

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien



An die Arbeit: Vor der Sanierung sollte der Architekt die Altbausubstanz bewerten – dafür ist allerdings eine freie Honorarvereinbarung möglich.

Foto Picture Alliance

## Raus aus der Honorarfalle

Die gesamte Bau- und Planungswirtschaft lahmt. Bauherren achten auch dadurch viel stärker auf die Honorarforderungen von Architekten. Denn das verpflichtende und damit zwingende Preisrecht hat sich gelockert. Nach wie vor gilt für die Grundleistungen von Architekten und Ingenieuren eine Honorarorientierungsverordnung, also für klassische Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungstätigkeiten. Meist tritt jedoch auch eine Mehrzahl besonderer Leistungen auf.

Für nahezu alle bestehenden Gebäude ist mit einer Sanierung oder Modernisierung eine Bestandsaufnahme notwendig oder die technisch erforderliche Substanzerkundung. Nur dadurch kann der Architekt die Altbausubstanz verlässlich und belastbar bewerten. All dies dient auch dazu, um wirtschaftlich belastbare Kennwerte zur Höhe der Investitionen hervorzubringen. Derartige Leistungen unterliegen nicht den Orientierungswerten des Honorarrechtes. Für selbige ist eine freie Honorarvereinbarung möglich.

Gleichwohl erfordert auch diese Honorarvereinbarung für besondere Leistungen die Textform: Der Auftragnehmer muss das Honorarangebot in dieser Form abgeben und der Bauherr dies in entsprechender Form annehmen. Unterbreitet die Architektenseite für die besondere Leistung der technischen Substanzerkundung ein Honorarangebot nach Zeitaufwand zu einem Stundenhonorarsatz von 150 Euro Netto und nimmt dies der Bauherr lediglich mündlich an, ist die Honorarvereinbarung nicht formvollendet begründet. Da der Stundenhonorarsatz von 150 Euro oberhalb der üblichen Vergütung für Architektenleistungen liegen dürfte, richtet sich der Anspruch nach der zu bewertenden üblichen Vergütung: Der Planer wird lediglich ein geringeres Honorar durchsetzen können.

Einen besonderen Schutz erfährt der Verbraucher, der Planungsleistungen nicht gewerbsmäßig nutzt. Architekten müssen eine verschärfte Aufklärungspflicht über die Honorierung beachten.

Das Honorarrecht für Architekten und Ingenieure bietet viele Stolperfallen – auch für diejenigen, die ein Haus sanieren wollen. Das gilt es zu beachten, um Nachteile zu vermeiden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Vor Abgabe einer verbindlichen Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform muss der Planer darauf hinweisen, dass ein Honorar vereinbart werden kann, das höher oder niedriger liegt als in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Der Höchstsatz im Rahmen der Honorarzone III kommt zum Beispiel auf 78.449 Euro für angenommene Kosten von 500.000 Euro und eine vollständige Leistungserfüllung von der Grundleistung bis zur Objektbetreuung. Hierüber ist der Verbraucher auch in Textform aufzuklären, was regelhaft ein weiteres Aushandeln des Honorars zur Folge haben dürfte.

Von dieser Regelung sind auch Gesellschaften bürgerlichen Rechts umfasst, wenn sich diese besonders aus Verbrauchern zusammensetzen. Das gilt ebenso für Wohnungseigentümergeinschaften. Hier reicht es sogar aus, wenn lediglich ein Eigentümer die Verbrauchereigenschaft hat – und der Vertrag mit dem Architekten weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Klärt der Planer den Verbraucherbauherrn nicht rechtzeitig vor Vertragserklärung auf, gilt anstatt des höheren Honorars der Basishonorarsatz. Für das dargelegte Honorarangebot des Planers könnte die Zahlung auf 62.900 Euro netto sinken.

Wie verhält es sich jedoch, wenn der Planer angesichts des Preiswettbewerbs ein Honorar unter dem Basissatz offeriert und die Formvorschrift oder das Zeitmoment nicht beachtet? Bietet die Planerseite das Projekt für gerundet 50.000 Euro netto an, würde dies 12.900

Euro unter dem Basishonorarsatz liegen. Für den Bauherrn klingt das durchaus attraktiv. Wer sich als Architekt so verhält, kann sich allerdings nicht auf die Formunwirksamkeit berufen oder auf eine nicht rechtzeitige Belehrung. Ein Aufschwingen auf den Basishonorarsatz verbietet sich. Denn sonst würde sich der Planer belohnen, der sich nicht am Verordnungstext orientiert.

Für diese Honorarabwägungen ist streng zu unterscheiden zwischen der zu begründenden Honorarvereinbarung und der zu begründenden Architektenvertrag. Zwar bilden diese Vereinbarungen regelhaft eine Einheit und werden in einem einheitlichen Vertragswerk zusammengefasst. Rechtlich unterliegen sie jedoch getrennt zu bewertenden Schicksalen. Ist eine Honorarvereinbarung zwischen dem Planer und dem Bauherrn unwirksam, berührt dies nicht die Wirksamkeit des Architektenvertrages.

Vorsicht ist geboten, wenn die Vertragsparteien ausdrücklich vereinbaren, dass dem Planer das Basishonorar aus der Honorarordnung zusteht. Dafür könnten sich Bauherr und Planer die Parameter im Rahmen der Honorarvereinbarung vornehmen, indem sie beispielhaft das Projekt als eines mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad bewerten und damit die Honorarzone III zur Grundlage der Honorarbewertung machen.

Doch wenn das Vorhaben später objektiv in der Honorarzone IV einzuordnen ist, weil es hohen Anforderungen entspricht, könnte der Planer dies zum Anlass nehmen, ein höheres Honorar zu generieren. Der Bauherr müsste dann mehr Honorar zahlen.

Ob jedoch diese Honorarerhöhungsmöglichkeit dem Architekten zusteht, ist konkret an der Honorarvereinbarung im Einzelfall zu prüfen. Der Bauherr kann diese Gefahr bannen, wenn der Vertrag Honoraranpassungen aufgrund sich verändernder Honorarparameter ausdrücklich ausschließt. Damit wird eine freie Honorarvereinbarung dokumentiert, die keinen Zugang zu solchen Honorarerhöhungen gewährt. Nach dem Beitrag über die Honorar-Hängematte vor einer Woche folgt kommende Woche der dritte Teil dieser Reihe zu Architektenhonoraren.

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