

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

## Raus aus der Hängematte

Seit Jahrzehnten hatte die Honorarhängematte für Architekten und Ingenieure einen Bestand, obwohl kritische berechnete Stimmen Zweifel an dem deutschen Honorarrecht für die Architekten und Ingenieure vor dem Hintergrund europarechtlicher Regelungen erhoben. Mit Stimmen gegen diese Argumente wurden Architekten- und Ingenieurinteressenverbände nicht müde, an der Verbindlichkeit des Honorarrechts festzuhalten. Die endgültige Absage erfolgte im Juli 2019 durch den Europäischen Gerichtshof (Urteil vom 4. Juli 2019, Aktenzeichen: C-377/17). Seit 2021 gilt ein neues Honorarrecht für alle begründeten Planerverträge.

Damit hat die grundsätzlich freie Honorarvereinbarung nun endlich auch in der Planerzunft Einzug gehalten. Der Preiswettbewerb wurde eröffnet. Hieraus folgen Profiteure, jedoch auch ein stürmisches Gewässer, in dem sich die Planungsleistenden befinden.

Scheinbar hat das neue Honorarrecht den Vertragsparteien eine weitgehende Freiheit hinsichtlich der Honorierung eröffnet. Die erstarkte Privatautonomie und damit auch Verhandlungsmaxime hat in das bisher stark regulierte Preisrecht Einzug gefunden. Gleichwohl zeigt die Praxis, dass beide Seiten noch Wissens-Nachholbedarf haben, was zu begründende Honorarvereinbarungen betrifft. Überraschungen, Enttäuschungen und Frustrationen gehen bis heute mit Erkenntnisöffnung bezüglich des Honorarrechts einher.

So begründete erst jüngst ein Architekturbüro mit einem auftraggebenden Planungsbüro für konkret vereinbarte Grundleistungen einen Sub-Planervertrag. Die Architekten erbrachten ihre Leistungen, insbesondere zur Ausschreibungs- und Vergabemitwirkung. Abgerechnet wurde auf der Grundlage einer mündlich getroffenen Vereinbarung zu einem Stundensatz von 110 Euro. Trotz Legung der Abrechnung und Zahlungsaufforderung zahlte die Auftraggeberseite nicht.

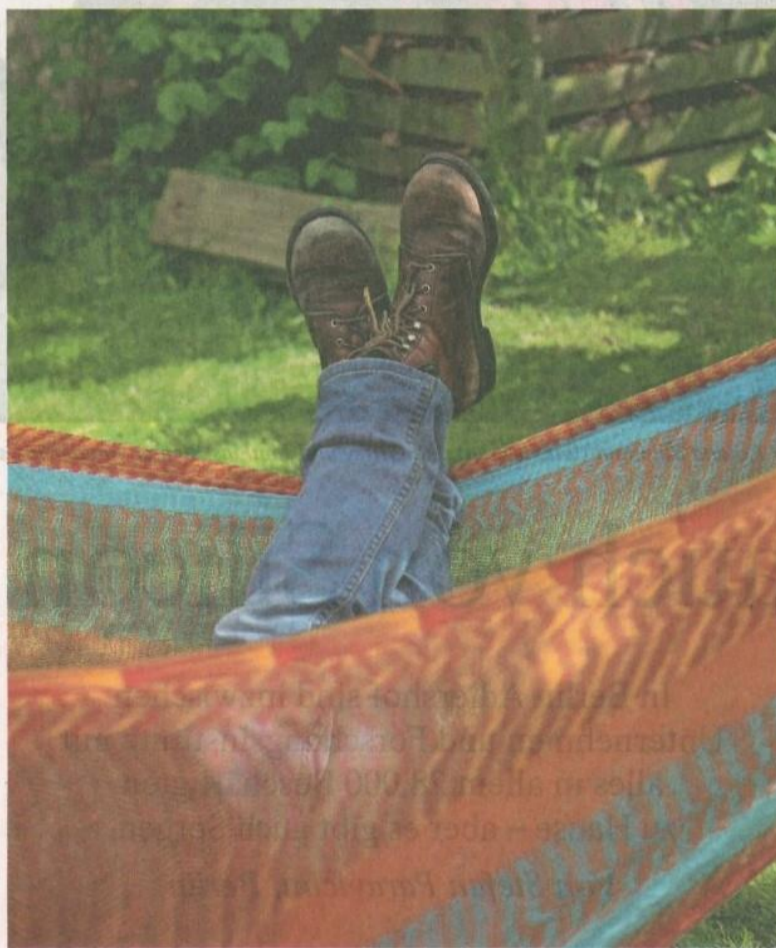
Nun galt es, den abgerechneten Honoraranspruch auf der Grundlage der Stundenhonorarvereinbarung durchzusetzen. Die Vertrags- und Vergütungsverhandlungen waren von einem nachhaltigen Vertrauen geprägt, wurde subunternehmerseitig postuliert. Dass sich dies als unbegründet herausstellte, musste leidvoll die Auftragnehmerseite erfahren. Eine in Textform getroffene Honorarvereinbarung lag dem begründeten (mündlichen) Vertrag nicht zugrunde.

Folge: Ohne formvollendete Honorarvereinbarung sind nach dem neuen Honorarrecht die Basishonorarsätze zugrunde zu legen. Folglich ist die Abrechnung nach den üblichen Honorarparametern vorzunehmen. Dazu gehört die Ermittlung der anrechenbaren Kosten, des Honorarsatzes, der Honorarzone, des beauftragten Leistungsumfanges und der zu bewertenden Vom-Hundert-Sätze.

Die Honorarabrechnung des Subplaners auf Grundlage der Stundenhonorierung lag höher als die Abrechnung auf

Die Vergütung für Architekten und Ingenieure richtete sich lange nach verbindlichem Preisrecht. Das ist vorbei. Jetzt macht sich Ungewissheit breit, was Planungsleistungen kosten und wie Honorare vereinbart werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Nun ohne Gelassenheit: Architektenhonorare sind jetzt frei. Foto Julia Zimmermann

der Grundlage des Basishonorarsatzes. Weitere Folge: Die ursprünglich geforderte Honorarrechnung könnte nicht durchgesetzt werden. Das Sichverlassen auf die Stundenhonorarvereinbarung führt in der rechtlichen Bewertung zu deren Unwirksamkeit. Lediglich auf der Grundlage des ermittelten Basishonorarsatzes ist es dem Subplaner möglich, seine Leistung vergütet zu erhalten. Vertrauen in mündliche Abreden ist gut (wenn auch nicht rechtssicher), besser ist die Rechtskenntnis des aktuellen Honorarrechts.

Ebenso verhält es sich, wenn der Architekt dem Bauherrn ein Honorarangebot in Textform unterbreitet, dieser selbiges jedoch nur durch eine mündliche Erklärung annimmt. Damit fehlt es ebenfalls an der formellen Voraussetzung für eine wirksame Honorarvereinbarung. Als Ergebnis kann lediglich der Basishonorarsatz zur Anwendung kommen. Nun mag dies für

den Planer durchaus Vorteile dann haben, wenn sein Honorarangebot sich in der Gesamtbewertung unter dem zu ermittelnden Basishonorarsatz bewegt. Hier wird sich der Bauherr mit negativen Überraschungen konfrontiert sehen. Denn die Honorierung hat auf Grundlage des zu ermittelnden Basishonorarsatzes zu erfolgen. Dieser kann durchaus höher liegen als das Angebot des Architekten. Jedoch gilt auch bei umgekehrter Betrachtung: Liegt das Angebot des Architekten höher als der Basishonorarsatz und ist das Textformerfordernis nicht erfüllt, schuldet der Bauherr lediglich das Honorar aufgrund der Basishonorarsatzermittlung.

Da über Jahrzehnte gewachsene und erstarkte Zöpfe nur schwerlich abgeschnitten werden können, fällt es der Planerseite bis heute schwer, sich von ehemals Mindesthonorarsatzregelungen zu verabschieden. Das hat erst jüngst ein Ingenieur im Kontext der Entscheidung des Oberlan-

desgerichts Düsseldorf erfahren (Beschluss vom 7. November 2023, Aktenzeichen: 22 U 153/23). Planer und Bauherren vereinbarten in Textform eine Honorarvereinbarung, die sich jedoch nach Bewertung des Ingenieurs als unter dem Basishonorarsatz herausstellte. Selbiger vertrat nun die Auffassung, er könne sein Honorar bis auf den Basishonorarsatz anheben, und dachte über den alten Zopf des „Aufstockungsbegehrens“ nach.

Waren die Mindestsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) unterschritten, konnten Planer diese nach altem Honorarrecht im Nachgang noch durchsetzen. Durch das Inkrafttreten der HOAI 2021 gilt dies nicht mehr für Honorarverträge, die von 2021 an abgeschlossen wurden. Wer sich formwirksam über die Honoraransprüche geeinigt hat, ist hieran gebunden. Unter der alten Honorarordnung hat das Sicherungstrampolin den Planer noch auf die Mindestsätze katapultiert, der seine Dienste unterhalb dieser Werte angeboten hatte. Nun hat dieses Trampolin endgültig seine Katapultwirkung eingebüßt.

Aufgrund der Baumisere verschärft sich der Preiswettbewerb für Architekten und Ingenieure. Dies vernehmen insbesondere kleine und mittelständische Planungsbüros. Kommt es zu Auseinandersetzungen über die Honorarvereinbarung, kann das Unternehmen in eine kritische Lage geraten – vor allem, wenn das einmal Vereinbarte nicht durchzusetzen ist.

Das Befassen mit den Honorarvereinbarungsbestimmungen ist zwingend für die Vertragsparteien. Unklar ist, ob die Honorare für Architekten und Ingenieure mit Evaluierung und Umsetzung noch in dieser Legislaturperiode steigen. Da dies jedoch vom Jahr 2013 an nicht geschehen ist, streitet eine gewisse Zuversicht dafür, dass dies passieren wird. Fraglich bleibt dies jedoch angesichts der wirtschaftlichen Herausforderungen, welche die Ampelkoalition vorrangig beschäftigen. Sicher ist hingegen, dass die Fragen rund um die Honorarvereinbarung an dieser Stelle auch nächste Woche auftauchen.

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