

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

## Die Honorarrallye kann beginnen

Soll sie oder soll sie nicht? So fragte sich erst jüngst eine Architektenpartnerschaft, die eine Honorarvereinbarung unter den bisher geltenden Mindestsätzen des bis zum Jahresende 2020 geltenden zwingenden Preisrechtes vereinbart hatte, ob sie das Mehrhonorar gerichtlich durchsetzen sollte oder nicht. Immerhin: Es stehen mehr als 400 000 Euro zur Disposition im Abgleich zur vorab, vor einigen Jahren mit der Bauherrenseite begründeten Honorarvereinbarung. Seit nahezu drei Jahren, nachdem am 4. Juli 2019 der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) die Mindest- und Höchstpreisregelung des bisher zwingenden Planer-Preisrechtes für europarechtswidrig erklärt hat, betrat Rechtsunsicherheit die Bühne. Es ging um die Frage, ob die getroffenen Honorarvereinbarungen, die die Mindestsätze unterschreiten, zwischen den Vertragsparteien verbindlich sind oder ob trotz der Luxemburg-Entscheidung nach wie vor das nationale Preisrecht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) fortgilt.

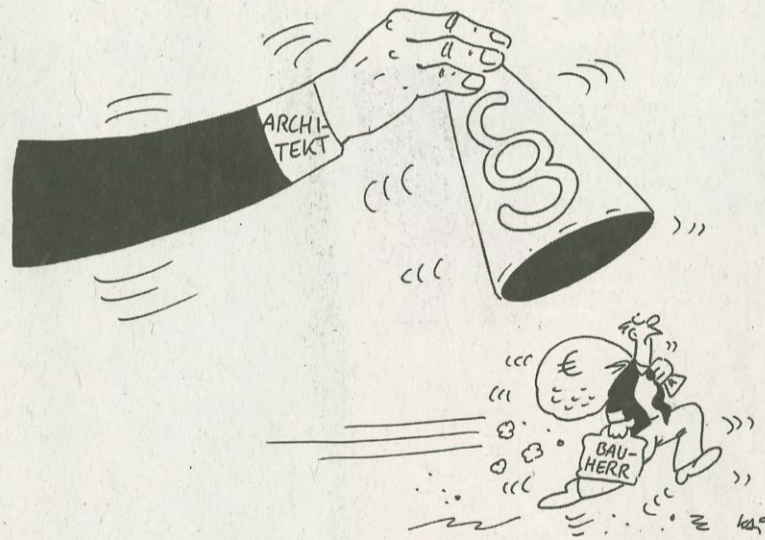
Der Meinungsstreit war entbrannt. Euphorien dämpften sich bei der Überlegung, das Anpassungshonorar über das bisher Vereinbarte durchzusetzen, und führten bei so manchen Honorarstreitigkeiten zu einer lähmenden Lethargie, die die rechtsuchenden Planer und Planerinnen vor dem Beschreiten der gerichtlichen Auseinandersetzung befahl. Zu Recht. Blieb doch über Jahre unklar, ob derartige Aufstockungsforderungen und -klagen mit Erfolg erhoben und durchgesetzt werden können. Zwar setzte sich, veranlasst durch das Vorabentscheidungsersuchen der Karlsruher Richter und der daraufhin ergangenen Entscheidung aus Luxemburg (Urteil des EuGH vom 18. Januar 2022, Az. C-261/20), der Honorarnachforderungskonvoi in Gang (F.A.Z. vom 22. April 2022). Letzte Rechtssicherheit war jedoch noch nicht gegeben. Diese hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) mit seiner Entscheidung vom 2. Juni 2022 (Az. VII ZR 174/19) herbeigeführt.

Der klagende Planer begehrte über das pauschal vereinbarte Honorar, nachdem es zu einem Zerwürfnis mit der Auftraggeberseite kam, noch einen weiteren Honoraranspruch von mehr als 100 000 Euro brutto. Sowohl in erster als auch in zweiter Instanz obsiegte der Planer nahezu umfänglich und wurde nunmehr in Karlsruhe bestätigt; bauherrenseitig mussten die Segel gestrichen werden. Denn, so entschied der VII. Zivilsenat, für Altverträge, denen Honorarvereinbarungen zugrunde lagen im Wirkungszeitraum der HOAI 2013, also bis Ende 2020 (am 1. Januar 2021 ist die modifizierte HOAI in Kraft getreten und gilt seitdem für Verträge, die vom 1. Januar 2021 begründet worden sind), gilt nach wie vor das national zwingende Preisrecht mit den maßgeblich verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen. Hieran ändert auch die Entscheidung des EuGH vom 4. Juli 2019, Az. C-377/17, nichts.

Gleichmaßen stellt das höchste deutsche Zivilgericht klar, dass sich

Der Bundesgerichtshof hat letzte Unsicherheiten über die Durchsetzung von Honorarmehransprüchen über vereinbarte Honorarvereinbarungen hinaus beseitigt. Auf Bauherren dürften erhebliche Mehrforderungen aus Alt-Architektenverträgen zukommen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



insoweit auch die benachteiligt fühlende Bauherrenseite nicht auf einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben berufen kann. Denn es könne nicht als treuwidrig und damit unzulässig bewertet werden, wenn nationale Rechtsvorschriften, aus denen eben – im konkreten Fall – der Honoraranspruch hergeleitet wurde, gegen eine Richtlinie der Europäischen Union verstoßen. Vielmehr gilt, dass sich eine Partei grundsätzlich auf eine nationale Rechtsvorschrift so lange berufen kann, wie diese gültig ist und damit auch zwischen den vertragschließenden Parteien Anwendung findet.

Zwar befassen sich die Karlsruher Richter in diesem Kontext auch mit dem Rechtsinstitut der unzulässigen Rechtsausübung, sehen dies jedoch berechtigterweise nicht als einschlägig an, weil selbiges nur dann zum Tragen kommt, wenn für einen der Beteiligten in einem Vertragsverhältnis ein unzumutbar unbilliges Ergebnis das Resultat wäre. Das Berufen auf das den Berufsstand der Architekten und Ingenieure schützende zwingende Preisrecht – welches einen Leistungs- und Preiswettbewerb fördern will – führt gerade nicht zu einem unbilligen Ergebnis auf Bauherrenseite.

Weiterhin haben die Karlsruher Richter eine richtlinienkonforme Auslegung der maßgeblichen HOAI-Norm, die das

grenzüberschreitende Umstände nicht zur Bewertung anstanden.

Liegen keine anderen relevanten Einwendungen der Bauherrenseite gegen das Durchsetzen von Mindesthonoraransprüchen im Abgleich zu niedrigeren Honorarvereinbarungen zugrunde, darf prognostiziert werden, dass einer überwiegenden Anzahl von Honorarstreitigkeiten, gestützt auf das Mindestsatzhonorar, Erfolg beschieden sein wird. Selbstverständlich entbindet dies jedoch nicht die Planerseite von einer sorgfältigen Prüfung der konkreten Honorarvereinbarung, ob denn tatsächlich eine Mindesthonorarsatzunterschreitung vorliegt. Denn alle maßgeblichen vereinbarten Honorarparameter sind bei der Bewertung zugrunde zu legen und in den Abgleich mit einer HOAI-konformen Mindestsatz-Abrechnung zu stellen. Eine der „Rosintheorie“ folgende herauspickende Bewertung einzelner Honorarparameter ist unzulässig und führt zu verfälschenden Ergebnissen.

Bauherrenseitig sind damit gleichermaßen noch nicht relevante, etwaige – den Einzelfall prägende – Einwendungen gegen das Honorarerhöhungsverlangen abgeschnitten. Diese müssen jedoch im Einzelfall sorgfältig hinsichtlich ihrer Erfolgsaussicht geprüft werden. Außergerichtliche Streitbeilegungen bieten sich hierzu jetzt jedoch mehr denn je an, da der Grundsatz nunmehr bestätigt bleibt: Das Mindestsatzhonorar ist in aller Regel die maßgebliche Bewertungsgrundlage des Planerhonoraranspruchs. Lediglich einzelfallabweichende Umstände können zu anderen Bewertungen führen. Die anfangs genannte Architektenpartnerschaft hat jedenfalls bereits die außergerichtlichen Verhandlungen mit der Bauherrenseite aufnehmen lassen. Dies getragen von sehr positiven Prognosen einer gerichtlichen Auseinandersetzung, sollten sie denn noch erforderlich werden.

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

zwingende Mindestsatz-Preisrecht deklariert, verneint. Denn es könne keine richtlinienkonforme Auslegung dahingehend erfolgen, dass die Mindestsätze der HOAI im Verhältnis zwischen Privatpersonen grundsätzlich nicht mehr verbindlich seien und daher einer die Mindestsätze unterschreitenden Honorarvereinbarung nicht entgegenstehen.

Berechtigterweise weist der zuständige Zivilsenat darauf hin, dass bereits der EuGH am 18. Januar 2022 hervorgehoben hat, dass der europarechtlichen Dienstleistungsrichtlinie eine unmittelbare Wirkung in einem Rechtsstreit zwischen Privatpersonen gerade nicht zukomme und es daher eben bei den Regelungen des nationalen Rechtes bleiben muss, solange diese nicht durch eine entsprechende Gesetzesnovellierung ihre Abänderung erfahren haben. Letztendlich wird konstatiert, dass europäisches Primärrecht – was zumeist Fälle mit grenzüberschreitendem Bezug innerhalb der Europäischen Gemeinschaft betrifft – ebenfalls der Anwendung des nationalen Preisrechtes der HOAI 2013 nicht entgegensteht. Hiermit mussten sich ob des konkret zu bewertenden Falles die Richter jedoch nicht weiter umfassend auseinandersetzen, da die Vertragsparteien im zu bewertenden Rechtsstreit sich nur innerhalb der Grenzen der Bundesrepublik Deutschland verhielten und