

Praxishandbuch Architekten- und Ingenieurrecht

Thode / Thierau / Wessel

3. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-76885-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

werden.⁴⁴ Die Nachricht über die Fortführung der Arbeiten gemäß § 6 Abs. 3 VOB/B kann gegenüber dem bauleitenden Architekten abgegeben werden.⁴⁵

Umstritten ist, ob die **Ankündigung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B** gegenüber dem 33 bauleitenden Architekten erfolgen kann.⁴⁶ Da für die Anordnung einer Zusatzleistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B allein der Bauherr zuständig ist, muss auch die Ankündigung des Anspruchs gegenüber dem Bauherrn erfolgen.

Für die **Anzeige auftragslos erbrachter Leistungen** (§ 2 Abs. 8 Nr. 2 S. 2 VOB/B) 34 wird eine Empfangsvollmacht des Architekten verneint.⁴⁷

Entsprechend den zum Bedenkenhinweis gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B entwickelten 35 Grundsätzen kann auch für die in § 3 Abs. 3 VOB/B und § 4 Abs. 1 VOB/B vorgesehenen Bedenkenhinweise entschieden werden⁴⁸, ebenso für die Haftungsverteilung gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B.

Für das Verlangen der **Feststellung des Zustands von Teilen der Leistung** (§ 4 36 Abs. 10 VOB/B) dürfte der Architekt empfangsbevollmächtigt sein, weil es die „technische“ Überprüfung der ordnungsgemäßen Ausführung betrifft. Ebenso dürfte für das Verlangen nach einem gemeinsamen **Aufmaß** (§ 14 Abs. 2 VOB/B, § 8 Abs. 6 VOB/B) zu entscheiden sein. Denn es wird angenommen, dass ein gemeinsames Aufmaß von Bauunternehmer und Architekt den Bauherrn bindet. Dies legt es nahe, dass auch der „Antrag“ auf ein gemeinsames Aufmaß dem Architekten gegenüber erfolgen kann, zumal die Initiative für ein gemeinsames Aufmaß auch vom Architekten ausgehen kann. Demgegenüber ist das **Abnahmeverlangen** gemäß § 12 Abs. 1 VOB/B an den Auftraggeber selbst zu richten, weil der Architekt – vorbehaltlich besonderer Vollmacht – für die Erklärung der Abnahme nicht zuständig ist.⁴⁹ Auch für die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 VOB/B ist erforderlich, dass die **Fertigstellungsanzeige** dem Auftraggeber zugeht.⁵⁰

Die **Anzeige der Ausführung von Stundenlohnarbeiten** gemäß § 15 Abs. 3 VOB/B 37 kann gegenüber dem Architekten erfolgen.⁵¹

Abschlagsrechnungen und **Schlussrechnungen** sind dem Auftraggeber zu stellen. 38 Der Zugang einer Rechnung bei dem Architekten steht dem Zugang beim Bauherrn nicht gleich.⁵² Auch zur Entgegennahme von Mahnungen kann der Architekt nicht als bevollmächtigt angesehen werden. Ebenso haben Erklärungen in Bezug auf Sicherheiten gegenüber dem Auftraggeber zu erfolgen.

⁴⁴ Beck VOB/B/Berger VOB/B § 6 Abs. 1 Rn. 48.

⁴⁵ Beck VOB/B/Berger VOB/B § 6 Abs. 3 Rn. 47.

⁴⁶ Beck VOB/B/Jansen VOB/B § 2 Abs. 6 Rn. 52.

⁴⁷ Beck VOB/B/Jansen VOB/B § 2 Abs. 8 Rn. 82.

⁴⁸ Beck VOB/B/Hartung VOB/B § 3 Abs. 3 Rn. 29; Beck VOB/B/Junghenn VOB/B § 4 Abs. 1 Rn. 232.

⁴⁹ Beck VOB/B/Bröker VOB/B § 12 Abs. 1 Rn. 7.

⁵⁰ Beck VOB/B/Bröker VOB/B § 12 Abs. 5 Rn. 20.

⁵¹ Beck VOB/B/Voit VOB/B § 15 Abs. 3 Rn. 5.

⁵² LG Köln Urt. v. 12.2.2014 – 4 O 72/13, BauR 2014, 1516.

§ 7 Gestaltung von Architektenverträgen

Übersicht

	Rn.
I. Form, Aufbau und Sinn eines (Muster-) Vertrages	1
II. Rechtsgrundlagen/Grundsätze zur Vertragsgestaltung	8
III. Notwendige Vertragsregelungen (Erläuterungen und Formulierungsvorschlä- ge)	13
1. Vertragsmodelle und Vertragskonzeption	14
2. Leistungsbeschreibung	21
3. Änderungs- und Zusatzleistungen	26
4. Honorar und Honorarvereinbarung	30
a) Honorarzone	31
b) Honorarsatz	32
c) Anrechenbare Kosten	33
d) Mitzuverarbeitende Bausubstanz	35
e) Umbauzuschlag	38
f) Pauschalhonorar	39
g) Zeithonorar	43
h) Nebenkosten	45
5. Fälligkeit des Honorars	47
a) Abnahme/Schlussrechnung	47
b) Abschlagszahlungen	54
6. Termine	56
a) Vertragstermine	56
b) Leistungsstörungen (Unterbrechungen und Bauzeitverlängerung):	62
aa) Unterbrechungen	64
bb) Bauzeitverlängerung:	67
7. Abnahme	74
a) Abnahmefähigkeit	74
8. Mängelhaftung/Haftpflichtversicherung	78
9. Kündigung	87
10. Urheberrechte	101
11. Zurückbehaltungsrechte	104
IV. Beispiel für einen Architektenvertrag	111

I. Form, Aufbau und Sinn eines (Muster-) Vertrages

- 1 Ein Architektenvertrag kann mündlich oder schriftlich, aber auch konkludent zustande kommen.¹ Die entgeltliche Übertragung von Architektenleistungen ist entscheidend, aber auch ausreichend für den Vertragsabschluss. Gerade deshalb ist – schon aus Beweis Zwecken – der Abschluss eines schriftlichen Vertrages für beide Vertragspartner sinnvoll und ratsam. Wenn es aber zu doch zu einem nur mündlichen oder konkludenten Vertragsabschluss kommt, sollte zumindest das Honorar schriftlich vereinbart werden.

Dem das Honorar richtet sich nach § 7 Abs. 1 HOAI 2021 (nachfolgend HOAI genannt) nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform treffen. Sofern aber keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform getroffen wurde, gilt für Grundleistungen der jeweilige Basis honorarsatz als vereinbart (§ 7 Abs. 1 S. 2 HOAI). Dieses preisrechtlich vorgegebene Textformerfordernis dient also dem Verbraucherschutz und der Vertragsklarheit (Beweis – und Klarstellungsfunktion). Der BGH hat im Urteil vom 2.6.2022 – VII ZR 229/19, NJW 2022, 3224 betont, dass das in der HOAI 2013

¹ BGH Urt. v. 24.6.1999 – VII ZR 196/98, BauR 1999, 1319.

geregelte Schriftformgebot und der Auffangtatbestand in § 7 Abs. 5 HOAI (nunmehr in § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI) nicht mit der Dienstleistungsfreiheit in Konflikt steht. Dies gilt dann auch für die Neuregelung in § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI.

Textform ist aber nicht gleichbedeutend mit Schriftform. § 126b BGB definiert die Textform als eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist und die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird. Zu den dauerhaften Datenträgern gem. § 126b S. 2 BGB gehören auch E-Mails, eine eingescannte PDF-Datei, Computerfax oder SMS-Nachrichten.

Textform heißt allerdings nicht, dass einseitige Erklärungen per Mail oder SMS ausreichen, denn das Erfordernis der Vereinbarung gem. § 7 Abs. 1 HOAI ist nur eingehalten, wenn der beiderseitige Wille einer Einigung über das Honorar in der Textform dokumentiert worden ist. Demzufolge ist eine textliche Vereinbarung auf einem beiderseitig unterzeichneten PDF-Dokument einerseits ausreichend und andererseits notwendig. Es reichen aber auch E-Mails beider Seiten aus, die die Einigung belegen. Seit Inkrafttreten der HOAI 2021 muss also jede der beiden Erklärungen (also Honorarangebot und Honorarannahme) isoliert für sich betrachtet die Voraussetzungen des § 126b BGB erfüllen. Die Honorarvereinbarung kann also durch wechselseitig übermittelte E-Mails abgeschlossen werden.²

Auch in der Neufassung des § 10 HOAI, der die Berechnung und Anpassung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs und bei der Wiederholung von Grundleistungen regelt, ist die noch in der HOAI 2013 geltende schriftliche Vereinbarung durch eine Vereinbarung in Textform ersetzt und damit das Formerfordernis im Sinne von § 126b BGB erleichtert worden.

Wenn also ein Honorar über dem Basissatz vereinbart werden soll, muss eine Vereinbarung in Textform abgeschlossen werden, auch wenn ansonsten der Vertrag selbst nicht schriftlich vereinbart worden ist. Es kommt in diesem Zusammenhang nur auf die Honorarvereinbarung an. Mit Blick darauf, dass § 7 Abs. 5 HOAI 2013, wonach unwiderlegbar vermutet wird, dass die jeweiligen Mindestsätze vereinbart sind, wenn bei Auftragserteilung nicht etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, vom BGH mit den beiden Urteilen vom 2.6.2022³ als weiterhin anwendbar erklärt worden ist, gilt dies auch für die Neuregelung in § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI 2021. Bei Fehlen einer textlichen Vereinbarung über das Honorar wird unwiderlegbar vermutet, dass der jeweilige Basishonorarsatz vereinbart ist (7 Abs. 1 S. 2 HOAI). Die HOAI gibt also durch diese preisrechtliche Auffangregelung den Rahmen des Honorars auf Basis der dort in § 6 geregelten Grundlagen des Honorars weiterhin vor und lässt eine freie Honorarvereinbarung insoweit nicht zu.

Insoweit wird ein gewiefter Bauherr (der kein Verbraucher ist) den Abschluss einer solchen Honorarvereinbarung eher weniger forcieren, wenn jedenfalls der Vertrag formlos (mündlich oder konkludent) zustande gekommen ist. Denn dann gilt der Basissatz und der Architekt ist mit der Durchsetzung eines höheren Honorars ausgeschlossen.

Fehlt eine ausdrückliche Einigung über die Höhe der Vergütung im Vertrag oder ist sie nicht nachweisbar (wie bei mündlichen oder konkludenten Vertragsabschlüssen), dann gilt eine Vergütung nach § 632 Abs. 1 BGB als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes nach den Umständen nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist. Nach § 632 Abs. 2 BGB ist eine taxmäßige oder übliche Vergütung als vereinbart anzusehen, wenn die Höhe der Vergütung nicht bestimmt ist. Neben dem Verbraucherschutz sichert die preisrechtliche Auffangregelung in § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI in Verbindung mit § 632 Abs. 2 BGB dem Architekten ein auskömmliches Honorar, wenn es zu keiner textlichen Einigung über das Honorar kommt.

Davon zu trennen ist der Vertragsabschluss als solcher. Wenn die Vertragspartner sich 2 aber von vornherein über den Abschluss eines schriftlichen Vertrages einig sind und diese

² Locher/Koebler/Frik/Koebler, HOAI § 7 Rn. 195.

³ BGH Urt. v. 2.6.2022 – VII ZR 229/19, IBR 2022, 409; Urt. v. 2.6.2022 – VII ZR 12/21, NJW 2022, 3230.

Einigung auch dokumentiert worden ist, ist die Wirksamkeit des Vertrages von der Einhaltung der Schriftform abhängig. Der Abschluss eines schriftlichen Architektenvertrages ist in diesem Fall unabdingbare Voraussetzung für das wirksame Zustandekommen eines Vertragsverhältnisses. In diesem Fall kommt der Vertrag erst mit der Unterzeichnung einer Vertragsurkunde zustande (§ 154 BGB).

Die Gestaltung eines solchen Vertrages ist insbesondere im Hinblick auf die exakte projektbezogene Beschreibung des konkreten Leistungsinhalts und -umfangs und der zu erfüllenden Architektenaufgaben häufig schwierig. Denn die Grundleistungen aus der Anlage 10 zur HOAI (Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen) reichen häufig nicht aus, um den mit der Herstellung des Architektenwerks verbundenen Werkerfolg herbeizuführen. Der Werkerfolg wird in § 650p Abs. 1 BGB dahingehend definiert, dass alle Leistungen geschuldet sind, die erforderlich sind, um die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Diese Vertragsziele sind vornehmlich Termin-, Kosten- und Qualitätsziele.

Dies liegt vor allem daran, dass die vom Architekten zu erbringenden Leistungen im Vorfeld oder zu Beginn der Vertragsbeziehung dem Auftraggeber noch nicht im Einzelnen bekannt sind und deshalb zu diesem jeweiligen Zeitpunkt nur vorausschauend funktional durch Festlegung von Leistungszielen und Leistungsanforderungen beschrieben werden können. § 3 Abs. 2 HOAI geht auch davon aus, dass in den Leistungsbildern nur die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlichen Grundleistungen erfasst sind. Im Besonderen bedarf es deshalb einer Konkretisierung der für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen und vereinbarten Leistungen, was im Einzelfall auch mit einer Beschränkung oder Erweiterung des Leistungskatalogs (zB durch die Herausnahme von Grundleistungen oder die Hinzufügung von Besonderen und Zusätzlichen Leistungen) einhergehen kann.

Diesen Umstand hat der Gesetzgeber erkannt und mit dem neuen Bauvertragsrecht in § 650p Abs. 2 BGB geregelt, dass der Architekt/Ingenieur („Unternehmer im Sinne von § 632 ff BBG“) zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele zu erstellen und dem Besteller zusammen mit einer Kostenschätzung zur Zustimmung vorzulegen hat. Zudem steht dem Auftraggeber („Besteller im Sinne von § 631 ff BGB“) nach Vorlage der Unterlagen ein befristetes Sonderkündigungsrecht zu (§ 650r BGB). Erst im Anschluss daran und bei Nichtausübung des Sonderkündigungsrechts durch den Besteller kommen folgende ergebnisorientierte Leistungsphasen zum Zuge, die den jeweiligen Leistungsinhalt und Teilerfolg in den einzelnen Leistungsphasen als Ergebnis definieren. Der Architekt schuldet danach im ersten Schritt eine den Planungsvorgaben des Auftraggebers oder den von ihm zu ermittelnden Planungswünschen des Auftraggebers entsprechende Planung, die sich in einem genehmigungsfähigen Entwurf und in einer Baugenehmigung manifestiert. Im Zuge des dynamischen und sich ständig fortentwickelnden Planungsprozesses muss diese Planung dann ausführungsorientiert konkretisiert, fortgeschrieben, nachgebessert, optimiert, überarbeitet oder geändert werden, bis sie schließlich in der Vergabe und Ausführung der Bauleistungen mündet:

- Erarbeitung eines endgültigen Vorentwurfskonzepts (Vorplanung);
- Erarbeitung eines Entwurfs als Grundlage für den Bauantrag (Entwurfsplanung);
- Einreichung der Bauantragsunterlagen und Erwirkung einer bestandskräftigen Baugenehmigung;
- Darstellung der ausführungsfähigen Planungslösung als Grundlage für die Bauausführung (Ausführungsplanung);
- Aufstellen einer Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen oder funktionale Leistungsbeschreibung und Zusammenstellen der Vergabe- und Vertragsunterlagen (Vorbereitung und Durchführung der Vergabe der Bauleistungen als Einzelgewerke oder als Generalunternehmerleistung);

- Überwachung der Bauausführung und technische und kaufmännische Abwicklung der Baumaßnahme mit Dokumentation
- Objektbetreuung mit Gewährleistungsverfolgung nach Fertigstellung und Abnahme der Baumaßnahme

Eine über die in der HOAI für die Honorarberechnung beschriebenen Grundleistungen **3** und Besonderen Leistungen hinausgehende Auflistung weiterer allgemeiner Tätigkeiten, Aufgaben und Pflichten des Architekten im Vertragstext ist nicht notwendig, da sie sich aus der Rolle des Architekten als „Sachwalter“ des Bauherrn ergeben und dem geschuldeten Werkerfolg zuzuordnen sind. und damit auch ohne Beschreibung im Vertrag auszuführen und zu erledigen sind (zB Beratung, Aufklärung, Durchführung von Besprechungen, Anfordern von Informationen, Erteilung von Auskünften etc). Die Leistungen und Tätigkeiten des Architekten sind erfolgsorientiert und erfordern deshalb eine am Erfolg orientierte Arbeitsweise, die nach den Grundsätzen der werkvertraglichen Regelungen nicht beschrieben werden müssen (§ 650p BGB). Aus der in § 650p BGB eingeführten gesetzlichen Definition des Inhalts eines Architekten- und Ingenieurvertrages ergeben sich aber keine neuen und zusätzliche Beratungspflichten, da der Wortlaut einen solchen Schluss nicht zulässt.⁴

Der Architekt hat den geschuldeten Werkerfolg durch Erfüllung aller erforderlichen Aufgaben unabhängig vom Inhalt der Anlage 10 zur HOAI und losgelöst vom tatsächlich entstehenden Aufwand herbeizuführen. Der Leistungsumfang und damit verbunden auch der geschuldete Werkerfolg können nicht auf den Katalog der Grundleistungen aus der Anlage 10 zur HOAI den einzelnen Leistungsphasen der HOAI beschränkt werden. Der geschuldete Werkerfolg definiert sich nicht allein aus den Grundleistungen des Leistungsbildes Gebäude gem. Anlage 10 (§ 34 Abs. 4 HOAI).⁵ Dies kommt auch in § 650p BGB zum Ausdruck: Denn dort wird auf die je nach Stand der Planung und Ausführung erforderlichen Leistungen abgestellt, um den geschuldeten Werkerfolg bzw. die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Neben einer technisch und wirtschaftlich einwandfreien Planung und dem darauf beruhenden mangelfreien und vollständigen Planungsergebnissen schuldet der Architekt durch die Vorbereitung der Vergabe und durch die Überwachung und Koordinierung der Bauleistungen und der Baustelle das Bewirken der Entstehung des Objektes.⁶

Die für die Honorarberechnung notwendige Vereinbarung des Leistungsbildes und von Leistungsphasen aus dem jeweiligen Leistungsbild (§ 34 Abs. 3 HOAI, § 8 Abs. 1 HOAI) zur Definition des Leistungsumfanges und zudem von konkreten Grundleistungen (§ 8 Abs. 2 HOAI) aus dem Leistungsbild Gebäude (§ 34 HOAI) ist mithin hinsichtlich der Leistungspflichten des Architekten keineswegs abschließend. Denn die Auslegung des Vertrages kann im Hinblick auf die konkreten Vertragsinhalte (Leistungsziele und Vertragsziele) ergeben, dass auch Aufgaben zu erfüllen sind, die über den Grundleistungskatalog der HOAI (Anlage 10 zur HOAI) hinausgehen. Umgekehrt kann sie aber auch dazu führen, dass einzelne Leistungen aus der Anlage 10 nicht erforderlich sind.⁷ Trotzdem stellen die Leistungsphasen und die dort genannten einzelnen Grundleistungen eine konkrete Auslegungshilfe dar, die den Leistungsinhalt und Leistungsumfang beschreiben können; dies nicht nur dann, wenn die Parteien im Vertrag auf die Anlage 10 zur HOAI verweisen oder deren Inhalt ganz oder teilweise sogar ausdrücklich in den Vertrag aufnehmen, sondern auch dann, wenn eine Bezugnahme darauf fehlt.⁸ Auch ohne Bezugnahme auf die in den Leistungsphasen der einzelnen Leistungsbilder beschriebenen Grundleistungen und Beson-

⁴ Locher/Koebler/Frik/Koebler, Einl. Rn. 196.

⁵ BGH Urt. v. 24.10.1996 – VII ZR 283/95, BauR 1997, 154; Urt. v. 19.12.1996 – VII ZR 233/95, BauR 1997, 488; Urt. v. 22.10.1998 – VII ZR 91/97, BauR 1999, 187.

⁶ Locher/Koebler/Frik/Koebler, Einl. Rn. 81.

⁷ Locher/Koebler/Frik/Koebler, 12. Aufl. 2014, HOAI § 34 Rn. 15, 16.

⁸ BGH Urt. v. 26.7.2007 – VII ZR 42/05, BauR 2007, 1762; OLG Düsseldorf Urt. v. 22.2.2011 – 23 U 218/09, BauR 2011, 1980; Locher/Koebler/Frik/Koebler Einl. Rn. 195.

deren Leistungen ist die Beschaffenheitsvereinbarung im Architektenvertrag im Regelfall darauf gerichtet, dass die Leistungen in Anlehnung an die HOAI erbracht werden⁹. Die in der Anlage 10 enthaltenen Leistungen werden losgelöst davon üblicherweise als ein Abbild dessen bezeichnet, was ein Architekt im Regelfall zur ordnungsgemäßen Erfüllung seines Auftrags zu erbringen hat.¹⁰

- 4 Neben einer erfolgsbezogenen Leistungsbeschreibung unter Verwendung des Grundleistungskatalogs der Anlage 10 und der Einbindung etwaiger Besonderer Leistungen aus der Anlage 10 sollte der Vertrag auch alle projektspezifischen Aufgaben und Tätigkeiten beinhalten und nicht zuletzt – soweit wie möglich – auch die Leistungsziele (Vertragsziele) zu bestimmen. Dies können vor allem Terminziel, Kostenziele, Qualitätsziele und Nutzungsziele sein. Die Festlegung des Objekts (zB Gebäude, Außenanlagen etc) und der auszuführenden Maßnahme (Neubau, Umbau etc) ist dabei eine Selbstverständlichkeit und als Gegenstand des Vertrages unverzichtbar.

§ 650p Abs. 1 BGB regelt dies durch die Verknüpfung der Leistungserbringung mit den vereinbarten Planungs- und Überwachungszielen mit dem Wortlaut: „... die Leistungen zu erbringen, die ... erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.“ Dass sich der geschuldete Leistungsumfang und die zu erfüllenden Leistungspflichten nicht aus den Leistungsbildern der HOAI ergeben und in der Erbringung der Grundleistungen erschöpfen, ist durch den Gesetzgeber ebenfalls klar gestellt, indem auf die (für die mangelfreie Errichtung des Bauwerkes) erforderlichen Leistungen (und Aufgaben) verwiesen wird, um den geschuldeten Gesamterfolg herbeizuführen.¹¹ Aus dieser Regelung wird aber auch der „dynamische Leistungsumfang“ ersichtlich, der es umso mehr erfordert, die Leistungsziele, den Leistungsumfang und den Leistungsinhalt vertraglich präzise zu regeln, ganz nach den weiterhin gültigen Vorgaben des BGH¹²: *Was ein Architekt oder Ingenieur vertraglich schuldet, ergibt sich aus dem geschlossenen Vertrag.*

Der BGH hat dazu aber als weitere Hilfestellung später im Urteil vom 24.6.2004 formuliert, dass eine an den Leistungsphasen der HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung im Regelfall bedeutet, dass der Architekt oder Ingenieur die dort vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des herbeizuführenden Gesamterfolgs schuldet.¹³

- 5 Ein wesentliches Ziel eines rechtssicheren Architektenvertrages ist die möglichst eindeutige und vollständige Formulierung der regelungsbedürftigen Inhalte, vor allem der Leistungen, der Vergütung sowie der Rechte und Pflichten der Parteien. Nur ein klares und ausgewogenes Vertragswerk wird von beiden Parteien akzeptiert und kann bei auftretenden Konflikten Lösungen anbieten oder Hilfestellung für Kompromisse – selbst bei erkannten Regelungslücken – leisten. Ein vorformuliertes und allgemeines Vertragsmuster oder ein sonstiger Formularvertrag (im Internet) verleitet demgegenüber zur Vernachlässigung dieser Ziele mit unüberschaubaren Risiken und unter Umständen schwerwiegenden Folgen für den Verwender der Klauseln, die der Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB unterliegen und vielfach unwirksam sind.
- 6 Die nachfolgende Darstellung zur Gestaltung eines Architektenvertrages stellt kein Patentrezept dar, sondern soll ein Beispielvertrag sein, der sich darauf konzentriert, Formulierungen für notwendige Regelungen vorzuschlagen, Lösungsansätze für typische Streitfälle zu bieten, Fehlerquellen bei der Vertragsgestaltung zu behandeln und praktische Hinweise für die Verwendung von Klauseln zu geben, somit alles in allem dem Leser und Verwender die Gestaltung eines solchen Vertrages zu erleichtern. Deshalb ist der in der Zusammenfassung formulierte Mustervertrag nur ein Vorschlag, der die notwendige einzelfallbezogene

⁹ Locher/Koebler/Frik/Koebler Einl. Rn. 195.

¹⁰ Preussner BauR 2006, 898.

¹¹ BGH Urt. v. 14.5.2020 – VII ZR 205/19, BauR 2020, 1499.

¹² BGH Urt. v. 24.10.1996 – VII ZR 283/95, IBR 1997, 110.

¹³ BGH Urt. v. 24.10.1996 – VII ZR 283/95, IBR 1997, 110.

Gestaltung nicht ersetzen kann und an die konkrete Vertragssituation und die projektspezifischen Besonderheiten angepasst werden muss.

Der Abschluss eines für die Parteien nützlichen und damit Streitvermeidenden Architektenvertrages erfordert einen nicht zu unterschätzenden gedanklichen Einsatz beider Seiten bei der Vorbereitung und der Verhandlung des Vertragswerks, das klare individuelle Regelungen zum Leistungsinhalt und -umfang, zum Leistungserfolg und zu den Leistungszielen, zur Honorarermittlung und dem daraus folgenden Honorar, zu den wechselseitigen Rechten und Pflichten, zur Behandlung von Leistungsstörungen und zu den Rechtsfolgen bei einer vorzeitigen Vertragsbeendigung enthalten muss. Zu empfehlen sind auch Bestimmungen über die gemeinsame Zusammenarbeit, insbesondere über die erforderliche wechselseitige Mitwirkung zur Vertragserfüllung wie zB Freigaben/Zustimmungen des Auftraggebers, urheberrechtliche Nutzungsbefugnisse, Treffen von Entscheidungen durch die Vertragsparteien oder Vorlage von Unterlagen und Bestandsplänen sowie Auskunft- und Informationspflichten sowie Vertraulichkeitsregelungen und Datenschutzbestimmungen.

II. Rechtsgrundlagen/Grundsätze zur Vertragsgestaltung

Architektenverträge sind Werkverträge und unterliegen den speziellen Regelungen des neuen Bauvertragsrecht in §§ 650p–650t BGB, aber auch durch den Verweis in § 650q Abs. 1 BGB auf die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 den allgemeinen Regelungen des Werkvertragsrechts gem. §§ 631–649 BGB (Kapitel 4, Untertitel 2 und Kapitel 1–Allgemeine Vorschriften –, Untertitel 1) und §§ 650b, 650e–650h BGB (Kapitel 2–Bauvertragsrecht).¹⁴ Danach schuldet der Architekt oder Ingenieur (Unternehmer/Auftragnehmer = AN) dem Bauherrn (Besteller/Auftraggeber = AG) die Herstellung des versprochenen, dh vertraglich vereinbarten Architektenwerkes (§ 631 Abs. 1 BGB), respektive die Erreichung eines bestimmten Erfolges (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Das Architektenwerk besteht zwar nicht in der Errichtung des Bauwerkes, aber in dem Bewirken der Entstehung eines mangelfreien Bauwerkes durch die Erbringung von allen dazu erforderlichen Planungs- und Überwachungsleistungen.¹⁵ Zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit des Architektenwerkes gehört die Einhaltung der vorgegebenen finanziellen Vorstellungen des Bauherrn sowie die Nutzbarkeitsoptimierung,¹⁶ die Wirtschaftlichkeit¹⁷ (auch hinsichtlich späterer Betriebskosten) und Dauerhaftigkeit in Bezug auf ein mangelfreies Bauwerk. Er hat auch alle im Bauwerk verkörperten, die einschlägigen Verfahrensanweisungen beachtenden und verdeutlichenden Planungsdetails zu erbringen, um die Voraussetzungen für darauf beruhende ebenfalls dauerhaft mangelfreie Bauausführung zu schaffen.¹⁸ Der jeweils geschuldete Erfolg des Architekten ist entweder direkt aus den Inhalten des abgeschlossenen Vertrag ersichtlich und/oder notfalls durch Auslegung des Leistungsumfanges zu bestimmen. In erster Linie maßgeblich ist die Beschreibung des Erfolges im Vertrag, die durch die Regelung von Leistungs- und Vertragszielen (ggf. auch als Zwischen- oder Teilergebnisse) erfolgen sollte. Die zur Einhaltung dieser Leistungsziele (Planungs- und Überwachungsziele) und des geschuldeten Architektenwerkes erforderlichen Leistungen und Pflichten sind zu erfüllen.¹⁹

Der Architekt hat durch seine Leistungen dafür zu sorgen, dass das Bauwerk plangerecht bzw. mangelfrei entsteht, insbesondere die im Bauwerk verkörperte Planung eine fachgerechte Grundlage für das Bauwerk darstellt und vertragsgerecht vollendet wird. Nach § 633 Abs. 2 BGB ist das Werk frei von Sachmängeln wenn es die vereinbarte Beschaffenheit

¹⁴ Vgl. dazu Schwenker § 4 Rn. 1 ff.

¹⁵ BGH Urt. v. 26.11.1959 – VII ZR 120/58, NJW 1960, 431.

¹⁶ BGH Urt. v. 25.2.1999 – VII ZR 208/97, BauR 1999, 657; Urt. v. 15.6.2000 – VII ZR 212/99, BauR 2000, 1330.

¹⁷ BGH Urt. v. 22.1.1998 – VII ZR 259/96, BauR 1998, 354.

¹⁸ BGH Urt. v. 15.6.2000 – VII ZR 212/99, BauR 2000, 1330.

¹⁹ Locher/Koebble/Frik/Koebble Einl. Rn. 194.

aufweist. Diese Beschaffenheit zeigt sich nicht nur in der vereinbarten Gebrauchstauglichkeit (Eignung für die nach dem Vertrag vereinbarte Verwendung), sondern setzt sich auch aus sonstigen vereinbarten Beschaffenheitsmerkmalen (zB Planungsziele wie die Einhaltung von Qualitätsmerkmalen, eines Kostenrahmens bzw. Kostenlimits oder von Ausführungsterminen) zusammen. Diese Merkmale sind vertraglich zu fixieren, damit es später keinen Streit über den Inhalt der geschuldeten Beschaffenheit und damit auch über die Mangelfreiheit bzw. Mangelhaftigkeit des Werkes gibt. Bei Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung kommt es für die Mängelfreiheit auf die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung an. Ob sich das Werk für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, ist eine Frage des Einzelfalls.

- 10 Im Vertrag sollten in jedem Falle die in der Anlage 10 zur HOAI enthaltenen Grundleistungen – je nach Erfordernis auch einzelne Besondere Leistungen – vereinbart werden. Denn damit wird die Honorarermittlung erst möglich und die Honorarvereinbarung nachvollziehbar (Leistung/Gegenleistung = Honorar). Zudem wird dadurch der Mindestinhalt der Arbeitsschritte und der Leistungsumfang konkretisiert. Die Anlage 10 ist mithin ein probates Hilfsmittel für die Bestimmung des geschuldeten Leistungsumfangs, der sich aber nicht in der Abarbeitung der dort genannten Grundleistungen und Besonderen Leistungen erschöpft.
- 11 Die erforderlichen Leistungsschritte können über die einzelnen Leistungsphasen des § 34 Abs. 3 HOAI genau bestimmt werden. Allerdings sind die aufeinander folgenden Leistungsphasen 1–9 nicht statisch, sondern dynamisch, da das klassische Trennungsprinzip (erst Planen und dann Bauen) aus zeitlichen und damit auch wirtschaftlichen Gründen überholt ist. So werden häufig Teile der Leistungsphase 5 schon in der Leistungsphase 3 erbracht (Leitdetailplanung) und demzufolge auch die Vorbereitung der Vergabe oftmals vor Abschluss der Leistungsphase 5 durchgeführt, indem eine sog. Ausschreibungsplanung als erster Teil der Ausführungsplanung Grundlage für die Auftragsvergabe wird. Der zweite Teil der Ausführungsplanung wird dann baubegleitend erstellt und bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens fortgeschrieben. Andererseits gibt es auch viele Mischformen von Planungsaufträgen, die nicht mehr dem Architekten erteilt, sondern an den Bauunternehmer vergeben werden. So wird bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung die Ausführungsplanung (Werkplanung) dem Auftragnehmer übertragen, so dass auch hier die Leistungsphasen 6 und 7 der Leistungsphase 5 vorgezogen sind. Wird der Begriff „Ausführungsplanung“ in einem Bauvertrag verwendet, ist damit eine Ausführungsplanung nach dem Leistungsbild der HOAI gemeint.²⁰
- 12 Mit der Neuregelung des Bauvertragsrechts ab 1.1.2018 und der speziellen Einführung des Architekten-/Ingenieurvertrages in die gesetzlichen Vorschriften des Werkvertragsrechts ist der Abschluss eines solchen Vertrages in drei Phasen (nicht zu verwechseln mit den Leistungsphasen) aufgeteilt, nämlich die Akquisitionsphase (ohne vertragliche Beziehung), die sich daran anschließende Zielfindungsphase (mit einer beschränkten vertraglichen Beziehung zur Ermittlung einer Planungsgrundlage und Erstellung einer Kosteneinschätzung) mit Beendigungsmöglichkeiten und dann erst die eigentliche Vertragsphase (mit den gesamten Leistungspflichten und den Arbeitsschritten in den einzelnen Leistungsphasen).

III. Notwendige Vertragsregelungen (Erläuterungen und Formulierungsvorschläge)

- 13 Der Vertrag sollte übersichtlich, klar und eindeutig verfasst werden und nur die notwendigen und einzelfallbezogenen Regelungen enthalten, damit er für die Vertragspartner lesbar und auch praktisch anwendbar ist. Verträge mit über 100 Seiten, selbst mit Anlagen, sind

²⁰ OLG Köln Beschl. v. 9.3.2021 – 19 U 23/20, BeckRS 2021, 63196, BGH Beschl. v. 10.5.2023 – VII ZR 289/21, IBRRS 2023, 2726.