

DER ARCHITEKTEN VERTRAG

WAS IST ZU BEACHTEN?

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

IM BEREICH DES ARCHITEKTENRECHTS HABEN SICH IN DEN LETZTEN JAHREN EINIGE ÄNDERUNGEN ERGEBEN. SO WURDEN SPEZIELLE GESETZLICHE REGELUNGEN FÜR ARCHITEKTEN- UND INGENIEURVERTRÄGE GESCHAFFEN, DIE SEIT DEM 01.01.2018 NEBEN DEN ALLGEMEINEN VORSCHRIFTEN DES WERKVERTRAGSRECHTS ANWENDUNG FINDEN. DARÜBER HINAUS GILT SEIT DEM 01.01.2021 EINE GEÄNDERTE HONORARORDNUNG FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURLEISTUNGEN (HOAI). DIESER BEITRAG GIBT EINEN KURZEN ÜBERBLICK DARÜBER, WAS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER NEUEN REGELUNGEN BEIM ABSCHLUSS EINES ARCHITEKTENVERTRAGES BEACHTET WERDEN SOLLTE.

Z

ZUSTANDEKOMMEN EINES ARCHITEKTENVERTRAGES

Architektenverträge sind nicht formbedürftig, d. h. ein Vertragsschluss kann auch mündlich oder konkludent erfolgen. Von einem konkludenten Vertragsschluss ist z.B. auszugehen, wenn ein Bauherr Leistungen eines Architekten entgegennimmt, die üblicherweise nur gegen Vergütung erbracht werden. Auch wenn der Architekt zunächst nur mündlich mit ersten Vorentwürfen beauftragt wurde, kommt hiermit in der Regel bereits ein Architektenvertrag zustande. Zur Vermeidung späterer Streitigkeiten ist es den Parteien in jedem Fall zu empfehlen, schon im Rahmen der sogenannten Zielfindungsphase einen schriftlichen Vertrag abzuschließen, in dem Leistungsumfang und Vergütung genau geregelt sind.

INHALT DES ARCHITEKTENVERTRAGES

Im Vertrag sollten die Planungs- und Überwachungsziele für das Bauvorhaben möglichst konkret beschrieben werden, z.B. das gewünschte Raumprogramm, das einzuhaltende Budget, Termine und etwaige Gestaltungsvorgaben des Bauherrn. Im Vertrag ist zudem genau zu regeln, mit welchen Leistungsphasen der Architekt konkret beauftragt werden soll. Durchaus üblich ist es z.B., den Architekten zunächst nur mit den Leistungsphasen 1–4 (Vorentwurfsplanung

und Eingabeplanung) zu betrauen und erst nach Konkretisierung der Planungsziele und Ermittlung der voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens über die Beauftragung der weiteren Architektenleistungen (Leistungsphasen 5–9) zu entscheiden.

VEREINBARUNG DES ARCHITEKTENHONORARS

Anders als bislang können die Parteien seit dem 01.01.2021 auch Honorare vereinbaren, die die Mindestsätze der HOAI unterschreiten. Die in der HOAI geregelten Honorare sind damit nicht mehr verbindlich und können z.B. auch durch eine Pauschalpreisvereinbarung ersetzt werden. Nach wie vor stellen die Honorarsätze der HOAI für die Vertragsparteien aber eine wertvolle Orientierungshilfe dar. Darüber hinaus gelten die Basishonorarsätze der HOAI als vereinbart, wenn die Parteien nicht zumindest in Textform, z.B. per Mail, eine abweichende Honorarvereinbarung treffen.

BEENDIGUNG DES ARCHITEKTENVERTRAGES

Der Architektenvertrag kann vom Bauherrn jederzeit ordentlich gekündigt werden. In diesem Fall muss der Bauherr dem Architekten allerdings die volle vereinbarte Vergütung bezahlen, von der lediglich die ersparten Aufwendungen des Architekten abzuziehen sind.

Beide Parteien, also auch der Architekt, sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vertrages und zur Geltendmachung von Schadensersatz berechtigt. In der Regel setzt eine solche fristlose Kündigung jedoch eine vorherige erfolglose Abmahnung voraus. Handelt es sich beim Bauherrn um einen Verbraucher, kann diesem ein Widerrufsrecht zustehen, wenn der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Architekten oder im Wege des Fernabsatzes abgeschlossen wurde und die Widerrufsfrist noch nicht abgelaufen ist. Besteht ein Widerrufsrecht, ist diese Lösungsmöglichkeit für den Bauherrn oft attraktiver als eine (außerordentliche) Kündigung des Vertrages, da erhaltene Anzahlungen vom Architekten grundsätzlich zurückgezahlt werden müssen.

FAZIT

Hinsichtlich des Umfangs und des Inhalts eines Architektenvertrages besteht in Deutschland weitestgehend Vertragsfreiheit. Dies gilt seit dem 01.01.2021 auch hinsichtlich des Architektenhonorars. Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollten die Parteien ihre Vereinbarungen in einem schriftlichen Vertrag festhalten. Gerade bei größeren Bauvorhaben ist es angesichts der Komplexität der Materie sinnvoll, einen im privaten Bau- und Architektenrecht erfahrenen Rechtsanwalt hinzuzuziehen.



Dr. Enno Engbers

„AUCH WENN DER ARCHITEKT ZUNÄCHST NUR MÜNDLICH MIT ERSTEN VORENTWÜRFEN BEAUFTRAGT WURDE, KOMMT HIERMIT IN DER REGEL BEREITS EIN ARCHITEKTENVERTRAG ZUSTANDE.“



Bilder: links: © khwanchai - stock.adobe.com; rechts: © Thomas Moeller (Portrait), © Omid Mahdavi (rechte Seite Außenansicht)



KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Steuerberater
Wirtschaftsprüfer
Seitzstraße 8d
D-80538 München
T +49 (0)89 29 07 19 29
F +49 (0)89 29 07 19 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

Das Münchner Büro der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin befindet sich ganz zentral in der Nähe der St. Anna-Kirche im Lehel, einem charmanten alten Viertel hinter der Staatskanzlei.