

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Sonst drohen böse Überraschungen

**E**in Streit um Architektenhonorare frustriert vielfältig sowohl den Bauherrn als auch den Architekten. Dieses Bild prägt allerdings Unkenntnis über das Honorarrecht. Trotz des seit dem Jahr 2021 liberalisierten Vergütungsrechts für Architekten und Ingenieure (HOAI) zeichnet sich kein Ende des Unmuts ab, wenn es um das Durchsetzen von Architektenhonoraren geht – weder auf der Seite des Auftraggebers noch auf der Seite des Auftragnehmers. Nicht selten sind es vermeintliche Kleinigkeiten, die für die Bauherrenseiten zu fatalen Folgen bei der Honorarbewertung für die Architektenleistungen führen.

Gerade war es wieder so weit: Seit Jahren haben ein umtriebiger Kitabetreiber und dessen Architekt eine auf einer Mehrzahl von Projekten beruhende Geschäftsbeziehung entwickelt. Die Architektenseite legte beflissen jeweils für die Projekte Vertragsentwürfe mit implementierten Honorarvereinbarungen der Auftraggeberseite vor. Unterschrieben wurden diese nicht. Einzelne Kitaprojekte erfuhren eine finalisierte Fertigstellung. Bis es zum Zerwürfnis zwischen beiden kam, befanden sich andere Projekte in einer mehrjährigen Umplanungsschleife. Die Planungen waren verbunden mit umfangreichen Varianten, die der Bauherr forderte. Eine Mehrzahl der Projekte geriet ob der sich zuspitzenden Bau- und Planerkrise nicht nur ins Stocken. Der Bauherr gab diese in Gänze auf.

Für die Architekten stellte sich somit die Frage, wie sie es mit der Abrechnung halten sollen. Zum Teil gab der Bauherr das Honorar auf der Grundlage von Stundenhonorarabrechnungen. Daher verfolgte dies die Planer weiter. Bei näherer Prüfung ergab sich jedoch, dass dies eine unzutreffende Abrechnungsbasis gewesen wäre, da es an der notwendigen schriftlichen Honorarvereinbarung fehlte. Folglich war eine Abrechnung auf der Grundlage der Mindestsätze abzurechnen (nach HOAI 2021 werden diese heute als Basishonorarsätze bezeichnet). Das Ergebnis: ein signifikant höheres Honorar als solches, von welchem der Bauherr bisher ausging. Nun nahm Zank und Streit erst richtig Fahrt auf.

Noch bis heute haben die in den Fokus zu nehmenden Honorarordnungen für Architekten und Ingenieure (in der Fassung von 2009, 2013 und 2021) für die Abrechnungspraxis nach wie vor Bedeutung. Gerade Architekten- und Ingenieurverträge bilden Langzeitverträge ab. Als wesentliches Moment für eine wirksame Honorarabrede müssen diese für die derzeit aktuell geltende HOAI 2021 in Textform begründet werden.

Hiermit hatte sich jüngst auch der in Karlsruhe ansässige siebte Zivilsenat des Bundesgerichtshofes befasst (Urteil vom 3. August 2023 – VII ZR 102/22). Zugrunde lag ein begründetes Vertragsverhältnis aus dem Jahr 2013/2014. Maßgeblich ging es um die Frage, ob, wenn in Ausnahmefällen das Berufen des Planers auf die Mindestsätze als treuwidrig gilt, gleichermaßen hieraus die Auftraggeberseite auch herleiten darf, der Architekt dürfe sich aus dem Treu- und-Glauben-Grundsatz nicht auf die fehlende Schriftform und damit die formunwirksame Vereinbarung bei Auftragserteilung berufen.

Zur Konkretisierung: Grundsätzlich ist es den Planern gestattet, das Mindesthonorar nach der jeweils für den Vertragsschluss maßgeblichen Fassung des Honorarrechts geltend zu machen. Dies auch dann, wenn eine hiervon abweichende Honorarvereinbarung getroffen worden ist, welche die Mindestsätze unterschreitet.

Bauherren und Planer müssen Honorare rasch und rechtssicher festhalten. Dabei sind allerlei Formvorschriften zu beachten. Oft genug entsteht dadurch Streit.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Achtung: Wer ein Haus plant, sollte auch früh die Honorare festzurren. Foto Imago

Um sich dagegen mit Erfolg zu wenden, muss der Auftraggeber fünf Voraussetzungen erfüllen, wenn dies mit der Maßgabe geschieht, sich auf die ursprüngliche Honorarvereinbarung verlassen zu haben und eine Nachforderung auf Mindestsatzhonorar sei treuwidrig. Dazu muss es ein widersprüchliches Verhalten des Architekten geben, ein begründetes Vertrauen des Auftraggebers in die Honorarabrede sowie das Vertrauensdürfen in selbige, das auftraggeberseitige Einrichten auf das vereinbarte Honorar sowie die Unzumutbarkeit der Zahlung über das ursprünglich vereinbarte hinaus für den Auftraggeber. All dies wird der Auftraggeber nur in Ausnahmefällen darlegen können.

Aber selbst wenn das gelingt, bedarf es immer noch einer gesonderten Klärung der Frage, ob der Verweis auf die nichtvorliegende zwingende Schriftform einer Honorarvereinbarung gleichermaßen dem Treuwidrigkeitseinwand des Auftraggebers unterfällt. Dies kann der Fall sein, unterliegt jedoch anderen Prüfkriterien.

Berechtigterweise heben die Karlsruher Architektenrechtler hervor, das etwaige Vertrauensdürfen darauf, der andere werde sich nicht auf die Formunwirksamkeit berufen, richte sich nach anderen Kriterien als denen, unter denen ausnahmsweise eine Unterschreitung der Mindestsätze nach Treu und Glauben gerechtfertigt sein könne. Denn jeder Vertragspartei ist es unbenommen, sich auf die für einen bestimmten Vertragstyp (hier also die Honorarvereinbarung) vorgeschriebene Schriftform zu berufen oder darauf, sie sei nicht eingehalten. Nur dann, wenn ein solches

Sichbeziehen auf die nicht gewährte Schriftform zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führt, greift der Rechtsmissbrauchseinwand.

Die Karlsruher Richter konkretisieren diesbezüglich hohe Hürden. Hält einer der Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform ab oder liegt eine besonders schwere Treupflichtverletzung vor oder hat die Formwidrigkeit zur Folge, dass die Existenz der anderen Vertragspartei tatsächlich bedroht wäre, kann – die jeweilige Einzelfallbewertung ist maßgeblich – das Berufen auf die Formunwirksamkeit treuwidrig sein.

Folglich sind zwei voneinander getrennt zu bewertende Prüfungen zwingend hinsichtlich des Treu- und-Glauben-Einwands, was das Berufen auf den Honorarmindestsatz und auf die Formunwirksamkeit betrifft. Liegt etwaig für die eine Bewertungsfrage ein berechtigter Treu- und-Glauben-Einwand vor, gilt dies nicht zwingend für den zweiten Prüfungsansatz. Also: Mag sich zum Beispiel die Bauherrenseite noch darauf erfolgreich berufen können, eine Pauschalhonorarvereinbarung unter den Mindestsätzen sei wirksam, kann sie durchaus scheitern mit dem Gegenargument, dass für diese Vereinbarung es jedoch an der Schriftform fehlt.

Zwar gilt für die aktuelle HOAI 2021 die Textform und nicht die strenge Schriftform (beide Vertragsparteien haben auf ein und derselben Urkunde die Honorarvereinbarung zu unterzeichnen). Zur Textform gehört auch das Abgeben eines Angebotes per E-Mail und die Annahme durch Telefax oder ebenso per E-Mail als ausreichend. Wird jedoch der

zwingende Moment nicht eingehalten und lediglich die Annahme durch einen bestätigenden Telefonanruf erklärt, ist wiederum das Textformerfordernis nicht erfüllt und damit der Planer berechtigt, auf der Grundlage des Basishonorars die Abrechnung seiner Vergütung nach der HOAI vorzunehmen.

Von alledem ist noch die weitere praxisrelevante Frage abzugrenzen, auf welcher Grundlage die Honorarbewertung stattzufinden hat, wenn die Parteien keine Honorarvereinbarung getroffen haben. Die Praxis hierzu zeigt, dass in nicht wenigen Fällen hierüber kein Austausch stattfindet oder auf Planerseite eine Abrechnung schlicht gewählt wird wie nach aufgewandten Stunden.

Das Oberlandesgericht München (Urteil vom 15. Juni 2011 – 9 U 631/20 Bau) hat, nachdem die Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof im März 2023 zurückgewiesen worden ist, rechtskräftig hervorgehoben, dass die HOAI-Mindestsätze die übliche Vergütung darstellen, nach der Planer die Abrechnung vornehmen dürfen. Gegenteiliges ergebe sich nicht aus der vom Europäischen Gerichtshof konstatierten Europarechtswidrigkeit des alten Honorarrechts (HOAI 2013). Folglich kann ebenfalls ein bemerkenswertes Erwachen auf Bauherrenseite erfolgen, wenn Honorarstreitigkeiten entstehen und entgegen der bisherigen Übung die Planerseite nicht mehr nach aufgewandten Stunden, sondern vielmehr auf der Grundlage der HOAI-Mindest-/Basishonorarsätze abrechnet.

Zu hinterfragen bleibt, ob tatsächlich auch bezogen auf die HOAI 2021 der Basishonorarsatz als die übliche Vergütung bewertet werden darf? Damit entsteht quasi über die Hintertür ein Mindestpreis für die Leistungen von Architekten und Ingenieuren. Diese Diskussion ist noch nicht finalisiert. Honorare sollten frühzeitig vereinbart werden und den maßgeblichen Formvorschriften genügen. Das vermeidet Streit um die Bezahlungen und bildet für beide Seiten eine rechtssichere Abrechnungsgrundlage.

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