

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Zur Besonderheit von Architektenverträgen zählt, dass Bauherrn regelhaft nicht mit Sicherheit formulieren können, was sie wollen. Hierzu wird die Kreativseite des Planers benötigt. Erst im Zuge des Planungsprozesses lässt sich konkretisieren, wie sich das beabsichtigte Projekt entwickelt und welche konkreten Anforderungen an selbiges gestellt werden. Damit geht allzu häufig einher, dass sich Parameter zur Honorarfindung ändern: Dazu gehören vor allem die Kosten, auf die sich das Honorar bezieht. Mit dieser Dynamik zwischen Planung und Honorarentwicklung umzugehen ist eine Herausforderung.

Für die Vergütung in diesem Prozess der Planung, der Ausschreibung oder auch der Bauüberwachung ist nicht das Honorarrecht maßgeblich. Es kommt vielmehr auf die vertragsrechtlichen Grundlagen an. Auch mag sich der Honoraranspruch ändern, weil der Bauherr sein Anordnungsrecht gegenüber dem Planer ausübt, das seit Januar 2018 in das Bauvertragsrecht aufgenommen worden ist. Für den Planer bedeutet das dann im Äquivalent eine entsprechende Anpassung der Vergütung. Somit sind mehrere Prüfungsschritte zu berücksichtigen, um das Honorar im Falle einer getroffenen Vereinbarung anzupassen.

Zunächst muss beantwortet werden, ob sich der Umfang der beauftragten Leistung verändert hat. Dies kann der Fall sein, wenn von der erstellten Entwurfsplanung im Nachgang maßgeblich Abweichungen vorgenommen werden müssen, was regelhaft das Bauvorhaben selbst betrifft. Eine Honoraränderung kann ebenso daran liegen, dass Leistungen des Architekten geändert oder erweitert werden.

Zu einer Honoraranpassung sollte sich nicht nur eine Vertragspartei bekennen. Notwendig ist, dass sich beide Vertragsprotagonisten einigen, dass tatsächlich der Leistungsumfang geändert wird. Hieran scheitert es häufig in der Praxis. Denn die Interessen des Auftraggebers weichen von den Interessen des Planers doch ab. Die Auftraggeberseite summiert durchaus abändernde Leistungen und modifizierte Leistungserfordernisse unter dem ohnehin vom Planer Geschuldeten, ohne dass sich hieraus entsprechende Honoraranpassungsansprüche ergeben. Vertragliche Klarstellung ist hier zwingend erforderlich.

Fehlt also eine ausdrückliche Vereinbarung, kann für den Einzelfall auch auf eine konkludente oder schlüssige Vereinbarung zurückgegriffen werden, soweit die erforderlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen. Damit sollte der Planer jedoch vorsichtig sein. Meist beruft sich diese Seite auf einen entsprechenden modifizierten Vergütungsanspruch. Dadurch ist der Planer für die Einzelfallumstände darlegungs- und beweispflichtig. Gleichermaßen können einer „Einigung“ je nach Vertragsgestaltung einer konkludenten oder schlüssigen Auftragserteilung wie zwingende Schriftformerfordernisse entgegenstehen.

Weiter ist Voraussetzung für eine Honoraranpassung (regelhaft Erweiterung), dass sich unter Berücksichtigung der Änderungen die anrechenbaren Kosten verändern. Dabei muss die Änderung der anrechenbaren Kosten zwingend auf die Veranlassungen des Auftraggebers zurückzuführen sein. Dazu



Bevor die Bauarbeiter loslegen: Der Auftraggeber sollte die Kosten für die Bauplanung vorher gut festlegen. Foto Picture Alliance

## Wenn das Honorar später steigt

Was ein Architekt kostet, zeigt sich häufig erst im Nachhinein. Doch der Bauherr kann schon vorher manches festlegen, um ein höheres Honorar zu verhindern.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

zählen nicht bloße Umstände wie Baupreissteigerungen, die sich für das konkrete Projekt ergeben.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, sieht die weitere Rechtsfolge vor, dass eine Modifizierung der Honorarberechnungsgrundlage, und zwar der anrechenbaren Kosten, erfolgt. Haben die Vertragsparteien die Honorierungsvereinbarung dahin gehend geschlossen, dass es sich auf eine pauschale oder eine auf Stundenbasis erfolgte Abrechnungsgrundlage bezieht, ist gleichermaßen eine Anpassung vorzunehmen. Hierbei wird sich die Berechnungsgrundlage als schwierig herausstellen, denn auf Architektenseite fehlen Kalkulationsgrundlagen, auf die zurückgegriffen werden kann.

Auch hier ist es entscheidend, im Vertrag eine Anpassung des Honorars tunlichst eindeutig zu regeln. Soll die Pauschalhonorarvereinbarung absolut geändert sein und der Planer an etwaigen Änderungen, was das Objekt oder auch die Leistungserbringung betrifft, nicht mehr partizipieren, bedarf dies einer umfassenden und eindeutigen vertraglichen Honorarregelung. Fehlt dies, dürften sich Auslegungsschwierigkeiten erge-

ben – und damit Streitigkeiten hinsichtlich der Honoraranpassung.

Als weitere Anforderung an die Vertragsparteien ist auch die vorgesehene Textform beachtenswert. Nur wenn die Honoraranpassung in dieser Form erfolgt, ist eine Durchsetzung des modifizierten Honorars überhaupt möglich. Diese Annahme ist jedoch nicht tragend. Denn die Textformvoraussetzung ist keine Anspruchsvoraussetzung; sie hat lediglich klarstellende Funktion. Regelhaft hat der Planer einen Anspruch auf Anpassung des Honorars, so denn die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen.

Daraus ergibt sich, dass vom Planer wie von der Bauherrnseite einiges gefordert wird für eine Honoraranpassung im Zuge des Planungsprozesses. Will der Bauwillige eine Dynamik hinsichtlich einer Honorarerhöhung für den Auftragnehmer ausschließen, bedarf es eindeutiger Honorarregelungen im Vertrag. Erfolgt dies nicht, besteht die Gefahr, dass der Planer später ein höheres Honorar durchsetzen kann. Denn regelhaft ist davon auszugehen, dass Kostenmehrungen typisch sind und die anrechenbaren Kosten eben gerade nicht sinken. Die Freiheit der Honorarvereinbarung ermög-

licht es, häufig auftretende Honoraranpassungen nach oben einem gerichtlich aufwendigen Streit zu entziehen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).