

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Neue Freiheit für Planerhonorare

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist noch immer fest in den Planerköpfen verankert. Honorarangebote von Architekten und Sonderfachplanern beruhen nach wie vor auf den in der Honorarordnung festgeschriebenen Parametern und orientieren sich an den dortigen Tafelwerten. So äußerte sich erst jüngst ein verantwortlicher Planer für eine mehrere Millionen Euro umfassende Sanierungsmaßnahme, der mit den zu akquirierenden Sonderfachplanern für die Bauherrenseite Honorarverhandlungen führen musste. Es gilt kein zwingendes Muss mehr, das bisherige Preisrecht der HOAI für die Planervergütung zugrunde zu legen. Denn die neue Honorarorientierungsverordnung gibt Bauherren und Architekten die Freiheit zur eigenverantwortlichen Honorarfindung. Die in den Honorartabellen sich spiegelnden Vergütungen für Planungsleistungen haben auch keine Leitbildfunktion, wie es etwa die maßgeblichen Interessenverbände der Architekten- und Ingenieurszunft noch im verordnungsgebenden Verfahren versuchten, dem Verordnungsgeber schmackhaft zu machen.

Geht damit ein Preisverfall für verantwortungsvoll auszuführende und nur allzu häufig hochkomplexe Architekten- und Ingenieurleistungen einher? Oder ist es eher – aus der Bauherrenperspektive – eine neue Chance, zu projektspezifisch angemessenen Honorierungen für die Planer zu gelangen?

Je nach Perspektive werden die Fragen durchaus mit unterschiedlichen Schwerpunkten beantwortet. Bereits heute zeigt sich bei der Beratung von Architekten und dem Kreieren derer Honorarvereinbarungen, dass die spezialisierten und mit bestechenden Planungsleistungen am Markt agierenden Planerboutiquen nach wie vor auskömmliche Honorare generieren können. Hierbei werden nicht nur die seit der HOAI 2013 zugrunde gelegten Honorartabellen zur Bewertung der Vergütung herangezogen. Vielmehr ist es gleichermaßen durchaus möglich – soweit die Honorarvereinbarungen auf der Grundlage von Honorarermittlungen nach der Preisverordnung erfolgen –, auch höhere Honorierungen zu verhandeln. Hierzu geben mittlerweile auch entwickelte fortgeschriebene Honorartabellen Anlass. Denn diese greifen kritisch bewertet auf, dass seit der Novellierung des Honorarrechts 2013 eine Anpassung der Honorierung in den Honorartafelwerten nicht stattgefunden hat, obwohl Preissteigerungen in vielfältiger Hinsicht im Architektentätigkeitskontext festzustellen sind. Derzeit trägt zu derartigen Honorarvereinbarungen auch die in vielen Architekturbüros hohe Auslastung bei.

Die Freiheit der Preisgestaltung wird auch das Nachtragsmanagement beleben. Denn auch hierfür gilt – bei modifizierten, neu hinzutretenden oder auch wiederholt zu erbringenden Leistungen aufgrund von Bauherreninitiativen (Planänderungen) –, dass freie Honorarvereinbarungen ohne Weiteres zulässig sind. Hierfür sollte jedoch bereits im

Der Markt reagiert noch verhalten auf das freie Aushandeln des Honorars. Architekten und Bauherren sollten die Chancen nutzen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Karikatur Felmy

Rahmen der Honorarvereinbarungsgestaltung Vorsorge getroffen werden, um das Konfliktpotential möglichst gering zu halten. Denn weder die Honorarverordnung noch die gesetzlichen Grundlagen für den Architekten- und Ingenieurvertrag geben belastbare Auskunft darüber, wie die Honorierung für derartige Leistungen zu bestimmen ist. Eine nicht erfolgte vertragliche Regelung eröffnet folglich die Arena der widerstreitenden Interessen. Kommt es nicht zu einer konsensualen Einigung zwischen Bauherr und Architekt, wird der Konflikt über die allgemeine werkvertragsrechtliche Vergütungsregelung beigelegt werden müssen: Für die konkrete Leistung wird dann die „übliche Vergütung“ maßgeblich. Sofort wirft dies die Frage auf, ob die Üblichkeit der Vergütung sich in der Honorarordnung spiegelt, was jedoch verneint werden muss. Damit ist für jeden Einzelfall eine spezifische Bewertung und Beantwortung der Frage, was die Üblichkeit der Vergütung betrifft, vorzunehmen. Dies ist mithin konfliktanfällig. Ein solcher Dissens ist häufig nur mit hohen Klärungsaufwendungen, unterstützt durch Anwälte und Sachverständige, herbeizuführen.

War es bisher eher ein Sich-fügen-Müssen des Bauherrn in das zwingende Preisrecht, eröffnen sich auftraggeberseitig nunmehr die Möglichkeiten eines Verhandels von günstigen Honoraren. Dies auch deshalb, da die jeweiligen etwaig ermittelten Basishonorarsätze in der Honorarverordnung nicht mehr als Orientierungswerte sind; damit sind sie nicht verbindlich und spiegeln auch keine Angemessenheit des Honorars wider. Nun gilt auch für Bauherren, dass eine konkre-

te Honorarvereinbarung Preissicherheit und damit Konfliktvermeidung gewährleistet. Kommt es dazu jedoch nicht, darf prognostiziert werden, dass das Durchleben eines Honorarstreites bauherrenseitig im Zweifel entspannter geführt werden kann. Denn das Berufen der Planerseite auf eine preisbestimmende Honorarverordnung, die etwaig angemessene Honorierungen abbildet, gibt es spätestens seit dem 1. Januar 2021 nicht mehr. Selbst die bisherige HOAI 2013, bis hin zur Honorarordnung in der Fassung 2009, hat durch die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 4. Juli 2019 (Rs. C-377/17) eine Erosion erfahren. Denn seitdem könnte – der Streit ist noch nicht entschieden – auch dem bisherigen angenommenen verbindlichen Preisrecht der Boden entzogen sein.

Mit Spannung werden daher noch in diesem Jahr Entscheidungen aus Luxemburg erwartet, die abschließend die Frage zu klären haben, ob mit der Juli-2019-Entscheidung des EuGH der Anwendbarkeit der HOAI 2013/2009 auch im unmittelbaren Verhältnis zwischen den Vertragsparteien die Grundlage entzogen ist. Dies ist für die Fälle von Bedeutung, bei denen eine einvernehmliche und bestimmbare Honorarvereinbarung zwischen Bauherr und Planer nicht begründet worden ist oder die Honorarvereinbarung sich unter den Mindestsätzen bewegt hat und nunmehr planerseitig ein Aufschwingen auf die Mindestsätze des bisher vermeintlich geltenden zwingenden Preisrechtes aktiviert wird – wie im jüngsten Verfahren vor dem EuGH. In diesem hat ein Ingenieurbüro mit der Bauherrenseite eine Honorarvereinbarung unter den Min-

destsätzen einvernehmlich begründet. Nach vorzeitiger Beendigung des Vertrages rechnet die Ingenieurseite nunmehr nach den Mindestsätzen ein erheblich höheres als das vereinbarte Honorar ab. Konnte sich das Ingenieurbüro noch in der Eingangs- und der Berufungsinstanz im Wesentlichen mit seiner Forderung durchsetzen, nahm dies das höchste deutsche Zivilgericht zum Anlass, ein Vorabentscheidungsverfahren beim EuGH einzuleiten (Rs. C-261/20), um klären zu lassen, inwieweit die HOAI 2013 noch als verbindliche Rückfallebene für die Honorarbewertung nach der Entscheidung des EuGH im Juli 2019 herangezogen werden dürfe. Ebenso liegt den Luxemburger Richtern der Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 14. Mai 2020 (Az. VII ZR 174/19) zur Entscheidung vor, der ebenso zur Klärung der Anwendbarkeit des bisherigen Honorarrechts beitragen soll.

Für zukünftige zu begründende Honorarvereinbarungen gilt das Postulat für eine Streitvermeidung: konkrete, nachvollziehbare und auch etwaige im Zuge des Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsprozesses sich ergebende Nachtragsleistungen einer Honorarbewertung und deren Modalitäten zuzuführen. Hierbei kann nach wie vor die HOAI ein adäquates Berechnungsmodell darstellen. Zwingend ist es jedoch nicht. Soll es vereinbart werden, muss eine konkrete Inbezugnahme auf das Regelwerk stattfinden, um es als maßgebliche Parteivereinbarung, an der sich dann auch Gerichte und Sachverständige zu orientieren haben, durchzusetzen. Will die Bauherrenseite ein gänzlich Lösen vom Honorarorientierungsrecht erreichen, sollte die HOAI im Rahmen der Honorarvereinbarung und damit auch des begründenden Architektenvertrages keine Inbezugnahme erfahren. Denn nur dadurch werden kritische Fragen verhindert, ob nicht doch eine Orientierung etwa am Basishonorarsatz stattfinden müsse. Die neue Honorarvereinbarungsfreiheit gilt es wechselseitig verantwortungsvoll zu nutzen.

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