

# Rundumsicht zum Thema Bau- und Architektenrecht am 23.04.2026

---

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co.KG

# Der Architekt als Auftragnehmer des Bauherrn

---

Kay Böhme



# Gliederung

---

- A. Allgemeines
- B. Kündigung des Architektenvertrages
  - I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
  - II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
  - III. Vorgehen nach Kündigung des Bauherrn oder Architekten
  - IV. Alternativen zur Kündigung
- C. Behinderung bei Architektenleistungen
- D. Bauzeitüberschreitung



# A. Allgemeines - die unbequeme Wahrheit

## A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

### C. Behinderung bei Architektenleistungen

### D. Bauzeitüberschreitung

## Architekt ist rechtlich

- Auftragnehmer,
- auf Erfolg haftender Dienstleister und
- Unternehmer.

## Nicht

- Projektfreund,
- Problemlöser ohne Grenzen oder
- kostenloser Krisenmanager.



# B. Kündigung des Architektenvertrages

## A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

### C. Behinderung bei Architektenleistungen

### D. Bauzeitüberschreitung

## Realität:

- Projekte werden gestoppt,
- Investoren wechseln,
- Finanzierung bricht weg,
- Bauherr verliert Vertrauen.



Kündigungen gehören zum Berufsrisiko



## B. Kündigung des Architektenvertrages

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

### C. Behinderung bei Architektenleistungen

### D. Bauzeitüberschreitung

- **Wichtigster Grundsatz:**

Der Bauherr darf jederzeit kündigen.

- **ABER:**

Der Architekt verliert **nicht** seinen Honoraranspruch.

- **Architekt hat Anspruch auf:**

**+** jedenfalls Vergütung erbrachter Leistungen

**+** / **-** je nach Kündigungsgrund evtl. auch Vergütung für nicht erbrachte Leistungen



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

### I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

### II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

### IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

## 1. Freie Kündigung gem. § 648 BGB

- bis zur Vollendung des Werkes
- jederzeit
- ohne Angabe von Gründen



### „große Kündigungsvergütung“

*Unternehmer (= Architekt) ist 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 Verwendung 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.*



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

### I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

### II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

### IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

Anrechnung bei „großer Kündigungsvergütung“:

### a) Ersparte Aufwendungen

= Aufwendungen, die Architekt bei Ausführung des Architektenvertrages gehabt hätte, wegen der Kündigung aber nicht mehr machen muss.

#### ✓ Material- und Gerätekosten

➤ Kosten für Material, das bereits angeschafft und für das keine anderweitige Verwendung absehbar ist, sind grds. **keine** ersparten Aufwendungen

#### ✓ Kosten von Angestellten, freien Mitarbeitern oder Subplanern

➤ Architekten obliegt grds. nicht die Kündigung seines Personals

➤ ersparter Einsatz der **eigenen** Arbeitskraft sind grds. **keine** ersparten Aufwendungen



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

Anrechnung bei „großer Kündigungsvergütung“:

### b) Anderweitiger Erwerb

= Umsätze, die Architekt nur dank der Kündigung anderweitig erzielen kann und die ihm entweder Gewinn verschaffen oder zumindest Deckung für die (Fix-)Kosten von freigesetzten Produktionsmitteln (insbesondere Personal), die er nicht ersparen kann.

#### ➤ „Füllauftrag“, z.B.

- ✓ Umsätze aus Auftrag, die Bauherr dem Architekten als Ausgleich für Kündigung erteilt
- ✓ Umsätze, die Architekt innerhalb des Zeitfensters des gekündigten Vertrages z.B. mit dem freigesetzten Personal aufgrund neuen Auftrags eines Dritten oder durch Vorziehen eines bereits erteilten Auftrags erzielt



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

Anrechnung bei „großer Kündigungsvergütung“:

c) Anderweitigen Erwerb böswillig unterlassen

z.B. Bauherr weist einen zumutbaren Ersatzauftrag nach und Architekt schlägt diesen aus



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

### I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

### II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

### IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

Beweislast bei „großer Kündigungsvergütung“:

a) Architekt trägt „*Erstdarlegungslast*“,

d.h. Darlegung von:

➤ vereinbarter Gesamtvergütung, Kündigung, Fälligkeit der Vergütung sowie

➤ Höhe der Kündigungsvergütung:

- Abgrenzung zwischen erbrachten Leistungen / nicht erbrachten Leistungen
- Bezifferung der ersparten Aufwendungen

b) Bauherr trägt Beweislast für höhere Ersparnisse.



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

### I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

### II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

### IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

## 2. Sonderkündigungsrecht gem. § 650r Abs. 1 Satz 1 BGB

- Nach Vorlage von Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung i.S.v. § 650p Absatz 2 zur Ermittlung wesentlicher Planungs- und Überwachungsziele.
- Kündigung kann nur innerhalb von **zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen** ausgeübt werden.
- Bei **Verbrauchern** ist für Fristlauf erforderlich, dass Architekten den Verbraucher bei Unterlagenvorlage über **Kündigungsrecht**, **Kündigungsfrist** und **Rechtsfolgen** der Kündigung in Textform unterrichtet hat.



### „kleine Kündigungsvergütung“

- Architekt kann nur Vergütung **für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen** verlangen
- Bei Streit über Vergütungshöhe trägt **Architekt** die **Darlegungs- und Beweislast**.



# I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

### I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

### II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

### IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

## 3. Kündigung aus wichtigem Grund gem. §§ 648a, 650q Abs. 1 BGB

- Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien
- ohne Kündigungsfrist
- *„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.“*
- bei Vertragspflichtverletzung zusätzlich erforderlich
  - erfolgloser Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist
  - Kündigung nur innerhalb einer angemessenen Frist



„kleine Kündigungsvergütung“



## II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

### 1. Sonderkündigungsrecht gem. §§ 650r Abs. 2 Satz 2, 650p Abs. 2 Satz 2 BGB

- Vorlage von Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung i.S.v. § 650p Absatz 2 zur Ermittlung wesentlicher Planungs- und Überwachungsziele
- angemessene Fristsetzung gegenüber Bauherrn zur Zustimmung
- Bauherr verweigert die Zustimmung oder gibt innerhalb der gesetzten Frist keine Erklärung ab



„kleine Kündigungsvergütung“



## II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

### 2. Kündigung bei unterlassener Mitwirkung des Bauherrn gem. § 643 BGB

- für Tätigkeit des Architekten ist Handlung des Bauherrn erforderlich
- Bauherr unterlässt die Handlung und kommt in Annahmeverzug
  - ✓ Bauherr erbringt seine Mitwirkungshandlung nicht oder nicht rechtzeitig
  - ✓ Architekt seinerseits **darf leisten**, ist zur **Leistung bereit** und im Stande und **bietet seine Leistung wie geschuldet** an
- angemessene Fristsetzung zur Nachholung der Handlung mit Kündigungsandrohung
- mit ergebnislosem Fristablauf ist Vertrag **ohne weiteres aufgelöst**

 „kleine Kündigungsvergütung **PLUS**“ gem. § 645 Abs. 1 Satz 2 BGB



## II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

### Umfang der „kleinen Kündigungsvergütung PLUS“, § 645 Abs. 1 S. 2 BGB

Architekt kann vom Bauherrn verlangen:

- a) Einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung (§ 645 Abs. 1 BGB)
  - §§ 643, 645 Abs. 1 BGB für die geleistete Arbeit
- b) Erstattung seiner bereits getätigten und in der Vergütung nicht enthaltenen Auslagen (§ 645 Abs. 1 BGB)
  - Kosten, die dem Architekten für die **Vorbereitung** der von ihm geschuldeten Architektenleistungen entstanden und für die er **bei vollständiger Vertragsdurchführung vergütet worden wäre**.
  - **Obergrenze** der Auslagen: Vergütung der entfallenen Architektenleistung



## II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

### Umfang der „kleinen Kündigungsvergütung PLUS“, § 645 Abs. 1 S. 2 BGB

c) Ersatz weitergehender Schäden (§ 645 Abs. 2 BGB)

➤ Verschulden des Bauherrn erforderlich

d) Daneben Anspruch auf Entschädigung nach § 642 Abs. 2 BGB für die Verzugszeit bis zur Kündigung

➤ für während des Mitwirkungsverzuges unproduktiv bereitgehaltene Produktionsmittel wie z.B. Arbeitskräfte, Geräte, Baustellenbüro



## II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

### 3. Kündigung aus wichtigem Grund gem. §§ 648a, 650q Abs. 1 BGB

- Kündigungsmöglichkeit für beide Parteien
- ohne Kündigungsfrist
- *„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.“*
- bei Vertragspflichtverletzung zusätzlich erforderlich
  - erfolgloser Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist
  - Kündigung nur innerhalb einer angemessenen Frist



„kleine Kündigungsvergütung“



## II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

### A. Allgemeines

### B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

### 4. Bauhandwerkersicherung § 650f Abs. 5 BGB

- noch nicht oder nicht vollständig gezahlte Architektenvergütung
- angemessene, aber erfolglose Fristsetzung zur Leistung einer Sicherheit
- Bauherr hat Wahlrecht für Art der Sicherheit (z.B. Hinterlegung, Verpfändung, Bankbürgschaft oder Bankgarantie),



„große Kündigungsvergütung“

- ✓ vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen und anderweitigen Erwerbs
- ✓ widerlegbare gesetzliche Vermutung, dass dem Architekten 5% der auf den noch nicht erbrachten Teil der Architektenleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen
- ✓ daneben Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB, denn Nichtleistung der Sicherheit ist Pflichtverletzung



# III. Vorgehen nach Kündigung des Bauherrn / Architekten

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

## 1. Mögliche Vorgehensweise nach einer Kündigung

- Leistungsstand je Leistungsphase festhalten
- Bearbeitungsgrad dokumentieren
- Bauherrn unter Fristsetzung zur Abnahme auffordern
- Schlussrechnung erstellen / vorbereiten:
  - ✓ Vergütung für erbrachte Leistungen darstellen
  - ✓ Vergütung für nicht erbrachten Leistungen darstellen
  - ✓ Vergütung für erbrachte Leistungen und nicht erbrachte Leistungen sind in der Regel voneinander abzugrenzen.
  - ✓ Ersparte Aufwendungen aufführen und von nicht erbrachten Leistungen abziehen.
  - ✓ Zum „anderweitigen Erwerb“ muss Architekt im Zweifel nichts vorbringen, weil ihm nicht die Erstdarlegungslast obliegt.



# III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

## 2. Fälligkeit der Kündigungsvergütung

### ➤ Grundsatz:

Nach Kündigung eines Architektenvertrages wird die Vergütung grundsätzlich erst **mit der Abnahme der bis dahin erbrachten Werkleistungen** fällig (BGH, Urteil vom 11. Mai 2006, VII ZR 146/04).

### ➤ ABER sog. „Abrechnungsverhältnis“:

Die Kündigungsvergütung eines Architekten kann ohne Abnahme fällig sein, wenn der kündigende Bauherr **unmissverständlich zum Ausdruck bringt**, die evtl. Nachbesserung der bereits erbrachten Leistungen **abzulehnen**. Andernfalls könnte der Bauherr einseitig dauerhaft die Fälligkeit der Kündigungsvergütung verhindern.



# IV. Alternativen zur Kündigung

- A. Allgemeines
- B. Kündigung des Architektenvertrages
  - I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
  - II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
  - III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
  - IV. Alternativen zur Kündigung
- C. Behinderung bei Architektenleistungen
- D. Bauzeitüberschreitung

Evtl. Alternativen zur Kündigung (vgl. KG Berlin, Urteil vom 10.01.2017, 21 U 14/16; BGH, Urteil vom 13.12.2001, VII ZR 27/00)

Wenn sich Bauherr im Annahmeverzug befindet, kann Architekt den Bauherrn auf Zahlung der gesamten Vergütung in Anspruch nehmen, schon bevor die Arbeiten fortgesetzt werden.

*§ 322 Abs. 2 BGB: Hat der klagende Teil vorzuleisten, so kann er, wenn der andere Teil im Verzug der Annahme ist, auf Leistung nach Empfang der Gegenleistung klagen.*



# IV. Alternativen zur Kündigung

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

## IV. Alternativen zur Kündigung

C. Behinderung bei Architektenleistungen

D. Bauzeitüberschreitung

- Ergebnis: Bauherr ist nur zur Zahlung nach Empfang der Gegenleistung verpflichtet.
  - ✓ Wenn der Architekt aber **zugleich den Annahmeverzug des Bauherrn feststellen lässt**, kann er aufgrund des Urteils schon vollständige Vergütung beim Bauherrn vollstrecken, ohne seine Leistung erbracht zu haben (§§ 322 Abs. 3, 274 Abs. 2 BGB).
  - ✓ Wenn Annahmeverzug zwischenzeitlich behoben wird, kann Architekt Klage für **erledigt** erklären.
- Architekt hat im Annahmeverzug des Bauherrn somit die Möglichkeit, das **Vorleistungsverhältnis** des Architektenvertrags **faktisch umzukehren**.
- Bauherr hat die Wahl zwischen Verurteilung oder eigener (freier) Kündigung.



# C. Behinderung bei Erbringung der Architektenleistungen

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

Die VOB/B ist zwischen Bauherr und Architekt grds. nicht anwendbar.

➤ Bei Behinderung seiner Leistungen hat Architekt zwar keine Obliegenheit zu „Behinderungsanzeigen“ i.S.d. § 6 Abs. 1 VOB/B,

➤ aber:

(neben)vertragliche Hinweis- und Warnpflicht gegenüber dem Bauherrn, wenn für seine Leistungen die Mitwirkung des Bauherrn erforderlich ist oder sich Leistungsstörungen oder Terminrisiken abzeichnen, z.B. bei

- ✓ fehlenden Entscheidungen des Bauherrn,
- ✓ mangelhaften oder verspäteten Vorplanungen / Fachplanungen,
- ✓ Projektunterbrechungen,
- ✓ Planungsänderungen.



# C. Behinderung bei Erbringung der Architektenleistungen

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

➤ Fristsetzung zur Nachholung / Vornahme der Handlung ist Voraussetzung für eine Kündigung nach § 643 BGB (*Kündigung bei unterlassener Mitwirkung*).

➤ Anspruch des Architekten auf Entschädigung nach § 642 Abs. 2 BGB für die Verzugszeit bis zur Kündigung

✓ Kosten für die während des Mitwirkungsverzuges unproduktiv bereitgehaltenen Produktionsmittel wie z.B. Arbeitskräfte, Geräte, Baustellenbüro.



# C. Behinderung bei Erbringung der Architektenleistungen

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn

II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten

III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten

IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

- Nach § 642 Abs. 2 BGB Entschädigung ausschließlich für den verlängerten Vorhalt von Produktionsmitteln, aber keine Kompensation aller Nachteile, weil Architekt, um sich vor weiteren Schäden zu schützen, nach § 643 BGB kündigen kann, daher keine Entschädigung
  - für Kostensteigerungen und
  - dafür, dass Architekt die vereinbarte Vergütung oder den darin enthaltenen Deckungsbeitrag für seine allgemeinen Geschäftskosten im vorgesehenen Zeitraum („AGK-Unterdeckung“) nicht erwirtschaften konnte.
- Entschädigung ist vergütungsähnlich, daher fällt hierauf die USt. an (BGH, Urteil vom 24.01.2008, VII ZR 280/05).



# Bauzeitüberschreitung → Mehrvergütungsansprüche?

## A. Allgemeines

## B. Kündigung des Architektenvertrages

- I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
- II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
- III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
- IV. Alternativen zur Kündigung

## C. Behinderung bei Architektenleistungen

## D. Bauzeitüberschreitung

## Vertragliche Regelung zu Bauzeit und Bauzeitverlängerung getroffen?

1. Wenn zumindest „Regelbauzeit“ oder einvernehmlich erstellter Bauzeitenplan vereinbart, dann ggf. Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB), wenn
  - Zeitverzug aus Umständen, die der Architekt nicht zu verantworten hat, so **erheblich** ist, dass er für den Architekt **nicht mehr hinnehmbar** ist.
  - Hohe Anforderungen: Es muss vor allem ein **deutliches Missverhältnis** zwischen dem vereinbarten Honorar und der erbrachten oder zu erbringenden Leistung, also ein **erheblicher Mehraufwand** vorliegen.



# Bauzeitüberschreitung → Mehrvergütungsansprüche?

- A. Allgemeines
- B. Kündigung des Architektenvertrages
  - I. Kündigungsmöglichkeiten des Bauherrn
  - II. Kündigungsmöglichkeiten des Architekten
  - III. Vorgehen nach Kündigung d. Bauherrn o. Architekten
  - IV. Alternativen zur Kündigung
- C. Behinderung bei Architektenleistungen
- D. Bauzeitüberschreitung

## Vertragliche Regelung zu Bauzeit und Bauzeitverlängerung getroffen?

2. Fällt Bauzeitverlängerung in Verantwortungsbereich des Bauherrn, dann ggf. § 642 BGB (unterlassene Mitwirkung des Bauherrn )
  - Anspruch auf Entschädigung für die Verzugszeit: Kosten für die während des Mitwirkungsverzuges unproduktiv bereitgehaltenen Produktionsmittel wie z.B. Arbeitskräfte, Geräte, Baustellenbüro.



## SOZELIO – TEAM

SOZELIO

# Team

## Gesellschaftsrecht

---



Florian Aulbach

---

Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



Ayşe Yıldırım

---

Rechtsanwältin

# Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt  
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

# Team

## Öffentliches Recht / Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –  
Fachanwältin  
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht und  
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-  
Projektentwickler (EIPOS) -  
Schlichter für Baustreitigkeiten



## SAVE THE DATE

### TRANSFORMATION DER GEWERBE- UND HANDELSIMMOBILIEN: CHANCEN UND RECHTLICHE PERSPEKTIVEN

Am: Donnerstag, 02. Juli 2026, 18:00 bis ca. 21:30 Uhr

Veranstaltungsort: SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG,  
Business Tower Nürnberg, 31. Etage, Ostendstr. 100, Nürnberg

#### Ihre Referentinnen:



**Laura Wimmer**  
Senior Consultant  
BBE  
Handelsberatung  
GmbH



**Clarissa Dahms**  
Rechtsanwältin  
SOZELIO  
Rechtsanwälte  
GmbH & Co. KG

#### Im Panel:



**Markus Wortruba**  
Mitglied der  
Geschäftsleitung  
BBE  
Handelsberatung  
GmbH



**Dr. Tanja Potschies**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für  
Verwaltungsrecht  
SOZELIO  
Rechtsanwälte  
GmbH & Co. KG

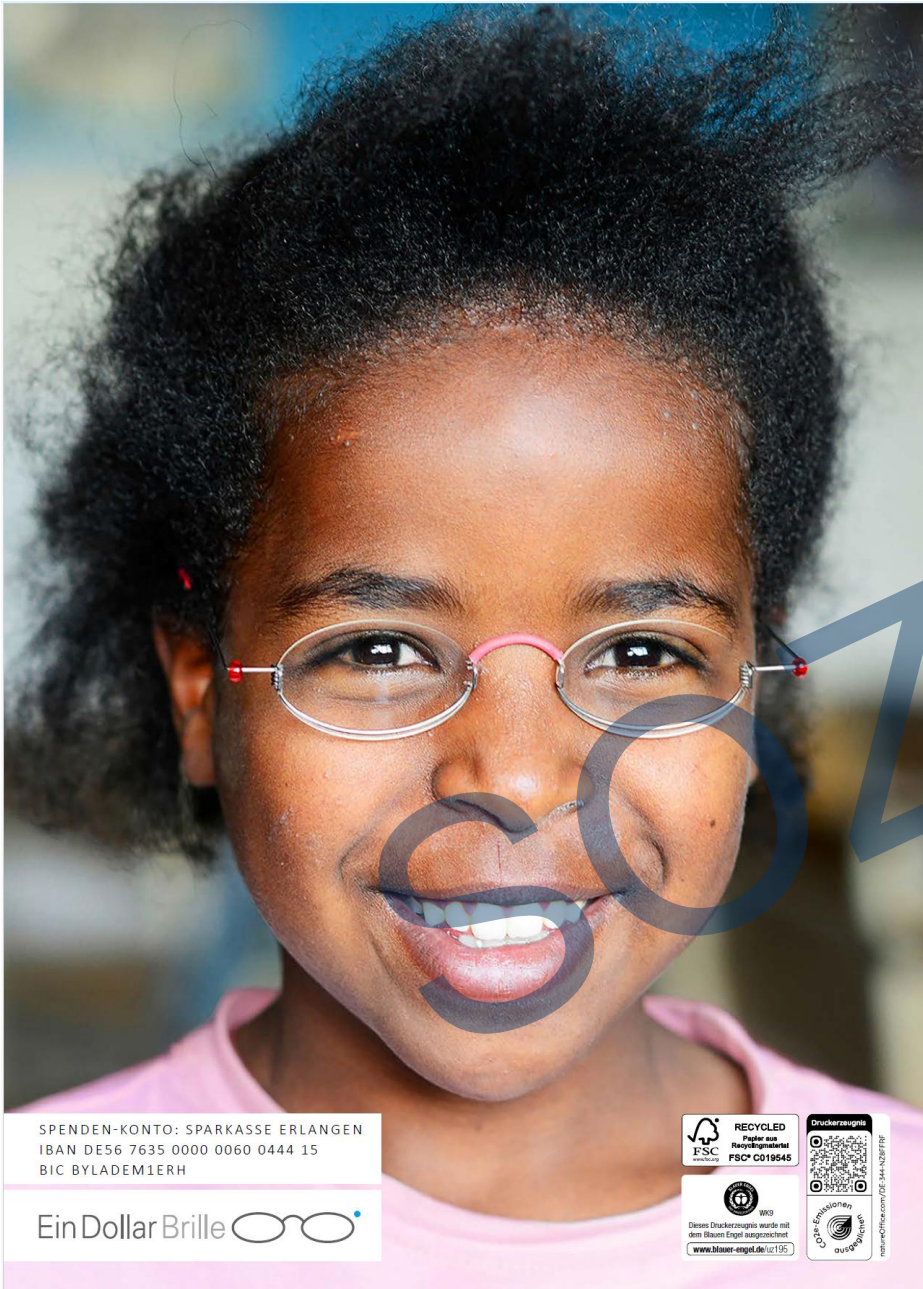


**Susanne Klaußner**  
Geschäftsführende  
Gesellschafterin  
Deutsche  
Investment Retail  
GmbH



**Dr. Sebastian Greim**  
Geschäftsführer  
ECKPFEILER  
Immobilien Gruppe  
GmbH

[Zur kostenfreien Anmeldung](#)



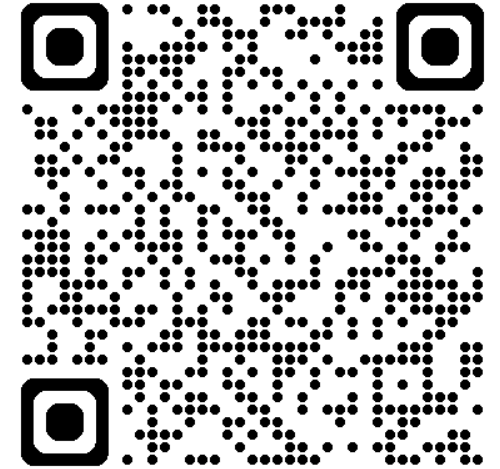
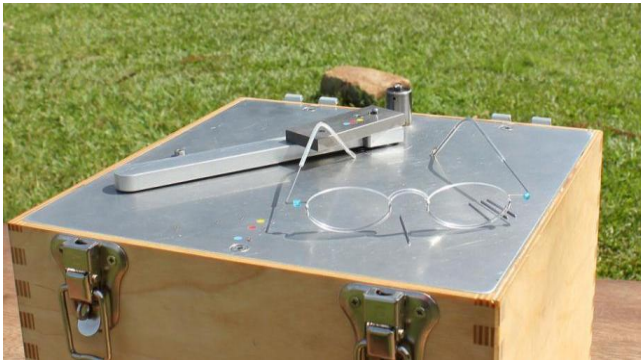
SPENDEN-KONTO: SPARKASSE ERLANGEN  
 IBAN DE56 7635 0000 0060 0444 15  
 BIC BYLADEM1ERH

EinDollarBrille 


**RECYCLED**  
 Papier aus  
 Recyclingmaterial  
 FSC® C019545


**Druckereignis**  

 Maser-Engel  
 www.Maser-Engel.de/L195



Jetzt spenden und  
 Zukunft schenken |  
 EinDollarBrille e.V.