

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

**B**evorzugte Villengegend in Hamburg, an der Außenalster gelegen. Sanierungsobjekt ist eine Altbauvilla, die einen Sanierungsstau aufweist und einer hochwertigen Einfamilienhausnutzung zugeführt werden soll. Da für den Architekten nicht überschaubar, gleichwohl bauherrnseitig eine Honorardeckelung gewünscht wird, vereinbaren die Parteien einen Stundenhonorarsatz für die zu erbringenden Architektenleistungen und deckeln gleichermaßen das Honorar auf einen vereinbarten Höchstsatz. Es kommt, wie es kommen muss: Im Zuge der Planung und Bauausführung modifizieren und erweitern sich zunehmend die Bauherrenwünsche. Eine zunächst nicht vorgesehene Dachterrasse weckt Bauherrenbegehrenlichkeiten wie auch der Einbau eines Fahrstuhls oder die hochwertige Instandsetzung des historischen Treppenraumes. Und nun geschieht das weit Verbreitete bezüglich der Vergütung der Architektenleistungen: Der Bauherr beruft sich auf die maximale vereinbarte Vergütungspauschalierung. Der Architekt dagegen nimmt Bezug auf die umfangreichen Modifizierungen und Erweiterungen und vertritt die Auffassung, dass dies von der Pauschalierung nicht umfasst sein könne, eine Honoraranpassung also zwingend erforderlich sei.

## Zwei Meinungslager haben sich herausdestilliert

Der Konflikt ist programmiert. Denn eine Kontrollberechnung der Honorierung des Architekten auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ergibt, dass die vereinbarte Pauschalierung deutlich unter den Mindestsätzen unter Berücksichtigung der zugrunde zu legenden Honorarparameter (wie anrechenbare Kosten, Umbauschlag, Bewertung der mitverarbeiteten Bausubstanz und damit Erhöhung der anrechenbaren Kosten) liegt. Ist es jedoch nunmehr zielführend, wenn der Architekt hierauf aufbauend eine Honorarerhöhung verlangt?

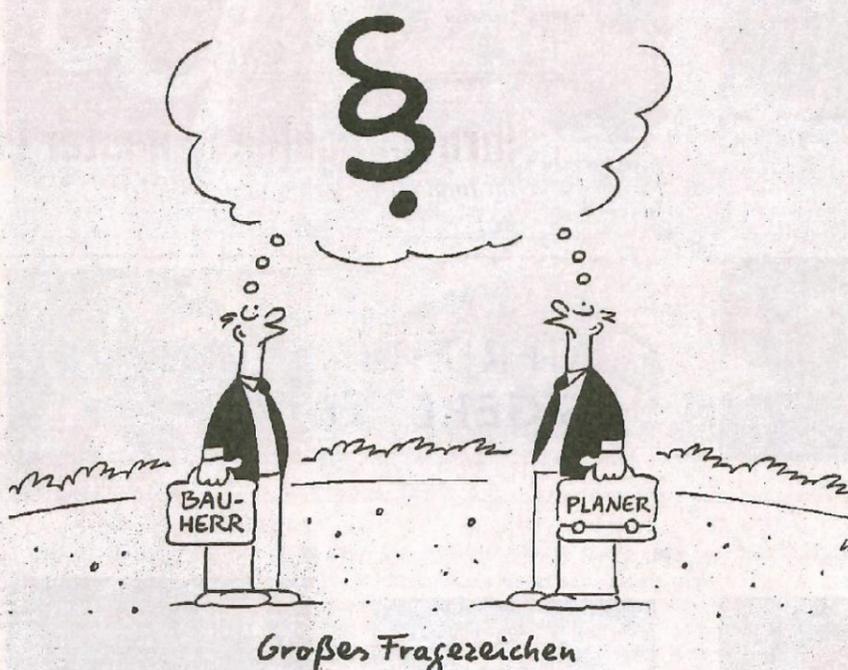
Die Luxemburger Richter des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) haben den Anstoß für eine kontroverse Diskussion in der Architektenrechtsprechung und -literatur gegeben, die sich bis heute nicht beruhigt hat. Zwei Meinungslager haben sich herausdestilliert. So wird einerseits vertreten, dass die Mindest- und Höchstpreisregelungen der HOAI auf begründete Verträge keine Anwendung mehr dergestalt finden, dass sich Architekten etwa auf die Mindestpreishonorare wirksam berufen dürfen, damit also auch Aufstockungsforderungen bis zu den Mindestsätzen nicht mehr erfolgreich im Verhandlungs- oder auch Gerichtsweg durchgesetzt werden können. Vielmehr ergäbe sich durch die Ausurteilung der Luxemburger Richter zur Europarechtswidrigkeit zwingender Honorarsätze, dass auch hiervon abweichende Vereinbarungen Geltung haben – und damit auch unter den Mindestsätzen vereinbarte Honorarvereinbarungen wirksam sind. Dies bindet auch und gerade die staatlichen Gerichte, wie nun auch das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf mit Urteil vom 17. September 2019 (Az.: 23 U 195/18) entschied. Ebenso haben sich das Landgericht (LG) Bonn (Urteil vom 18. September 2019, Az.: 20 O 299/16) dieser Auffassung wie auch das LG München I (Beschluss vom 24. September 2019, Az.: 5 O 13187/19) und das OLG Schleswig (Urteil vom 25. Oktober 2019, Az.: 1 U 74/18) angeschlossen.

Anders hingegen bewerten dies die Berliner Richter des Kammergerichts, die der zweiten Hauptströmung in der Meinungsbildung der Gerichte folgen, die Mindestpreisregelungen der HOAI seien nach wie vor anwendbar (Beschluss vom 19. August 2019, Az.: 21 U 20/19) wie auch der 20. Zivilsenat des OLG München (Beschluss vom 8. Oktober 2019, Az.: 20 U 94/19 Bau) und so

## Unsicherer Architektlohn

Nachdem die Mindest- und Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure für europarechtswidrig erklärt worden sind, herrscht große Rechtsunsicherheit.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



auch dessen 28. Zivilsenat (Beschluss vom 21. August 2017, Az.: 28 U 849/17 Bau). Bemerkenswert und kritisch bewertet werden muss bei der letztgenannten Entscheidung, dass die bayerischen Richter die Auffassung vertreten, dass die HOAI-Mindestsätze eine taxmäßige Vergütung darstellen. Diese, so führen es die Grundzüge des Werkvertragsrechtes aus, kommen nur dann zum Tragen, wenn eine Honorarbestimmung der Vertragsparteien nicht erfolgt ist. Sodann ist auf die taxmäßige Vergütung zurückzugreifen. Von einer solchen ist jedoch nur dann auszugehen, wenn es sich um eine hoheitliche Preisfestsetzung handelt, die im Übrigen wirksam sein muss. Die Europarechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstsätze ist jedoch seit dem Urteil des EuGH vom 4. Juli 2019 festgestellt. Mithin fehlt es an der Wirksamkeitsnotwendigkeit der Mindest- und Höchstpreisfestsetzung.

## Zweifel am Umweg über die übliche Vergütung

Fehlt es folglich an einer verbindlichen Taxe, bleibt nur die gesetzliche Auffangüberlegung übrig, dass die übliche Vergütung den Maßstab der Honorierung bildet. Ob über diese Auslegungsregelung nun wiederum auf die Honorarordnung zurückgegriffen werden darf, da sie die durchschnittliche Honorierung eines Architekten abbildet, unterliegt durchgreifenden Zweifeln. Denn scheidet bereits die Anwendung des Honorarrechtes über die Begrifflichkeit „taxmäßige Vergütung“, vermag dies nicht auf der Umwegsebene über die „übliche Vergütung“ wiederum zu erstarken. Des Weiteren spricht gegen die Anwendung des gesetzlichen Preisrechtes signifikant, dass die Üblichkeit der Vergütung anhand eines umfang-

senden Kanons an Merkmalen (insbesondere geprägt durch den konkreten Einzelfall) geprüft werden muss und auf dieser Erkenntnisgrundlage sodann Vergleichsfälle heranzuziehen sind. Dies wird über das gesetzliche Preisrecht nicht erreicht.

Der überzeugenden Auffassung folgend, dass die nationalen Gerichte angehalten sind, die Unionsrechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstsätze des gesetzlichen Preisrechtes zu beachten und auch umzusetzen, bringt es ebenso mit sich, dass sämtliche Regelungen des bisherigen Honorarrechtes, die zur Mindestpreismittlung heranzuziehen sind, nicht mehr für ein Aufstockungsverlangen der Planer über das vereinbarte Honorar herangezogen werden dürfen. Dient der Umbauschlag bei Baumaßnahmen im Bestand – hier ist der Architekt berechtigt, ob einer gesetzlich begründeten unwiderleglichen Vermutung einen Zuschlag von 20 Prozent auf das ermittelte Nettohonorar zu berechnen – ebenso der Mindesthonorarermittlung, ist auch dieser unwirksam.

Ebenso wird dies gelten für die Ermittlung des Honorars, wenn der Architekt mit der Sanierung mehrerer dem Bauherrn gehörender Gebäude im Rahmen eines bestehenden Ensembles der Fassaden, Fensterelemente und Dachflächen beauftragt ist. Bietet hier der Architekt für die Gesamtobjekte mit einheitlich bewerteten anrechenbaren Kosten seine Honorarforderung (einheitlich bewertet auf die drei Gebäude) an, hätte ein späteres Berufen des Planers zur Folge, dass für jedes einzelne Gebäude eine Honorarermittlung durchzuführen ist. Diese führt – im Gegensatz zur einheitlichen Bewertung der anrechenbaren Kosten für die drei Objekte – ob der degressiven Ausrichtung der Honorartabellen zur HOAI zu einer Honorarerhöhung und bildet damit gleichermaßen einen Ausdruck des maßgeblichen Min-

desthonorars. Der Planer wird sich insoweit an der ursprünglichen Honorarvereinbarung festhalten lassen müssen.

Bis heute steht die höchstrichterliche Entscheidung der Karlsruher Architektenrechtler aus. Denn erst jüngst sind wiederholt Revisionen gegen die oberlandesgerichtlich divergierenden Rechtsprechungen in Karlsruhe eingelegt worden. Insofern bleibt zu hoffen, dass in der Karlsruher Herrenstraße sich alsbald die Architektenrechtler diesem Streitstand annehmen, um Rechtssicherheit für die derzeit ungezählten ungeklärten Honorarstreitigkeiten, die sich in einer abwartenden Warteschleife befinden, zu erreichen.

## Neue Honorarordnung wohl im Frühsommer 2020

Ebenso bleibt der erwartungsvolle Blick auf den Gesetzgeber, der sich mit der Neuausrichtung der Honorarordnung befasst. Im Frühsommer 2020 dürfte mit der Vorstellung einer Neufassung der HOAI aus dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie zu rechnen sein. Bereits heute darf die Prognose gewagt werden: Eine Höchst- oder Mindestpreisverbindlichkeit wird es zukünftig nicht geben. Vielmehr dürfte der prägende Leitgedanke eine Vereinbarungsregelung sein, die Bauherren und Architekten anhält, vertraglich die Honorare zu bestimmen. Fehlt es hieran, gilt entweder – ohne weitere gesetzliche Honorarregelung – die übliche Vergütung als maßgeblich (ausgehend vom werkvertragsrechtlichen Grundsatz), oder der Verordnungsgeber entscheidet sich für einen determinierten Angemessenheitsvorbehalt, das heißt, die Regelsätze der neu aufgestellten Honorarordnung werden als angemessene Vergütung vermutet.

Es wird jedoch nicht nur eine stark modifizierte Honorarregelung bezogen auf die Vergütung zu erwarten sein. Vielmehr trägt auch die Annahme, dass die Leistungsbilder umfassend modifiziert werden, um insbesondere die – auch von den Luxemburger Richtern hervorgehobene – Qualitätssicherung beim Bauen zu gewährleisten. Zunehmende Digitalisierung, energieeffizientes Bauen, Klimagerechtigkeit und Ressourcenschonung sowie das wachsende Bauen im Bestand – all dem ist Rechnung zu tragen, und all dies muss eine Abbildung in den modifizierten Leistungsbildern finden.

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