

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Das neue Honorarrecht für Planer

In prominenter Hamburger Innenstadt steht die Sanierung eines Großprojektes an. Sollen, so fragen sich die Bauherren derzeit, jetzt die Planerverträge für notwendige Architekten- und Ingenieurleistungen begründet werden einschließlich der Honorarvereinbarungen, oder wäre es zielführender, hiermit zu warten? Mehrere Millionen Euro für Planerhonorare stehen an. Gleichwohl besteht Unsicherheit, ob derzeit Planerverträge und die damit einhergehenden Honorarvereinbarungen außerhalb des bisherigen zwingenden Preisrechtes der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) rechtssicher begründet werden können. Denn ob das Preisrecht der HOAI 2013 noch gilt, ist derzeit mit Zweifeln belegt (F.A.Z. vom 22. Mai).

Mit Urteil vom 4. Juli 2019 hat der Europäische Gerichtshof der Bundesrepublik Deutschland die Verpflichtung auferlegt, das Preisrecht für Architekten und Ingenieure zu modifizieren. Zwingendes Muss ist es, dass zukünftig Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen ohne Mindest- und Höchstpreisvorgaben vereinbart werden können. Auf dieser Grundlage wird derzeit dem Berufsstand der Planer eine Honorarempfehlungsverordnung vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie präsentiert, welche einen Orientierungsrahmen für die Honorarfindung vorgibt. Dabei werden den Vertragsparteien zukünftig jegliche Honorarvereinbarungen – gleich in welcher Höhe – zugebilligt, soweit nicht allgemeine gesetzliche Regelungen – wie etwa die Wucherbestimmung – verletzt werden.

Orientierte sich bisher die Honorarordnung hinsichtlich ihrer Anwendung an der Berufsbezeichnung Architekt und Ingenieur, knüpft sie zukünftig an die Architekten- und Ingenieurleistungen an. Damit wird sichergestellt, dass, was ohnehin seit Jahren die höchstrichterliche Rechtsprechung klargestellt hat, sich die Empfehlung an die Leistungen und nicht an die Berufsbezeichnung wendet.

Am System der Honorarfindung und Bewertung wird sich zukünftig – entschließen die Vertragsparteien sich, sich an der modifizierten HOAI zu orientieren – nichts ändern. Maßgeblich bleiben die Honorarparameter wie die Ermittlung der anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenberechnung, die am Ende der Entwurfsplanung planerseitig erstellt wird. Ebenso kann die Honorarzone weiter herangezogen werden, in die das Objekt einzuordnen ist – je aufwendiger, desto höher die entsprechende Einzonung. Gleichermaßen findet der Honorarsatz, auf den sich die Parteien verständigen, weiterhin als Parameter zur Honorarfindung Anwendung wie auch die Vomhundertsätze für die einzelnen Grundleistungsphasen, so insbesondere hinsichtlich der Gebäudeplanung – also von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung.

Das Kernstück der neuen Honorarordnung wird das Postulat sein, das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform treffen. Da-

Vom Jahresbeginn 2021 an wird es voraussichtlich kein verbindliches Preisrecht für Architekten- und Ingenieurleistungen mehr geben. Honorare können frei vereinbart werden. Ein Preiswettbewerb ist damit eröffnet.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



mit verabschiedet sich der Ordnungsgeber vom strengeren Schriftformerfordernis und dem Zeitpunkt, dass derartige Vereinbarungen „bei Auftragserteilung“ erfolgen müssen. Ein jahrzehntelanges, die Planer beeinträchtigendes Ärgernis entfällt damit. Denn konnte der Bauherr nachweisen, dass der Architektenvertrag vor dem Begründen der Honorarvereinbarung zustande gekommen ist, ergaben sich hieraus wirksame Angriffspunkte gegen Honorarvereinbarungen, die die Mindestsätze überschritten. Kommt es nicht zu einer Honorarvereinbarung in Textform, soll zukünftig der Basishonorarsatz als vereinbart gelten – allerdings ausgestaltet als widerlegliche Vermutungsregelung. Zwingend ist mithin dieses sodann nach den bisherigen bekannten Honorarparametern ermittelte Honorar nicht.

Damit lehnt sich der Ordnungsgeber an eine bisher bereits praktizierte Regelung bei der Steuerberatervergütung an. Ziel ist es, Streit zu vermeiden. Doch bleibt fraglich, ob das erreicht wird. Denn planerseitig – so darf angenommen werden – könnte diese Vermutungsregelung einer ähnlich gelagerten Wertung unterfallen wie das bisherige Mindestsatzhonorar, auf welches der Planer ohne eine Honorarvereinbarung grundsätzlich immer zurückfiel. Bauherrnseitig hingegen dürfte die Annahme verfangen, die Ordnungsgeber-Empfehlung sei keinesfalls verbindlich.

Vielmehr sei auf den Prüfstand zu stellen, ob es sich denn bei dem begründeten Vertrag und dem diesbezüglich zu ermittelnden Honorar tatsächlich um eine angemessene Honorierung handelt oder nicht vielmehr eine niedrigere als das Basishonorar zum Tragen komme.

Wie auch bisher gelten diese Annahmen nur für die auch nach wie vor in der Honorarverordnung aufgeführten Grundleistungen. Werden Besondere oder Zusätzliche Leistungen planerseitig erbracht, die nicht in den in der HOAI aufgeführten Grundleistungsbildern enthalten sind, gilt auch diese widerlegliche Vermutungsregelung nicht. Fehlt es überhaupt an einer Honorarvereinbarung, was derartige Leistungen betrifft, und unterfallen diese dem Werkvertragsrecht, bemisst sich die Honorierung nach der üblichen Vergütung, die fallspezifisch zu ermitteln ist – aufwendig und streitintensiv.

Einen besonderen Verbraucherschutz berücksichtigt das zukünftige Honorarrecht. Bei einer mit einem Verbraucher zu begründenden Honorarvereinbarung hat mit der Abgabe eines Angebotes in Textform der Planer auch darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als in der Honorarverordnung vorgesehen vereinbart werden kann. Handelt es sich hingegen um ein zu begründendes Vertragsverhältnis mit einem Nichtverbraucher, gilt Vorgesagtes nicht. Denn dieser genießt eine maßgebliche Schutzbedürftig-

keit gerade nicht. Was jedoch die Rechtsfolge ist, wenn der Planer dieser Verpflichtung nicht nachkommt, erschließt sich aus der beabsichtigt zu novellierenden Honorarordnung zunächst nicht. Der Ordnungsgeber will zwar erreichen, dass bei Nichteinhaltung nicht der Vertrag insgesamt unwirksam wird. Doch was konkret die Verletzung der Nebenpflicht der mangelnden Informationsmitteilung sodann auslöst, wird erst die streitige Praxis zeigen.

Auch die bisher nicht von dem zwingenden Preisrecht erfassten Beratungsleistungen, wie beispielsweise Leistungen der Bauphysik, der Bauakustik oder Bauvermessungsleistungen, sollen zukünftig von dem dargestellten neuen Regelwerk und der Basishonorarermittlung mit Empfehlungscharakter umfasst werden.

Hervorhebenswert ist noch, dass der Ordnungsgeber beabsichtigt, von einer spezifischen Regelung, bezogen auf die Fälligkeit von Abschlagshonorar – und der Möglichkeit, diese überhaupt geltend zu machen –, und von Schlussrechnungsfordernissen Abstand zu nehmen. Dieser bedarf es auch nicht, sind diese doch für den Architektenvertrag und damit auch die Vergütung derartiger Leistungen ausreichend im Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches kodifiziert. Auftraggebern und Auftragnehmern darf ohne weiteres zugemutet werden, diese Bestimmungen bei den zu begründenden vertraglichen Regelungen zu berücksichtigen. Denn es war ohnehin zweifelhaft, ob Derartiges für Abschlags- und Schlusshonorarforderungen überhaupt von der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Honorarverordnung gedeckt ist. Zweifel blieben bis zuletzt.

Wer als Bauherr mithin honorarrechtlich Sicherheit anstrebt, ist gut beraten, bis Anfang 2021 zu warten. Denn am 1. Januar 2021 soll das neue Honorarrecht in Kraft treten. Damit gilt es auch erst für Verträge, die von diesem Zeitpunkt an begründet werden. Für das Hamburger-Innenstadt-Planungsprojekt bietet sich zur Ausnutzung eines rechtssicheren Verhandlungsspielraumes das Zuwarten folglich an.

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