

Beendigung von Architektenverträgen

Hinweise zur Kündigung und zum Aufhebungsvertrag

Bisweilen entsteht die Notwendigkeit, einen Planervertrag vorzeitig zu beenden. Dieser Praxishinweis, der von der Architektenkammer Baden-Württemberg und der AKNW gemeinsam erarbeitet wurde, fasst die verschiedenen Wege hierfür zusammen und bietet auch eine Handreichung für eine einvernehmliche Vertragsauflösung.

1. Allgemeines

Architektenverträge sind auf eine bestimmte Dauer angelegt und doch kann es zwischen Bauherren und Architekten zu einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses kommen. Die Gründe sind vielseitig und können u.a. sowohl an dem Bauherrn als auch an dem Architekten liegen.

Vorzeitige Beendigungen eines Architektenvertrages sind für beide Parteien i.d.R. mit einigem Aufwand verbunden und sollten daher gut überlegt werden. Zudem kann ein Architektenvertragsverhältnis nicht ohne weiteres beendet werden. Entweder muss eine Vertragsbeendigung durch eine einseitige Kündigungserklärung erfolgen (sofern rechtlich überhaupt zulässig und mit eventuellen Rechtsfolgen) oder alternativ und oftmals geeigneter durch den Abschluss eines Aufhebungsvertrages im gegenseitigen Einvernehmen.

2. Freie Kündigung

Nach § 650q Abs. 1 BGB gelten für Architektenverträge die Kündigungsvorschriften des BGB Werkvertragsrechts entsprechend.

Dem Bauherrn steht nach § 650q Abs. 1 i.V.m. § 648 BGB ein einseitiges, ordentliches Kündigungsrecht zu, die sogenannte freie Kündigung. Hiernach kann der Bauherr jederzeit und ohne besonderen Grund den Architektenvertrag kündigen und beenden. § 648 BGB ist ein allgemeiner Paragraph im Werkvertragsrecht, der nicht nur für Architektenverträge Anwendung findet, sondern für sämtliche werkvertragliche Konstellationen.

§ 648 BGB Kündigungsrecht des Bestellers

Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Ver-

wendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

Auf Architektenverträge übertragen bedeutet diese Regelung: Mit dem „Besteller“ ist der Bauherr gemeint, mit dem „Unternehmer“ der Architekt. Das einseitige, ordentliche Kündigungsrecht kann nur durch den „Besteller“ (Bauherr) ausgeübt werden, nicht durch den „Unternehmer“ (Architekt). Allerdings muss dem Bauherrn in diesem Falle bewusst sein, dass der Architekt dann einen Anspruch auf das volle Honorar hat. Er muss sich nur das anrechnen lassen, was er durch die freie Kündigung erspart. Der Architekt erhält somit das volle Honorar für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen sowie einen „entgangenen Gewinn“ bzgl. der vertraglich vereinbarten Leistungen, die durch die ordentliche Kündigung des Bauherrn nicht mehr zu erbringen sind.

Preussner weist deshalb zu Recht auf Folgendes hin: „Die Rechtsfolgen des § 648 BGB sind für den Bauherrn schmerzlich, weil der Architekt beim Entzug des Auftrages kaum etwas einspart. Nahezu alle Kosten sind Fixkosten, die von der Kündigung nicht beeinflusst werden: Büromiete, Lohn und Gehälter für Angestellte, Leasingraten für Geräte und Versicherungen. Der Architekt kann also die Vergütung für die noch ausstehenden Leistungen nahezu in voller Höhe geltend machen“ (Preussner, Architektenrecht, Teil I Rn. 3).

Allerdings ist eine „Kündigungsrechnung“ des Architekten nicht so einfach zu erstellen, worauf Locher (in: Locher/Koebler/Frik, Handkommentar zur HOAI, Einl. Rn. 377) hinweist: „Die Ermittlung des Vergütungsanspruchs nach § 648 S. 2 BGB ist deshalb äußerst schwierig, weil der Architekt im Gegensatz zum Bauunternehmer keine Bauleistungen erbringt, die materieller Natur sind und deren Aufwand deshalb mittels einer – notfalls nachzuholenden – Urkalkulation exakt ermittelt werden kann. Vielmehr handelt es sich hier um typische Leistungen eines Freiberuflers mit einem erheblichen schöpferischen Anteil.“

Nach der gesetzgeberischen Vermutung in § 648 S. 3 BGB kann der Architekt 5 Prozent seines Honorars für noch nicht erbrachte Leistungen geltend machen. Der Vorteil dieser Vermutungsregelung besteht darin, dass die Berechnung eines „Nachkündigungshonorars“ oftmals sehr schwierig sein kann und ein hohes Streitpotenzial bietet. Denn es ist Aufgabe des Auftragnehmers bzw. Architekten darzulegen, wie sich seine ersparten Aufwendungen konkret zusammensetzen. Im konkreten Einzelfall kann sich hierbei jedoch ein hoher Resthonoraranspruch ergeben, der die in § 648 S. 3 BGB vermuteten 5 % deutlich übersteigt.

In Architektenverträgen kann ein Resthonoraranspruch für den aufgrund einer Kündigung noch nicht erbrachten Teil der Leistung abweichend von der Vermutungsregel des § 648 S. 3 BGB i.H.v. lediglich 5 % pauschaliert vereinbart werden, wie z. B. in den Orientierungshilfen der Architektenkammern zum Abschluss eines Architektenvertrages (siehe unten in kursiv).

Aus der Orientierungshilfe „Architektenvertrag“ (Stand Januar 2021)

§ 9 Vorzeitige Auflösung des Vertrages

Der Vertrag ist für den Bauherrn jederzeit, für den Architekten nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Im Falle der Kündigung gilt § 6 des Vertrages entsprechend.

Kündigen Architekt oder Bauherr den Vertrag aus wichtigem Grund, hat dieses unter Beachtung von § 314 Absatz 2 und 3 BGB zu erfolgen. Der Architekt hat dann nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin erbrachten Leistungen. Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

Kündigt der Bauherr ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, so ist der Architekt berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Die Parteien sind sich einig, dass abweichend von § 648 Satz 3 BGB vermutet wird, dass dem Architekten 60 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen. Den Parteien bleibt die Möglichkeit, höhere oder niedrigere ersparte Aufwendungen oder anderweitigen oder böswilligen unterlassenen anderweitigen Erwerb nachzuweisen.

Ausführlich setzt sich Kerkhoff im [DAB 04/20](#) (S. 42 f.) mit dieser Regelung auseinander.

Formell bedarf die Kündigung der Schriftform (§ 650q Abs. 1 i.V.m. § 650 h BGB).

Bei einer freien Kündigung des Bauherrn teilt der Architekt seine Honorarrechnung wie folgt auf (nach Locher, in: Locher/Koebler/Frik, Handkommentar zur HOAI, Einl. Rn. 376):

- Honorar für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen
- Honorar für die aufgrund der Kündigung nicht mehr ausgeführte Leistungen abzüglich ersparter Aufwendungen und eines anderweitigen Erwerbs

Zu den weiteren Einzelheiten der Rechnungsstellung in einem solchen Fall siehe wiederum Kerkhoff im [DAB 04/20](#) (S. 42 f.).

Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 22. November 2007, Az.: VII ZR 83/05) und des BFH (Urteil vom 26. August 2021, Az.: V R 13/19) unterliegt die für die nicht erbrachten Leistungen im Falle einer freien Kündigung durch den Bauherrn zu zahlende Entschädigung – gleich ob pauschaliert oder einzelfallbezogen berechnet – nicht der Umsatzsteuer.

3. Kündigung aus wichtigem Grund

Darüber hinaus besteht für beide Seiten - Bauherr und Architekt - die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund nach § 650q Abs. 1 i.V.m. § 648a BGB (sog. außerordentliche Kündigung), wenn die Fortsetzung des Vertrages für die jeweilige Vertragspartei unzumutbar geworden ist. Auch für die Kündigung aus wichtigem Grund ist formell die Schriftform erforderlich (§ 650q Abs. 1 i.V.m. § 650h BGB).

§ 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

(2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.

(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.

(5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.

(6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

In der Regel setzt eine Kündigung aus wichtigem Grund eine vorherige Abmahnung der anderen Vertragspartei voraus. Nur bei äußerst schweren Verstößen kann darauf verzichtet werden.

Im Bestreitensfalle hat der Kündigende (Bauherr oder Architekt) die Beweislast für das Vorliegen außerordentlicher Kündigungsgründe.

Würde im Falle eines Rechtsstreites festgestellt, dass eine außerordentliche Kündigung unwirksam ist, da rechtlich anerkannte wichtige Kündigungsgründe nicht vorliegen, können je nach Einzelfall Schadensersatzforderungen z.B. wegen Bauzeitverzögerung die Folge sein. Für Schadensersatzforderungen müsste jeweils jedoch ein materieller Schaden dargelegt und nachgewiesen werden, der durch die unwirksame Kündigung

entstanden ist. Bedacht werden sollte stets, dass Schadensersatzansprüche des Bauherrn gegen den Architekten im Fall einer unwirksamen außerordentlichen Kündigung als sog. Nichterfüllungsschaden nicht vom Schutz der Berufshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

Außerordentliche Kündigungsgründe sind im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt vor, „wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werkes nicht zugemutet werden kann“ (§ 648a Abs. 1 Satz 2 BGB).

Wichtige Kündigungsgründe des Bauherrn könnten z.B. sein:

- Schleppende, zögerliche und unzureichende oder die vertraglichen Vorgaben des Bauherrn missachtende Leistungserbringung trotz Fristsetzung
- Unberechtigte Arbeitsniederlegung des Architekten

Wichtige Kündigungsgründe des Architekten könnten z.B. sein:

- Bezeichnung des Architekten des Betruges
- Heranziehung von „Schwarzarbeitern“ in erheblichem Umfang
- Öffentliche Kritik des Bauherrn an der Planung
- Schwere oder mehrfache Beleidigung des Architekten durch den Bauherrn
- Verstoß gegen Mitwirkungspflichten
- Mehrfache unberechtigte Nichtzahlung von Abschlagsrechnungen

(Beispiele u.a. von Terhardt, Kündigung des Architektenvertrages durch den Bauherrn aus wichtigem Grund (2013), abrufbar auf der [Homepage](#) der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen und Zimmermann, in: Kraushaar/Zimmermann, Kommentar zum neuen Architektenvertragsrecht, S. 104 m.w.N.).

Es kommt hier stets auf den konkreten Einzelfall und die Gesamtschau aller Umstände an. Die oben aufgeführten Beispiele lassen sich nicht pauschal und ungeprüft auf andere Fälle übertragen. Im Zweifel müssen im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung die Gerichte hierrüber entscheiden.

Praxistipp für Architekten

Liegt der wichtige Kündigungsgrund in einem Verhalten des Bauherrn, sollte vor einer Kündigung aus wichtigem Grund der Architekt in der Regel den Bauherren in nachweisbarer Form auffordern, sein Verhalten zu ändern, andernfalls der Bauherr sonst mit einer außerordentlichen Kündigung zu rechnen hat. Ändert der Bauherr sein Verhalten nicht, könnte außerordentlich gekündigt werden. Wie ausgeführt, obliegt dem Kündigenden jedoch im Falle eines Rechtsstreites die Beweislast für die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Architektenvertrages und damit für das Vorliegen außerordentlicher Kündigungsgründe. Es können erhebliche (nicht versicherte) Kosten- und Prozessrisiken bestehen, so dass vor Ausspruch der Kündigung die Inanspruchnahme anwaltlichen Rechtsrats dringend zu empfehlen ist.

4. Weitere Kündigungsmöglichkeiten

Weitere Kündigungsmöglichkeiten können sich für den Architekten aus § 650q Abs. 1 i.V.m. § 643 BGB wegen (fortlaufender) Verletzung bzw. Unterlassung von Mitwirkungspflichten des Bauherrn ergeben. Zudem können Architektenverträge nach § 650q Abs. 1 i.V.m. § 650f Abs. 5 BGB von dem Architekten gekündigt werden, wenn dieser eine Honorarsicherung verlangt, der Bauherr diese jedoch nicht leistet (vgl. zu den Einzelheiten [Praxishinweis AKNW Nr. 20](#), dort Ziffer V.). Die Voraussetzungen für eine Kündigung hiernach sind im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Gerade die Kündigung wegen nicht gestellter Sicherheit kann u.U. eine gute Alternative zu der oftmals mit vielen Rechtsunsicherheit behafteten Kündigung aus wichtigem Grund darstellen, sofern ein Aufhebungsvertrag (siehe unter 5.) nicht zu erlangen ist (vgl. Rechtsfall DABregional [NRW Juli 2018](#)).

Egal, ob freie Kündigung oder Kündigung aus wichtigem Grund: Wurden vor der Kündigung Abschlagszahlungen geleistet, sollte der Architekt nach der Kündigung (sofern nicht bei auftraggeberseitiger Kündigung deren Wirksamkeit bestritten wird) eine Schlussrechnung erteilen. Die Verpflichtung hieraus folgt aus dem vorläufigen Charakter von Abschlagszahlungen. Unterbleibt die Schlussrechnungsstellung, besteht das Risiko, dass der Auftraggeber eine eigen Rechnung aufstellt und anknüpfend hieran Honorar zurückfordert (vgl. OLG Celle, Urteil vom 6. Oktober 2021 – 14 U 153/20 –, juris).

5. Aufhebungsvertrag

Alternativ zu einer einseitigen Kündigung, die zunächst rechtlich möglich sein muss und bestimmte Rechtsfolgen nach sich ziehen kann, kommt immer auch der Abschluss eines Aufhebungsvertrages im gegenseitigen Einvernehmen in Betracht. So wie z.B. Mietverträge und Arbeitsverträge kann man auch Architektenverträge jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen beenden bzw. aufheben. Idealerweise mit einer Beschreibung des Leistungsstandes, einer Abnahmeerklärung, einer Honorarvereinbarung zur Zahlung eines Resthonorares etc. Der Vorteil einer Aufhebungsvereinbarung gegenüber einer

einseitigen Kündigung besteht u.a. darin, dass die wesentlichen Folgen der Vertragsbeendigung vertraglich geregelt werden können und die Vertragsparteien das Vertragsverhältnis „im gegenseitigen Einvernehmen“ ohne weitere rechtliche Auseinandersetzungen beenden können.

Oftmals haben Bauherrn selber an einer Beendigung eines Architektenvertrages ohne eine rechtlich diffizile einseitige Kündigung ein Interesse bzw. werden Bauherrn vielfach nicht daran interessiert sein, ein Vertragsverhältnis mit einem Architekten fortzusetzen, der die weitere Zusammenarbeit gerne beenden möchte.

Aus haftungsrechtlichen Gründen sollte in der Aufhebungsvereinbarung der Leistungsstand beschrieben werden, wie weit der Architekt bis zum Abschluss der Vereinbarung gekommen ist oder welche Leistungen evtl. noch erbracht werden müssen, z.B. bis zu welcher Leistungsphase oder innerhalb der Leistungsphase 8 bis zu welchem Gewerk oder bis zu welchem Bauabschnitt etc. der Architekt Leistungen erbracht hat. Zur Abgrenzung gegenüber den Leistungen, die ggf. von einem neuen Architekten erbracht werden oder noch zu erbringen sind.

Weitere Informationen erteilt Ihnen gerne die

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Zollhof 1
40221 Düsseldorf
Tel.: (0211) 49 67 - 0
Fax: (0211) 49 67 - 99
E-Mail: info@aknw.de
Internet: www.aknw.de

ANLAGE

ANHALTSPUNKTE ZUR FORMULIERUNG EINES AUFHEBUNGSVERTRAGES

Ein Muster-Aufhebungsvertrag kann nicht angeboten werden, denn ein Aufhebungsvertrag muss individuell auf die jeweiligen Parteien, deren Wünsche und Anforderungen sowie auf das jeweils konkrete Vertragsverhältnis abgestimmt werden. Ein ausformulierter Aufhebungsvertrag sollte – gerade in komplexeren Auseinandersetzungen – von einem qualifizierten Rechtsanwalt individuell angefertigt werden.

Die folgende Formulierungshilfe kann daher nicht einfach verwendet und ausgefüllt werden! Sie stellt kein Muster dar, sondern bietet nur exemplarische Textvorschläge an. Für die Inhalte wird keine Gewähr und Haftung übernommen.

Aufhebungsvertrag

Zwischen dem Auftraggeber (Name AG), vertreten durch..... und dem Auftragnehmer (Name AN), vertreten durch etc.....

wird folgender Aufhebungsvertrag geschlossen:

1.
Der Architektenvertrag vom (Datum) wird im gegenseitigen Einvernehmen mit sofortiger Wirkung (oder: ab einem bestimmten Datum x) aufgehoben.

Anmerkung: Es kann hier auch vereinbart werden, ob und welche Leistungen evtl. noch von dem Architekten zu erbringen sind

2.
Von dem Auftragnehmer wurden vertragsgemäß folgende Leistungen erbracht: (Konkrete Bezeichnung der Leistungsphasen / Grundleistungen etc.)

Anmerkung: Es empfiehlt sich auch aus haftungsrechtlichen Gründen, in dem Aufhebungsvertrag oder in einer Anlage zu dem Aufhebungsvertrag den konkreten Leistungsstand festzuhalten, wie weit der bisherige Architekt gekommen ist. Dies ist auch deswegen sinnvoll, falls jemand anderes die weiteren Leistungen erbringt. Zur Haftungsabgrenzung könnte auch deklaratorisch darauf hingewiesen werden, wer evtl. noch ausstehende Leistungen erbringen soll, was jedoch nicht zwingend erforderlich ist.

Darüber hinaus können ggf. Regelungen zur Herausgabe von Planungs- und Bauunterlagen etc. an den Bauherrn sinnvoll sein (Bis wann wird was in welcher Form übergeben?).

3.
Die unter Ziff. 2. bezeichneten Leistungen des Auftragnehmers werden hiermit abgenommen.

(Oder: Es sind noch folgende Mängel / Planungsmängel etc. zu beseitigen: ...).

Anmerkung: Der Architekt benötigt eine Abnahme seiner bisherigen Planungsleistungen, damit u.a. die Gewährleistungsfrist läuft und je nach dem Inhalt der vertraglichen Vereinbarung zur Fälligkeit der Schlussrechnung; § 15 Abs. 1 HOAI.

4.
Für die bereits erbrachten Leistungen zahlt der Auftraggeber ein Honorar von noch ... Euro zzgl. Umsatzsteuer. (Ggf.: Für die nicht erbrachten Leistungen zahlt der Auftraggeber darüber hinaus ein Honorar von ... Euro (i.d.R. nicht umsatzsteuerpflichtig)). Das vereinbarte Honorar wird mit gesonderter Schlussrechnung in Rechnung gestellt.

Oder alternativ: Die vertragsgemäß erbrachten Leistungen wurden honoriert. Darüber hinausgehende Honoraransprüche bestehen nicht.

Anmerkung: Wegen der Rechnungsstellung und der Frage der Umsatzsteuerpflicht eventueller Teilbeträge sollte eine vorherige Rücksprache mit einem Steuerberater erfolgen.

5.
Der Auftragnehmer erklärt sich damit einverstanden, dass das Bauvorhaben unter Nutzung der von ihm erstellten Pläne und Unterlagen weitergeführt wird, sofern das unter Ziff. 4. vereinbarte Honorar beglichen ist. Mit der Zahlung des vereinbarten Honorars geht das einmalige Nutzungs- und Verwertungsrecht auf den Auftraggeber über.

Anmerkung: Eine solche oder vergleichbare Vereinbarung macht nur Sinn, sofern eine Übertragung von Nutzungs- und Verwertungsrechten an der Planung auf den Bauherrn nicht bereits erfolgt ist.

6.
Mit diesem Aufhebungsvertrag sowie mit der Bezahlung des unter Ziff. 4. vereinbarten Honorars sind sämtliche gegenseitige Ansprüche aus dem oben bezeichneten Architektenvertragsverhältnis, gleich welcher Art, erledigt. Hiervon ausgenommen sind etwaige

Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer, sofern sie auf dem Auftraggeber bis jetzt nicht bekannten Mängeln der Leistung beruhen.

Anmerkung zu Satz 2: Der Bauherr könnte eventuell an den Architekten Gewährleistungsansprüche im Falle von Planungsfehlern und/oder Objektüberwachungsfehlern etc. haben. Solche Ansprüche blieben mit der hier vorgeschlagenen Regelung erhalten, es sei denn, der Bauherr kennt den Mangel bei Abschluss des Aufhebungsvertrages bereits. Wenn beide Seiten dies wollen, kann der Satz 2 u.U. auch ganz entfallen, um das Rechtsverhältnis umfassend zu beenden.

Ort, Datum, Unterschriften (jeweils beide Vertragsparteien)