimmung, handelt es sich um die Planung von *Varianten*. Und allein auf Änderungen des Umfangs oder gar des Aufwandes ist das Leistungsänderungsrecht des § 650b BGB nicht anzuwenden.

Stufenverträge

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem 1. Januar 2018 *entstanden* ist, finden die Vorschriften dieses Gesetzes, des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem geltenden Fassung Anwendung, so das Einführungsgesetz zum BGB.

Auf Stufenverträge, deren erste Stufe bereits vor 2018 beauftragt wurde, findet demzufolge auch für nach dem 01.01.2018 beauftragte Stufen das „alte“ Recht Anwendung, da durch die Beauftragung der

Architektenvertragsrecht | S. 7

nächsten Stufe das bestehende Schuldverhältnis auf Basis bereits bestehender (Rahmen-)Bedingungen nur erweitert wird. Durch die Beauftragung der nächsten Stufe würde das Schuldverhältnis nicht – wie bei einem „Neuvertrag“ auf eine neue Grundlage gestellt. Infolge des abweichenden Wortlauts ist dies bei § 57 HOAI anders, bei dem es hinsichtlich des anwendbaren Rechts auf den Zeitpunkt der Beauftragung der nächsten Stufe ankommt.