



Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/eda396e1-c4de-3a3c-9582-c443acae6809>

Zeitschrift	BauR - Baurecht
Autor	Prof. Dr. Heiko Fuchs
Rubrik	Aufsätze
Referenz	BauR 2024, 677 - 687 (Heft 5)
Verlag	Werner Verlag

Fuchs, BauR 2024, 677 Und ewig lockt die Geschäftsgrundlage

Verlängerung der Objektüberwachung der Architekten und deren Abgeltung



von Rechtsanwalt Prof. Dr. Heiko Fuchs, Mönchengladbach

Für die Leistungen der Objektüberwachung der Architekten werden im Regelfall Pauschalhonorare vereinbart. Verlängert sich die geplante Bauzeit, stellt sich die Frage nach der Abgeltung des damit verbundenen Mehraufwands des Überwachenden. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) hilft insoweit nicht weiter. Überraschend häufig greifen Rechtsprechung und Literatur sogleich auf die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage zurück, ohne die Ursache der Verlängerung und damit anderweitige vertragliche und gesetzliche Anspruchsgrundlagen in den Blick zu nehmen. Doch ist ein Rechtsinstitut, das zunächst für die „Erschütterung der Sozialexistenz“ durch Kriege, Hyperinflation, Seuchen und Naturkatastrophen entwickelt wurde, tatsächlich geeignet, eine Anpassung des geschlossenen Architektenvertrags wegen einer – in der Praxis eher den Regelfall als die Ausnahme darstellenden – Verlängerung der Bauzeit abzubilden? Der nachfolgende Beitrag sieht dies kritisch.

A. Vertragstypische Pflichten der Parteien bezüglich der Objektüberwachung

Verträge über Leistungen der Architekten und Ingenieure¹ sind seit der Einführung des Bauvertragsrechts in das Bürgerliche Gesetzbuch im Jahr 2018 schuldrechtlich als selbständiger Vertragstyp in §§ 650p ff. BGB geregelt. Bis Ende des Jahres 2020 galt für diese Verträge das aus Mindest- und Höchstsätzen gebildete zwingende Preisrecht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013), das aufgrund eines Vertragsverletzungsurteils des EuGH² durch seine Neufassung (HOAI 2021) für ab dem Jahr 2021 geschlossene Verträge nur noch eine nicht verbindliche Preisorientierung darstellt. Gleichwohl greifen die Parteien eines Architektenvertrags bis heute regelmäßig zur Konkretisierung der vom Architekten geschuldeten Leistung sowie der vom Besteller geschuldeten Gegenleistung, des Honorars, auf die HOAI zurück. Auf der Leistungsseite erfolgt dies durch vertraglichen Verweis auf die Grundleistungen³ der Anlagen zur HOAI, bei Architektenleistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume auf Anlage 10.1. Auf der Honorarseite wird häufig ein sog. Berechnungshonorar nach den Honorargrundlagen der HOAI vereinbart, aufgrund der vorbeschriebenen Deregulierung durch die HOAI 2021 häufig mit einem frei verhandelten Zu- oder Abschlag vom Basishonorarsatz der HOAI. Grundlagen dieses Honorars sind gem. § 6 Abs. 1 HOAI das vereinbarte Leistungsbild mit seinen in Leistungsphasen zusammengefassten Grundleistungen, die Honorarzone, die gem. § 5 HOAI den Schwierigkeitsgrad der Planungsaufgabe abbildet, der jeweiligen Honorartafel des Leistungsbilds sowie bei der Objektplanung Gebäude und Innenräume die anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenberechnung. Diese Vergütungsart ist rein leistungsbezogen. Im Gegensatz zu einem Aufwandsvertrag ist für einen solchen Leistungsvertrag kennzeichnend, dass die geschuldete Leistung als solche (z.B. ausführungsfähige mangelfreie Planung) vergütet wird, und zwar gerade unabhängig von dem hierfür tatsächlich erforderlichen Aufwand. Dieses Honorarmodell ist wegen seiner Erfolgsbezogenheit also grundsätzlich für den Werkvertrag besonders geeignet.⁴ Unmittelbar zeit- und damit aufwandsabhängige Parameter zur Honorarermittlung weist die HOAI daher nicht (mehr⁵) auf.⁶ Vielmehr liegt ihr die Annahme zugrunde, dass der erforderliche Leistungszeitraum über die Größe des Gebäudes sowie seine Komplexität und damit über anrechenbare Kosten sowie die Honorarzone abgebildet wird.⁷ Das Pauschalssystem der HOAI trägt nur als „Mischkalkulation“, bei der also eine Quersubventionierung der weniger lukrativen durch gewinnträchtige Aufträge erfolgen soll.⁸

Wird der Architekt mit der Objektüberwachung nach den Grundleistungen der Leistungsphase 8 gemäß Anlage 10.1 zur HOAI beauftragt, liegt der Schwerpunkt seiner Leistungspflicht auf dem „Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik“, der Grundleistung a) dieser Leistungsphase. Der vom Architekten bei dieser Grundleistung zu erbringende Aufwand ist bauzeitabhängig, da er so lange leisten muss, wie Bauleistungen erbracht werden. Dies gilt für weitere Grundleistungen dieser Leistungsphase entsprechend.⁹ Andere Grundleistungen werden – unabhängig von der Länge der Bauzeit – im Regelfall nur punktuell erbracht, wie etwa die Grundleistung g) „Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmaße der bauausführenden Unternehmen“ und ähnliche Grundleistungen.¹⁰ Im Einzelfall kann sich aber auch hier ein Mehraufwand des überwachenden Architekten infolge einer Bauzeitverlängerung ergeben, bspw. weil die ausführenden Unternehmer mehr Abschlagsrechnungen stellen als sie es in der geplanten Bauzeit getan hätten. Da die HOAI auf der Grundlage der gegebenen anrechenbaren Kosten und der Honorarzone von einer Regel- oder Durchschnittsbauzeit für derartige

Gebäude ausgeht, ändert sich das nach ihren Grundlagen ermittelte Honorar nicht ohne Weiteres, wenn sich die Bauzeit entgegen den Erwartungen der Parteien verlängert.

Nicht erst seit der HOAI 2021 sind die Parteien indes frei, auch andere Honorarermittlungssysteme zu vereinbaren. Wird der Architekt nach Aufwand vergütet, also nach Stunden- oder Tagessätzen, stellen sich die in diesem Beitrag angesprochenen Fragen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Haben die Parteien demgegenüber ein Pauschalhonorar vereinbart, bleibt dieses bei einer nach Vertragsschluss erkennbar werdenden Verlängerung der Bauzeit ebenso wie das HOAI-Honorar im Ausgangspunkt unverändert, so dass die nachfolgenden Ausführungen für diesen Vergütungstyp entsprechend gelten. Zugrunde gelegt werden soll aber eine Vereinbarung der Grundleistungen der Leistungsphase 8 gemäß Anlage 10.1 zur HOAI und eines damit korrespondierenden Berechnungshonorars nach § 6 Abs. 1 HOAI.

B. Rechtsprechung zur Vertragsanpassung nach § 313 BGB bei verlängerter Bauzeit

Anlass für eine Reihe von obergerichtlichen Urteilen zur Vertragsanpassung nach den in § 313 BGB geregelten Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage war ein Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2004.

I. Ausgangsentscheidung des BGH

Mit Urteil vom 30.09.2004¹¹ der BGH erstmals mit der Störung der Geschäftsgrundlage im Zusammenhang mit einer verlängerten Objektüberwachungsleistung befasst. Vereinbart war im entschiedenen Fall ein Berechnungshonorar nach der HOAI 1996 für die Erbringung der Grundleistungen der Objektüberwachung (Leistungsphase 8 nach § 15 Abs. 2 HOAI 1996). Der Vertrag enthielt die folgende Klausel:

„Dauert die Bauausführung länger als 15 Monate, so sind die Parteien verpflichtet, über eine angemessene Erhöhung des Honorars für die Bauüberwachung (§ 15 II HOAI, Leistungsphase 8) zu verhandeln. Der nachgewiesene Mehraufwand ist dem Architekten in jedem Fall zu erstatten, es sei denn, dass der Architekt die Bauzeitüberschreitung zu vertreten hat.“

Das Bauvorhaben verzögerte sich auf Grund des Konkurses des Generalübernehmers und eines vom Bauaufsichtsamt verfügten Baustopps. Der BGH hat in der vereinbarten Klausel eine auch nach dem seinerzeit zwingenden Preisrecht der HOAI wirksame Vereinbarung für den Fall einer Bauzeitverlängerung gesehen. Zwar müssten die Parteien bei Vertragsschluss kein bestimmtes Honorar für eine Bauzeitüberschreitung vereinbaren.

Die Erhöhung des geschuldeten Honorars für eine Bauzeitüberschreitung müsse aber nach Sinn und Zweck der HOAI zumindest bestimmbar sein. Die HOAI ziele darauf ab, dass die Parteien ihre Honorarvereinbarungen gerade deshalb bei Auftragserteilung zu treffen hätten, damit spätere Unklarheiten und Schwierigkeiten vermieden würden. Daher müsste eine preisrechtlich zulässige Vereinbarung die Abrechnungsfaktoren enthalten, die die Höhe des Zuschlags zumindest berechenbar machten. Eine solche Vereinbarung müsse sich auch innerhalb des preisrechtlich zulässigen Gestaltungsspielraums der HOAI halten.

Die Parteien hätten ihrer Leistungs- und Honorarvereinbarung in dem ursprünglichen Vertrag eine Bauzeit von 15 Monaten zu Grunde gelegt. Sie hätten die Pflicht des Architekten zur Bauüberwachung nicht auf diese Frist beschränkt; dieser habe eine zeitlich unbeschränkte Verpflichtung übernommen. Geschäftsgrundlage dieser Verpflichtung sei eine Bauzeit von 15 Monaten. Die Parteien hätten mit der Anpassungsklausel die Rechtsfolgen für den Fall eines Wegfalls dieser Geschäftsgrundlage geregelt. Danach sei über eine angemessene Höhe eines zusätzlichen Honorars für eine zusätzliche Zeit der Bauüberwachung zu verhandeln; dem Architekten solle jedenfalls ein Ausgleich für den nachgewiesenen Mehraufwand zustehen, wenn er eine Bauzeitüberschreitung nicht zu vertreten habe. Unvorhersehbare Ereignisse mit ungewisser Dauer könnten grundsätzlich bei der Honorarvereinbarung für die Bauzeit nicht berücksichtigt werden; die HOAI sehe dafür keinen Regelungstatbestand vor. Diese könnten deshalb zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage führen und einen Preisanpassungsanspruch auslösen. Für die Bauzeit als Faktor bei der Entgeltbestimmung bedeute das, dass bei Vertragsabschluss die Bauzeit in die Preiskalkulation einzubeziehen sei, soweit sie von den Parteien realistisch eingeschätzt werden könne. Bereits bei Vertragsschluss absehbare Überschreitungen durchschnittlicher Bauzeiten könnten die Parteien durch eine angemessene Anhebung des Honorars, erforderlichenfalls auch über die Höchstsätze hinaus, berücksichtigen. Anders liege es bei Verlängerungen der Bauzeit, die die Vertragsschließenden bei Auftragserteilung auch bei Berücksichtigung üblicher Verzögerungen nicht vorhersehen konnten. Den Parteien könne nicht zugemutet werden, insoweit eine spekulative Vergütung zu vereinbaren. Vielmehr stelle es eine interessengerechte Lösung dar, eine bestimmte Bauzeit als Geschäftsgrundlage festzulegen und bei deren Wegfall einen vertraglichen Preisanpassungsanspruch zu begründen. Die Parteien seien nicht gehindert, einzelne Kriterien für einen sich aus § 242 BGB¹² ohnehin ergebenden gesetzlichen Preisanpassungsanspruch im Vertrag zu umschreiben und damit einen vertraglichen Anspruch zu begründen. Die HOAI regle lediglich das Preisrecht, nicht aber die Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage. Dies könne in der Weise geschehen, dass ein Mindestanspruch auf Ersatz von Mehraufwendungen festgesetzt und der Anspruch im Übrigen von dem Ergebnis der vertraglich vereinbarten Verhandlung abhängig gemacht werde. Der BGH befasst sich zudem noch mit der – hier nicht weiter relevanten – Frage, ab wann eine Abrede über die Dauer der Bauzeit als Geschäftsgrundlage eine Umgehung des verbindlichen Preisrechts der HOAI 1996 darstellen könne.

Im Jahr 2007 bestätigte der BGH diese Rechtsprechung zu einer ähnlichen Klausel.¹³ Im Vertrag hieß es:

„Verzögert sich die Bauzeit um Umstände, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wesentlich, so ist für die Mehraufwendungen eine zusätzliche Vergütung zu vereinbaren. Eine Überschreitung bis zu 20 % der

festgelegten Ausführungszeit, maximal jedoch sechs Monate, ist durch das Honorar abgegolten.“

Vereinbart war eine Bauzeit von 24 Monaten, die sich nach den Behauptungen des Architekten um 13 Monate verlängert hat. Zu den Ursachen der Bauzeitverlängerung oder den Anforderungen an die Vertragsanpassung wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage hat der BGH in dieser Folgeentscheidung indes keine Feststellungen getroffen.

II. Aufnahme in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte

Bevor sich der BGH mit der Bauzeit als Geschäftsgrundlage der Objektüberwachung befasst hat, hatte das OLG Brandenburg einen darauf gestützten Anspruch aufgrund der Umstände des Einzelfalls verneint.¹⁴ Nach dem BGH-Urteil mehrten sich jedoch oberlandesgerichtliche Entscheidungen dazu.

In einem vom OLG Düsseldorf¹⁵ entschiedenen Fall hatten die Parteien des Architektenvertrags ebenfalls eine Anpassungsklausel für den Fall der Verlängerung der mit 30 Monaten festgelegten Bauzeit vereinbart. Die Bauzeit verlängerte sich um 28 Monate, insbesondere aufgrund eines Baustopps durch historische Funde aus der Römerzeit nach Beginn der Ausschachtungsarbeiten, Planungsänderungen im Zusammenhang mit einem Planungswettbewerb, der die Baustellenabläufe veränderte, und schließlich aufgrund einer Änderung der Nutzung des Gesamtbauvorhabens durch den Besteller, die sich nicht nur auf die gesamten Versorgungsleitungen auswirkte, sondern auch eine neue Bauteilnutzung beinhaltete. Im Anschluss an den BGH sah das OLG Düsseldorf in der vereinbarten Klausel eine Konkretisierung des Anspruchs wegen Störung der Geschäftsgrundlage und damit keinen Verstoß gegen das verbindliche Preisrecht der HOAI.

Einen Vertrag ohne entsprechende Klausel hatte das Kammergericht¹⁶ zu beurteilen. Die Parteien hatten eine Bauzeit von 19 Monaten vereinbart. Aufgrund von vom Besteller veranlasster umfangreicher Planungsänderungen und nutzerspezifischer Änderungen hat sich die Bauzeit erheblich verlängert. Voraussetzung für den bis zur Kodifizierung in § 313 BGB ungeschriebenen Tatbestand des Wegfalls der Geschäftsgrundlage seien die wesentliche Änderung einer Geschäftsgrundlage gewesen, die Überschreitung der Grenzen der Risikozuweisung und die Unzumutbarkeit der unveränderten Vertragserfüllung. Geschäftsgrundlage seien die bei Vertragsschluss zutage getretenen, dem anderen Teil erkennbar gewordenen und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Partei oder die gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt bestimmter Umstände, sofern der Geschäftswille der Partei auf diesen Vorstellungen aufbaue. Dies sei hinsichtlich der Bauzeit, nicht aber hinsichtlich des Personalaufwands des Architekten anzunehmen. Auch eine wesentliche Änderung der Verhältnisse – die in Bezug auf die erwartete Bauzeit in Betracht komme – begründe aber kein Recht auf Anpassung des Vertrages, wenn sich durch die Störung ein Risiko verwirkliche, das eine

Partei zu tragen habe. Durch die einvernehmliche Streichung der ursprünglich im Vertragsentwurf vorgesehenen Klausel zu den Folgen einer verlängerten Bauzeit sollte es bei der nach der Systematik der HOAI grundsätzlich nicht zeitbezogenen Vergütung der Leistung des Architekten verbleiben. Dieser habe also das Risiko einer Verlängerung der Bauzeit in Bezug auf seine Honorarkalkulation übernommen.

Einen Vertrag mit Verlängerungsklausel hatte das OLG Naumburg¹⁷ vorliegen. Dort waren Finanzierungsprobleme und ein Baustopp Ursache der Bauzeitverlängerung von 26 Monaten. Damit seien erfahrungsgemäß Erschwernisse für den planenden und betreuenden Sonderfachmann verbunden, gerade auch auf dem Gebiet der technischen Gebäudeausrüstung. Der Ingenieur werde gezwungen, ineffizient zu arbeiten, was erfahrungsgemäß zu wirtschaftlichen Einbußen führe. Es komme deshalb weniger darauf an, ob die Parteien einen festen Fertigstellungstermin vereinbarten. Vielmehr genüge die tatsächlich eingetretene Bauzeitverzögerung, soweit sie nicht auf den Ingenieur zurückzuführen sei. Der Auftragnehmer könne bei seiner Kalkulation in der Regel von einer behinderungsfreien Leistungserbringung ausgehen. Außerdem änderten sich die Anforderungen an seine Leistung schon mit der Verzögerung an sich, ohne dass es zuvor der Vereinbarung einer konkreten Bauzeit bedurft habe. Die Festlegung der Bauzeit müsse nicht zwischen den Vertragsparteien erfolgen, sondern werde sich regelmäßig aus den Umständen des Vorhabens erschließen, wie bspw. aus einem aussagekräftigen Bauablaufplan. Die Regelung im Vertrag der Parteien zur Bauzeitverlängerung sei im Grunde Ausdruck von Treu und Glauben und der zur Vertragsanpassung führenden Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB). Die Anpassung zielle auf einen optimalen Interessenausgleich.

Jüngst viel Beachtung gefunden hat ein Urteil des OLG Dresden¹⁸, das ohne eine entsprechende Klausel zu den Folgen einer Bauzeitverlängerung einen Anspruch aus § 313 BGB angenommen hat. Der Vertrag über Überwachungsleistungen zur Sanierung einer Deponie sah eine Bauzeit von neun Monaten vor. Aufgrund vorgefundener Kampfmittel verlängerte sich diese auf 21 Monate. Das OLG entschied, dass sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden seien, so schwerwiegend geändert hätten, dass es dem Ingenieurbüro nicht zumutbar sei, am unveränderten Vertrag festgehalten zu werden. Die Parteien seien übereinstimmend davon ausgegangen, dass trotz des allseits bekannten Verdachts auf Kampfmittel keine besondere Gefahrvorsorge erforderlich gewesen sei und die Deponie innerhalb von neun Monaten hätte saniert werden können. Das habe sich als unzutreffend erwiesen. Die vorgefundene Kampfmittel hätten eine Umstellung des Sanierungskonzepts erfordert, was zu der Verlängerung der Bauzeit geführt habe. Hier liege eine Störung des Äquivalenzprinzips vor, was nicht allein in den Risikobereich des Ingenieurbüros falle. Das Ingenieurbüro sei auch nicht gehalten gewesen, einen konkreten Mehraufwand darzulegen, denn Honorare der Ingenieure seien grundsätzlich aufwandsneutral. Das OLG schätzte das neue Honorar nach § 287 ZPO im Wege einer Dreisatzberechnung, indem es die tatsächliche Bauzeit in das Verhältnis zur vereinbarten gesetzt und damit die vereinbarte Vergütung multipliziert hat.

Zuletzt hat sich auch das OLG Köln¹⁹ mit einer Störung der Geschäftsgrundlage bei verlängerter Bauzeit befasst, ohne dass der Vertrag eine Klausel dazu enthielt. Eine Bauzeitverlängerung könne zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage des Architektenvertrages führen, woraus sich ein Anspruch auf eine Vergütungsanpassung ergeben könne. Die in der Präambel des Vertrags genannte Bauzeit könne als Geschäftsgrundlage gewertet werden. Die vereinbarte Bauzeit sei in einem die Zumutbarkeitsgrenze übersteigenden Ausmaß überschritten worden. Insbesondere sei infolge der Bauzeitverlängerung ein Mehraufwand und nicht lediglich eine zeitliche

Verlagerung des gleich gebliebenen Aufwandes entstanden. Entscheidend sei die vertragliche Risikozuweisung. Die Zumutbarkeitsgrenze könne nur insoweit als überschritten angesehen werden, als der Mehraufwand kein solcher sei, der sich aus Schwierigkeiten ergebe, die nach der Vertragsgestaltung in die Risikosphäre allein einer Partei fallen sollten. Bei einer Pauschalpreisabrede trage im Grundsatz der Architekt das Risiko etwaiger „Mehrleistungen“. Hier beruhe die Bauzeitverlängerung im Wesentlichen auf mangelhaften, vom Besteller zur Verfügung gestellten Plänen. Trotz der Verzögerungen auf der Baustelle habe es keinen Stillstand gegeben, weshalb der Ingenieur unvermindert im Rahmen der Objektüberwachung für Präsenz auf der Baustelle zu sorgen gehabt habe.

C. Bauzeit als Geschäftsgrundlage

In der vorstehend zusammengefassten Rechtsprechung wird kaum problematisiert, ob die Bauzeit als bestimmender Faktor der zeitabhängigen Grundleistungen der Objektüberwachung überhaupt die Geschäftsgrundlage des Architektenvertrags darstellen kann. Insbesondere in den Fällen, in denen eine Bauzeit im Vertrag oder seinen Anlagen angegeben wurde, ist das keine Selbstverständlichkeit. Denn eine Geschäftsgrundlage wird gebildet durch die gerade nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, beim Vertragsschluss aber zutage getretenen, dem Geschäftsgegner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen des einen Vertragsteils oder durch die gemeinsamen Vorstellungen beider Teile vom Vorhandensein oder künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille auf diesen Vorstellungen aufbaut.²⁰

Das Kammergericht hat in einem anderen Zusammenhang (verschobener Zuschlag) indes zutreffend herausgearbeitet, dass die im Bauvertrag vereinbarte Bauzeit eine Doppelfunktion aufweist.²¹ Der Willenserklärung des Bieters (Vertragsangebot) lägen bestimmte Annahmen über die Grundlagen des Geschäfts zu Grunde. Dazu gehöre, dass die Ausführungszeit innerhalb der in der Ausschreibung genannten Ausführungsfrist liege. Dabei werde nicht verkannt, dass die Ausführungsfrist Teil des Vertragsinhalts sei und deswegen vordergründig nicht Geschäftsgrundlage zu sein scheine. Das sei aber eine undifferenzierte Betrachtung. Die Ausführungsfristen hätten einen doppelten Charakter. Vertragsinhalt sei, was Regeln für die Vertragsabwicklung enthalte. Die vereinbarten Ausführungsfristen enthielten Regeln für die Leistungserbringung, insoweit seien sie Vertragsinhalt und nicht Grundlage des Vertragsschlusses. Soweit es hingegen die Kalkulation des Bieters angehe, seien sie zugleich Grundlage von Erwartungen über die Vertragsabwicklung, das heißt Grundlagen des Geschäfts. Der Ausführungszeit komme somit eine Doppelfunktion zu, die üblicherweise nicht zu Tage trete. Sie sei einerseits Vereinbarungsinhalt für die Ausführung. Sie sei andererseits aber unzweifelhaft Grundlage der Kalkulation, denn der Bieter könne nicht anders, als bestimmte Preise als eigene Kosten für das Angebot zu Grunde zu legen, und diese gälten nur für eine bestimmte Zeit.

Diese Überlegungen lassen sich besonders auch auf den Architektenvertrag übertragen. Der Besteller wird eine Bauzeit im Regelfall nicht als Kalkulationsgrundlage für den Architekten angeben, sondern als zeitlich Vorgabe für dessen Leistungen, an der sich der Architekt auszurichten hat. Damit stellt sie eine Regel für die Erbringung der Objektüberwachungsleistungen²² dar. Andererseits ist jede Angabe zur Bauzeit auch eine Grundlage für die Kalkulation des Architekten. Damit ist sie eine Erwartung an die Abwicklung der Objektüberwachung. Der Architekt

wird den voraussichtlichen Personalaufwand und die anzusetzenden Personalkosten anhand dieser Angabe ermitteln und zur Grundlage seines Honorarangebots machen. Insoweit ist die angegebene Bauzeit also Geschäftsgrundlage. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass Architekten im Regelfall anders kalkulieren, nämlich über die Grundlagen der Honorarermittlung nach HOAI, also (entsprechend § 6 HOAI) über die voraussichtlichen anrechenbaren Kosten, die Honorarzone und die geschuldeten Teilleistungen. Denn dieser Ermittlung liegt die Erwartung zugrunde, dass ein so definiertes Bauwerk eine übliche entsprechende Bauzeit aufweist. Im Zweifel ist auch die im Vertrag vereinbarte Bauzeit als die von den Parteien für ein solches Bauwerk angenommene übliche Bauzeit zu betrachten. Ob der Architekt mit dieser Angabe tatsächlich kalkuliert hat, oder ob er sich schlicht auf die Angemessenheit der HOAI-Vergütung verlassen hat, spielt insoweit keine Rolle. Denn auch der nur nach HOAI kalkulierende und anbietende Architekt geht von der vereinbarten Bauzeit als übliche und für das Bauwerk zu erwartende Bauzeit aus. Stellt sie sich tatsächlich als länger heraus, kann die Geschäftsgrundlage des Architektenvertrags also gestört sein. Dies gilt selbst dann, wenn die Bauzeit nicht im Vertrag, sondern nachträglich vereinbart wird, bspw. auf der Grundlage des vom Architekten im Zuge der Vorplanung erstellten Terminplans.²³ Denn auch in diesem Fall werden die Parteien bei Vertragsschluss regelmäßig die Vorstellung entwickelt haben, dass die Objektüberwachung für eine für das zu planende Bauwerk übliche Bauzeit erbracht werden soll. Diese wird durch nach Vertragsschluss von dem Architekten aufgestellte Terminpläne, soweit der Besteller diesen nicht widerspricht²⁴, konkretisiert, weshalb die sich so ergebende Bauzeit auch Geschäftsgrundlage des zuvor geschlossenen Vertrags werden kann. Allein der Umstand, dass die von den Parteien als üblich angenommene Bauzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht im Einzelnen festgelegt war, hindert nicht daran, die später konkretisierende Vereinbarung hierzu als Geschäftsgrundlage anzusehen.²⁵

D. Fallgruppen und deren rechtliche Bewertung

Und dennoch ist vor einem vorschnellen Rückgriff auf § 313 BGB zu warnen. Denn die Ursachen einer Bauzeitverlängerung sind in der Praxis vielfältig. Und wie die nachfolgenden Untersuchungen zeigen werden, taugt § 313 BGB längst nicht als Anspruchsgrundlage für alle Ursachenkategorien.

I. Vom Architekten verursachte Bauzeitverlängerung

Beruhet die Verlängerung der Bauzeit auf einer Pflichtverletzung des Architekten, liegt auf der Hand, dass er für einen in der Objektüberwachung entstehenden Mehraufwand keine Ansprüche geltend machen kann.²⁶ Dies kann der Fall sein bei spät, bspw. durch das ausführende Unternehmen, aufgedeckten Planungsfehlern des Architekten, die zeitaufwändig im Plan und ggf. bereits im Bauwerk beseitigt werden müssen. Dies kann aber auch der Fall sein bei Überwachungsfehlern des Architekten, die (neben der zu überwachenden mangelhaften Ausführungsleistung) zu einem Mangel im Bauwerk geführt haben. Der häufig an den Architekten gerichtete Vorwurf der fehlerhaften oder unterlassenen Koordination der Ausführenden trägt indes meist nicht. Denn sind (nur) die Grundleistungen der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung und Dokumentation) gem. Anlage 10.1 der HOAI vereinbart, schuldet der Architekt diese Koordination entgegen weit verbreiteter Annahme (auch der Architekten selbst) nicht. Zu den Grundleistungen zählt nur die Koordination der fachlich an der Objektüberwachung Beteiligten, nicht hingegen die gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 VOB/B dem Besteller gegenüber dem Ausführenden obliegende „Aufrechterhaltung

der allgemeinen Ordnung der Baustelle“ oder die „Regelung des Zusammenwirkens der verschiedenen Unternehmer“.²⁷

II. Unrealistisch eingeschätzte Bauzeit

Haben die Parteien die Bauzeit bei Vertragsschluss oder danach²⁸ eine Bauzeit einvernehmlich vereinbart, die für das zu planende Bauwerk unrealistisch kurz ist, liegen demgegenüber Ansprüche des Architekten aus § 313 BGB nahe, genauer nach Abs. 2 dieser Vorschrift. Der BGH hat bereits klargestellt, dass „gewöhnliche Leistungszeiträume“ bei der Honorarvereinbarung nach HOAI zu berücksichtigen und damit vom Honorar abgegolten sind.²⁹ Im Umkehrschluss sind nachträglich eintretende „ungewöhnliche Leistungszeiträume“ im Regelfall nicht von der Honorarvereinbarung umfasst, es sei denn, die Parteien haben dies ausdrücklich so vereinbart, bspw. durch Vereinbarung eines über dem Basishonorarsatz liegenden Honorars als Abgeltung dieses Leistungszeitraums.

III. Vom Besteller begehrte oder angeordnete Leistungsänderungen

Ordnet der Besteller nach §§ 650q Abs. 1; 650b BGB gewillkürte Änderungen der Planungs- oder Überwachungsziele, die Planungsänderungen nach sich ziehen, an, steht dem Architekten hierfür eine zusätzliche Vergütung nach § 650q Abs. 2 BGB zu.³⁰ Sowohl nach Satz 1 dieser Vorschrift, die auf die Entgeltberechnungsregeln der HOAI verweist, als auch nach Satz 2 i.V.m. § 650c BGB umfasst diese zusätzliche Vergütung auch den Mehraufwand aus einer kausal auf der Leistungsänderung beruhenden verlängerten Objektüberwachung. Im Anwendungsbereich der HOAI gilt insoweit § 10 HOAI, wonach die Honorarberechnungsgrundlagen für die Grundleistungen, die infolge der Leistungsänderung zu erbringen sind, anzupassen sind.³¹ Ist demgegenüber nach § 650q Abs. 2 Satz 2 BGB die Mehrvergütung nach § 650c BGB zu ermitteln, umfassen die aufgrund der Leistungsänderung erforderlich gewordenen tatsächlichen Kosten auch solche, die bei zukünftigen Leistungen anfallen, selbst wenn sie nicht unmittelbar mit der geänderten Leistung im Zusammenhang stehen.³² Als *leges speciales* verdrängen beide Fälle des § 650q Abs. 2 BGB die Anwendung des § 313 BGB.³³ Dies übersehen aus der oben zitierten Rechtsprechung insbesondere das OLG Düsseldorf³⁴ und das Kammergericht.³⁵ Da auf beide Sachverhalte das bis zum 31.12.2017 geltende Recht des BGB, das noch keine einseitigen Änderungsrechte des Bestellers vorsah,³⁶ anwendbar war, waren solche Rechte entweder vertraglich vereinbart, oder die Änderungen selbst wurden – konkludent – vereinbart. In diesen Fällen hätte der Vertrag sicherlich eine korrespondierende, die Vergütung anpassende Klausel vorgesehen, oder der Architekt hätte sich auf eine ergänzende Vertragsauslegung oder § 632 BGB berufen können. Jedenfalls lag eine Geschäftsgrundlagenstörung eher fern.

IV. Unterlassene Mitwirkungshandlungen des Bestellers

§ 313 BGB wird ebenfalls verdrängt durch den Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB, auf den Architektenvertrag anwendbar gem. § 650q Abs. 1 BGB, bei unterlassener Mitwirkung des Bestellers. Geht die Verlängerung der Bauzeit auf eine Handlung oder ein Unterlassen des Bestellers zurück, kann § 642 BGB vorrangig vor § 313 BGB sein. Umstritten ist, ob es dem Besteller grundsätzlich obliegt, dem Objektüberwacher nicht zögerlich arbeitende Bauunternehmer oder einen vertragsgemäßen Bauablauf zur Überwachung zur Verfügung zu stellen.³⁷ Allein die Streckung des Leistungszeitraums reicht nach der dies ablehnenden Auffassung nicht aus.³⁸ Ungeachtet dessen werden sich vielfach Anknüpfungspunkte für eine kausale Handlung oder ein entsprechendes Unterlassen des Bestellers finden lassen. So obliegt ihm generell das Zurverfügungstellen ordnungsgemäßer Pläne³⁹, des Baugrundstücks und die Freigabe des Baubeginns.⁴⁰ Er hat die Bauunternehmen sorgfältig nach Leistungsfähigkeit auszuwählen und rechtzeitig zu beauftragen,⁴¹ wobei er auch das Risiko der Finanzierung der Bauleistungen trägt. Erfolgt keine Solvenzprüfung oder trägt der Besteller nachweislich zu einer Vermögensverschlechterung des Ausführenden bei, kann auch in der Insolvenz eines Ausführenden eine dem Besteller zuzurechnende unterlassene Mitwirkungshandlung liegen. Fraglich ist, ob dies auch gilt, wenn die Insolvenz für den Besteller unvorhersehbar und unvermeidbar eintritt. Verzögert der Besteller die Kündigung und Neuvergabe der betroffenen Leistungen, ist bereits dieses Unterlassen Anknüpfungspunkt für den Annahmeverzug.⁴² Aber auch wenn der Besteller alles ihm Mögliche unternimmt, um die Auswirkungen der Insolvenz auf den Bauablauf zu minimieren, ist ihm der verbleibende Störungszeitraum letztlich zuzurechnen. Denn solange nicht feststeht, dass die Behinderung des Bauablaufs durch Umstände hervorgerufen ist, die nicht in die Risikosphäre des Bestellers fallen, gehen sie im Zweifel auf seine unterbliebene Mitwirkung zurück.⁴³ Damit trägt der Besteller im Rahmen des § 642 BGB im Verhältnis zum bauüberwachenden Architekten oder Ingenieur letztlich das Insolvenzrisiko der ausführenden Unternehmen.⁴⁴ Es ist zudem ausreichend, wenn die unterlassene Mitwirkung nur zu einer Verlangsamung der Leistungserbringung des Architekten und nicht zu deren Stillstand führt.⁴⁵ Da der Annahmeverzug des Bestellers nach § 642 BGB nicht verschuldensabhängig ist und die Auswahl der Ausführenden dem Besteller obliegt, trägt er letztlich auch das Risiko, dass die Ausführenden leistungsfähig und leistungswillig sind. Durch ungewöhnlich langsam arbeitende ausführende Unternehmer stellt der Besteller dem Architekten keinen vertragsgemäß für die Objektüberwachung geeigneten Bauablauf zur Verfügung, was für einen Anspruch aus § 642 BGB ausreicht.⁴⁶ Mit dem Vorrang dieser Anspruchsgrundlage haben sich, trotz einschlägiger Sachverhalte, weder der BGH⁴⁷ noch das OLG Naumburg⁴⁸ oder das OLG Köln⁴⁹ näher befasst.

V. Höhere Gewalt und ähnliche Einflüsse auf die Bauzeit

Nicht nach § 642 BGB entschädigungsfähig ist demgegenüber die Überwachung der Mängelbeseitigung der Ausführenden, da dies vom Grundleistungshonorar abgegolten sind. Wird hier der gewöhnliche Umfang gesprengt, kommen Ansprüche aus § 313 BGB in Betracht.⁵⁰ Dies gilt entsprechend für das Auftreten unerwarteter Bodenverhältnisse oder Kampfmittel⁵¹ trotz ordnungsgemäßer vorlaufender Baugrunderkundung. Auch Witterungsverhältnisse beruhen im Regelfall nicht auf Handlungen oder Unterlassungen des Bestellers.⁵² Aus demselben Grund sind auch Störungen des Bauablaufs durch Bürgerinitiativen und Demonstrationen im Regelfall nicht auf Handlungen oder Unterlassungen des Bestellers zurückzuführen.⁵³ Dasselbe muss für Verzögerungen gelten, die nachweislich auf einer Pandemie oder Krieg beruhen, bspw. aufgrund von Personalausfall oder Materiallieferschwierigkeiten der Ausführenden.⁵⁴ In allen vergleichbaren Fällen kommt ein Anspruch des Planers aus dem Grundsatz der Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB in Betracht.⁵⁵

E. Rechtsfolgen einer Geschäftsgrundlagenstörung

Allein die Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB berechtigt jedoch noch nicht zu einer Vertragsanpassung. Vielmehr verlangt die Vorschrift als weitere Voraussetzung, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Durch diese Formulierung kommt zum Ausdruck, dass nicht jede einschneidende Veränderung der bei Vertragsabschluss bestehenden oder gemeinsam erwarteten Verhältnisse eine Vertragsanpassung rechtfertigt. Hierfür ist vielmehr erforderlich, dass ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führt.⁵⁶ Erforderlich ist eine umfassende Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Eine pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen an dieses normative Tatbestandsmerkmal der Vorschrift nicht gerecht. Deshalb kommt eine Vertragsanpassung dahingehend, dass ohne Berücksichtigung der konkreten Umstände der anfallende Mehraufwand des Architekten hälftig geteilt wird, weil das Risiko in den nach oben Gesagten in Betracht kommenden Fällen keine der beiden Vertragsparteien allein trifft, nicht in Betracht.⁵⁷ Vielmehr muss der Architekt konkret vortragen, welche Nachteile ihm aus der Bauzeitverlängerung entstanden sind, die für ihn das Festhalten an einem unveränderten Honorar für die Objektüberwachung unzumutbar machen, und welche zumutbaren Anstrengungen er übernommen hat, um drohende Verluste auszugleichen. Bei der Einzelfallbetrachtung ist zudem zu berücksichtigen, ob die Parteien bei Kenntnis der Störungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ein anderes HOAI-Berechnungshonorar vereinbart hätten. Dies wird nur dann der Fall sein, wenn sich die tatsächliche Bauzeit für das im Vertrag über anrechenbare Kosten und Honorarzone definierte Bauwerk als völlig ungewöhnlich darstellt. Der Anteil der tatsächlichen Bauzeit, der für das vertragliche Bauwerk gerade noch im erwartbaren Rahmen liegt, muss bei der Anpassung des Honorars also außen vor bleiben. Denn für eine solche Bauzeit hätten die Parteien auch bei Kenntnis hiervon kein anderes als das HOAI-Honorar vereinbart. Im Ergebnis muss die Vertragsanpassung nach § 313 BGB eine möglichst interessengerechte Verteilung des verwirklichten Risikos bei möglichst geringem Eingriff in die ursprüngliche Regelung herstellen.⁵⁸ Dabei wird wegen des von den Parteien übernommenen Risikos normaler Veränderungen keine vollständige Entlastung erzielt werden können, sondern nur eine Befreiung von der das adäquate Maß übersteigenden Belastung.⁵⁹ Daher kommt eine Übernahme des vollen Mehraufwands des Architekten für die verlängerte Bauzeit durch den Besteller wohl nur in Ausnahmefällen in Betracht. Ob die in der vom BGH in seiner zweiten Entscheidung⁶⁰ zu beurteilenden und in der Praxis bis heute verbreiteten Klausel vorgesehene Karenzzeit von 20 % der vereinbarten Bauzeit, höchstens jedoch sechs Monate, eine Richtschnur für den Fall, dass sie in den zu prüfenden Vertrag nicht einbezogen wurde, darstellen kann, ist zweifelhaft. Denn sie weist dem Architekten schematisch einen Eigenanteil zu, der durchaus hinter der gerade noch zu erwartenden Bauzeit für das im Vertrag beschriebene Bauwerk zurückbleiben kann. Ohne Vereinbarung dieser Klausel ist daher eine Einzelfallbeurteilung unumgänglich.

F. Fazit

Muss der Architekt aufgrund einer im Vergleich zu den Annahmen im Vertrag oder in einem nicht beanstandeten nachvertraglichen Terminplan verlängerten Bauzeit verlängerte zeitabhängige Leistungen der Objektüberwachung

erbringen und entsteht ihm dadurch ein Mehraufwand, kann er nur im Ausnahmefall einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags aus dem Institut der Störung der Geschäftsgrundlage geltend machen. Ein solcher Ausnahmefall kann vorliegen bei einer von den Parteien vorab unrealistisch eingeschätzten Bauzeit oder bei nicht vorhersehbaren äußeren Einwirkungen auf den Bauablauf, die nicht auf einer unterlassenen Mitwirkungshandlung des Bestellers beruhen. Hat der Architekt die Bauzeitverlängerung zu vertreten, scheidet eine Vertragsanpassung ohnehin aus. Ein Rückgriff auf § 313 BGB ist aber auch gesperrt, soweit vorrangige Anspruchsgrundlagen in Betracht kommen, insbesondere bei vom Besteller angeordneten Leistungsänderungen oder von ihm unterlassenen Mitwirkungshandlungen. Besteht ausnahmsweise ein Anspruch aus § 313 BGB, kann das Honorar nur so weit angepasst werden, dass dem Architekten die Vertragsdurchführung gerade wieder zumutbar wird. Keinesfalls trägt der Besteller insoweit alle Mehraufwendungen des Architekten allein. Der Bundesgerichtshof und die Instanzgerichte sollten zukünftig zurückhaltender mit einem auf § 313 BGB gestützten Eingriff in den Grundsatz *pacta sunt servanda* umgehen.

*	Prof. Dr. Heiko Fuchs ist Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der Kanzlei Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB und Honorarprofessor für Bauvertragsrecht an der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf. Der nachfolgende Beitrag ist bereits in Berger/Dauner-Lieb/Fuchs, Das schuldrechtliche Fundament des Bauens. Festschrift für Werner Langen zum 65. Geburtstag, 2023, S. 57 ff., erschienen.
1	Im Folgenden gemeinsam „Architektenverträge“ genannt. Die Ausführungen gelten jedoch für Ingenieurverträge entsprechend.
2	EuGH, Ur t. v. 04.07.2019 – C-377/17, NZBau 2019, 511 = NJW 2019, 2529; zu einer Bewertung des Urteils sowie der infolgedessen ergangenen nationalen Rechtsprechung siehe ausf. Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 3. Aufl. 2022, vor § 7 Rdnr. 1 ff.
3	Die Beauftragung der in den Anlagen ebenfalls beschriebenen Besonderen Leistungen bleibt nachfolgend außer Betracht.
4	Berger, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), BGB § 650q Rdnr. 14.
5	Bis Zur HOAI 2009 regelte § 21 HOAI 1996/2002 zumindest die zeitliche Trennung der Ausführung.
6	KG, Ur t. v. 13.04.2010 – 21 U 191/08, BeckRS 2012, 19582 = IBR 2012, 586; Ur t. v. 15.03.2005 – 27 U 399/03, BeckRS 2006, 14573 = BauR 2007, 906 = IBR 2006, 683; Seifert, BauR 2014, 330 (334); Messerschmidt, NZBau 2007, 746; Preussner, BauR 2006, 203.
7	Nur im Ergebnis ebenso Schramm, in: Thode/Wirth/Kuffer, Praxishandbuch Architektenrecht, 2. Auf. 2016, 1. Teil, § 3, Rdnr. 12 ff.
8	Fuchs/Berger/Seifert, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), 5. Teil Anhang, Rdnr. 14; zu dem Aspekt der Mischkalkulation bei den streitwertabhängigen und damit ebenfalls nicht aufwandsbezogenen Vergütungsregelungen für Rechtsanwälte BVerfG Beschl. v. 15.06.2009 – 1 BvR 1342/07, NJW-RR 2010, 259 (260).
9	Grundleistungen b) „Überwachen der Ausführung von Tragwerken ...“, c) „Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten“, d) „Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans“ und e) „Dokumentation des Bauablaufs ...“; vgl. insoweit auch schon Messerschmidt, NZBau 2007, 746 (748).
10	Grundleistung f) „Gemeinsames Aufmaß ...“, h) „Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen ...“, i) „Kostenkontrolle ...“, j) „Kostenfeststellung ...“, k) „Organisation der Abnahme der Bauleistungen ...“, l) „Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen ...“, m) „Systematische Zusammenstellung der Dokumentation ...“, n) „Übergabe des Objekts“, o) „Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche“ und p) „Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel“.
11	BGH, Ur t. v. 30.09.2004 – VII ZR 456/01, BGHZ 160, 267 = NZBau 2005, 46 = BauR 2005, 118.
12	Auf den Sachverhalt war das bis zum 31.12.2001 geltende Schuldrecht anwendbar. Das Institut der Störung der Geschäftsgrundlage wurde bis dahin aus § 242 BGB (Treu und Glauben) hergeleitet. Erst für ab dem 01.01.2002 geschlossene Verträge gilt die Kodifikation dieses Instituts in § 313 BGB. Eine inhaltliche Änderung sollte damit im Wesentlichen nicht verbunden sein, vgl. MünchKomm.-Finkenauer, BGB, 9. Aufl., BGB § 313 Rdnr. 26.
13	BGH, Ur t. v. 10.05.2007 – VII ZR 288/05; BGHZ 172, 237 = NZBau 2007, 587 = BauR 2007, 1592.
14	OLG Brandenburg, Ur t. v. 16.12.1999 – 12 U 34/99, NZBau 2002, 233 = BauR 2001, 1772.
15	OLG Düsseldorf, Ur t. v. 26.10.2006 – I-5 U 100/02, NZBau 2007, 109 = BauR 2007, 1270.
16	KG, Ur t. v. 31.03.2009 – 21 U 165/06, BeckRS 2009, 45505 = IBR 2009, 1159.
17	OLG Naumburg, Ur t. v. 23.04.2015 – 1 U 94/14, NZBau 2015, 566 = NJW-RR 2015, 1050.
18	OLG Dresden, Ur t. v. 06.09.2018 – 10 U 101/18, BeckRS 2018, 55821 = BauR 2021, 850 = IBR 2021, 24.
19	OLG Köln, Ur t. v. 15.01.2021 – 19 U 15/20, BeckRS 2021, 57641 = BauR 2023, 513 = IBR 2022, 632.
20	BGH, Ur t. v. 14.07.1953 – V ZR 72/52, NJW 1953, 1585; Ur t. v. 25.09.1997 – II ZR 269/96, NJW 1997, 3371; zur Abgrenzung der Geschäftsgrundlage vom Vertragsinhalt Franz/Langen, BauR 2023, 845 (847).
21	KG, Ur t. v. 05.10.2007 – 21 U 52/07, NZBau 2008, 180 m. Anm. Kapellmann = BauR 2008, 838 m. Anm. Leinemann.

22	Ggf. auch der Planungsleistungen, denn regelmäßig wird der Architekt bereits so zu planen haben, dass die angegebene Bauzeit, insb. aber der Fertigstellungstermin eingehalten wird.
23	Siehe zu einem solchen Fall oben OLG Naumburg (oben Fn. 18).
24	Geschäftsgrundlage können auch einseitige, von einem Vertragspartner geäußerte Vorstellungen sein, solange der andere diese nicht beanstandet, vgl. BGH (oben Fn. 21).
25	Ähnlich für den Bestand eines später geschlossenen Vertrags als Geschäftsgrundlage eines früheren BGH, Ur. v. 22.05.1970 – V ZR 203/68, WM 1970, 906.
26	BGH, Ur. v. 30.09.2004 – VII ZR 456/01, BGHZ 160, 267 = NZBau 2005, 46 = BauR 2005, 118.
27	Im Einzelnen Seifert/Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert (oben Fn. 3), HOAI § 34 Rdnr. 282b.
28	S.o. Ziff. C.
29	BGH, Ur. v. 30.09.2004 – VII ZR 456/01, BGHZ 160, 267 = NZBau 2005, 46 = BauR 2005, 118.
30	Diese Vorschrift ist entsprechend auf die Fälle anzuwenden, in den die Parteien, meist auf ein entsprechendes Begehren des Bestellers hin, die Leistungsänderung einvernehmlich vereinbaren, vgl. Berger, in: Langen/Berger/Dauner-Lieb, Kommentar zum Bauvertragsrecht, 2. Aufl. 2022, BGB § 650q Rdnr. 48b; ebenso für den vergleichbaren Fall bei § 650c BGB Langen, in: Langen/Berger/Dauner-Lieb, a.a.O., BGB § 650c Rdnr. 14d.
31	Ausf. Fuchs/Seifert, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), HOAI § 10 Rdnr. 51 ff.
32	Ähnlich für den Bauvertrag Langen, in: Langen/Berger/Dauner-Lieb (Fn. 31), BGB § 650c Rdnr. 41a.
33	MünchKomm.-Finkenauer, BGB (Fn. 13), Rdnr. 139.
34	OLG Düsseldorf (Fn. 16).
35	KG (Fn. 17).
36	Ausf. zur alten Rechtslage Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 1. Aufl. 2015, Syst. A.VII Rdnr. 19 ff.
37	Verneinend OLG Köln, Beschl. v. 21.10.2004 – 20 U 98/03, BeckRS 2010, 9023 = BauR 2005, 582; a.A.. Sienz, BauR 2021, 1205 (1206).
38	KG, Ur. v. 13.04.2010 – 21 U 191/08, BeckRS 2012, 19582 = IBR 2012, 586 m. Anm. Rohrmüller.
39	Soweit der Architekt diese nicht selbst erstellt hat, vgl. OLG Köln (Fn. 20).
40	Vogel, BauR 2011, 313 (327).
41	Heinle, BauR 1992, 428 (431).
42	Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), BGB § 650q, Rdnr. 508 (zu § 642 BGB).
43	So wörtlich KG, Ur. v. 10.01.2017 – 21 U 14/16, BeckRS 2017, 101495 = ZfBR 2018, 52 Rdnr. 73; insoweit von BGH, Ur. v. 26.10.2017 – VII ZR 16/17, BGHZ 216, 319 = NZBau 2018, 25 nicht beanstandet; Sienz, BauR 2021, 1205 (1206) lässt es ausreichen, dass auf der Baustelle (aus welchem Grund auch immer) nicht gearbeitet wird und es daher nichts zu überwachen oder zu überprüfen gibt.
44	Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), BGB § 650q, Rdnr. 508 (zu § 642 BGB); davon geht auch das KG, Ur. v. 10.01.2017 – 21 U 14/16, BeckRS 2017, 101495 = ZfBR 2018, 52 vom BGH unbeanstandet aus; ebenso KG, Ur. v. 29.01.2019 – 21 U 122/18, NZBau 2019, 637 m. Anm. Sonntag = BauR 2019, 823, die Revisionsentscheidung BGH, Ur. v. 30.01.2020 – VII ZR 33/19, NZBau 2020, 362 äußert sich hierzu nicht; auch das OLG Köln, Beschl. v. 28.11.2011 – I-17 U 141/10, BeckRS 2012, 25029 = BauR 2013, 508 (Ls.) – Rdnr. 42 d. Urteilsvolltextes rechnet eine Vorunternehmerinsolvenz dem Besteller zu.
45	KG, Ur. v. 29.01.2019 – 21 U 122/18, NZBau 2019, 637; KG, Ur. v. 16.02.2018 – 21 U 66/16, NZBau 2018, 533.
46	Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), BGB § 650q, Rdnr. 514 (zu § 642 BGB); Sienz, BauR 2021, 1205 (1206).

47	BGH (Fn. 12) – Konkurs des Generalunternehmers.
48	OLG Naumburg (Fn. 18) – Finanzierungsprobleme des Bestellers.
49	OLG Köln (Fn. 20) – mangelhafte Vorleistungen (Pläne).
50	Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), BGB § 650q, Rdnr. 509 (zu § 642 BGB).
51	OLG Dresden (Fn. 19).
52	BGH, Urt. v. 20.04.2017 – VII ZR 194/13, BGHZ 214, 340 = NZBau 2017, 596.
53	Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert (Fn. 3), BGB § 650q, Rdnr. 510 (zu § 642 BGB).
54	Zu den Anpassungsansprüchen der ausführenden Unternehmer in diesen Fällen Franz/Langen, BauR 2023, 845 ff.
55	Pauly, BauR 2014, 2013 (2017); für den insoweit vergleichbaren Projektsteuerungsvertrag ausf. Eschenbruch/Hansen, BauR 2021, 597 (605 ff.); zum Ausführungsvertrag und den Folgen des Ukraine-Kriegs Franz/Langen, BauR 2023, 845 ff. und Lührmann/Egle/Thomas, NZBau 2022, 251, die dort dargestellten Anspruchsvoraussetzungen und -folgen gelten für den Architekten- und Ingenieurvertrag entsprechend.
56	BGH, Urt. v. 01.02.2012 – VIII ZR 307/10, NJW 2012, 1718; für den Bauvertrag Franz/Langen, BauR 2023, 845 (852).
57	Für den Mietvertrag jüngst grundlegend BGH, Urt. v. 12.01.2022 – XII ZR 8/21, BGHZ 232, 178 = NZBau 2022, 86 = NJW 2022, 1370; zur hälftigen Teilung dagegen tendierend Franz/Langen, BauR 2023, 845 (858).
58	MünchKomm.-Finkenauer, BGB (Fn. 13), BGB § 313 Rdnr. 89; Franz/Langen, BauR 2023, 845 (857).
59	MünchKomm.-Finkenauer, BGB (Fn. 13), BGB § 313 Rdnr. 89; Franz/Langen, BauR 2023, 845 (859).
60	BGH (Fn. 14).