

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

## Fallstricke der Honorarvereinbarung

Die nicht mehr an einem zwingenden Preisrecht orientierte Honorarvereinbarung zwischen Bauherr und Architekt ist das jüngste Postulat der Novellierung 2021 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Müssen folglich die rund 135 000 Architektinnen und Architekten, die von der Deutschen Bundesarchitektenkammer vertreten werden, ein Honorardumping für ihre qualifizierten Leistungen befürchten, oder hat es vielmehr der Berufsstand selbst in der Hand, für auskömmliche Honorierungen zu sorgen?

Die Maxime der zu verhandelnden Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen ist eine Chance für Bauherren und die planende Zunft gleichermaßen. Der Privatautonomie wird der notwendig gebotene Raum geschaffen. Je nach Auftragnehmer- oder Auftraggeberinteresse bietet dieser Gestaltungsmöglichkeiten, muss jedoch wechselseitig genutzt werden. Zunächst ist – damit die Wirksamkeit einer solchen Regelung nicht in Frage gestellt werden kann – mindestens eine lesbare Erklärung aufzustellen, in der die Person des Erklärenden genannt ist. Sämtliche Angaben müssen auf einen dauerhaften Datenträger aufgenommen werden. Dies entspricht der sogenannten Textform. Folglich ist das Dokumentieren einer Honorarvereinbarung durch Kopie-, Fax- oder E-Mail-Übersendung, bezogen auf den jeweiligen Empfänger, ausreichend und genügt sodann auch als Zugang in dieser besagten Textform. So bestimmt es die Grundregel der neuen HOAI. Liegt eine solche formgenügende Honorarvereinbarung nicht vor, gilt sodann für Grundleistungen der jeweils zu ermittelnde Basishonorarsatz als vereinbart. Damit gibt es eine gesetzliche Fiktion für den Fall, dass architektureitig mit dem Bauherrn eine entsprechend formgenügende Honorarvereinbarung nicht getroffen worden ist. Dies gilt nur für Grundleistungen, wie sie sich in den jeweiligen Leistungsbildern wie etwa für die Gebäudeplanung wiederfinden, also von der sogenannten Grundlagenermittlung bis hin zur Objektbetreuung. Besondere Leistungen, die in den jeweiligen Grundleistungen und den dort aufgeführten Teilleistungen nicht enthalten sind, werden hiervon nicht erfasst. Diesbezüglich haben die Parteien wie auch bisher die Möglichkeit – und aus eigenem Interesse auch die Notwendigkeit –, hierüber gänzlich freie Honorarvereinbarungen zu treffen. In Betracht kommen insoweit Stundenhonorar- oder Pauschalhonorarvereinbarungen, bezogen auf bestenfalls konkret beschriebene besondere Leistungsinhalte.

Eine neue Freiheit erfährt die Honorarvereinbarungsmaxime dahingehend, dass sie zu jedem Zeitpunkt begründet werden kann. Folglich – und dies ist einer jeweils getrennten Betrachtung zuzuführen – kann der Architektenvertrag bereits frühzeitiger begründet worden sein, da sich Bauherr und Architekt gänzlich einig sind, welche Grundleistungen für welches konkrete Projekt mit welcher

Für Architektenleistungen ist seit Jahresbeginn die freie Verhandlung der Vergütung maßgeblich. Das sogenannte Basishonorar setzt hier aber Grenzen, falls Formvorschriften nicht beachtet werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



spezifischen Nutzungsart erbracht werden sollen. Die Praxis zeigt, dass nicht zwangsläufig hiermit auch die Begründung einer einvernehmlichen Honorarvereinbarung einhergeht. Hierüber können die Parteien noch zeitlich ungehemmt verhandeln und den gemeinsamen Weg einer einvernehmlichen Regelung unter Berücksichtigung der dargestellten Formerfordernisse finden.

Kommt es hingegen nicht zu einer übereinstimmenden Honorarregelung und fehlt es damit an dem dargestellten Textformerfordernis, greift nach dem gesetzgeberischen Willen nunmehr eine Bewertung auf der Grundlage des jeweiligen zu bestimmenden Basishonorarsatzes ein. Bestimmt wird dieser durch die auch bisher bekannten Honorarparameter: das zwischen den Parteien vereinbarte Grundleistungsbild, die in Ansatz zu bringende Honorarzone für das jeweils spezifische Bauobjekt, die zugrunde zu legenden anrechenbaren Kosten – zumeist unter Berücksichtigung der Ermittlung auf der Grundlage der Entwurfsplanung – und die sodann weiter heranzuziehende jeweilige Honorartafel zur Honorarorientierung. Aus den vorgenannten Parametern ermittelt sich sodann das Basishonorar. Gehen wir von anrechenbaren Kosten in Höhe von 3 Millionen Euro netto für ein Objekt mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad aus, ermittelt nach den jeweils maßgeblichen Kostengruppen der DIN 276 für die Gebäudeplanung, kommt die Honorarzone III zur Anwendung. Daraus ergibt sich bei einem zu 100 Prozent über-

tragenen Leistungsbild für Grundleistungen (Grundlagenermittlung bis einschließlich Objektbetreuung) ein Nettohonorar von 306 162 Euro. Haben sich Bauherr und Architekt jedoch lediglich mündlich auf einen Betrag von beispielsweise 250 000 Euro netto pauschal geeinigt, liegt ein Formverstoß vor, und es ist mithin dem Planer möglich, über das mündlich vereinbarte Honorar hinaus bis zum dargelegten Basishonorarsatz auch den daraus resultierenden Mehrvergütungsanspruch zu generieren. Berücksichtigt werden muss allerdings auch hier der Grundsatz von Treu und Glauben, der es gegebenenfalls dem Planer erschwert, sich trotz der nicht eingehaltenen Textform auf das Basishonorar aufzuschwingen. Die Einzelfallbewertung wird hier maßgeblich sein.

Eine ebenso gelagerte gesetzliche Fiktion ergibt sich unter Berücksichtigung des Umbau- und Modernisierungszuschlages, also für Objekte, die im Bestand ihre Realisierung erfahren. Hier wird dem Planer von einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad des Objektes an ein Zuschlag von 20 Prozent, bewertet auf das Netto-Honorar, zugestanden. Abweichendes kann der Sanierungswillige mit dem Architekten vereinbaren. Dies unterliegt jedoch wiederum dem Erfordernis der Textform, ist jedoch einem bestimmten Zeitpunkt des Begründens einer Zuschlags-Honorarvereinbarung nicht unterworfen. Sieht sich der Bauherr also in der Verhandlungsmacht, einen entsprechenden Umbauzuschlag von lediglich

10 Prozent mit dem Architekten zu vereinbaren, ist Wirksamkeitsvoraussetzung wiederum grundsätzlich das Textformerfordernis. Fehlt es hieran, gilt wiederum die gesetzliche Fiktion eines zwanzigprozentigen Mindest-Umbauzuschlages. Da sich der Verordnungsgeber mit seiner gesetzlichen Fiktion eines Basishonorars bei Nichtwahren der Textform und eines zwanzigprozentigen Umbau- und Modernisierungszuschlages für eine Rechtsvermutung entschieden hat, die eben eine nicht einer bestimmten Formvorschrift genügenden Vereinbarung ersetzt, ist damit grundsätzlich der Beweis des Gegenteils unzulässig. Beruft sich jedoch der fordernde Architekt auf eine nicht den Textformerfordernissen entsprechende Honorarvereinbarung und begehrt folglich den Basishonorarsatz – bei der Realisierung einer Sanierungsmaßnahme – mit einem zwanzigprozentigen Umbauzuschlag, kann der Bauherr dies gleichwohl erschüttern: Falls er in der Lage ist, eine der Textform genügende Vereinbarung eines auf lediglich 5 Prozent lautenden Umbauzuschlages vorzulegen. Denn damit wird bauherrenseitig wirksam eine der tatbestandlichen Voraussetzungen, damit überhaupt die gesetzliche Fiktion greift, angegriffen und widerlegt. Einer jeweiligen Einzelfallbewertung müssen derartige Fälle unterzogen werden, in denen zwar eine wirksame, dem Textformerfordernis genügende Honorarvereinbarung für die Grundleistungen begründet worden ist, diese sich jedoch nicht ausreichend berücksichtigend mit dem Umbauzuschlag befasst.

Eine Besonderheit erfährt die Fallvariante, dass der Auftraggeber Verbraucher ist, also ein Bauherr, der ausschließlich zur privaten Nutzung ein Objekt planen, ausschreiben und realisieren lassen will. Darauf gilt es noch in einem weiteren Beitrag einzugehen.

Wem es mithin dienlich ist, sich nicht an einer textformgenügenden Honorarvereinbarung auszurichten, bleibt eine Einzelfallbewertung; Planerenttäuschungen können hiermit ebenso einhergehen wie Bauherrenfreuden und umgekehrt.

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