

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Die Grenzen der Honorarfreiheit

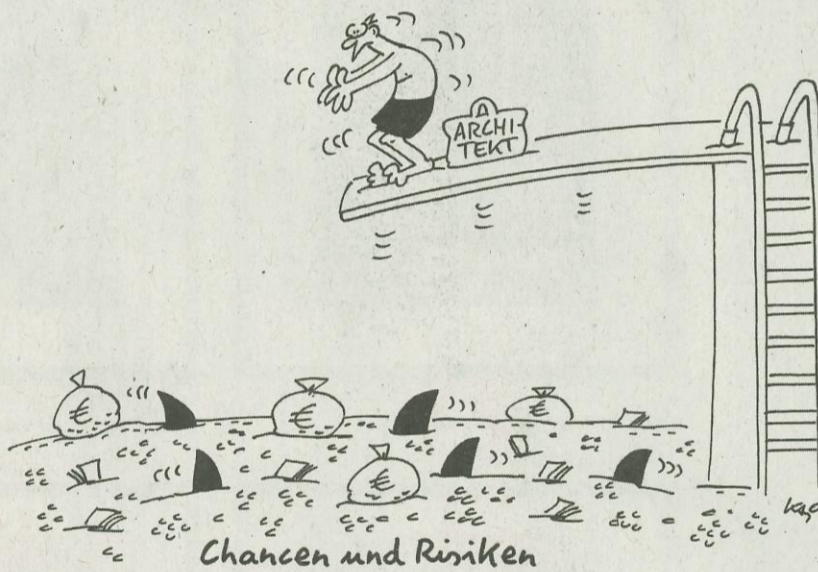
Das strenge Preisrecht für Architekten- und Ingenieurleistungen hat einen Dämpfer aus Luxemburg durch den Europäischen Gerichtshof erfahren. Der deutsche Verordnungsgeber sah sich mithin zwingend veranlasst, das Preisrecht zu novellieren. Seit Anfang 2021 ist der Versuch unternommen worden – und auch in Kraft getreten –, die europarechtlichen Rügen in nationales Recht umzusetzen. Bauherren und Architekten wird eröffnet, gänzlich frei verhandelte Honorare für Planungs-, Ausschreibungs- sowie Bauüberwachungsleistungen zu vereinbaren. Eine Reglementierung bezogen auf ein Mindestsatzhonorar – wie es bisher galt – ist Geschichte. Der Abgesang auf ein Mindesthonorarnetz für die Planer ist jedoch kein endgültiger. Ein Basishonorarsatz – und dies ist eine neue Begrifflichkeit und ersetzt das bisherige Mindestsatzhonorar – tritt helfend den Planern zur Seite.

Zunächst muss zwischen zwei Auftraggebergruppen unterschieden werden, an die für das Begründen einer Honorarvereinbarung unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Agiert ein Bauherr, der kein Verbraucher ist, ist grundsätzlich jegliche Honorarvereinbarung mit der Planerseite zulässig, sowohl für die Höhe als auch für den Berechnungsmodus – soweit nicht sehr hoch gehängte rechtliche Hürden wie Sittenwidrigkeit oder Wucher gegen die Vereinbarung streiten. Einen definierten Zeitpunkt zur Honorarvereinbarung gibt es – im Abgleich mit dem Vorgängerrecht – nicht mehr. Sie kann nahezu zu jedem Zeitpunkt, also auch insbesondere bereits nach Begründen des Architektenvertrages, erfolgen. Als maßgebliches Formerfordernis hat der Verordnungsgeber lediglich den Parteien auferlegt, dass sie die Textform wahren müssen. Folglich können Honorarvereinbarungen beispielhaft zustande kommen, indem der Planer ein Honorarangebot per E-Mail der Auftraggeberseite übersendet und diese durch ein rückübergebendes postalisch übersandtes Schreiben selbiges annimmt. Auch eine E-Mail-Rückäußerung wäre ausreichend und formwährend. Fehlt es jedoch an diesem Formerfordernis oder wird gar keine Honorarvereinbarung getroffen, sieht nunmehr das Honorarrecht vor, dass der jeweilige Basishonorarsatz – als gesetzliche Fiktion – als vereinbart gilt.

Wer sich als Bauherr also beispielsweise auf eine mündliche Honorarvereinbarung mit der Architektenseite für ein Neubauobjekt mit anrechenbaren Kosten in Höhe von 2 000 000 Euro bei Übertragung aller Grundleitungen und Einordnung des Objektes in die Honorarzone III auf einen Betrag von 150 000 Euro netto geeinigt zu haben glaubt, wird gewärtigen müssen, mit einer tatsächlichen Basishonorarforderung von 214 108 Euro konfrontiert zu werden. Denn dies wäre der Basishonorarsatz. Falls im umgekehrten Fall die Architektenseite meint, sich mit der Bauherrenseite auf eine Honorierung durch mündliche Einigung von 250 000 Euro bei gleicher Sachverhaltslage geeinigt zu haben, gilt gleichermaßen der vorge-

Im Abgleich zu sonstigen Vergütungsvereinbarungen am Bau stellt nach wie vor die Honorarvereinbarung mit Planern eine Besonderheit dar. Zwar gibt es eine weitgehende Vereinbarungsfreiheit, die sich jedoch an maßgeblichen gesetzlichen Regelungen orientiert.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



nannte Betrag; ein Nettohonorar von 250 000 Euro lässt sich so also nicht durchsetzen. Folglich müssen beide Seiten ein Interesse daran haben, eine die Textform wahrende Honorierungsvereinbarung zu treffen.

Strenger sieht es aus, wenn für den Bauherrn die Verbrauchereigenschaft bejaht wird. Diese ist dann gegeben, wenn es sich um eine natürliche Person handelt, die den Architektenvertrag nicht aus Gründen schließt, die überwiegend gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeiten zugerechnet werden können. So der klassische Fall hinsichtlich der Errichtung eines Objektes für die private Wohnnutzung, wobei dies nicht zwingend ein Einfamilienhaus sein muss. Auch ein Mehrfamilienhaus, um die Altersversorgung etwaig abzusichern, wäre ebenso mit in diesen Kreis einzubeziehen. Der Einzelfall ist hier jeweils maßgeblich und muss geprüft werden.

Liegt also eine Verbrauchereigenschaft des Bauherrn vor, erfährt dieser einen nachhaltigen gesetzlichen Schutz. Denn mit Abgabe eines Honorarangebotes durch den Architekten und vor Begründen einer Honorarvereinbarung muss der Planer – wiederum in Textform – ausdrücklich darauf hinweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als in den Honorartafeln zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vereinbart werden kann. Verlangt mithin der Planer für ein Einfami-

lienhaus-Objekt mit anrechenbaren Kosten von 1 000 000 Euro für die Vollarchitektur (also mit sämtlichen Grundleistungen) unter der Anwendung der Honorarzone III ein Honorar in Höhe von 150 000 Euro netto, so würde dies im Abgleich mit dem Basishonorar von 115 675 Euro und im Abgleich mit dem Höchstsatz von 144 268 Euro über beiden Honoraransätzen liegen. Durch den zu erteilenden planerseitigen Hinweis soll der Verbraucher in die Lage versetzt werden, die Handlungsmöglichkeiten und Spielräume zu nutzen, mithin nicht dem Eindruck verfallen, dass es sich um ein festgeschriebenes, unabänderliches Honorar handelt.

Damit werden also Verhandlungsspielräume offeriert. Dies muss der Architekt dem Bauherrn in Textform zum rechten Zeitpunkt mitteilen. Erfolgt dies jedoch nicht – fehlt es also am Erfüllen auch nur eines der notwendigen Merkmale –, fällt der Architekt, der ein Angebot über den Basishonorarsätzen zur Grundlage seines Vergütungsanspruches macht, auf den Basishonorarsatz zurück. Hierbei wird jedoch auch deutlich, dass wiederum beide Vertragsparteien ein Interesse daran haben sollten, die formwährenden Bestimmungen zu beachten. Es wäre ja durchaus möglich, dass der Bauherr eine unter dem Honorarsatz liegende Honorarvereinbarung mit dem Planer trifft. Sind in diesem Fall die normierten Voraussetzungen zur Vereinbarung nicht eingehalten worden,

findet eine Anhebung auf den Basishonorarsatz nicht statt. Hier verbleibt es sodann bei dem unter dem Basishonorarsatz Vereinbarten.

Die Kraft der Freiheit, eine auskömmliche Vergütung zu vereinbaren, muss derzeit auch insbesondere vor dem Hintergrund des Langlaufmodus von Architekten- und Ingenieurverträgen bewertet werden. Denn eine Honorarvereinbarung auf der Grundlage der HOAI kommt einer Pauschalhonorarvereinbarung gleich. Diese berücksichtigt grundsätzlich nicht die Frage, welchen Zeitaufwand die Planerseite für die Erbringung der Leistungen benötigt. Vielmehr wird schlicht auf die Leistungserbringung und das hiermit vereinbarte Äquivalent der Vergütung abgestellt. Dies kann unter Berücksichtigung der Pandemielage, des Ukrainekrieges und der fortschreitenden Inflation langfristig zu nicht mehr auskömmlichen Honoraren führen.

Insoweit wäre auch hier die Möglichkeit der freien Honorarvereinbarung zu nutzen. So ist es jedenfalls überlegenswert, ob am Kostenberechnungsmodell der HOAI festgehalten wird, also die anrechenbaren Kosten für die Ermittlung des Honorars auf die Kostenberechnung festzuschreiben, die nach Erbringung der Entwurfsplanung vorgelegt werden muss. Hier könnte sich anbieten, einen entsprechenden Honoraranpassungsausgleich zu erreichen, indem auf die Kostenfeststellung rekuriert wird, die nach Abschluss der durchzuführenden Bauleistungen erstellt wird. An entsprechenden Lohn- und Materialpreiserhöhungen würde sodann auch das Honorar der Planer partizipieren. Auch andere Varianten wie das Vereinbaren eines Inflationsausgleiches oder eine aufwandsbezogene Stundenhonorarabrechnung sind möglich, soweit sie den dargelegten Formerfordernissen entsprechen. Die Parteien haben die Möglichkeit und damit die Chancen und Risiken, unter Inbezugnahme auf ihre jeweils eigenen Interessen Vereinbarungen zu begründen. Diese Möglichkeiten gilt es zu nutzen.

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