

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Wie schnell das Honorar des Architekten steigt

Im Vertrag für die Planung des Hausbaus lassen sich Honorarerhöhungen an den Architekten ausschließen. Das geht selbst im Fall von Änderungen, aber kommt auf Details an.

Von Friedrich-Karl Scholtissek,
Hamburg

Für Bauherren stellen Architektenhonorarforderungen häufig eine „Wunderkiste“ dar. Viele glauben, dass eine einmal getroffene Honorarvereinbarung auf Grundlage des Abrechnungssystems nach der HOAI das geschuldete Honorar festlegt. Diese Annahme beruht bedauerlicherweise auf einem unzureichenden Verständnis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die erhebliche Fachkenntnis erfordert. Zudem basieren die Honorarvereinbarungen auf Annahmen zu Beginn des Projekts, während sich im Verlauf der Architektentätigkeit unvorhergesehene Umstände ergeben können. Vor allem für Sanierungen, Modernisierungen und andere Umbauten lässt sich die Arbeit im Detail erst später erkennen. Damit droht Ungemach.

Mit der Vereinbarung der Architektenvergütung sind die Vertragsparteien grundsätzlich frei. Sie müssen lediglich die Textform beachten, um in formeller Hinsicht eine belastbare Grundlage zu legen. Bei Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern sind zusätzliche textliche Hinweise erforderlich, wodurch die Vorgaben strenger werden.

Der HOAI-Verordnungsgeber hat zwar festgelegt, dass Änderungsleistungen ein entsprechendes Änderungshonorar für den Architekten nach sich ziehen. Doch daran sind Bauherren und Architekten seit dem Jahr 2021 nicht mehr zwingend gebunden. Seither sind auch abweichende Honorarregelungen wirksam: So lässt sich in die Vereinbarung hineinschreiben, dass Änderungsleistungen im vereinbarten Honorar enthalten sind. Hierfür ist lediglich die Textform nötig. Diese Absprache lässt sich zu jeder Zeit festlegen, sofern beide Seiten zustimmen. An weitere Voraussetzungen ist der Bauwillige mit seinem Planer nicht gebunden.

Für angeordnete und durchgeführte Änderungsleistungen lassen sich damit ohne Weiteres Änderungshonorare anpassen und mit Pauschalhonorarvereinbarungen oder Stundensatzregelungen belegen. Die Parteien sind nicht an Basis-honorarsatzbewertungen oder Höchst-satzbewertungen gebunden: Die Honorierungsregelungen können darüber oder darunterliegen.

Die Vertragsprotagonisten verstoßen damit nicht gegen ein gesetzliches Verbot. Sonst hätte dies die Nichtigkeit des Vertrags zur Folge. Ebenso wenig taugt der Vorwurf, dass der Auftragnehmer dadurch unangemessen benachteiligt werde, solange die Honorareinschränkungen wie eine Nichtvergütung für Änderungsleistungen von Anfang an eindeutig und transparent festgelegt wurden.

Bedenklich wird es jedoch, wenn Honorarregeln dem Architekten eine höhere Vergütung für Änderungsleistungen verwehren, die der Bauherr angeordnet hat. Das wäre höchst einseitig. Im Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches und für Bauverträge nach den Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) gilt ein Äquivalenzprinzip: Anordnungsrechte des Bauherrn müssen mit Vergütungsansprüchen des Architekten einhergehen. Der Auftraggeber hat für seine Änderungsvorgaben zu zahlen. Ein einseitiger Vorteil für den Bauherrn dürfte gegen das gesetzliche Leitbild verstoßen. Denn die HOAI spricht dem Planer einen angemessenen Ausgleich für solche Leistungen zu.

Ein weiterer Punkt ist, dass sich in der Praxis die Bauzeiten häufig verlängern. Das bedeutet für den Planer Mehrarbeit und eine erhöhte Belastung. Hierüber ist Streit vorprogrammiert. Das Recht der Honorarordnung HOAI bietet dafür keine Regelung an, die für die Praxis taugt. Die beiden Seiten sind auf die Vereinbarung im Vertrag



Illustration Adobe, F.A.Z.

zwischen ihnen angewiesen, um die Vergütung einer Bauzeitverlängerung zu klären. Zunächst gehören dazu eine Definition der Bauzeit im Zusammenwirken mit der Tätigkeit des Architekten sowie eine zeitlich konkretisierte Bestimmung.

Es muss festgelegt werden, ab wann der Planer eine höhere Vergütung im Fall einer Bauzeitverlängerung fordern kann. Meist wird dem Bauherrn eine Karenzzeit von einige Monaten eingeräumt, bevor die andere Partei eine Mehrvergütung geltend machen kann. Das trifft besonders für umfangreiche Projekte zu.

Ebenfalls sollten die finanziellen Folgen einer Bauzeitverlängerung klar geregelt sein. Erbringt der Architekt Leistungen bloß zeitversetzt und damit nur einmal wie vorgesehen, löst dies noch keine Mehrvergütung aus. Auch erhalten Planer kein höheres Honorar, wenn sie selbst den Ablauf verzögern – etwa indem sie Pläne verspätet vorlegen oder Leistungen unzureichend beschreiben.

Im Vertrag sollten die Parteien eindeutig festlegen, wie das Honorar für etwaigen Mehraufwand zu berechnen ist. Nur damit lässt sich Streit vermeiden. Haben sich beide Seiten lediglich über eine zeitliche Abfolge der Tätigkeiten für die Planung, Ausschreibung und Überwachung des Bauvorhabens mit Fristen geeinigt, fehlt die Regelung für eine Mehrvergütung im Fall von Verlängerungen. Damit

stehen dem Architekten allerdings gesetzliche Anspruchsgrundlagen zur Seite, um ein höheres Honorar durchzusetzen. Die Darlegungslast und Beweislast hierfür ist erheblich.

Regelt der Vertrag hingegen auch diesen Fall und andere Varianten, gibt das beiden Seiten Sicherheit. Bauherr und Architekten vermeiden damit Auseinandersetzungen, die Zeit und Geld kosten.

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