

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Böses Erwachen des Bauherrn nicht ausgeschlossen

Das zwingende Preisrecht der Architekten ist eine Macht. Hiergegen vorgebrachte Bauherrneinwendungen wollen gut überlegt und ebenso gut vorbereitet werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 23. August. Billigheimer-Mentalitäten, die das verbindliche Preisrecht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure umgehen wollen, müssen sich auf einen umfangreichen Hindernisparcours einstellen. Das gilt auch für Einwendungen gegen Architektenhonoraransprüche wegen behaupteter nicht erbrachter Teilleistungen oder behaupteter Vertragsverletzungen. Dies fand zuletzt seine Bestätigung in Form eines rechtskräftigen Beschlusses des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 1. Dezember 2015 (Az. 2 U 1372/15), der durch Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 21. März 2018 (Az.: VII ZR 60/16) bekräftigt wurde. Der Bauherr wandte sich gegen eine Architektenhonorarforderung. Der Planer vertrat die Auffassung, ihm stünde über eine vereinbarte Pauschalvergütung noch ein weitergehendes Honorar zu, da die vereinbarte Pauschalierung sich unter den Mindestsätzen der Honorarbewertung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

ter den Mindestsätzen bewegt und – aus unterschiedlichen Gründen – gegebenenfalls wirksam sein könnte, ist diese Vereinbarung jedoch nicht „bei Auftragserteilung“ erfolgt, hat der Planer einen Anspruch auf das Honorar auf der Grundlage der Mindestsatzbewertung. Folglich kann dies zu einem Honorarmehranspruch führen, über denjenigen hinaus, den ursprünglich die Parteien vereinbart haben – möglich ist also ein böses Erwachen für den Bauherrn.

Selbst wenn der Planer eine Schlussrechnung vorlegt, die sich zunächst auf die unzutreffende, unter den Mindestsätzen bewegende Vereinbarung bezieht, ist er grundsätzlich nicht gehindert, auf Grund späterer Erkenntnisse eine höhere Vergütung gegenüber dem Bauherrn geltend zu machen. Es ist seit Jahren anerkannt, dass nur dann der Architekt an seine Schlussrechnung gebunden ist, wenn bauherrnseitig auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertraut wurde, sich der Auftraggeber im berechtigten Vertrauen auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung in schutzwürdiger Weise eingerichtet hat und ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden kann. Hierauf wird sich schon dann der Bauherr nicht berufen können, wenn er auf die zunächst vorgelegte Schlussrechnung keine Zahlung leistet. Er dokumentiert, dass er kein Vertrauen in die Abrechnung des Planers hat.

Einschränkend ist architektureitig jedoch zu beachten, dass dieser nicht unbe-

den, es seien nicht alle beauftragten Leistungen erbracht worden und daher stehe dem Architekten lediglich ein geringerer Prozentsatz als vereinbart für die erbrachten Leistungen und damit die Bewertung des Honorars zu, will wohl überlegt und vorbereitet sein. Ein lediglich pauschales Bestreiten der vollständig beauftragten Leistungen hinsichtlich der Leistungserbringung ist ungenügend. Bauherrnseitig besteht die Verpflichtung, substantiiert diesen Einwand zu erheben, und zwar mit der Maßgabe, konkret darzulegen, welche Leistungen nicht, nicht vollständig oder mangelbehaftet erbracht worden sind.

Hierbei ist nicht nur auf die Grundleistungen zu rekurrieren, sondern auf jede einzelne Teilleistung innerhalb des Grundleistungskataloges der neun Leistungsphasen von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung. Zeigt insbesondere die Planerseite auf, welche einzelnen Leistungen sie unter Berücksichtigung einer entsprechenden Dokumentation erbracht hat, fordert dies den Bauherrn nochmals heraus, entsprechend substantiiert hierauf zu erwidern.

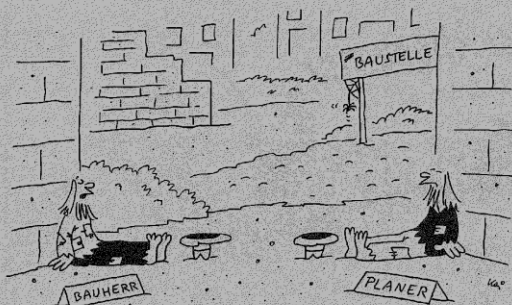
Einer architektureitigen Euphorie muss jedoch an dieser Stelle Einhalt geboten werden: Es ist nicht ausreichend, im Zuge einer streitigen Auseinandersetzung lediglich durch Abreichen umfassender Ordner-Konvolute die Leistungserbringung entsprechend der Abrechnung darzulegen. Im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung ist der Planer gefordert, umfangreich schriftsätzlich hierzu vorzutragen und die Leistungserbringung mit entsprechenden Inbezugnahmen auf Unterlagen darzulegen. Pauschale Inbezugnahmen auf abgereichte Anlagen sind ebenso unzureichend. Über Sieg oder Niederlage entscheidet hier der schriftsätzliche, konkret anhand der Anlagen orientierte Vortrag, der es Gericht und Gegner ermöglicht, nachzuvollziehen, ob sämtliche beauftragten und abgerechneten Leistungen tatsächlich auch erbracht worden sind.

Schadenersatzansprüche gegenüber dem Planer sind vor allem dann schwierig durchzusetzen, wenn der Auftrag lediglich Planungsleistungen umfasst. Erhebt der Bauherr hier Einwendungen wegen einer Schlechtleistung, muss in die Bewertung einbezogen werden, dass dies nur dann zu Rechtsfolgen wie Minderungen oder Schadenersatzansprüchen führt, wenn das Mängelhaftungsrecht des Werkvertragsrechtes beachtet wird. Dies setzt grundsätzlich voraus, dass dem Planer die Möglichkeit der Nachbesserung einer behaupteten Fehlleistung eingeräumt wird. Erst dann, wenn eine angemessene Fristsetzung zur Nachbesserung fruchtlos verstreicht, erschließt sich hieraus die Möglichkeit, Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Kann dies bauherrnseitig nicht nachgewiesen werden, versiegen bereits an dieser Stelle die behaupteten Ansprüche gegenüber dem Architekten.

Zwar ist und bleibt der Weg für die Architekten dornig, mit den für sie kreierten Honorarregelungen ihre Honoraransprüche durchzusetzen. Ein Selbstläufer für bauherrnseitige Einwendungen gegen Honorarforderungen existiert jedoch nicht, sondern muss hinsichtlich jeglicher Einwendungen spezifiziert, geprüft, dargelegt und mit den maßgeblichen hieraus resultierenden Rechtsfolgen begründet werden. Folglich sollte der Versuch der außergerichtlichen Streitbeilegung zwingend im Vorder-

grund derartiger Streitigkeiten stehen. Anderenfalls drohen langwierige und kostenintensive Auseinandersetzungen, so sie denn auf beiden Seiten fachverteilt geführt werden. So einfach ist es eben nicht.

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



„Wir hätten nicht so lange um das viele Geld streiten dürfen...“

bewege. Im Übrigen sei auch die Pauschalhonorarvereinbarung nicht „bei Auftragserteilung“ vereinbart worden, vielmehr zeitversetzt.

Erfolgt eine Honorarvereinbarung nicht „bei Auftragserteilung“, ist damit also das notwendige Zeitmoment, was die Honorarvereinbarung – bezogen auf den Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Vereinbarung zwischen den Parteien – betrifft, nicht gewahrt. Das hat zur Folge, dass lediglich die Mindestsätze zur Abrechnung für das Architektenhonorar kommen können. Versucht mithin der Architekt beispielsweise den Höchstsatz aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung abzurechnen, wird das Zeitmoment „bei Auftragserteilung“, bezogen auf die Honorarvereinbarung, jedoch nicht erfüllt, fällt er mit seinem Honoraranspruch auf die Mindestsätze zurück.

Das gilt jedoch auch in umgekehrter Betrachtungsweise: Haben die Parteien eine Honorarvereinbarung, die sich un-

fristet seine Honorarnachforderung auf der Grundlage einer Mindestsatz-Abrechnung durchführen kann, insbesondere dann nicht, wenn der Bauherr auf die fehlerhafte Schlussrechnung bereits gezahlt hat. Mag bei dieser Abrechnung auch das Mindestpreisrecht der HOAI nicht beachtet worden sein, beginnt hier gleichermaßen der Lauf einer Verjährungsfrist von drei Jahren, bezogen auf den geltend zu machenden Anspruch. Diese Frist beginnt mit dem Jahresende zu laufen, in dem die unzutreffend bewertete Honorarrechnung gestellt ist. Nach Ablauf dieser Frist ist der Architekt nicht mehr berechtigt, einen erhöhten Anspruch durchzusetzen; der Bauherr kann den Einwand der Verjährung hiergegen erheben, wie das Oberlandesgericht München bereits entschieden hat (Urteil vom 10. Juni 1997, Az. 13 U 4051/96).

Das mittlerweile beliebte Instrument, bauherrnseitig den Einwand gegen die Honorarabrechnung der Planer zu erhe-