

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

## Mit Architekten ums Geld streiten

Architekten und Bauherren sind sich hinsichtlich der Honorierung häufig nicht nur uneins. Vielmehr treffen sie mitunter gar keine Honorarvereinbarungen. Dabei ist es zumeist überhaupt nicht beabsichtigt, sich in dieses Fahrwasser zu begeben. So unterbreitete die Architektenseite für Planungsleistungen einen Honorarvorschlag dem Bauherrn. Dieser nahm das durchaus gutwillig zur Kenntnis, antwortete jedoch, dass man sich hierüber noch verständigen müsse. Dabei tüftelte der Planer an der Sanierung eines Einfamilienhauses mit Aufstockung und Anbauvarianten. Dann kam es zum Bruch zwischen beiden Seiten. Einige Monate später griff nunmehr das Planerbedürfnis durch, die erbrachten Leistungen vergütet zu bekommen. Das Prüfergebnis hinsichtlich des Honorarbegehrens auf Planerseite ergab: Eine Honorarvereinbarung ist mangels übereinstimmender Willenserklärungen zwischen den Parteien zu keinem Zeitpunkt zustande gekommen.

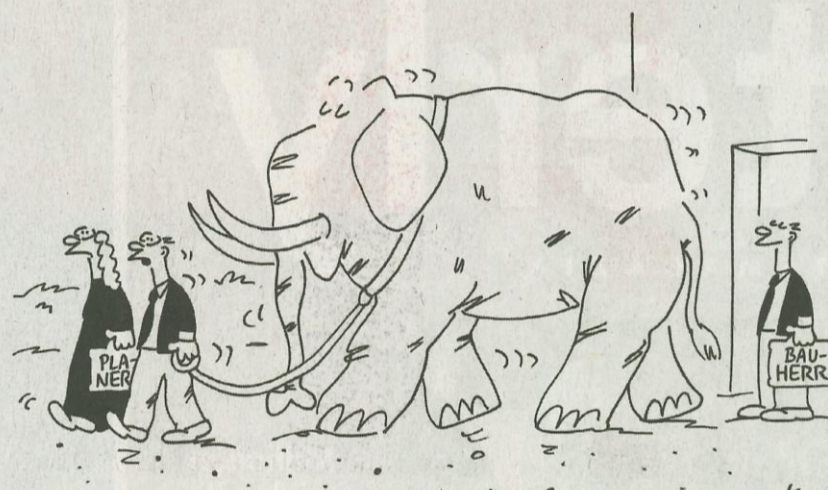
Diese Konstellation bildet sich zeitlich sowohl vor dem 1. Januar 2021 ab wie auch danach. Bedeutsam ist dieser Zeitpunkt, da mit dem Jahr 2021 die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure modifiziert in Kraft getreten ist und für Honorarvereinbarungen auf der Grundlage von Verträgen seit dem 1. Januar gilt. Auch davor war das Honorarrecht für Architekten und Ingenieure von einer Preisverordnung bestimmt, die jedoch durch den Europäischen Gerichtshof gemäß seiner Entscheidung vom 4. Juli 2019 (C-377/17) hinsichtlich der Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstpreise für europarechtswidrig erklärt wurde. Damit stellt sich sowohl für Architektenverträge und die Honorarregelungen, die vor und nach dem 1. Januar 2021 begründet worden sind, die Frage, auf welcher Grundlage denn eine Honorarbewertung vorzunehmen ist: Das trifft die Fälle, in denen ein Architektenvertrag entweder nicht streitig oder architektureitig dargelegt und bewiesen werden kann, es aber an einer Vergütungsvereinbarung fehlt.

Das Honorarrecht für Architekten- und Ingenieurleistungen gilt dann für einen Architektenvertrag vor dem 1. Januar 2021, wobei die Architektenseite den Zeitpunkt beweisen muss. Dadurch kommt es hier zur taxmäßigen Vergütung als maßgebliche werkvertragsrechtliche Regelung, wenn die Parteien eine Vergütung nicht vereinbart haben. Damit kann der Planer jedenfalls die Mindestsatz-Honorierung geltend machen.

Haben Bauherrn und Architekt aber den Vertrag ab dem 1. Januar 2021 vereinbart, so wird jedenfalls vertreten, gelte dies ebenfalls mit Blick auf die Hono-

Der Zank am Bau dreht sich oft um die Finanzen – und zunehmend um den Verdienst des Planers, wenn die Honorarvereinbarung fehlt. Bleibt die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure das Bewertungskriterium?

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



„Wir hätten doch ein Honorar vereinbaren sollen...“

Illustration Felmy

rarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021. Auch hier sei die taxmäßige Vergütung das Basishonorar als vereinbart anzusehen, wobei sich der Verordnungsgeber lediglich für eine andere Bezeichnung zum „Mindesthonorar“ entschieden hat. Hierfür spricht zunächst einmal der Wortlaut der Neuregelung in der HOAI 2021, deren Leitgedanke ist, wenn keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars getroffen wurde, gelte für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz. Die Berechnung des Honorars erfolgt sodann hinsichtlich der üblichen Parameter. Das könnte auch für Verträge vor dem 1. Januar 2021 gelten. Die Parameter dafür sind: Bewertung der anrechenbaren Kosten, Bestimmung des Honorarsatzes, Bewertung der Honorarzone sowie Bestimmung der dem Architekten übertragenen Grundleistungen und der damit einhergehenden Vomhundertsätze sowie etwaiger Besonderheiten hinsichtlich des Objekts wie einen Umbauschlag.

Aber dies ist kritisch zu bewerten. Gerade haben die Luxemburger Richter die Mindestsatzhonorierung für europarechtswidrig erklärt. Bemerkenswert ist, dass erst wieder mit der HOAI 2021 eine gesetzliche Fiktion ins Honorarrecht

implantiert wurde, indem das Basishonorar gelten soll, wenn die Vertragsparteien keine Honorarvereinbarung getroffen haben. Denn das fixiert wieder eine taxmäßige Vergütung im Sinne der werkvertragsrechtlichen Vergütungsvereinbarung durch die maßgebliche Honorarverordnung. Zugegebenermaßen trifft das nur auf Fälle zu, in denen Architekt und Bauherr nicht übereinstimmend ein Honorar vereinbart haben.

Aber besonders wenn der Bauherr zögerlich auf eine Honorarvereinbarung reagiert, die die Basishonorarsätze widerspiegelt oder über diese hinausgeht, bietet es sich für den Architekten eher an, sich nicht auf eine Honorarverhandlung einzulassen, die im Ergebnis gegebenenfalls noch ein niedrigeres als das Basishonorar ergibt. Vielmehr kann der Planer es bei der Uneinigkeit der Vergütung belassen. Dann bekommt er über die gesetzliche Fiktion ohnehin das Basishonorar.

Dies mutet wie ein beharrliches Aufrechterhalten der Mindest-Basishonorarsätze an, welche die Luxemburger Richter kritisiert haben. Damit erfolgt eine etwaige Qualitätssicherung der Architektenleistungen über eine auskömmliche Honorierung. Jedoch ist die Honorarordnung leistungsspezifisch anzuwenden –

eben auch für Protagonisten am Planungs- und Bauproduktmarkt, die ohne die Qualifikation von Architekten derartige Leistungen erbringen. Folglich bleibt die Problemlage aufrechterhalten, die der Europäische Gerichtshof kritisiert hat.

Führt dies jedoch wiederum dazu, dass die Fiktionsregelung europarechtlich angreifbar sein könnte, entfielen damit auch die Berechtigung, weiterhin von einer taxmäßigen Vergütung auszugehen, die sich in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure widerspiegelt, was die Basishonorarsätze betrifft. Die Folge ist, dass nach den werkvertragsrechtlichen Vergütungsgrundregeln die übliche Vergütung als Bemessungsmaßstab heranzuziehen ist.

Dabei ist es keinesfalls eindeutig, dass die HOAI und ihre Honorarbewertung die übliche Vergütung widerspiegeln. Sie kann folglich nicht zur Grundlage der Honorarbewertung gemacht werden. Der Einzelfall ist in die Honorarbewertung zu nehmen. Dieser hat sich dabei an dem auszurichten, was die Parteien für die Architektenleistungen vereinbart haben, sowie an weiteren Kriterien der üblichen Vergütung.

Die deutschen Gerichte haben allerdings hierzu noch keine abschließenden Orientierungsentscheidungen getroffen. Daher ist eine Honorarauseinandersetzung streitanfällig und risikoreich – sowohl für den Auftragnehmer als auch für den Auftraggeber.

Der Architekt muss immerhin nicht befürchten, in das Honorar-Nichts zu fallen. Auffangnetz ist jedenfalls die übliche Vergütung. Auf der Seite des Auftraggebers eröffnen sich jedoch gleichermaßen Angriffsziele, gegen die architektureitige Honorarbewertung zu opponieren. Diese Streitfragen im Einzelfall zu klären wird kaum ohne Sachverständigengutachten und etwaigen Zeugen zu lösen sein. Das macht es kostenintensiv und risikobehaftet. Außergerichtliche Streitbeilegungen im konstruktiven und kooperierenden Miteinander sind daher das Gebot der Stunde.

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