



VERZÖGERUNGEN IM BAUABLAUF

Merkblatt 14 – HOAI
Stand 03/2023

Einführung

Insoweit Architekten und Architektinnen die Leistungsphase 8, HOAI - Objektüberwachung vertraglich vereinbart haben, werden diese regelmäßig mit Störungen im geplanten Bauablauf konfrontiert. Insbesondere beim „Bauen im Bestand“ – aber auch bei Neubauten – können Störungen im Bauablauf erheblichen Mehraufwand bei objektüberwachenden Architektinnen und Architekten verursachen. Nachfolgend sollen Randbedingungen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, Honoraransprüche für Architekten und Architektinnen aus Verzögerungen im Bauablauf umzusetzen. Verzögerungen im Bauablauf treten auch in anderen Objekt- und Fachplanungen auf, welche die „Objektüberwachung“ im Leistungsbild enthalten. Die nachfolgenden Hinweise sind dann entsprechend dem jeweiligen Leistungsbild anzupassen.

Begriffsdefinition und Abgrenzung

Mit dem Begriff „Verzögerungen im Bauablauf“ werden im Folgenden Störungen im geplanten Bauablauf betrachtet. Nicht behandelt werden Störungen im Planungsablauf – also in den Leistungsphasen 1 bis 7 der HOAI. Störungen im Bauablauf betreffen im Wesentlichen die Leistungsphase 8, HOAI

– Objektüberwachung. Diese können unterschiedlicher Art sein und sind im Einzelfall genau zu analysieren.

Beispiele:

- Bauzeitverschiebungen (späterer Beginn und späteres Ende);
- Bauzeitverlängerung (späteres Ende, bei weiterhin kontinuierlichem, aber langsameren Bauablauf);
- Bauzeitverlängerung (späteres Ende, bei gestörtem Bauablauf, z.B. mit Unterbrechungen).

In der Regel wird die Verzögerung im Bauablauf eine Mischung aus den vorgenannten Störungen sein. Die Störungen können u.a. zu Intensitätsabfällen bei Personal, teilweisem Personalleerlauf oder auch zusätzlichem Zeitbedarf in den Architekturbüros führen.

Anspruchsgrundlagen

Die Leistungsbilder der HOAI berücksichtigen grundsätzlich nicht den benötigten Zeitaufwand, sondern nur den zu erreichenden Werkerfolg. Es finden sich daher in den Leistungsbildern der HOAI keine Empfehlungen zur Honorierung von Störungen im Bauablauf. Grundlagen zur Definition einer Anspruchsgrundlage und eines Anspruchs der Höhe nach bei

Verzögerungen im Bauablauf können also nur im Vertrag des Architekten/der Architektin vereinbart werden. „Der Faktor Zeit“ kann allerdings auch ein „Planungsumstand“ sein, welcher eine „ausgleichsbedürftige“ „Äquivalenzstörung“ im Architektenvertrag ist (gemäß Prof. Dr. Gerd Motzke, Vorsitzender Richter am OLG München a.D., Artikel DAB 06/20).

In den diversen Vertragsmustern (z. B. Öffentliche Hand, Bund, Vertrag Objektplanung – Gebäude und Innenräume oder der Bayerischen Architektenkammer) sind Regelungen enthalten, welche die Anspruchsgrundlagen des Architekten/der Architektin mehr oder weniger berücksichtigen. In den Vertragsmustern zur Objektplanung Bund finden sich Formulierungen zu „Leistungsverzögerungen“ und „Vergütung“ in den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ (Stand Januar 2021). In den Orientierungshilfen zum Abschluss eines Architektenvertrages der Bayerischen Architektenkammer sind Formulierungen zur „Verlängerung der Durchführung und Unterbrechung des Vertrags“ aufgenommen worden. Es werden auch entsprechende Formulierungen von den jeweiligen Haftpflichtversicherungen/Maklern angeboten (Bsp. s. u. Anhang)

Die jeweiligen Formulierungen sind unbedingt projektenbezogen anzupassen. Je nach Projektgröße empfiehlt sich auch eine juristische Beratung hinzuzuziehen.

Voraussetzungen

Anspruch „dem Grunde nach“

Folgende weitere Voraussetzungen für eine mögliche Vergütung einer gestörten Bauzeit sind bei fehlenden/unklaren oder unvollständigen vertraglichen Regelungen zu berücksichtigen:

- Im Angebot des Architekten/der Architektin muss eine Preiskalkulation (z. B. Zeitbedarf, Personaleinsatz, Nebenkosten, Objektversicherung usw.) u. a. auch hinsichtlich der Bauzeit (soweit realistisch einschätzbar) in Bezug auf ein auskömmliches Honorar ausgewiesen sein (Urkalkulation).
- Bezogen auf den Bauablauf sind schon bei Abschluss der jeweiligen Leistungsphase (LP 2 – 6/7) u. a. zu erwartende terminliche Störungen und Risiken zu erläutern und zu dokumentieren (siehe Grundleistung Fortschreibung zum terminlichen Ablauf). Hierbei ist eine - auskömmliche - Terminplanung mit Ausweisung entsprechender Pufferzeiten zu Grunde zu legen.
- Die Verzögerungen im Bauablauf dürfen nicht aufgrund eines Eigenverschuldens des Architekten/der Architektin entstehen, wie z. B. zu späte oder unvollständige Ausschreibung, nicht termingerechte Übergabe von Plänen an die bauausführende Firma, Planungs- oder Überwachungsfehler usw.
- Die Störung liegt im Verantwortungsbereich der Auftraggebenden wobei der Architekt/die Architektin rechtzeitig eigene Behinderungen anmelden und den Auftraggebenden Zeit zur Abhilfe einräumen muss. Die Bauherrenschaft muss sich also im Annahmeverzug befinden.
- Änderungswunsch der Auftraggebenden mit Auswirkung auf die Bauzeit.
- Unterscheidung/Abgrenzung von Störungen, welche nicht im Verantwortungsbereich der Auftraggebenden

liegen, z. B. Leistungen Dritter, höhere Gewalt, extreme Wetterereignisse, steigende Preise, Schlechtleistung bauausführende Firmen usw.

- Störungen im Bauablauf müssen durch den Architekten/die Architektin während der LP 8 – Objektüberwachung genau dokumentiert und den Auftraggebenden angezeigt werden – unabhängig von eventuellen eigenen Honoraransprüchen.
- Insbesondere die Festlegung des Beginns und des Endes der Objektüberwachungsleistungen bzw. des Leistungszeitraums mit den Auftraggebenden ist bei der Geltendmachung von Honoraransprüchen einer der wichtigsten Parameter.
- Erarbeiten eines Soll-/Ist-Bauzeitenplans mit Aufzeigen der Störungen/Verzögerungen und Darstellung der Auswirkungen auf die Bauzeit.
- Insbesondere beim „Bauen im Bestand“ treten erfahrungsgemäß eine Vielzahl von weiteren Störungen aufgrund von nicht vorhersehbaren Risiken bei der Planung und Durchführung auf (siehe auch Merkblatt Bayerische Architektenkammer „Bauen im Bestand“) – hier sind spezifische vertragliche Regelungen zu vereinbaren.
- Ausnahmsweise Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB bei schwerwiegenden Änderungen der Vertragsumstände – die Verlängerung der Bauzeit muss also erheblich sein!

Anspruch „der Höhe nach“

Um den Anspruch der Höhe nach zu begründen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bürointerne Führung von detaillierten projektbezogenen Stundenlisten mit Aufgliederung nach Leistungsphasen, Grundleistungen und zusätzlichen/besonderen Leistungen.
- Unterscheidung von zeitabhängigen und nicht zeitabhängigen Grundleistungen während der LP 8 – Objektüberwachung.
- Nachvollziehbare Ermittlung von zeitabhängigen, projektspezifischen Kosten (Personaleinsatz und -kosten, Nebenkosten) auf Grundlage der zeitabhängigen Grundleistungen und deren Störung gemäß Soll/Ist-Bauzeitenplan unter Berücksichtigung der vertraglichen Regelungen. Zeitabhängige Leistungen der Objektüberwachung könnten z. B. Baubegehungen, Zustandsfeststellungen, wiederholte terminliche Koordination der Firmen, Aktualisierung des Terminplanes, Führen und Protokollieren von Baustellenbesprechungen etc. sein.

Zusammenfassung

Dem Architekten/der Architektin ist zu empfehlen, im Rahmen des Honorarangebots eine Terminplanung u. a. mit realistischer Einschätzung der Bauzeit abzugeben. Passend zum Terminplan sollte der geplante Personaleinsatz mit Qualifizierung der Mitarbeiter ebenfalls ausgewiesen werden (Urkalkulation). Eine vertragliche Vereinbarung mit Regelung der Parameter zur Vergütung bei einer Verzögerung im Bauablauf

sollte unbedingt in den Architektenvertrag mit aufgenommen werden.

„Erfolgt keine Vereinbarung, sind die Vertragsparteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Verlängerung der Durchführung des Vertrags zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Falle zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Verlängerung zu vertreten hat.“

Wird die Durchführung des Vertrags wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bauherrn unterbrochen und hat der Architekt den Bauherrn fruchtlos zur Mitwirkung aufgefordert, so steht dem Architekten für die Dauer der Unterbrechung eine angemessene Entschädigung zu.“ (Auszug Kommentar zum neuen Architektenvertragsrecht, BKI Büromanagement, Martin Kraushaar, Eric Zimmermann, Ausgabe 2017, Seite 90 – 91).

Eine klare Regelung zur Vergütung einer eventuellen Verzögerung im Bauablauf erspart dem Architekten/der Architektin bei Eintritt der Bauzeitverzögerung viel Zeit, Kosten und Ärger. Der Architekt/die Architektin trägt ohnehin zuerst die Darlegungs- und Beweislast sowie die Vorfinanzierung (z. B. bei öffentlichen Auftraggebern die 6-monatige Karenzzeit), da eine abschließende Bewertung einer Verzögerung des Bauablaufs oft erst nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen kann. Ohne vertragliche Regelung trägt der Architekt/die Architektin ein hohes Risiko, insbesondere wenn die Vergütung des berechtigten Mehraufwands gerichtlich – in der Regel über mehrere Jahre – durchgesetzt werden muss.

Anhang

Mustertext einer Architektenhaftpflichtversicherung/Makler (Bitte beachten: Formulierungen sind unbedingt projektenbezogen anzupassen. Je nach Projektgröße empfiehlt sich auch eine juristische Beratung hinzuzuziehen.):

„Verlängern sich die in Anlage 1 dieses Vertrages vorgesehenen Zeiträume für die Erbringung einzelner oder sämtlicher nach diesem Vertrag von dem AN zu erbringenden Leistungen (im Falle der stufenweisen Beauftragung: für einzelne oder sämtliche von ihm in der jeweiligen Beauftragungsstufe zu erbringenden Leistungen) aus einem von ihm nicht zu vertretenden Grunde um mehr als einen Monat, kann der AN eine angemessene Honorarerhöhung verlangen. Hierzu treffen die Parteien eine gesonderte Vereinbarung.“

Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, hat der AN Anspruch auf Erstattung der durch die Verlängerung der in Anlage 1 dieses Vertrages vorgesehenen Zeiträume entstandenen tatsächlichen Aufwendungen. Absatz 11 gilt insofern entsprechend. Im Übrigen bleibt der Anspruch des AN auf eine angemessene Entschädigung nach § 642 BGB unberührt, sofern die Anzeige nach § 8 Abs. 1 Satz 4 dieses Vertrages erfolgt oder Offenkundigkeit nach § 8 Abs. 1 Satz 5 dieses Vertrages gegeben ist.“

Merkblatt der Strategiegruppe Ökonomie,
bearbeitet von Peter Doranth, Georg Brechensbauer und Oliver Zimmermann

Quellen und Literaturhinweise

Beck'scher HOAI und Architektenrechts-Kommentar, Herausgeber:
Fuchs, Berger, Seifert, Ausgabe 2016, Seiten 306 - 319

BKI Büromanagement, Kommentar zum neuen Architektenver-
tragsrecht, Herausgeber: Martin Kraushaar, Eric Zimmermann,
Ausgabe 2017

Prof. Dr. Gerd Motzke, Vorsitzender Richter am OLG München
a.D., Artikel in DAB 06/20

Markus Prause, Rechtsanwalt und Justiziar der Architektenkammer
Niedersachsen, Artikel in DAB 06/20