

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Umkämpftes Architektenhonorar

Akribisches Erbringen von Architektenleistungen ist die eine Seite der Medaille – hierfür die berechnete Honorierung durchzusetzen die andere. An Letztere stellt die gesetzliche Regelung nach wie vor beachtenswerte Anforderungen. Bis heute scheitert immer wieder das Durchsetzen von Planerhonoraren an diesen Voraussetzungen. Auch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021 setzt strenge Maßgaben zur Planerhonorardurchsetzung. Für die Bauherren stehen Schutzmechanismen zur Abwehr unberechtigter Forderungen zur Verfügung.

Gerade wegen der vielfältigen Projektbearbeitung – von der Planungs- und Ausschreibungsphase bis hin zur Bauüberwachung – sind derartige Verträge von lang anhaltenden Zeitläufen geprägt. Folglich besteht ein berechtigtes Planerinteresse, zur Aufrechterhaltung der Liquidität für geleistete Teilleistungen auch bereits während der Abarbeitung Abschlagszahlungen geltend zu machen. Diese Möglichkeit räumt der Verordnungsgeber auch zukünftig den Architekten und Ingenieuren ein. Erreicht wird dies über eine Gleichschaltung mit den gesetzlichen Regelungen aus dem erst jüngst novellierten Bauvertragsrecht 2018. Denn es gibt grundsätzlich für sämtliche Werkverträge die Berechtigung, Abschlagszahlungen in Höhe des Wertes der vom Auftragnehmer erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen zu verlangen. Damit hat der Planer die Möglichkeit, sowohl für einzelne Grundleistungen als auch für Teilleistungen aus den Grundleistungskatalogen – von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung – Abschlagszahlungen zu verlangen. Für die Abrechnung derartiger Forderungen muss der Planer das Informations- und Kontrollinteresse des Auftraggebers beachten. So ist nachvollziehbar darzulegen, welche konkreten Leistungen abgerechnet werden.

Nachvollziehbare Bewertung

Das häufig anzutreffende bloße Beziehen auf den Katalog der Grundleistungen oder der darin enthaltenen Teilleistungen dürfte nicht genügen. Gerade dann, wenn Teilleistungen aus den Grundleistungen abgerechnet werden, weil beispielsweise eine lang andauernde Entwurfsplanungsphase eine Abschlagsrechnung erforderlich macht, um die Liquidität des Planers aufrechtzuerhalten, fordert dies auch, dass der Planer die Teilleistungen entsprechend bewertet. Da die HOAI diesbezüglich keine Bewertung der Teilleistungen vornimmt, sondern als kleinste Bewertungseinheit lediglich den Prozentsatz für die Grundleistung ausweist, ist der Planer gehalten – soweit es hierüber keine vertragliche Vereinbarung gibt –, eine Bewertung unter Berücksichtigung von Teilleistungsbewertungstabellen vorzunehmen. Dies ist in der gebotenen nachvollziehbaren Weise dem Bauherrn darzulegen. Da dieser zumeist nicht über die notwendigen Erfahrungen im Honorarrecht verfügt – soweit es kein institutionell aufgestellter Bauherr ist –, sind hier erläuternde Darlegungen gegenüber der Auftraggeberseite zwingend erforderlich.

Je nach getroffener Honorarvereinbarung ist auch das Beifügen der weiteren Ermittlungsgrundlage wie die Darstellung der in Bezug genommenen und bewerteten anrechenbaren Kosten ein zwin-

Strenge Voraussetzungen müssen beachtet werden, damit die Vergütung der Planer fällig wird. Die Einwendungen der Bauherren können vielfältig sein.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



gendes Muss. Anderenfalls fehlen der Auftraggeberseite die nachvollziehbaren Informationen, die zu einer entsprechenden Honorarbewertung führen. Ist die planerseitig erbrachte Leistung nicht vertragsgemäß, also mit Mängeln behaftet, stellt dies den Bauherrn nicht rechtlos gegenüber der geforderten Abschlagszahlung. Vielmehr kann er einen angemessenen Teil des geforderten Abschlags zurückbehalten. Im Rahmen des allgemein im Bauvertragswesen geltenden Kooperationsprinzips ist hier jedoch der Bauherr gehalten, dies ebenso in begründeter und nachvollziehbarer Weise dem Planer darzulegen. Probleme bereitet der Praxis häufig, in welcher Höhe ein solches Verweigerungsrecht geltend gemacht werden kann.

Relevanter Maßstab ist hier, den Aufwand zu berechnen, der für eine Mängelbeseitigung erforderlich ist. Kann folglich ermittelt werden, wie hoch der zeitliche Aufwand für das notwendige Überarbeiten von Planungsunterlagen ist, um diese in einen sach- und fachgerechten Zustand zu bringen, ist dies zum Beispiel mit einem angemessenen Stundensatz zu multiplizieren. Der sich so ergebende Betrag kann wiederum mindestens mit dem Faktor 2 multipliziert werden (sogenannte Druckfunktion). Dieser so ermittelte Betrag bildet folglich den berechtigten Verweigerungsanteil ab, der auf die geforderte Abschlagszahlung nicht gezahlt werden muss, vielmehr zunächst in Abzug gebracht werden kann.

Hiermit wird folglich eine Überzahlung vermieden und gleichermaßen die Planerseite angehalten, das vertragsgemäß geschuldete Werk zu erbringen. Selbst dann, wenn sich ein Mangel der Planerleistung bereits im Bauwerk realisiert hat, mithin nicht mehr durch Handlungen des Planers rückgängig gemacht werden kann, gilt Vorgesagtes, jedoch ohne den dargelegten mindestens zweifachen Multiplikationsfaktor. Eine häufig sodann verwendete architekturentseitige Argumentation, dieses Leistungsverweigerungsrecht

oder gar die erklärte Aufrechnung mit Honoraransprüchen sei unberechtigt, unterhalte doch der Planer eine Berufshaftpflichtversicherung, die hierfür einstehen würde, verfängt nicht.

Auch abweichend von Abschlagszahlungsforderungen ist es den Vertragsparteien freigestellt, anhand von vertraglichen Regelungen wie zum Beispiel Zahlungsplänen andere Regelungen für das jeweils temporäre Abfordern von Zahlungen festzulegen. Diesbezüglich muss weder eine Formvorschrift noch ein zeitliches Moment beachtet werden, wann etwa eine derartige Vereinbarung begründet werden muss.

Mangel kann Abnahme verzögern

Soweit die Vertragsparteien etwas Abweichendes nicht vereinbart haben, ist die Abschlagszahlungsforderung binnen 30 Tagen fällig; erfolgt sie nicht binnen dieser Zeit und werden nicht relevante Einwendungen erhoben, treten anschließend die Verzugsfolgen – wie Verzinsung – ein. Das Recht, Abschlagszahlungsforderungen geltend zu machen, erlischt dann, wenn Schlussrechnungsreife gegeben ist. Liegen folglich die Voraussetzungen vor, dass die Leistungen vertragsgemäß abgeschlossen sind, ist der Planer auf die Schlussrechnungslegung beschränkt. Diese unterliegt neben den bereits dargestellten Voraussetzungen zur Erreichung der Fälligkeit noch einer relevanten weiteren, nämlich der Abnahme. Ohne diese, die auftragnehmerseitig herbeizuführen ist, tritt die Fälligkeit nicht ein und damit auch nicht die hieraus resultierenden Verzugsfolgen. Bei dieser Abnahme geht es nicht um die Abnahmen hinsichtlich der ausführenden Gewerke. Vielmehr betrifft dies originär die Architekten- und Ingenieurleistungen selbst. Aus wohlverstandem Eigeninteresse hat hierzu die Architektenseite den Bauherrn aufzufordern. Ob der Bauherr diesem Begehren folgt, bleibt jeweils einer Einzelfallprü-

fung vorbehalten. Zur Abnahme ist dieser nur dann verpflichtet, wenn das Planerwerk ohne wesentliche Mängel hergestellt worden ist. Anderenfalls bestehen wiederum berechnete Einwendungsmöglichkeiten der Auftraggeberseite mit hieraus resultierenden Rechtsfolgen, bezogen auf das Geltendmachen von Leistungsverweigerungsrechten gegenüber der geltend gemachten Honorarforderung, jedoch ebenso hinsichtlich des etwaig berechtigten Verweigerens der Abnahme. Aktiv kann der Planer die Abnahme herbeiführen, indem der Auftraggeberseite eine angemessene Frist zur Abnahme nach Fertigstellung der Planerleistungen gesetzt wird. Kommuniziert nicht binnen dieser Frist der Bauherr mindestens einen Mangel und begründet hiermit die Verweigerung der Abnahme, gilt selbige als erteilt. Da seit langem zwischen der sogenannten sachlichen Richtigkeit und der Prüfbarkeit der architekturentseitigen Abrechnung unterschieden wird, muss der Bauherr, will er sich auf den Einwand der mangelnden Prüfbarkeit wirksam berufen, eine einmonatige Prüffrist – berechnet ab Zugang der Rechnung beim Bauherrn – beachten. Anschließend ist dieser Einwand ausgeschlossen. Es bleibt jedoch die weitere Einwendungsmöglichkeit der sachlichen Unrichtigkeit der Rechnung. Dies sind häufig die relevanten Einwendungen, um Honoraransprüche zu Fall bringen zu können.

Der Architekt kann die Schlussrechnungslegung quasi beliebig hinauszögern und damit auch den Beginn der Verjährungsfrist – drei Jahre – einseitig bestimmen. Will hingegen der Bauherr dies selbst aktiv gestalten, ist er berechtigt, dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Rechnungslegung zu geben. Ist diese abgelaufen, gilt sie als Ausgangspunkt der dreijährigen Verjährungsfrist für die Honorarforderung. Gestaltungsmöglichkeiten obliegen folglich hinsichtlich des Herbeiführens der Fälligkeiten von Abschlags- und Schlusshonorarforderungen beiden Parteien, die jedoch je nach Interessenlage aktiv berücksichtigt und kommuniziert werden müssen.

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