

Ermittlung des erbrachten Leistungsanteils des Architekten bei unvollständiger Objektüberwachung

A. Erfordernis der Leistungsabgrenzung

Ist beim Abschluss eines Architektenvertrags nur eine Teilbeauftragung i. S. v. § 5 Abs. 1 und 2 HOAI vorgesehen, wurde der Architektenvertrag gekündigt, einvernehmlich aufgelöst oder liegt bei der Leistungserbringung des Architekten ein Tatbestand des Leistungsstörungsrechts oder des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts vor, die den Verlust oder die Minderung der Honorarforderung als Rechtsfolge vorsieht,¹ muss ein angemessener, äquivalenter Honoraranteil am Gesamthonorar des Architekten i. S. v. § 10 Abs. 1 HOAI gefunden werden. Die maßgebliche Grundlage bildet dafür eine Ermittlung des erbrachten Leistungsanteils.

Schließlich ist eine solche auch erforderlich, wenn innerhalb einer Leistungsphase eine Abschlagszahlung i. S. v. § 8 Abs. 2 HOAI verlangt werden soll. Denn die Vorschrift lässt eine solche Forderung nur für „nachgewiesene Leistungen“ zu. In der Praxis werden Abschlagsforderungen vielfach zwar erst nach einer vollständig erbrachten Leistungsphasen gestellt. Bei Leistungsphasen mit großem Zeit- und Kostenaufwand, wie dies insbesondere bei der Objektüberwachung der Leistungsphase 8 i. S. v. § 15 Nr. 8 HOAI der Fall ist, können Abschlagszahlungen aber auch schon dann verlangt werden, wenn noch nicht alle erforderlichen Grundleistungen der Leistungsphase erbracht sind.² Gegebenenfalls müssen auch Leistungsanteile innerhalb einzelner Grundleistungen abgegrenzt werden.

Das OLG Düsseldorf hat zur Leistungsabgrenzung in der Leistungsphase 8 zutreffend festgestellt, dass sich der Leistungsanteil des Architekten nicht unmittelbar nach dem Fertigstellungsgrad der Bauleistungen bemessen kann.³ Auch eine grobe und unbegründete Schätzung, wie sie allerdings in der Praxis selbst bei Gerichtsgutachten immer wieder vorgenommen wird,⁴ stellt keine

¹ Vgl. BGH BauR 2004, 1640; IBR 2004, 513; Kniffka, in: Festschrift Vygen, S. 20; Preussner, in: Thode/Wirth/Kuffer, Praxishandbuch Architektenrecht, § 9 Rdn. 37, 47.

² Vygen, in: Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 6. Aufl., § 8 Rdn. 54; Locher/Koebler/Frik, HOAI, 8. Aufl., § 8 Abs. 59.

³ OLG Düsseldorf, OLGR 1996, 203; IBR 1996, 120.

⁴ Originalzitat aus einem Gerichtsgutachten: „Die nicht erbrachten Reste in Leistungsphase 8 hat die Klägerin mit 5 v.H. berücksichtigt. Dies ist nicht angemessen. Die nicht erbrachte Leistung wird sachverständig mit 12 v.H. bewertet.“ Hier zeigt sich, wie überfordert offensichtlich mancher Sachverständige bei der Leistungsbewertung sein kann.

sachkundige Ermittlung dar und sollte im Prozess weder von den Parteien noch vom Gericht akzeptiert werden. Eine Gleichwertigkeit der Grundleistungen, wie sie von Löffelmann/Fleischmann gesehen wird,⁵ ist weder preisrechtlich vorgesehen noch sachgerecht. Es muss jedenfalls als unverhältnismäßig bezeichnet werden, wenn beispielsweise die „Überwachung der Ausführung des Objekts“, als erste Grundleistung der Leistungsphase 8, und das bloße „Auflisten der Gewährleistungsfristen“ als gleichwertig anzusehen sein sollen.

Fraglich ist, wie der maßgebliche Leistungsanteil des Architekten sachgerecht ermittelt werden kann. Nachfolgend soll deshalb ein Lösungsansatz zur differenzierten Ermittlung des erbrachten Leistungsanteils in der Leistungsphase 8 aufgezeigt werden.

B. Lösungsansatz für die Ermittlung eines Leistungsanteils bei der Objektüberwachung

I. Allgemeine Vorgehensweise

Eine Leistungsbewertung wird vielfach als reine Rechtsfrage verstanden.⁶ Richtig ist aber vielmehr, dass es sich dabei um eine „Komplexfrage“ handelt, die entsprechend aufzulösen ist.⁷ Sollen erbrachte Anteile einer unvollständigen Objektüberwachung bewertet werden, geht es allgemein zunächst um Rechtsgrundlagen, darauf aufbauend um Tatsachenfragen und schließlich um die Frage der honorarrechtlichen Rechtsfolgen. Folglich muss eine notwendige Ermittlung in Stufen vorgenommen werden, bei der richtigerweise sowohl der Richter als auch der Sachverständige mitwirken:

Zunächst muss festgestellt werden, welche Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolgs im Einzelnen erforderlich sind, beziehungsweise gewesen wären. Weil aber Umfang und Inhalt der vom Architekten geschuldeten Leistung durch Vertragsauslegung zu ermitteln sind,⁸ handelt es sich dabei um eine Rechtsfrage.⁹ Im Honorarprozess, ist dem Gerichtssachverständigen also durch das Gericht vorzugeben, von welchem Leistungssoll und damit von welchen notwendigen Arbeitsschritten in der Leistungserbringung auszugehen ist. Mit einer solchen gerichtlichen Vorarbeit wird der Gerichtssachverständige in vielen Fällen jedoch nicht rechnen können. Gerade im Honorarprozess wird die Klärung von Rechtsfragen vielfach dem Sachverständigen auferlegt.¹⁰ Über

⁵ Löffelmann/Fleischmann, Architektenrecht, 4. Aufl., Rdn. 777.

⁶ Rath, BauR 2002, 557, 561 f.

⁷ Motzke, in: Festschrift Vygen, S. 416, 427.

⁸ BGH a. a. O.

⁹ Motzke, a. a. O.; Rath, a. a. O.

¹⁰ Originalwortlaut aus einem Beschluss des LG München I zu einer Anfrage eines Sachverständigen: „Die Frage der Einordnung der Leistungen des Beklagten soll gerade vom Sachverständigen vorgenommen werden“.

eine Anfrage i. S. v. § 407 a Abs. 3 ZPO hinaus¹¹ sind dem Gerichtssachverständigen aber die Hände gebunden.¹² In der Gerichtspraxis wird der Gerichtssachverständige dann wenigstens ausführlich darlegen müssen, von welchen Rechtsgrundlagen er bei der Beantwortung von Sachfragen ausgeht. Andernfalls läuft er Gefahr, dass sein Gutachten nicht überprüfbar und damit verwertbar sein könnte.¹³

In einem zweiten Schritt muss festgestellt und dargelegt werden, welche Dokumente vorliegen, die auf entsprechende Leistungsinhalte schließen lassen. Hierbei handelt es sich um eine sachverständige Tätigkeit. In der Gutachtenpraxis ist eindeutig aufzuzeigen, auf welche Unterlagen zurückgegriffen werden kann und wie diese den einzelnen Arbeitsschritten zuzuordnen sind.

Schließlich muss in einem dritten Schritt eine Bewertung der erbrachten Architektenleistung im Hinblick auf das geschuldete Leistungsvolumen vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um den Kernbereich bei der Leistungsabgrenzung. Umso bedauerlicher ist es, dass gerade dieser Aufgabe in vielen Fällen der Gutachtenpraxis nur wenige Zeilen gewidmet werden.¹⁴ Man wird aber schnell der Auffassung sein, dass es sich dabei ohnehin um eine Rechtsfrage handelt. Demgegenüber soll jedoch nachfolgend aufgezeigt werden, dass für eine gründliche und nachvollziehbare Leistungsbewertung zunächst fachlicher Sachverstand erforderlich ist. Insofern ist dieser Schritt in folgende Einzelfragen aufzulösen:

1. In welchem Umfang sind die notwendigen Arbeitsschritte als erbracht anzusehen?
2. Welche sachgerechten Anteile aus dem preisrechtlich vorgeschriebenen Vornhundertsatz sind für die notwendigen Arbeitsschritte anzusetzen?
3. Wie ist der erbrachte Leistungsumfang, bezogen auf die Gesamtleistung, zu bewerten?

Bei der Klärung dieser Fragen, bei der Rechtsfragen und Sachfragen ineinander greifen, sind allein die Verhältnisse und Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls zu würdigen und nachvollziehbare, überprüfbare Ermittlungen durchzuführen.

II. Grundlagen

Allgemein gilt, dass die HOAI grundsätzlich keine Leistungspflichten bestimmen kann, sondern ausschließlich Honorarartbestände regelt. Das geschuldete Leistungssohl des Architekten ergibt sich damit nicht aus den Leistungsbildern

¹¹ Eine Verletzung der Hinweispflicht kann den vollständigen oder teilweisen Verlust der Sachverständigenvergütung zur Folge haben; Jessnitzer/Ulrich, Der gerichtliche Sachverständige, 11. Aufl., Rdn. 235.

¹² Diesbezüglich steht dem Gerichtssachverständigen kein Gutachtenverweigerungsrecht zu; vgl. § 408 ZPO.

¹³ OLG Düsseldorf, Beschl. v. 6. 3. 1997 – 10 W 33/97; IBR 1997, 439; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 9. 6. 1994 – 10 W 72/94; IBR 1995, 186; Jessnitzer/Ulrich, Rdn. 338, m.w.N.

¹⁴ Vgl. z.B. Fn. 4.

der HOAI, sondern aus dem Vertragsrecht des BGB und dem geschlossenen Vertrag.¹⁵ Der genaue Aufgabenumfang des Architekten muss sich damit am berechtigten Erwartungshorizont des Auftraggebers hinsichtlich des geschlossenen Vertrags orientieren. Für die Auslegung des Vertragsinhalts geht es also zunächst um die begründeten Interessen des Auftraggebers.¹⁶

Im Hinblick auf eine insofern interessensgerechte Betrachtung ist das Ziel der Leistung des Architekten, sowohl bei der Planung als auch bei der Überwachung der Bauausführung, allgemein ein mangelfreies geistiges Architektenwerk unter folgenden Gesichtspunkten:

- Funktion
- Gestaltung
- Konstruktion
- Kostenplanung
- Zeitplanung

Unabhängig von Leistungsphasen der HOAI und entsprechenden Grundleistungsbetrachtungen hat der Architekt in diesen Bereichen den berechtigten Erwartungen seines Auftraggebers gerecht zu werden. Für eine mangelfreie und vollständige Leistung in Planung und Objektüberwachung („Entstehenlassen des Bauwerks“) hinsichtlich der genannten fünf Bereiche erhält der Planer schließlich seine Vergütung nach der HOAI.

Allein der insoweit berechnete Erwartungshorizont des Auftraggebers zeigt bereits auf, dass diesem nicht nur das Recht auf ein schließlich mangelfrei entstandenes Gebäude zusteht. Folglich kann sich das Werk des Architekten auch nicht darauf beschränken.¹⁷ Dem Auftraggeber muss im verhältnismäßig langen Planungs- und Bauprozess vielmehr auch ein Kontroll- und Entscheidungsrecht zustehen. Denn bei der Bauplanung und Bauausführung ist ein komplexer, interaktiver Verfahrensablauf, mit einer Vielzahl Beteiligter sowohl auf Planungsseite als auch auf Auftraggeberseite erforderlich. Dabei ist grundsätzlich auch die Entscheidungsfindung des Auftraggebers als Mitwirkungspflicht gefordert.¹⁸ Bei einer mehrjährigen Planungs- und Bauzeit kann dem Auftraggeber im Übrigen nicht zugemutet werden, am Ende auf einen dann hoffentlich entstandenen aber gleichwohl zufälligen Werkerfolg bezüglich der funktionellen Eignung, der konstruktiven Mangelfreiheit, der angemessenen Gestaltung, der wirtschaftlichen Durchführbarkeit sowie der termingerechten Bauausführung der Baumaßnahme hoffen zu müssen. Ihm müssen vielmehr Kontrollmöglichkeiten eingeräumt werden. Zwischenkontrollen und Entscheidungsfindungsprozesse sind aber nur möglich, wenn vom Architekten auch Zwischenergebnisse und Nachweise einzelner Arbeitsschritte zu erbringen sind. Folglich muss dem Auftragge-

¹⁵ BGH a. a. O.; BGH BauR 1999, 187; IBR 1999, 170 m. w. N.; BGH BauR 1997, 154; IBR 1997, 110 m. w. N.

¹⁶ BGH BauR 2004, 1640, 1643; IBR 2004, 512.

¹⁷ BGH a. a. O.

¹⁸ Locher/Koebler/Frik, § 15 Rdn. 10.

ber im Regelfall ein berechtigtes Interesse an einzelnen Arbeitsschritten zukommen.¹⁹

Nachdem der BGH nun festgestellt hat, dass eine an den Leistungsphasen des § 15 HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung im Regelfall begründet, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolgs auch schuldet,²⁰ kann bei der Leistungsabgrenzung für diesen Fall zunächst auf die im Einzelnen notwendigen Grundleistungen Bezug genommen werden. Weil sich die bei § 15 Abs. 2 HOAI im Einzelnen benannten Grundleistungen aber vielfach in der Praxis nicht uneingeschränkt voneinander abgrenzen lassen²¹ und insofern sinnvoll zusammenzufassen,²² andere Grundleistungen dagegen nach notwendigen Einzelaufgaben aufzuteilen²³ sind und schließlich einzelne Grundleistungen keine notwendigen Arbeitsschritte darstellen, ist der erforderliche Leistungsumfang primär nach notwendigen Tätigkeitsbereichen, nicht aber generell nach den in § 15 Abs. 2 HOAI genannten Grundleistungen zu untersuchen. Für das geschuldete Leistungsoll, aber auch für den erbrachten Leistungsumfang kann damit nicht einfach unmittelbar auf die Grundleistungen der HOAI zurückgegriffen werden. Folglich kann auch eine Bewertung nicht automatisch anhand von veröffentlichten allgemeinen Bewertungstabellen durchgeführt werden. Leistungsanteile müssen vielmehr nach den Verhältnissen und Besonderheiten des Einzelfalls bestimmt und gewichtet werden.²⁴

Vor diesem Hintergrund ist die vom BGH in der Entscheidung vom 24. 6. 2004 gewählte Formulierung sehr zu begrüßen, bei der es gerade nicht um die Notwendigkeit einzelner Grundleistungen geht. Der BGH geht vielmehr von „Arbeitsschritten als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolgs“ aus²⁵ und wendet sich darüber hinaus grundsätzlich gegen einen Honorarabzug für nicht erbrachte Grundleistungen.²⁶ Solche notwendigen Arbeitsschritte können – neben Besondere Leistungen²⁷ – Grundleistungen, die Zusammenfassung von Grundleistungen aber auch Teile von Grundleistungen sein; diese aber immer nur unter der Voraussetzung, dass sie im Hinblick auf den nicht zufälligen Gesamterfolg auch im Einzelnen geschuldet sind.

¹⁹ BGH a. a. O.

²⁰ BGH a. a. O.

²¹ Jochem, HOAI, 4. Aufl., § 5 Rdn. 5.

²² Vgl. z. B. Locher/Koebler/Frik, Anhang 4.

²³ Vgl. z. B. unten zur Grundleistung „Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes“.

²⁴ Vgl. aml. Begründung zu § 5; BR-Drucks. 270/75, 10; Korbion/Mantscheff/Vygen, § 5 Rdn. 29; Locher/Koebler/Frik, § 5 Rdn. 23; Neuenfeld/Baden/Dohna/Grosscurth, HOAI, § 5 Rdn. 5.

²⁵ BGH, BauR 2004, 1640, 1643.

²⁶ BGH, BauR 2004, 1640, 1642, mit Bezug auf Kniffka, in: Festschrift Vygen, S. 20, und Preussner, in: Thode/Wirth/Kuffer, § 9 Rdn. 36–46, jeweils m. w. N.

²⁷ Soweit es allein um das Grundleistungshonorar geht, können Leistungspflichten, die als Besondere Leistungen einzuordnen sind, vernachlässigt werden.

III. Umfang und Leistungsinhalt bei der Leistungsphase 8

Soweit die Objektüberwachung nach § 15 HOAI dem Architekten vollständig übertragen ist, werden regelmäßig nahezu alle Inhalte der Grundleistungen der Leistungsphase 8 notwendige Arbeitsschritte darstellen, die als Teilerfolg im Hinblick auf den geschuldeten Gesamterfolg angesehen werden müssen. Dies muss bei der Objektüberwachung schon deshalb richtig sein, weil für den Auftraggeber nicht allein ein mangelfreies Gebäude von Bedeutung ist. In aller Regel hat er vielmehr auch Interesse an allen weiteren, vom Architekt in dessen Rolle als Sachwalter durchzuführenden Tätigkeiten: Einer zutreffend aufgestellten und überwachten Zeitplanung,²⁸ einem Bautagebuch, das sich für den Auftraggeber vielfach erst im Nachhinein als beweisichernd oder zumindest beweiserleichternd herausstellen kann, wirtschaftlich notwendigen und fachgerecht durchgeführten Kostenkontrollen, Zwischen- und Endaufmaßen, Rechnungsprüfungen, werkvertraglichen Unternehmerabnahmen, Kostenfeststellungen, behördlichen Abnahmen, einer ordnungsgemäßen Übergabe des Objekts sowie der Auflistung der Gewährleistungsfristen. Andernfalls können dem Auftraggeber, trotz eines mangelfreien Bauwerks, nicht unerhebliche Rechtsnachteile entstehen.²⁹

Eine Besonderheit kann sich hinsichtlich der beiden Grundleistungen „Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen“ sowie „Überwachen der Ausführung von Tagwerken nach § 63 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HOAI auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis“ ergeben: Kommen keine Fertigteile zum Einsatz und liegen auch keine der genannten Tragwerke³⁰ vor, können diese beiden Grundleistungen als Arbeitsschritte nicht geschuldet sein.

Die bei der Objektüberwachung der Leistungsphase 8 in § 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI aufgezählten Grundleistungen können, entsprechend der notwendigen Arbeitsschritte des Architekten, wie folgt sortiert und gegliedert werden:

- Aufstellen eines Zeitplanes
- Überwachung der Bauausführungen und der Zeitplanung, einschließlich gegebenenfalls Fertigteilüberwachung und Überwachung der Ausführung des Tragwerks
- Koordinieren der fachlich Beteiligten
- Bautagebuch
- Kostenkontrolle
- Aufmaße
- Rechnungsprüfung
- Abnahmen

²⁸ OLG Celle IBR 2004, 574.

²⁹ BGH BauR 2004, 1640, 1643.

³⁰ Gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HOAI geht es allein um Tragwerke der Honorarzonen I und II, so dass in der Mehrzahl aller Objekte diese Grundleistung obsolet ist. Die Überwachung der Ausführung von Tragwerken der Honorarzonen III bis V stellt dagegen weder beim Architekten noch beim Tragwerksplaner eine Grundleistung dar.

- Kostenfeststellung
- Antrag auf behördliche Abnahmen
- Übergabe des Objekts
- Auflistung der Gewährleistungsfristen
- Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

Davon abweichend nehmen Locher/Koeble/Frik eine andere Zusammenfassung vor.³¹

IV. Beurteilung der Leistungserbringung bei der Leistungsphase 8

1. Erbrachter Umfang bei den notwendigen Arbeitsschritten

Soweit das äquivalente Verhältnis zwischen Leistung und Honorar in der Leistungsphase 8 als Rechtsfrage festzustellen ist, muss zunächst die Leistungserbringung des Architekten bei der Objektüberwachung sachverständig untersucht werden. Der rechtliche Maßstab dafür ist im Grunde wiederum vom Richter vorzugeben.

Weil der Bauablauf oder auch tatsächlich geflossene Zahlungen keinen unmittelbaren Hinweis auf den erbrachten Leistungsanteil bei der Objektüberwachung geben können, sind diesbezügliche Beurteilungsmaßstäbe als ungeeignet anzusehen. Die entsprechenden Leistungsanteile können primär auch nicht allein nach Zeiteinheiten bemessen werden. Die allgemeine Honorarbemessungsgrundlage der anrechenbaren Kosten muss, soweit dies möglich ist, auch bei der Ermittlung der erbrachten Leistungsanteile maßgeblich sein.

Bei der Objektüberwachung der Leistungsphase 8 muss grundsätzlich der dynamische Ablauf bei der Leistungserbringung des Architekten beachtet werden. Dabei greifen verschiedene Grundleistungen ineinander ein und werden teilweise en bloc, teilweise in Abschnitten und teilweise fließend erbracht. Insofern ist bereits in dieser Hinsicht eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Hier ist der Richter zweifellos auf die Hilfe des Sachverständigen angewiesen.

a) En bloc zu erbringende Arbeitsschritte

Soweit wesentliche Arbeitsschritte en bloc, also im Ganzen erbracht werden, muss der Zeitpunkt der Tätigkeit bestimmt werden. Dazu gehören folgende Arbeitsschritte:

- Aufstellen eines Zeitplanes
- Kostenfeststellung
- Antrag auf behördliche Abnahmen
- Übergabe des Objekts
- Auflistung der Gewährleistungsfristen
- Überwachung der bei der Abnahme festgestellten Mängel

³¹ Locher/Koeble/Frik, Anhang 4.

Bei diesen Tätigkeiten des Architekten kann in aller Regel festgestellt werden, ob diese vollständig erbracht sind oder fehlen. Bei der Bewertung des erbrachten Leistungsumfangs wird es hier also in der Regel nur eine Bewertung mit 0 % oder 100 % geben.

b) In Abschnitten zu erbringende Arbeitsschritte

Bei Tätigkeiten, die in einzelnen, scharf voneinander abgrenzbaren Abschnitten erbracht werden, kann die Leistungsbewertung nach Schritten vorgenommen werden. In Abschnitten werden folgende Arbeitsschritte erbracht:

- Aufmaße
- Rechnungsprüfung
- Abnahmen

Bei diesen Arbeitsschritten muss im Einzelnen festgestellt werden, wie viele der insgesamt notwendigen Einzelschritte als erbracht anzusehen sind. Hierbei empfiehlt es sich nach Gewerken oder Vergabeeinheiten bei den Bauleistungen vorzugehen. Weil der Aufwand und damit der sachgerechte Anteil in den einzelnen Gewerken sehr unterschiedlich sein wird, ist es angemessen, eine gewerke-weise Gewichtung nach den jeweiligen Kostenverhältnissen vorzunehmen.

Am Beispiel der Teil- und Endabnahmen soll nachfolgend aufgezeigt werden, wie der erbrachte Leistungsumfang bei in Abschnitten zu erbringenden Arbeitsschritten differenziert ermittelt werden kann.

Die Abnahmen der unternehmerischen Leistungen erfolgen allgemein erst nach deren Leistungserbringung. Weil der bauleitende Architekt, neben der Abnahme der unternehmerischen Gesamtleistung, aber bereits im Bauablauf Teilabnahmen durchzuführen hat, insbesondere für Bauteile oder Bereiche, die nicht mehr zugänglich bzw. einsehbar sind, können sich die Abnahmen nicht allein auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der unternehmerischen Leistung beschränken. Insofern muss bei den Abnahmen von Zwischenstufen und einer Leistungserbringung in Abschnitten ausgegangen werden.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Kostenanteile und der geplanten Abschnitte bei den Abnahmen in den einzelnen Gewerken beziehungsweise Vergabeeinheiten kann der erbrachte Leistungsanteil zu jedem beliebigen Stichtag (hier: 31. 3. 2003; vgl. gestrichelte Linie) wie folgt ermittelt werden (vgl. Abb. 1; Werte in der Tabelle in T-EUR):

- Koordinieren der fachlich Beteiligten
- Bautagebuch
- Kostenkontrolle

Für den Zeitraum vom Tätigkeitsbeginn bis zur Abnahme der jeweiligen Bauleistungen, können die maßgeblichen Kosten, soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen, linear aufgeteilt werden. Auch hier empfiehlt sich eine Untersuchung nach Gewerken oder Vergabeeinheiten. Bei mittleren und großen Projekten ist ferner eine monatsweise Betrachtung zweckmäßig.

Damit zeigt sich bereits bei der Grundleistung „Aufstellen und Überwachen eines Zeitplans“, dass eine isoliert nach den in der HOAI definierten Grundleistungen vorgenommene Betrachtung, bei einer sorgfältigen Bewertung in die Irre gehen kann. Denn während das Aufstellen eines Zeitplans eine einmalige Tätigkeit darstellt, ist dessen Einhaltung während des Bauablaufs in einem dynamischen Prozess zu verfolgen und kontinuierlich fortzuschreiben. Auch ein in dieser Hinsicht unsystematisches Zusammenfassen von verschiedenen Grundleistungen, z.B. von statisch zu erstellenden Kostenermittlungen und dynamisch fortzuführenden Kostenkontrollen³² kann schon im Grundsatz nicht zu zutreffenden Abgrenzungsergebnissen führen. Eine strenge Grundleistungsbeurteilung ist deshalb abzulehnen.

Am Beispiel der Ausführungsüberwachung, einschließlich aller damit verbundenen Tätigkeiten, als zweifellos den wesentlichsten Teil der Objektüberwachung, kann aufgezeigt werden, wie der erbrachte Leistungsumfang bei dynamischen Arbeitsschritten differenziert ermittelt werden kann.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Kostenanteile und des geplanten Zeitrahmens für die Ausführungsüberwachung kann der erbrachte Leistungsanteil auch hier gewerkeweise zu jedem beliebigen Stichtag (hier: ebenfalls 31. 3. 2003; vgl. gestrichelte Linie) wie folgt ermittelt werden (vgl. Abb. 2; Werte in der Tabelle in T-EUR):

³² Locher/Koebler/Frik, Anhang 4, Nr. 8.10 und 8.15.

2. Ermittlung der Anteile der notwendigen Arbeitsschritte

Auf dem Weg zur Bewertung des erbrachten Leistungsumfangs müssen, bezogen auf den preisrechtlich bestimmten Vomhundertsatz nach § 15 Abs. 1 HOAI, ferner die jeweiligen Anteile der notwendigen Arbeitsschritte bestimmt werden. Dabei wäre es verführerisch, auf die bestechend einfachen aber pauschalen Bewertungstabellen zurückzugreifen, die in modifizierter Form mehrfach veröffentlicht sind.³³

Für diese allgemeinen Bewertungstabellen liegen allerdings keine wissenschaftlichen Erkenntnisse oder objektspezifische Untersuchungen vor. Welche Erfahrung hier eingeflossen sein sollen und ob diese jemals fachlich überprüft wurden, ist nicht ersichtlich. Bereits Neuenfeld³⁴ hat aber darauf hingewiesen, dass die so genannte Steinfort'sche Tabelle,³⁵ gleichsam als „Urmutter“ aller Bewertungstabellen, ihren Ruf vor allem dem Umstand zu verdanken hat, dass sie als erste den Versuch unternommen hat, einzelne Grundleistungen zu bewerten. Gleichwohl handelt es sich dabei lediglich um eine mehr oder weniger willkürliche Aufteilung der preisrechtlich bestimmten Vomhundertsätze auf die Grundleistungen des § 15 Abs. 2 HOAI. Wie sich noch zeigen wird,³⁶ können diese Werte mitunter erheblich von objektspezifisch ermittelten Ausgangswerten abweichen. Insofern ist zumindest Zurückhaltung bei der Anwendung dieser Tabellen geboten.³⁷

Eine Ermittlung der Anteile der notwendigen Arbeitsschritte hat stets dem Grundsatz der Überprüfbarkeit zu folgen. Das alleinige Ablesen und Übernehmen von pauschalen Werten veröffentlichter Bewertungstabellen genügt diesen Anforderungen nicht. Bedauerlicherweise ist der ungeprüfte Rückgriff auf pauschale Bewertungstabellen gleichwohl als allgemein üblich anzusehen.

Für eine objektbezogene und überprüfbare Anteilsermittlung bei den einzelnen Arbeitsschritten muss zunächst in einem ersten Schritt sachverständig eingeschätzt werden, welcher Aufwand für welche Tätigkeit als erforderlich angesehen wird. Als Einheit bietet sich hier eine Einschätzung nach vollen Arbeitstagen an. Soweit also beispielsweise bei der Ausführungsüberwachung bei einem Baustellenbesuch nur ein halber Arbeitstag benötigt wird, wird ein „Volltag“ bei zwei Baustellenbesuchen erreicht. Der so ermittelte Gesamtaufwand kann anschließend nach Prozentanteilen aufgeteilt werden. Schließlich ist der nach § 15 Abs. 1 HOAI preisrechtlich vorgesehene Vomhundertsatz entsprechend der ermittelten Prozentanteile zu verteilen (vgl. Abb. 3).

³³ Korbion/Mantscheff/Vygen, § 5 Rdn. 32; Locher/Koeble/Frik, Anhang 4; Pott/Dahlhoff/Kniffka, Anhang III.

³⁴ Neuenfeld, in: Neuenfeld/Baden/Dohna/Grosscurth, § 5 Rdn. 5.

³⁵ „Der Gemeindehaushalt“ Nr. 11/1980.

³⁶ Vgl. unten unter Nr. 3.

³⁷ Werner/Pastor, Der Bauprozess, 10. Aufl., Rdn. 788.

Ermittlung des erbrachten Leistungsanteils des Architekten

| Erforderliche Arbeitsschritte | Aufwand Volltage | Anteil Prozent | Anteil v.H.-Satz |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|
| Aufstellen des Zeitplan | 1 | 0,13 % | 0,04 |
| Ausführungsüberwachung, Überwachen von Fertigteilen und Tragwerken, Überwachung des Zeitplans | 350 | 46,17 % | 14,31 |
| Koordinieren der Fachplaner | 40 | 5,28 % | 1,64 |
| Bautagebuch | 60 | 7,92 % | 2,46 |
| Kostenkontrolle ... | 30 | 3,96 % | 1,23 |
| Aufmaß | 70 | 9,23 % | 2,86 |
| Rechnungsprüfung | 160 | 21,11 % | 6,54 |
| Abnahmen | 30 | 3,96 % | 1,23 |
| Kostenfeststellung | 2 | 0,26 % | 0,08 |
| Behördliche Abnahmen | 2 | 0,26 % | 0,08 |
| Übergabe des Objekts | 2 | 0,26 % | 0,08 |
| Auflisten der Gewährleistungsfristen | 1 | 0,13 % | 0,04 |
| Überwachung der Mängelbeseitigung | 10 | 1,32 % | 0,41 |
| Summen: | 758 | 100 % | 31,00 |

Abb. 3: Ermittlung der Anteile bei den notwendigen Arbeitsschritten

Im Hinblick auf veröffentlichte Bewertungstabellen³⁸ fallen bezüglich der so ermittelten Anteile nicht unerhebliche Abweichungen auf. Dies betrifft insbesondere die oben zuletzt genannten Arbeitsschritte. Diese, wie insgesamt alle Tätigkeiten bei den Kostenermittlungen,³⁹ werden in allen veröffentlichten Bewertungstabellen völlig überbewertet.

3. Gesamtbewertung des erbrachten Leistungsumfangs

a) Bewertung auf der Basis der ermittelten Arbeitsschrittanteile

In einem letzten Schritt kann schließlich eine Gesamtbewertung des erbrachten Leistungsanteils als honorarrechtliche Rechtsfolge vorgenommen werden. Dabei sind die ermittelten Anteile bei den notwendigen Arbeitsschritten mit den jeweils ermittelten Leistungsanteilen durch Multiplikation zu verknüpfen (vgl. Abb. 4):

³⁸ Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O.; Locher/Koeble/Frik, a. a. O.; Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O.

³⁹ Also: Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung.

| Erforderliche Arbeitsschritte | Objektüberwachung | | Anteil erbracht | v.H.-Satz erbracht |
|--|-------------------|--------------|--------------------|-----------------------|
| | Gesamt | beauftragt | | |
| Aufstellen des Zeitplan | 0,04 | 0,04 | 100,00 % | 0,04 |
| Ausführungsüberwachung, Überwachen von Fertigteilen und Tragwerken, Überwachung des Zeitplans | 14,31 | 14,31 | 47,84 % | 6,85 |
| Koordinieren der Fachplaner | 1,64 | 1,64 | 24,27 % | 0,40 |
| Bautagebuch | 2,46 | 2,46 | 47,84 % | 1,18 |
| Kostenkontrolle ... | 1,23 | 1,23 | 47,84 % | 0,59 |
| Aufmaß | 2,86 | 2,86 | 35,82 % | 1,02 |
| Rechnungsprüfung | 6,54 | 6,54 | 35,82 % | 2,34 |
| Abnahmen | 1,23 | 1,23 | 23,21 % | 0,29 |
| Kostenfeststellung | 0,08 | 0,08 | 0,00 % | 0,00 |
| Behördliche Abnahmen | 0,08 | 0,08 | 0,00 % | 0,00 |
| Übergabe des Objekts | 0,08 | 0,08 | 0,00 % | 0,00 |
| Auflisten der Gewährleistungs- fristen | 0,04 | 0,04 | 0,00 % | 0,00 |
| Überwachung der Mängel- beseitigung | 0,41 | 0,41 | 0,00 % | 0,00 |
| SUMMEN: | 31,00 | 31,00 | | 12,66 |

Abb. 4: Leistungsbewertung auf Basis der ermittelten Arbeitsschrittanteile

Bei diesem Beispiel wird für den erbrachten Leistungsumfang in der Leistungsphase 8 ein Satz von 12,66 v.H. errechnet. Bei einer solchen Ermittlung werden, entsprechend der Forderung der amtlichen Begründung⁴⁰ und der absolut herrschender Meinung,⁴¹ die Verhältnisse des Einzelfalls berücksichtigt.

b) Bewertung auf der Basis veröffentlichter Bewertungstabellen

Abweichend von einer objektspezifischen Ermittlung wird folgende Gesamtbewertung auf der Basis der veröffentlichten, pauschalen Bewertungstabelle nach Pott/Dahlhoff/Kniffka⁴² durchgeführt. Dabei werden in etwa die Mittelwerte angesetzt⁴³ (vgl. Abb. 5):

⁴⁰ BR-Drucks. 270/75, 10.

⁴¹ Korbion/Mantscheff/Vygen, § 5 Rdn. 29; Locher/Koeble/Frik, § 5 Rdn. 23; Neuenfeld/Baden/Dohna/Grosscurth, a. a. O.

⁴² Pott/Dahlhoff/Kniffka, Anhang III, Nr. 8.

⁴³ Die exakten Mittelwerte können schon deshalb nicht angesetzt werden, weil diese in der Summe nicht 31 v.H., sondern lediglich 30,95 v.H. ergeben, woraus sich ergibt, dass diese Bewertungstabelle schon rechnerisch unstimmtig ist. Insofern ist hier eine geringfügige Korrektur erforderlich.

Ermittlung des erbrachten Leistungsanteils des Architekten

| Erforderliche Arbeitsschritte | Objektüberwachung | | Anteil erbracht | v.H.-Satz erbracht |
|---|-------------------|--------------|--------------------|-----------------------|
| | Gesamt | beauftragt | | |
| Überwachen der Ausführung | 8,22 | 8,22 | 47,84 % | 3,93 |
| Überwachen der Ausführung von Tragwerken | 4,41 | 4,41 | 47,84 % | 2,11 |
| Koordinieren der Fachplaner | 1,40 | 1,40 | 24,27 % | 0,34 |
| Überwachen von Fertigteilen | 0,35 | 0,35 | 47,84 % | 0,17 |
| Aufstellen und Überwachen Zeitplan | 0,75 | 0,75 | 47,84 % | 0,36 |
| Bautagebuch | 0,60 | 0,60 | 47,84 % | 0,29 |
| Aufmaß | 3,76 | 3,76 | 35,82 % | 1,35 |
| Abnahme | 1,50 | 1,50 | 23,21 % | 0,35 |
| Rechnungsprüfung | 5,26 | 5,26 | 35,82 % | 1,88 |
| Kostenfeststellung | 0,90 | 0,90 | 0,00 % | 0,00 |
| Behördliche Abnahmen | 0,50 | 0,50 | 0,00 % | 0,00 |
| Übergabe des Objekts | 0,50 | 0,50 | 0,00 % | 0,00 |
| Auflisten der Gewährleistungs- fristen | 0,35 | 0,35 | 0,00 % | 0,00 |
| Überwachung der Mängel- beseitigung | 1,25 | 1,25 | 0,00 % | 0,00 |
| Kostenkontrolle ... | 1,25 | 1,25 | 47,84 % | 0,60 |
| SUMMEN: | 31,00 | 31,00 | | 11,37 |

Abb. 5: Leistungsbewertung auf Basis der Bewertungstabelle von Pott/Dahlhoff/Kniffka

Bei einer solchen Ermittlung, auf der Basis von pauschalen Bewertungsätzen, wird für den erbrachten Leistungsumfang ein Satz von 11,37 v.H. errechnet.

c) Ergebnis

Die einzelfallbezogene Ermittlung und Bewertung des erbrachten Leistungsumfangs kann in nicht unerheblichem Umfang von einer Bewertung abweichen, die anhand von allgemeinen Bewertungstabellen durchgeführt wird. Für das angeführte Beispiel können die Konsequenzen, die sich daraus für die Honorierung eines Architekten ergeben, im Einzelnen berechnet werden:

Bei anrechenbaren Kosten in Höhe von etwa 18.042.000 EUR und Honorarzone IV ergibt sich ein Mindestsatzhonorar für die vollständige Leistungsphase 8 von 441.357,07 EUR. Bei den beiden vorgenommenen Bewertungen lassen sich damit für den erbrachten Leistungsumfang errechnen und tabellarisch darstellen:

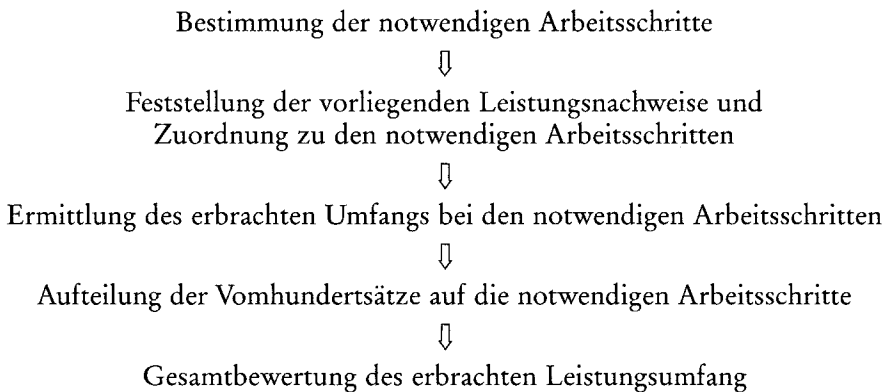
| | Bewertung auf der Basis von | | Bewertungs- differenz |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | objektbezogener Ermittlung | Pott/Dahllhoff/ Kniffka | |
| Anteil v.H. Satz: | 12,66 v.H. | 11,37 v.H. | |
| Anteiliges Honorar: | 55.882,93 € | 50.192,05 € | 5.690,88 € |
| Prozentsatz: | 100,00 % | 89,82 % | 10,18 % |

Die Abweichung zwischen einer individuell ermittelten Bewertung und der Bewertung mittels pauschaler Bewertungstabelle beträgt für das vorliegende Beispiel damit über 10 %.

C. Zusammenfassung

Die Ermittlung des erbrachten Leistungsanteils des Architekten bei unvollständiger Objektüberwachung wird in der Praxis vielfach auf grobe „Pi-mal-Daumen-Schätzungen“ reduziert. Ob damit sachgerechte Ergebnisse erzielt werden, muss überaus zweifelhaft sein.

Für eine angemessene Bewertung muss zunächst beachtet werden, dass Rechtsfragen und Sachfragen in komplexer Weise ineinander greifen. Folglich muss die Gesamtbewertung allgemein in Bewertungsschritte aufgelöst werden:



Mit der bloßen Übernahme von Werten aus pauschalen Bewertungstabellen sollte man sich im Allgemeinen nicht zufrieden geben. Deren Anwendung kann den Anforderungen nach einer auf die Verhältnisse des Einzelfalls bezogenen und nachvollziehbaren Bewertung nicht gerecht werden. Sie sind deshalb bereits im Grundsatz abzulehnen.