

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Zeitenwende für das Honorarrecht

Die Modifizierung des Architekten- und Ingenieurhonorarrechts hat die letzte Hürde im Bundesrat genommen. Von 2021 an herrscht ein neuer Preiswettbewerb unter den Planern.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Ungewissheit herrscht seit gut einem Jahr, nachdem die Luxemburger Richter des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) die Mindest- und Höchstsatzregelungen des Honorarrechts für Architekten und Ingenieure (HOAI) für europarechtswidrig erklärt hatten (Urteil des EuGH vom 4. Juli 2019, Az. C-377/17). Dies jedenfalls gilt für bereits getroffene Honorarvereinbarungen, die sich unter den Honorar-Mindest- oder Höchstsätzen bewegen. Wie hiermit umzugehen ist, bleibt weiterhin rechtlich unklar. Anders hingegen verhält es sich mit der Honorierung für Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsleistungen, die vom 1. Januar 2021 begründet werden. Am 6. November 2020 haben sowohl die notwendige Ermächtigungsgrundlage für die neue HOAI wie auch die modifizierte Honorarverordnung die letzte gesetzgeberische Hürde genommen und Zustimmung im Bundesrat erfahren. Für zu begründende Honorarvereinbarungen – streng von zu begründenden Architekten- und Ingenieurverträgen zu unterscheiden – kann nunmehr von 2021 an auf – zunächst – gesicherte Honorarregelungen für Planerleistungen, wie sie in den Grundleistungskatalogen zu den einzelnen Professionen der Planer in der HOAI aufgestellt sind, abgestellt werden.

Im Rahmen des Anwendungsbereiches des neuen Honorarrechts wird klargestellt, dass die neue HOAI eine Möglichkeit zur Ermittlung angemessener Honorare für Planerleistungen darstellt. Der Verordnungsgeber legt berechtigten Wert darauf, dass nicht nur das kodifizierte Honorarrecht eine Methode zur Honorarermittlung vorgibt. Der Vertragsfreiheit wird damit angemessen Raum eingeräumt. Im Übrigen wird bereits jetzt damit gegengesteuert, die Annahme zu nähern, lediglich die Honorarordnung gebe angemessene Mindestsätze vor, was bei einer strengen Auslegung wiederum dazu führen könnte, dass quasi schleichend eine Mindestsatzregelung das Honorarrecht prägt. Folgerichtig gibt der Verordnungsgeber zukünftig auch vor, dass eben ein Honorar, welches oberhalb oder unterhalb der in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte liegt, angemessen sein kann. Dass dies zum Preiswettbewerb führt, ist damit unverbrüchlich festgestellt.

Wenn zukünftig das Honorarrecht anstatt von „Mindestsatz“ von „Basishonorarsatz“ spricht, liegt zwar eine sprachliche Abweichung, jedoch eine inhaltliche Identität vor. Wie auch bisher geübt, ermittelt sich das Architekten- und Ingenieurhonorar nach den anrechenbaren Kosten, der zur Bewertung anstehenden Prozentsätze für die vereinbarten Grundleistungen, der maßgeblich für das jeweilige Objekt zuzuordnenden Honorarzone und dem Honorarsatz. Hinzutreten können auch weiterhin – je nach zu bearbeitendem Objekt, etwa einer Bestandsimmobilie – Zuschläge für den Umbau oder die Modernisierung wie auch eine Erhöhung der anrechenbaren Kosten unter Inbezugnahme auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz. Folglich ändert sich an der grundsätzlichen Ermittlung des Honorars nichts. Wird also der Architekt auch von 2021 an mit der Vollarchitektur für ein Neubauvorhaben beauftragt, welches in die Honorarzone III – anwendbar für durchschnittliche Leistungsanforderungen – fällt sowie anrechenbare Kosten



von 2 Millionen Euro zugrunde legt, gilt für das Basishonorar ein Betrag von 214 108 Euro netto. Hervorhebenswert ist nunmehr jedoch, dass hierüber die Parteien frei verhandeln können und folglich ein niedrigeres oder auch höheres Honorar bestimmt werden kann. Auch die Grundlage, wie sie zu dieser Honorarermittlung gelangen, darf eine andere sein als die HOAI-Honorarparameter.

Da das Bauen anhand von Bestandsobjekten – also etwa Modernisierungen oder Umbaumaßnahmen – bereits seit längerem einen wesentlich höheren Anteil der Architektentätigkeit als Neubauvorhaben einnimmt, ist die Thematik hinsichtlich der Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz relevant. Bisher stellte sich die Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz als schwierig und aufwendig für die Planer dar. Dies verschärfte sich noch, wenn sie zunächst bei der Honorarfindung keine Rolle spielte und erst im Nachgang – ob besserer Erkenntnisse – bewertet wurde. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Bausubstanz objektbezogen und angemessen bewertet wird, und dies auch nur, soweit sie technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird. Hiermit tun sich – nach wie vor – erhebliche Einzelfallbewertungsfragen auf, die streitanfällig sind. Vereinfachend tritt zukünftig nunmehr jedoch hinzu, dass alternativ zu einer objektbezogenen Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz die Parteien eine Vereinbarung in Textform über den Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz auch durch einen prozentualen Zuschlag vereinbaren können. Dabei wird sich der prozentuale Zuschlag auf die im Übrigen bewerteten anrechenbaren Kosten beziehen. Dies so angewendet und bei Wahrung der Textform werden die Ergebnisse eindeutiger und weniger streitanfällig.

Für Honorarvereinbarungen kommt es zukünftig nicht mehr darauf an, dass sie gleichzeitig mit dem Architektenvertrag zu begründen sind. Zeitversetzt ist dies ohne weiteres möglich. Das gilt auch für Anpassungen des Honorars – eine Stärkung der Privatautonomie. Hierbei gilt zunächst der Grundsatz, dass jegliche Honorierung – so sie denn dem Angemessenheitsgrundsatz genügt – vereinbart werden kann. Als zwingendes Moment bleibt das Erfordernis der Textform. Folglich reicht es zukünftig aus, dass der Architekt dem Bauherrn ein schriftliches Angebot abgibt und dieser das Angebot – getrennt von der Angebotsurkunde – durch einen ebenfalls dokumentierenden Akt schriftlich rückbestätigt, also annimmt. Nur wenn dies nicht geschieht, gilt bezogen auf planerseitig zu erbringende Grundleistungen das nach der HOAI zu ermittelnde Basishonorar. Damit werden zukünftig Streitfälle nicht auszuschließen sein, die jeweils von unterschiedlichen Präferenzen geprägt sind. Unterbreitet der Planer dem Bauherrn ein Honorarangebot, welches den Basishonorarsatz überschreitet, und kommt es nicht zu einer in Textform getroffenen übereinstimmenden Honorarregelung, fällt der Auftragnehmer auf das Basishonorar zurück. Unterbreitet der Auftraggeber dem Architekten eine Honorarofferte, die den Basishonorarsatz unterschreitet, und kommt es diesbezüglich ebenfalls nicht zu einer textformerfüllenden Vereinbarung, wird der Planer das höhere Basishonorar im Streitfall beanspruchen können.

Für den Verbraucher, der sich zur Beauftragung eines Architekten entschließt, gelten insoweit besondere, vom Planer zu berücksichtigende Aufklärungspflichten. Denn der Verbraucher gilt als besonders schützenswert und muss daher vor der verbindlichen Honorarvereinbarung in

Textform dokumentierend darauf hingewiesen werden, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Folglich hat der Architekt das Zeit- und das Formpostulat zu wahren, da bei Nichteinhaltung auch bei einem Begründen eines Honorars für die vereinbarten Grundleistungen über dem Basishonorarsatz lediglich der Basis-honorarsatz als vereinbart gilt.

Wie jedoch verhält es sich, wenn der private Bauherr mit seinem Architekten mündlich oder konkludent eine Honorarregelung trifft, die den Basishonorarsatz unterschreitet? Da bei einer so gelagerten Fallgestaltung bereits das Textformerfordernis nicht erfüllt ist, kommt der Basishonorarsatz wiederum zur Anwendung. Folglich muss der private Bauherr gegenwärtigen, bei einer niedrigeren Honorarvereinbarung, beispielsweise bezogen auf ein zugrunde zu legendes Stundenhonorar oder ein pauschaliertes Honorar, späterhin bei HOAI-konformen Bewertungen noch einen Mehrvergütungsanspruch leisten zu müssen. Aber trifft dies auch dann zu, wenn der Verbraucher-Bauherr nicht auf die Möglichkeit, eine vom Basishonorar abweichende Honorierung vereinbaren zu können, dokumentierend hingewiesen worden ist? Die Sanktionsmöglichkeit für den Planer scheint folgenlos zu sein. Der Verordnungsgeber nimmt dies auch billigend in Kauf, da er von nur wenigen Fällen ausgeht, in denen eine wirksame Honorarvereinbarung nicht zustande gekommen ist. Es wird sich zeigen.

Aufgerufen bleiben die Vertragsparteien jedoch, jedenfalls die zwingenden Voraussetzungen einer Honorarvereinbarung zu beachten, nämlich die Textform und die Belehrungspflicht architekturentseitig bei einer zu begründenden Verbraucher-Architekten-Honorarvereinbarung. Für besondere Leistungen trifft all dies nicht zu. Sie bleiben nach wie vor vom Regelwerk des Honorarrechts ausgenommen. Freie und keiner Form unterliegenden Honorarbestimmungen sind möglich. Die Darlegungs- und Beweispflicht für Grund und Höhe der geltend zu machenden Vergütung obliegt dem Architekten.

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