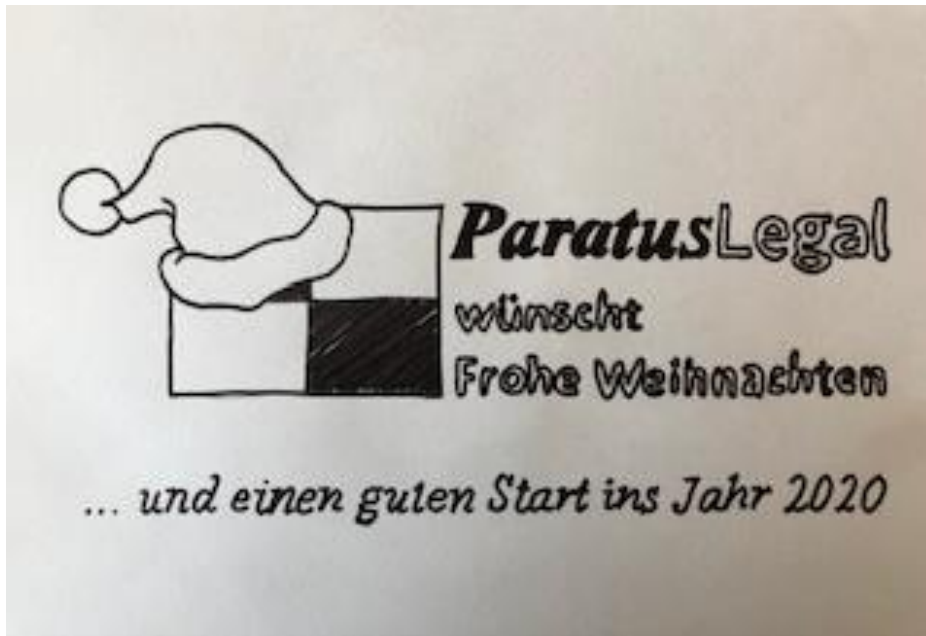




Paratus Leaflet



Der Architekt
und die Glas-
kugel

Ausgabe 4/2019

Liebe Leserin, lieber Leser,

zum Ausklang dieses Jahres soll es um eine ebenso wunderbare wie wundersame Berufsgruppe gehen: die Architekten. Sie entwerfen wundervolle und einzigartige Objekte. Gleichzeitig sind sie bereit oder sehen sich gezwungen, Verpflichtungen einzugehen, deren Erfüllung die Fähigkeit zum Blick in die Glaskugel erfordert. Die Rede ist von der Baukostenobergrenze, die den Architekten auch als Kostenvorgabe oder Budgetbegrenzung begegnet, was an ihrer rechtlichen Bedeutung meistens nichts ändert, denn alle diese Erscheinungsformen entscheiden als Beschaffheitsvorgabe über Erfolg und Misserfolg der Bemühungen des Architekten mit.

Nun darf selbstverständlich auch ein Bauunternehmer einen für ihn risikobehafteten Vertrag schließen (BGH, Urteil vom 27.06.1996 – VII ZR 59/95). Weil aber die Übernahme eines erheblichen Risikos häufig ein Ungleichgewicht bei Geben und Nehmen (Synallagma) bedeutet, müssen im Einzelfall deutliche Hinweise eines gewollten Verzichts auf eine ausgewogene Vereinbarung festzustellen sein (BGH, Urteil vom 13.03.2008 – VII ZR 194/06).

Bei den Architekten „funktionieren“ Kostenvorgaben rechtlich etwas anders, einerseits mit gutem Grund, andererseits als sich wiederholender Anlass zum Wundern. Natürlich darf der Architekt nur die Mittel verplanen, über welche der Bauherr für seine Baumaßnahme verfügen will (BGH, Urteil vom 11.07.2019 – VII ZR 266/17). Und diese Limitierung des Budgets muss, zumal sie Änderungen unterliegen kann, auch noch nach Abschluss des Architektenvertrages möglich sein (BGH, Urteil vom 21.03.2013 – VII ZR 230/11). Bis hin zu ruinös problematisch (OLG Frankfurt, Urteil vom 21.01.2016 – 11 U 71/14) wird eine akzeptierte Kostenvorgabe als geschuldeter Teilerfolg aber dann, wenn die Einhaltung faktisch oder rechtlich (unlösbarer Zielkonflikt mit weiteren Beschaffheitsvorgaben) unmöglich ist. Denn an der wirksamen Verpflichtung auf Einhaltung der Vorgabe ändert das nichts.

Wird der Architektenvertrag mit einer bindenden Kostenvorgabe vor Beginn der Planung geschlossen, ist die Kostengrenze Bestandteil des planerisch zu lösenden Zielkonfliktes. Ergibt die Zielfindung (vgl. § 650p Abs. 2 BGB!) Unvereinbares, dann muss zunächst mit dem Bauherrn geklärt werden, welches Ziel (Größe, Qualität, etc.) abgespeckt oder ob das Budgetvolumen aufgestockt wird. Macht der Bauherr die Kostenvorgabe nach Vertragsschluss, darf erst eingewilligt werden, wenn die Einhaltung und regelmäßig die dafür notwendigen Modifikationen zielkonfliktsverträglich geklärt sind. Und soll der Architekt schließlich kostengebunden auf einer bereits vorhandenen Planung aufsetzen, dann gilt erneut: erst Machbarkeit klären, dann vereinbaren. Selbstverständlich muss auch die Machbarkeitsklärung in den Fällen 2 und 3 nicht umsonst erbracht werden (§§ 650q, 650c sowie 650p, 650r BGB).

Die Baukostenobergrenze ist ein Scheinriese (Fuchs in FS für Messerschmidt, Seiten 21 ff.), wenn sie vernünftig verstanden und angewandt wird. Sträflich unvernünftig ist Realisieren in der Hoffnung: „das Geld wird schon reichen“. Nichts anders gilt, wenn das versprochene Budget nur über das Prinzip Hoffnung überhaupt gewahrt werden kann. Der Gesetzgeber hat diese Logik vernünftigen Planens übrigens in § 650p BGB ausdrücklich aufgegriffen. Nur wer die wesentlichen Planungsziele vollständig im Blick hat, verlässt bei den Details den verabredeten Rahmen nicht. Dass Planung dabei dynamisch bleibt, also auch die wesentlichen Planungsziele der fortwährenden Beachtung und ggf. Überprüfung bedürfen, ist ebenso gesetzliche Vorgabe wie Gebot der Logik.

Also: Glaskugeln gehören zu Weihnachten an den Baum! Im Architektenvertrag haben sie nichts verloren!

Wir wünschen Ihnen tolle Festtage und einen guten Start ins Jahr 2020!

Veranstungshinweis: „Vergütung im Umbruch – so starten Sie erfolgreich ins Jahr 2020“

- Referenten** Akad. Oberrat Dr.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Frank Kumlehn, geschäftsführender Gesellschafter CEM Consultants Prof. Wanninger + Comp. GmbH, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Ingenieurkammer Niedersachsen) für Baubetrieb und Baubetriebswirtschaft
Rechtsanwalt Frank Meier, Paratus Legal, Diplom-Verwaltungswirt, Fachanwalt für Bau- & Architektenrecht, Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Leibniz Universität Hannover
- Wann?** **17.01.2020, 10:00 – 14:30**
- Wo?** Grandhotel Mussmann, Ernst-August-Platz 7, 30159 Hannover
- Kosten?** 70,- EUR zzgl. USt. (Vortragsunterlagen im Anschluss als PDF per Mail)
- Anmeldung?** Per Mail an hannover@paratus-legal.de bis zum 10.01.2020 (die Teilnehmerzahl ist begrenzt)

Datenschutzerklärung

Die Speicherung, Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten dient dem Zweck der Information über das Paratus Leaflet. Rechtsgrundlage für diese Verarbeitung ist Art 6 Abs. 1 lit f) DSGVO. Die Daten werden auf Paratus Legal-eigenen EDV-Systemen gespeichert, nicht an Dritte weitergegeben und nur für die Zwecke der Information über das Leaflet verarbeitet. Dabei treffen wir entsprechende angemessene technische Maßnahmen, um den Schutz Ihrer Daten zu gewährleisten. Die Dauer der Speicherung richtet sich nach den gesetzlichen Aufbewahrungspflichten. Sie haben das Recht auf Auskunft über die bei uns gespeicherten Sie betreffenden personenbezogenen Daten sowie auf Berichtigung oder Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung.

Verantwortlich im Sinne der DSGVO ist Herr Rechtsanwalt Frank Meier, Mainzer Straße 5, 30173 Hannover, Tel.: 0511/89850010. E-Mail: meier@paratus-legal.de.



Rechtsanwalt Frank Meier
Mainzer Straße 5
30173 Hannover
Telefon 0511 89 85 00 10
Telefax 0511 89 85 00 20
www.paratus-legal.de
hannover@paratus-legal.de