

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Die Vorplanung war gerade durchlaufen. Doch nun streute der Bauherr kreative modifizierende Ansätze in die Planung ein. Vorgeesehen war ein Produktionsgebäude für einen Modekonzern mit einem repräsentativen Empfangsbereich, großzügiger Kantinegestaltung und Kaffeebar. Nun sollte der Produktionsbereich verkleinert werden – zugunsten von Kreativflächen, Umkleidekabinen für Models und eines VIP-Bereichs für höchstsolvente Kunden. So manches Projekt läuft im Planungsprozess ähnlich ab.

Die Vorplanung orientiert sich am Vorplanungsleistungsbild der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), wenn der Architektenvertrag die Leistungsbilder beinhaltet. Der Planer ist angehalten, Varianten im Zuge der Vorplanung zu erbringen. Hier prallen die Vorstellungen der Bauherren und des Architekten aufeinander. Meist definiert dies die Bauherrenseite sehr ausdehnend. Der Architekt sieht das anders, denn häufig gehen hiermit erhebliche Arbeitsleistungen und hohe Kosten einher.

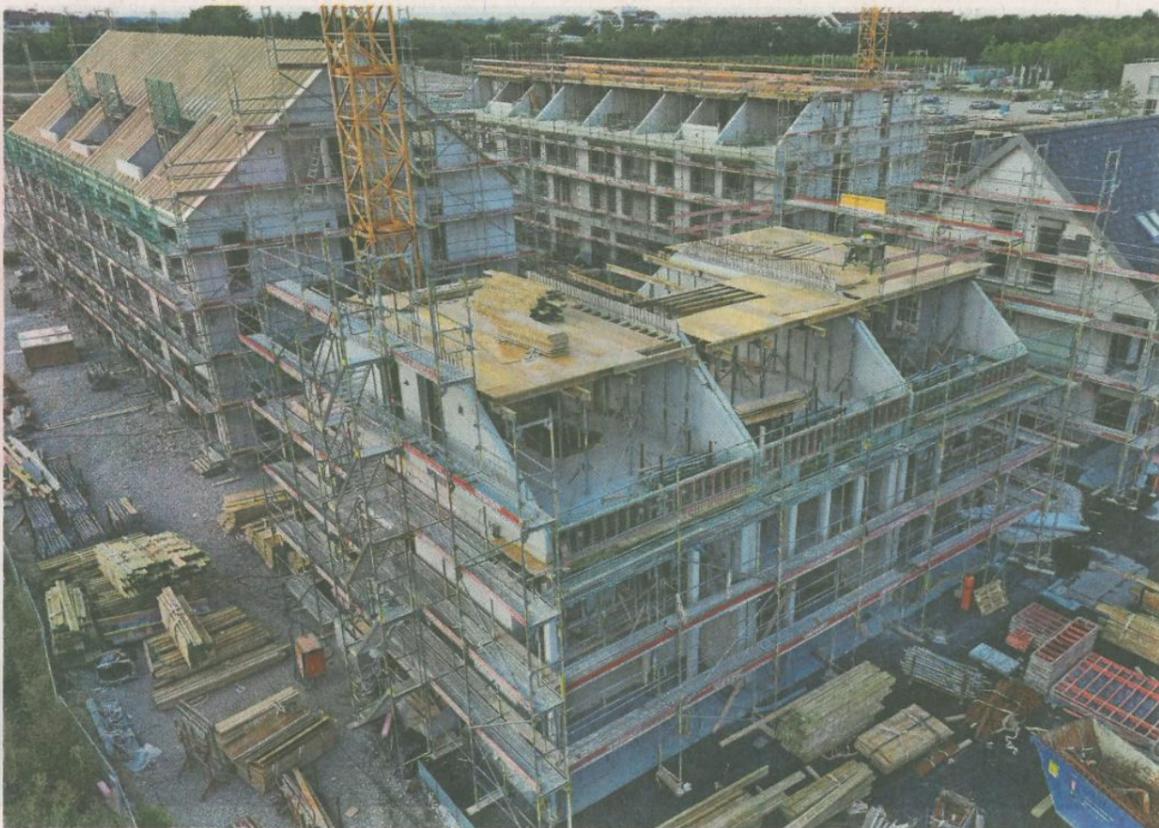
Nun ist dies nicht die einzige Planungsphase mit Modifizierungen. Sie sind regelhaft in der Entwurfsplanung oder Ausführungsplanung anzutreffen. Grundsätzlich ergeben sich hieraus planerische Mehrleistungen mitsamt zurückspringende Leistungen aufgrund eines nochmaligen Durcharbeitens des Entwurfes oder auch der Ausführungsplanung. Dadurch liegt eine quasi doppelte Leistungserbringung von Grundleistungen häufig vor. Regelhaft muss ein Architekt jede beauftragte Leistung nur einmalig erbringen – mit Ausnahme der Vorplanung und der etwaigen Bearbeitung von Varianten. Wird nun eine beauftragte Grundleistung oder auch eine Teilleistung hiervon mehrfach erbracht, greift im Honoraräquivalenzverhältnis der Grundsatz der Mehrvergütung.

Das stellt sich vermeintlich einfach dar. Der Verordnungsgeber hat für das Architektenhonorar geregelt, dass das Honorar für Wiederholungen von Grundleistungen in Textform entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Phase zu vereinbaren ist, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten ändern. So einfach ist die Umsetzung jedoch nicht.

Zunächst ist folgende Voraussetzung zu erfüllen: Die Vertragsparteien müssen einig sein, dass eine wiederholte Erbringung von Grundleistungen überhaupt vorliegt. Davon sind selbstredend Mängelbeseitigungstätigkeiten des Planers nicht umfasst. Diese hat selbiger kostenfrei zu erbringen.

Am besten ist der Fall in Form einer Nachtragsvereinbarung dokumentiert. Allzu häufig liegt eine Einigung jedoch nicht vor. Auch konkludent oder durch schlüssiges Verhalten kann sich eine Einigung ergeben. Der Architekt hat die Pflicht, den Honoraranspruch zu beweisen, um diesen durchzusetzen. Aber für diese dargestellten Fälle wird er häufig auf Durchsetzungsschwierigkeiten stoßen. Er muss damit rechnen, dass der Bauherr eine Vereinbarung bestreitet.

Irritierend ist eine weitere Voraussetzung durch den Verordnungsgeber: Eine Honoraranpassung würde nur greifen, wenn sich die anrechenbaren Kosten nicht ändern. Dies dürfte jedoch ergeben, dass es hierauf nicht im Wesentlichen ankommt. Auch wenn sich die anrechenbaren Kosten ändern, stellt sich die Frage, ob und inwieweit dem Planer ein Vergütungsanspruch wegen doppelt erbrachter Grund- oder Teilleistungen zusteht.



Noch eine Baustelle: Durch Planungsänderungen entsteht leicht ein Streit um das Honorar.

Foto Sven Simon

Wer ändert, muss zahlen

Wünscht der Bauherr noch in der Planung Korrekturen, steigen Aufwand und Kosten. Steht dem Planer dann ein Mehrhonorar zu? Das lässt sich am besten vorher regeln.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Soweit der Verordnungsgeber fordert, dass die Vereinbarung der Honorierung in Textform erfolgen muss, dürfte es sich hier nicht um eine zwingende Regelung handeln. Letztendlich ist es erforderlich, darzulegen, dass der Planer wiederholte Grundleistungen erbracht hat. Folglich sind zwei erbrachte Grundleistungen oder Teilleistungen jeweils aus der identischen Leistungsphase darzulegen. Der Umstand hierzu muss zwingend aus der Sphäre der Bauherrenseite kommen, was der Architekt ebenfalls belegen muss. Denn sollte der Planer aus individuellem Antrieb die Entwürfe überarbeiten und damit in die Entwurfsplanung zurückfallen, die schon einmal vollständig erbracht worden ist, wird sich der Bauherr keinen zusätzlichen Honorarforderungen ausgesetzt sehen müssen. Dies gilt wiederum dann, wenn es sich um Mängelbeseitigungsmaßnahmen aus der Sphäre des Planers handelt.

Ist der Voraussetzungenkatalog erfüllt, stellt sich letztendlich die Frage, wie doppelt oder auch mehrfach erbrachten Grund- und Teilleistungen abzurechnen sind. Dafür sind die mehrfach erbrachten beauftragten Leistungen zunächst zu definieren. Dabei muss es sich nicht zwingend um vollständige Grundleistungen handeln. Auch doppelt oder mehrfach erbrachte Teilleistungen aus den Grundleistungen fallen hier runter. Nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure sind die anrechenbaren Kosten für die maßgeblichen Änderungen zu bestimmen. Der Planer bringt diese Punkte zusammen mit den Honorarparametern wie Honorarzone, Honorarsatz und etwaiger Umbauzuschlag, wie es die Parteien vereinbart haben. Hieraus resultiert der etwaige Mehrvergütungsanspruch.

All dies ist höchst streitanfällig. Eindeutige Regeln in der Honorarvereinbarung zu Mehrfacherbringung von Grundleistungen- und Teilleistungen können Konflikte allerdings vermeiden. Für Bauherren bietet sich an, die Pauschalierung des Honorars so zu definieren, dass auch ein Erbringen von definierten Doppelleistungen nicht gesondert vergütungsfähig ist, sondern von der Pauschale umfasst wird. Dem Interesse der Planerseite dürfte eine solche Vorgabe widersprechen. Aus dieser Perspektive sind klare Bestimmungen in die Honorarvereinbarung aufzunehmen, die die Abrechnung einer zusätzlichen Forderung und deren Höhe möglichst eindeutig darlegen.

So kann im Vertrag stehen, dass der Planer eine derartige Doppelleistung erst erbringen muss, wenn eine Zusatzvereinbarung mit vertraglich vereinbarter Honorarregelung erfolgt ist. Denn dem Planer mag das Risiko nicht zuzumuten sein,

Leistungen erbringen zu müssen, jedoch im Ungewissen zu schwelgen, ob und inwieweit selbiger einen Vergütungsanspruch auch durchsetzen kann oder auf erhebliche Widerstände des Bauherren stoßen wird.

Ideenreichtum in den Planungsphasen ist inspirierend. Ist dieser jedoch auch bei einem Modekonzern einmal abgeschlossen und wird hier weiter mit Architektenleistungen gebaut, sind auch prominente Labels vor Honorarnachträgen nicht gefeit.

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