Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



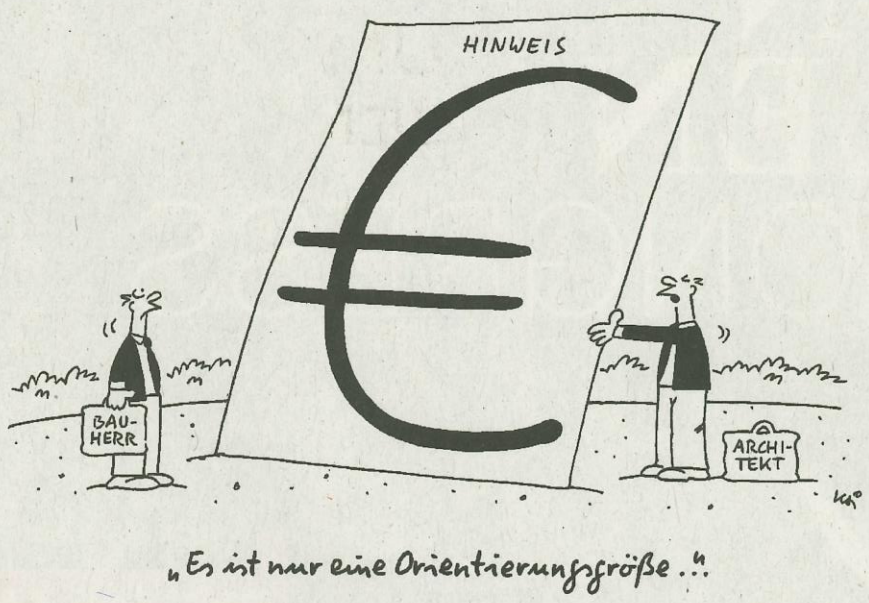
# Verbraucherschutz in der Vergütung

**Die neue Honorarordnung stellt an Architekten eine erhöhte Anforderung in den Absprachen mit den fachlich nicht versierten privaten Bauherren.**

*Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg*

Der eröffnete Preiswettbewerb durch die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2021 birgt Chancen und Risiken für die Auftraggeber- und Auftragnehmerseite. Nicht nur Augenmaß ist von den Vertragsparteien im Hinblick auf die qualifizierten Architekten- und Ingenieurleistungen zu erwarten. Der gerade im Bauen nicht versierte und mit Planerverträgen sich nicht häufiger befassende private Bauherr erfährt einen besonderen Schutz, was Honorarvereinbarungen zukünftig betrifft. Durch den Wegfall eines verbindlichen Preisrechtes sind die Möglichkeiten von freien Preisvereinbarungen umfänglich eröffnet worden. Ob des asymmetrischen Wissensgefälles zwischen dem nicht versierten privaten Bauherrn und dem sich ständig mit dem Honorarrecht befassenden Planer hat sich der Verordnungsgeber entschlossen, erstgenannter Bauherrengruppe einen besonderen Schutz widerfahren zu lassen. Seit Jahresbeginn 2021 muss der Architekt den Verbraucher-Bauherrn vor Abgabe dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln des Honorarrechts enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Damit müssen zwei Erfordernisse mithin architektenseitig gewahrt werden: Einerseits hat der Planer dokumentierend den Verbraucher-Auftraggeber darauf hinzuweisen – und dies mit der gebotenen Eindeutigkeit und nicht versteckt im Kleingedruckten oder einem Fließtext –, dass das nach der Honorarordnung etwaig ermittelte Honorar kein zwingendes Moment, vielmehr eine Orientierungsgröße ist, von der sowohl nach unten als auch nach oben abgewichen werden kann. Des Weiteren muss hinzutreten, dass diese Aufklärung gegenüber dem Verbraucher-Bauherrn rechtzeitig erfolgt, und zwar vor Abgabe dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung. Beide Voraussetzungen müssen kumulierend erfüllt werden. Geschieht dies nicht – fehlt es an einer dieser zu erfüllenden Voraussetzungen durch den Planer –, sanktioniert dies unmittelbar das neue Honorarrecht: Lautet das Angebot über dem Basishonorarsatz, gilt bezogen auf die Grundleistungen, auf die sich die Vertragsparteien verständigt haben, dass lediglich der Basishonorarsatz – gesetzliche Fiktion – als vereinbart gilt.

Damit stellt sich des Weiteren jedoch die Frage, was dann Geltung erfährt, wenn das angebotene Honorar unter dem Basishonorarsatz liegt und weder der Architekt der Hinweispflicht über die Aufklärung, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als der Basishonorarsatz vereinbart werden kann, genügt respektive dies nicht zur rechten Zeit gegenüber der Auftraggeberseite mitgeteilt wird. Kann sich der sich so verhaltende Planer nunmehr seinerseits darauf berufen, dass ein Aufschwingen auf den Basishonorarsatz möglich ist? Eine ausdrückliche Regelung erfährt dies durch das neue Honorarrecht nicht. Dem verordnungsrechtlichen Schutzzweck des Verbrauchers folgend, dürfte jedoch die Annahme zutreffend sein, dass der Planer, der sich an die Aufklärungsverpflichtungen zur rechten Zeit gegenüber dem Bauherrnverbraucher nicht verordnungsadäquat gehalten hat, hieraus für sich nicht den Vorteil des Aufschwingens zum Basishonorar aktivieren kann. Hierüber werden zukünftig die Gerichte entscheiden müssen, da sich bereits jetzt hiervon abweichende Meinungen ankündigen.




Nur die wenigsten Planungs- und Ausführungsprojekte erfahren in der Planungs- und Baurealität eine kontinuierlich stringente Abarbeitung. Überwiegend spielen Änderungen im Planungs-, Ausschreibungs- und Realisierungsprozess eine praxisrelevante Rolle. Der einmal abgestimmte Entwurf, der Qualitäten der Bauausführung bereits festlegt und Zuordnungen einzelner Nutzungseinheiten bestimmt, erfährt aufgrund von bauherrenseitigen Änderungswünschen während der Ausführungsplanung eine Modifizierung. Dieses Stellvertreterbeispiel wirft die Frage auf, wie hier mit veränderten Anforderungen und damit auch modifizierten und wiederholenden Leistungserbringungen auf Planerseite honorarmäßig umzugehen ist. Bereits in der HOAI 2013 ist der Versuch unternommen worden, bezogen auf vertragliche Änderungen des Leistungsumfangs honorarrechtliche Grundregeln aufzustellen. So ist bisher bestimmt worden, dass dann, wenn sich die Vertragsparteien während der Laufzeit des Vertrages darauf einigen, dass der Umfang der beauftragten Architekten-/Ingenieurleistungen geändert wird und sich dadurch die anrechenbaren Kosten modifizieren, die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch eine schriftliche Vereinbarung anzupassen ist. Hierbei ist es auch nach der Modifizierung der HOAI 2021 geblieben. Lediglich das strenge Schriftformerfordernis ist durch das „Textformerfordernis“ ersetzt worden und gewährleistet damit zunächst eine einfachere Handhabbarkeit. Da jedoch auch unter der Maxime des strengen Schriftformerfordernisses bisher vorherrschend die Auffassung vertreten wurde, dass hieran ein Honoraranpassungsanspruch des Architekten nicht scheitert – falls sich die Vertragsparteien hier nicht auf eine Honoraranpassung einigen –, besteht zunächst ein einseitiger architektenseitiger Anspruch hierauf, der dann hinsichtlich der etwaigen Angemessenheit jedoch überprüft werden kann. Nichts anderes dürfte auch zukünftig für die vereinfachte Formvorschrift gelten.

Kommt es aufgrund der zwischen den Vertragsparteien erfolgten Einigung zur Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich die anrechenbaren Kosten verändern, so bestimmt das Preisrecht, dass das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase in Textform zu vereinbaren ist. Auch für diesen Fall gilt mithin das bereits zuvor Dargelegte. Problematisch bleibt gleichwohl, was sich mit der Novellierung des Bauvertragsrechtes 2018 ergeben hat, dass es nunmehr ein einseitiges Bauherren-Anordnungsrecht gegenüber dem Planer gibt, Änderungen zu berücksichtigen und grundsätzlich diese auch zu bearbeiten. Dies ist nicht kongruent mit dem Wortlaut des Änderungspreisrechtes der HOAI. Dieses geht nämlich immer von einer Einigung zwischen den Vertragsparteien aus, was die ändernden Leistungen betrifft. Wie sich hierzu zukünftig die Rechtsprechung verhalten wird, ob die preisrechtlichen Vorgaben bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs auch bei einseitigen Anordnungen des Bauherrn zur Anwendung kommen, bleibt abzuwarten. Bisher hatte die Judikative diesbezüglich noch keine Gelegenheit, sich durch Leitentscheidungen zu positionieren.

Letztendlich ist in diesem Kontext zu beachten, dass besondere Leistungen von diesen Anforderungen, um zu einer Honoraranpassung zu gelangen, nicht erfasst sind. Hiergegen spricht bereits der Wortlaut der maßgeblichen Regelung. Denn nur die Grundleistungen werden in Bezug genommen. Gleichwohl ist es den Vertragsparteien dringend anzuempfehlen, für derartige Fall-Gestaltungen eindeutige Honoraranpassungsregelungen zu treffen. Dies insbesondere auch für erfolgte, heute nach dem gesetzlichen Leitbild des Bauvertragsrechts mögliche einseitige Anordnungen durch den Bauherrn. Nur dies ist letztendlich streitvermeidend und bindet – soweit nicht gegen wesentliche Leitgedanken der gesetzlichen Grundlagen verstoßen wird – die etwaig später doch einzuschaltenden Gerichte an das, was die Vertragsparteien vereinbart haben.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU)