

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

In der Abrechnungsfalle

Abrechnungsregelungen für Architekten- und Ingenieurleistungen sind komplex. Sie bergen Fallen für Architekten wie auch die Bauherren. Überprüfung ist jedenfalls angeraten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist nach wie vor prägend für die Honorarabrechnung architekturentwickelter Leistungen. Trotz der Liberalisierung der Vergütungsvereinbarungen für Architekten- und Ingenieurleistungen, die seit dem 1. Januar 2021 gilt, wird nach wie vor auf das Honorarrecht in Architekten- und Ingenieurverträgen Bezug genommen. Es dient auch als maßgebliche Bewertungs- und damit Abrechnungsgrundlage.

Für Bauherren ist es kein leichtes Unterfangen, die Richtigkeit der geforderten Honorierung nachzuvollziehen. Gerade falls sie sich in diesem Bereich erstmalig mit diesen Abrechnungsmodalitäten konfrontiert sehen. Auch die einzelnen zugrunde gelegten Honorarparameter hinsichtlich deren Anwendung überprüfen zu können ist komplex, zumal sie erst in der Gesamtschau das zu bewertende Honorar ergeben.

Konstatiert werden muss jedoch ebenso, dass die eigene Honorarordnung auch den Planern nur allzu häufig ein Buch mit sieben Siegeln darstellt. Prüffähige Abrechnungen des zutreffend zu ermittelnden Honorars stellt auch Planer vor erhebliche Herausforderungen.

Für ein Neubauvorhaben sind grundsätzlich folgende Parameter zur Ermittlung des zutreffenden Honorars heranzuziehen: die zu bewertenden anrechenbaren Kosten, die zutreffend zugrunde zu legende Honorarzone, der zutreffende Ansatz, bezogen auf die beauftragten und erbrachten Grundleistungen, einhergehend mit einer zutreffenden prozentualen Bewertung, das zutreffende Berücksichtigen von Nebenkosten sowie die in Ansatz zu bringende Mehrwertsteuer.

Schon bei der zutreffenden Zugrundelegung der anrechenbaren Kosten wird es schwierig. Denn die HOAI gibt vor, für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten die maßgebliche DIN 276 (Kosten im Bauwesen) aus dem Jahr 2008 zugrunde zu legen. Da jedoch 2018 eine neue DIN 276 eingeführt wurde, muss zwingend Folgendes berücksichtigt werden: Auf der Grundlage der 2018-DIN hat der Architekt die Ermittlung der anrechenbaren Kosten zu erbringen. Dafür muss er die von ihm geschuldeten Grundleistungen einbeziehen, also der dort im Einzelnen aufgeführten Kostenermittlungen.

Dies gilt für die Vorplanungsphase hinsichtlich der Kostenschätzung, für die Entwurfsplanungsphase, die Kostenberechnung und bezogen auf die Bauüberwachungsphase hinsichtlich der Kostenfeststellung. Für die grundsätzliche der Honorarbewertung zugrunde zu legende Kostenberechnung (die am Ende der Entwurfsplanungsphase erstellt werden muss) ist jedoch die DIN 276 in der Fassung 2008 anzuwenden. Mithin müssen zwei unterschiedliche Kostenermittlungsgrundlagen architekturentwickelt gefertigt werden. Hieraus können sich auch unterschiedliche Ansätze für die anrechenbaren Kosten und damit auch für die Honorierung ergeben.

Ist die Kostenberechnung nicht auf der Grundlage der DIN 276-2008 für die Honorarermittlung erstellt, ist dies bereits fehlerhaft. Sie ist bauherrenseitig zurückzuweisen, soweit nicht etwas Abweichendes wirksam vereinbart wurde.

Die Honorarzone – als weiterer Honorarparameter – dient dazu, die Planungsanforderungen an das jeweilige Objekt zutreffend zu berücksichtigen. Das Honorarrecht differenziert zwischen sehr geringen bis sehr hohen Anforderungen und bildet daher insgesamt fünf Honorarzonen aus (bezogen auf die Gebäudeplanung). Hier gilt der Grundsatz, dass die Einordnung des jeweiligen Objektes in die Honorarzone objektiv bewertet werden muss – es sei denn, die Vertragsparteien haben etwas Abweichendes vereinbart.

Dabei ist Maßstab das konkrete Bauprojekt und nicht etwa die Qualifikation oder Expertise des Architekten. All dies ist bei der Honorarzoneneinordnung nicht von Relevanz. Im Zuge von Ab-



Neulich, im Kohlenkeller

Illustration Kai Felmy

schlagshonorarforderungen kann eine unzutreffende Honorarzoneneinordnung vorgenommen werden. Wird auf dieser Grundlage auch bauherrenseitig zunächst der Zahlungsanforderung des Architekten gefolgt, hindert dies nicht, eine Korrektur bauherrenseitig bei der Schlussrechnungsforderung vorzunehmen. Die zutreffend objektiv zu bewertende Honorarzone kann zudem angewandt werden. Auch wenn dies mit Blick auf die bereits geleisteten Abschlagszahlungen zu etwaigen Honorarrückforderungsansprüchen führen kann, ist dies ein für den Bauherren durchsetzungsfähiger Rückzahlungsanspruch.

Hinsichtlich der Bewertung der beauftragten und erbrachten Grundleistungen sind grundsätzlich die prozentualen Ansätze für die jeweilige Objektplanung nach dem Regelwerk der HOAI zugrunde zu legen. Verhält es sich jedoch so, dass nicht vollständig sämtliche Teilleistungen im Rahmen der jeweiligen Grundleistung beauftragt oder architekturentwickelt ausgeführt wurden, ist regelhaft eine Teilleistungsbewertung vorzunehmen.

Für die Grundlagenermittlung mag noch der prozentuale Ansatz für die vollständige Erbringung dieser Grundleistung in Höhe von 2 Prozent bewertend genutzt werden. Dies kann geschehen, sofern architekturentwickelt die Zielfindungsphase dahin gehend geschuldet und die Grundlagenermittlung vollständig zu erbringen ist. Dabei soll die Vorplanung nur bezogen auf das Analysieren der Grundlagen und das Abstimmen der Zielvorstellungen verbunden mit einer Kosteneinschätzung vorgenommen werden.

Die Vorplanung, die bei vollständiger Erbringung aller Teilleistungen mit 7 Prozent bewertet wird, kann jedoch nicht vollständig berücksichtigt werden. Welcher „Von Hundert“-Satz jedoch für das Erbringen der zuvor genannten zwei Teilleistungen hier in Ansatz zu bringen ist, erschließt sich aus dem Honorarregelwerk selbst nicht. Zurückzugreifen ist hier auf sogenannte Teilbewertungstabellen, die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung als Bewertungsmaßstab durchaus anerkannt sind. Da es jedoch unterschiedliche Tabellenwerke mit unterschiedlichen prozentualen Ansätzen für Teilleistungen gibt, ist auch dies streitanfällig – sofern die Vertragsparteien keine konkrete Regelung dahin gehend getroffen haben, welche und ob überhaupt ein derartiges Tabellenwerk für den begründeten Architektenvertrag zur Anwendung kommt.

Schneidig wird gerne architekturentwickelt eine Pauschale für Nebenkosten, die auf der Grundlage des zu bewertenden Net-

tohonorars zum Ansatz gebracht wird, zugrunde gelegt. Dies erspart weitere dezidierte Auflistungen von tatsächlich entstandenen Nebenkosten. Liegt hierüber jedoch keine vertraglich verbindliche Vereinbarung nach dem HOAI-Regelwerk in Textform vor, gilt der zwingende Maßstab: Nebenkosten sind auf der Grundlage konkreter Einzelnachweise abzurechnen.

Ob dies wirtschaftlich bauherrenseitig attraktiv ist, bleibt einer Einzelfallbewertung vorbehalten. Wird jedoch mit einem hohen prozentualen Anteil von Nebenkosten die Abrechnung vorgenommen, ist es immer angeraten, dies kritisch zu hinterfragen. Der sodann zu errechnende Honoraransatz ist mit der jeweils gültigen Mehrwertsteuer zu beaufschlagen.

Noch aufwendiger verhält es sich, wenn es sich um eine Umbau- oder Modernisierungsmaßnahme handelt. Hier treten Honorarzuschläge hinzu, die planerseitig geltend gemacht werden können. Von praktischer Relevanz ist hier einerseits der Umbauszuschlag und des Weiteren das Berücksichtigen bei den anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Soweit eine honorarrechtliche Vereinbarung nicht vorliegt, das Regelwerk der HOAI jedoch Anwendung findet, ist der Umbauszuschlag regelhaft mit 20 Prozent zu bewerten – berechnet auf das Nettohonorar hinsichtlich der oben genannten Honorarparameter. Ein höherer oder auch niedrigerer – bis auf null reduzierter – Umbauszuschlag kann vereinbart werden, bedarf jedoch der konkreten vertraglichen Vereinbarung und muss der Textform genügen.

Bezogen auf die Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, führt selbige grundsätzlich über die Erhöhung der anrechenbaren Kosten gleichermaßen zu einer Erhöhung der Honorarbewertung. Auch hier sind abweichende Honorarvereinbarungen möglich. Bauherren stellen die Bewertung häufig unter der unzutreffenden Annahme auf, es handle sich um eine Doppelhonorierung. Bezogen wird das häufig auf die Zugrundelegung des Umbauszuschlages und des Berücksichtigens der anrechenbaren Kosten hinsichtlich der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Mit dieser Annahme kann nicht gegen diese Zuschläge opponiert werden. Denn der Umbauszuschlag bewertet den regelhaft erheblichen Mehraufwand der zu erbringenden Planerleistungen beim

Bauen im Bestand, im Abgleich zu einem Neubauvorhaben. Die erhöhten anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen kann es dem Bauherren ermöglichen, tatsächlich Einsparungen vorzunehmen. Das Befassen mit der vorhandenen Bausubstanz und ihr Erhalt wirken sich folglich anders aus, als wenn Bauteile abgerissen werden. Diese können über die Erhöhung der anrechenbaren Kosten bezüglich auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz sodann nicht mehr aktiviert werden.

Mit all diesen relevanten Regelungen, die erst in ihrer Gesamtschau und einer zutreffenden Darstellung zu einer prüffähigen Abrechnung führen, sollte sich sehr zügig die Auftraggeberseite befassen. Insbesondere wenn die mangelnde Prüffähigkeit gerügt werden soll, ist eine 30-Tage-Frist ab Zugang der Rechnung zu beachten. Erfolgt innerhalb dieser Zeit keine Rüge gegenüber dem Planer, ist jedenfalls mit diesem Einwand die Bauherrenseite ausgeschlossen.

Materiell-rechtliche Einwendungen bleiben hiervon jedoch unberührt und können damit auch nach Ablauf der 30-Tage-Frist geltend gemacht werden. Haben die Vertragsparteien insbesondere keine konkrete vertragliche Vereinbarung vorgenommen, insbesondere mit Blick auf die Zielfindungsphase, was die konkrete Leistungsdefinition betrifft, sind entsprechende Abrechnungen nach erfolgter Sonderkündigung durch den Bauherren streitanfällig.

Daher sind eindeutige vertragliche Regelungen hier der maßgebliche Garant, um spätere zeit- und kostenaufwendige Auseinandersetzungen zu vermeiden. Zumal unter Berücksichtigung der Evaluierung des Architekten- und Ingenieurrechts bereits heute sich etwaige Modifizierungen insbesondere mit Blick auf die Zielfindungsphase und das Sonderkündigungsrecht und damit auch die maßgeblichen Abrechnungsparameter ankündigen, wie dies erst jüngst auf dem 9. Deutschen Baugerichtstag in Hamm am 12. und 13. Mai 2023 erörtert wurde.

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