

Umfang und Inhalt der Architektenleistung

Der vom Architekten geschuldete Gesamterfolg ist im Regelfall nicht darauf beschränkt, dass er die Aufgaben wahrnimmt, die für eine mangelfreie Errichtung des Bauwerks erforderlich sind.

Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung des Architekten sind, soweit einzelne Leistungen des Architekten, die für den geschuldeten Erfolg erforderlich sind, nicht als einzelne Teilerfolge vereinbart worden sind, durch Auslegung zu ermitteln. Eine an den Leistungsphasen des **§ 15** HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung begründet im Regelfall, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolge des geschuldeten Gesamterfolges schuldet.

Erbringt der Architekt eine vertraglich geschuldete Leistung teilweise nicht, dann entfällt der Honoraranspruch des Architekten ganz oder teilweise nur, wenn der Tatbestand einer allgemeinen Leistungsstörung oder der werkvertraglichen Gewährleistung erfüllt ist. Als Rechtsfolge einer teilweise nicht erbrachten, jedoch geschuldeten Architektenleistung kommen der Verlust oder die Minderung der Honorarforderung in Betracht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Minderung oder für Schadensersatz statt der Leistung erfüllt sind.

BGH, Urteil vom 24.06.2004 - VII ZR 259/02

Anmerkung:

Mit der Entscheidung des BGH vom 24.06.2004 werden grundlegende Aussagen über den Umfang der Leistungen eines Architekten aufgestellt.

Der BGH stellt fest, dass sich die Leistungsverpflichtung eines Architekten **nicht** darauf **beschränkt**, ein **mangelfreies Werk** entstehen zu lassen. Es ist vielmehr durch **Auslegung** zu ermitteln, welche Vertragspflichten der Architekt zu erfüllen hat. Als Auslegungskriterien sind die Interessen des Auftraggebers (AG) an den **Arbeitsschritten** heranzuziehen, die für den geschuldeten Werkerfolg erforderlich sind. Im Regelfall hat der AG Interesse an den Arbeitsschritten,

- die als Vorgaben aufgrund der Planung des Architekten für die Bauunternehmer erforderlich sind, damit diese die Planung vertragsgerecht umsetzen können;
- die es dem AG ermöglichen zu überprüfen, ob der Architekt den geschuldeten Erfolg vertragsgemäß bewirkt hat;
- die den AG in die Lage versetzen, etwaige Gewährleistungsansprüche gegen Bauunternehmer durchzusetzen;
- die erforderlich sind, die Maßnahmen zur Unterhaltung des Bauwerks und dessen Bewirtschaftung zu planen.

Diese **Arbeitsschritte schuldet der Architekt als Teilerfolge**, wenn die Parteien ihre vertragliche Vereinbarung an den Leistungsphasen des **§ 15** HOAI orientiert haben. Der AG kann die einzelnen Arbeitsschritte von seinem Architekten einfordern.

Der AG darf den Honoraranspruch des Architekten nicht kürzen, sondern hat er nur Mängelansprüche, nicht aber ein Honorarkürzungsrecht. Er muss prüfen, welche Arbeitsschritte der Architekt als Teilerfolge nach dem Vertrag schuldet. Der BGH nennt in seiner Entscheidung Regelvermutungen. Fehlen geschuldete Arbeitsschritte, kann der AG Mängelansprüche nach **§ 634 f** BGB a.F. erheben. Der Vorrang der Nacherfüllung ist zu beachten. Wenn eine Nacherfüllung noch möglich und dem AG zumutbar ist, muss er dem Architekten eine angemessene Frist setzen, den geschuldeten Arbeitsschritt (noch) auszuführen. Erst nach fruchtlosem Fristablauf, Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Nacherfüllung ist der Weg zur Minderung oder zum Schadensersatz statt der Leistung frei.