

## Damit das Architektenhonorar nicht unkontrolliert steigt

Die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen sorgt dafür, dass Bauherren zu Beginn ihres Vorhabens nicht berechnen können, wie hoch das Honorar für den Planer letztlich tatsächlich ausfällt. Rechtsanwalt Eckrolf Berg zeigt auf, mit Hilfe welcher vertraglichen Regelungen trotzdem für Kostensicherheit gesorgt werden kann - und was das für den jeweiligen Architekten bedeutet.

Einem Bauvorhaben gehen regelmäßig nicht immer einfache Preisverhandlungen voraus. Dabei herrscht grundsätzlich die Vorstellung, dass über die Preise frei verhandelt werden kann, sich mithin der Preis der jeweiligen Leistung aus dem Spannungsfeld zwischen qualitativen Gesichtspunkten und dem Mechanismus von Angebot und Nachfrage, also dem Preiswettbewerb, ergibt. Diese einleuchtenden Grundsätze sollen nach dem Willen des Gesetzgebers jedoch nicht für Architekten- und Ingenieurleistungen gelten. Vielmehr sieht der Gesetzgeber hier die Gefahr, dass infolge eines offenen Preiswettbewerbs Aufträge nicht mehr (auch) nach qualitativen Gesichtspunkten vergeben werden, sondern allein nach dem Preis, wodurch Qualität oder Umfang der Leistung leiden könnten.

Um dieser „Gefahr“ entgegenzutreten, hat der Gesetzgeber die Preise für Architekten- und Ingenieurleistungen in einer Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (aktuell HOAI 2013) geregelt. Danach kann das Honorar für Architektenleistungen hinsichtlich der sogenannten Grundleistungen nicht frei verhandelt werden, sondern nur innerhalb eines durch Mindest- und Höchstsätze gebildeten Preiskorridors. Die Höhe des jeweiligen Mindest- und Höchstsatzes ergibt sich - zumindest für die Planung von Gebäuden und Innenräumen - aus den „anrechenbaren Kosten“ für das Bauvorhaben, in der Praxis als Baukosten bezeichnet. Vereinfacht ausgedrückt, richtet sich somit die Vergütung eines Architekten nach den Baukosten.

Für den Bauherrn kann das bei gestiegenen Baukosten bedeuten, dass dem Architekten mehr Honorar als vereinbart zusteht. Wird aber ein geringeres als das durch die HOAI vorgegebene Mindesthonorar vereinbart - was häufig geschieht -, ist dies unwirksam und der Architekt kann anstelle des vereinbarten Honorars das höhere ge-

setzliche Mindesthonorar fordern. Derzeit befinden sich diese zwingenden Vorgaben der HOAI auf dem Prüfstand des Europäischen Gerichtshofs, weil die Europäische Kommission dadurch die Niederlassungsfreiheit und damit auch den Wettbewerb behindert sieht. Mit einer Entscheidung ist jedoch nicht vor Herbst 2017 zu rechnen (vgl. „Die EU-Kommission verklagt Deutschland wegen der HOAI“, IZ 47/16).

Bis die HOAI möglicherweise gekippt wird, hat ein Bauherr daher ein hohes Interesse an einer von Anfang an rechtlich wirksamen Fixierung des Architektenhonorars. Da es nicht frei vereinbart werden kann, liegt es daher nahe, anstelle eines verbindlichen Honorars verbindliche Baukosten zu vereinbaren, um auf diesem Wege - zumindest mittelbar - Kostensicherheit zu erreichen. Ein solches Vorgehen ist zulässig, soweit hierdurch keine (offensichtliche) Umgehung des zwingenden Preisrechts stattfindet. Hierzu haben sich im Wesentlichen zwei Modelle herausgebildet: die Baukostenvereinbarung und die Baukostenobergrenze.

Die Baukostenvereinbarung hat mit der HOAI-Novelle 2009 Eingang in diese gefunden. Danach können die Baukosten, die Grundlage des nach der HOAI zu berechnenden Honorars sein sollen, vereinbart werden. Vereinbart wird somit nicht das Honorar selbst, sondern die zur Berechnung des Honorars maßgeblichen Baukosten. Eine solche Baukostenvereinbarung ist aber nur dann zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planung zur Ermittlung der Baukosten vorliegt (§ 6 Abs. 3 HOAI 2013). Es ist daher nur erfahrenen Bauherren zu empfehlen, dieses Modell zu nutzen. Denn eine solche Baukostenvereinbarung zur Vermeidung von „Umgehungsgeschäften“ hält die Rechtsprechung bereits dann für unwirksam, wenn die Baukosten mit 10% bzw. 20% - hier hat sich noch keine feste Größe herausgebildet - zu

hoch oder zu niedrig in Ansatz gebracht wurden. In diesem Fall wäre dann wiederum keine Kostensicherheit gegeben.

Das wesentlich häufiger anzutreffende Modell ist daher die Baukostenobergrenze. Hierbei treffen die Parteien keine Vereinbarung über die Baukosten zur Berechnung des Honorars, sondern der Bauherr legt - unabhängig von den Regelungen der HOAI - als Eigenschaft des Bauvorhabens einen bestimmten Baukostenhöchstbetrag fest. Das Bausoll des Bauvorhabens ergibt sich mithin aus den technischen Vorgaben - zumeist aus dem Leistungsverzeichnis - und zusätzlich aus der „Eigenschaft“ einer verbindlichen Kostenhöchstgrenze.

Die Abrede einer Baukostenobergrenze kann dabei in Form einer Garantie oder als sogenanntes einfaches Beschaffenheitsmerkmal getroffen werden. Der Fall einer Baukostengarantie findet sich jedoch in der Praxis selten, da der jeweilige Architekt de facto dann auch die Einhaltung der Kosten fremder Leistungen, so zum Beispiel des Baustofflieferanten, zu garantieren hat.

Der Regelfall ist dagegen die Baukostenobergrenze als einfaches Beschaffenheitsmerkmal, das heißt, die Planung des Architekten entspricht dann nicht dem „Bausoll“, wenn sie ein Objekt vorsieht, dessen Errichtung höhere als die vorgegebenen Baukosten erfordert. Überschreiten die Baukosten die vereinbarte Baukostenobergrenze, ist eine „objektive“ Pflichtverletzung des Architekten gegeben. Diese Pflichtverletzung gibt dem Bauherrn einen Anspruch auf Schadenersatz mit der - vereinfacht dargestellten - Folge, dass der Architekt kein nach den tatsächlichen Baukosten berechnetes Honorar, sondern nur eines auf Basis der vereinbarten Baukostenobergrenze fordern kann. Im Ergebnis hat der Bauherr zwar die erhöhten Baukosten zu tragen, zumindest wenn die erhöhten Baukosten auch zu einer Wertsteigerung des Objekts führen, das Honorar des Architekten richtet sich aber nur nach der ursprünglichen Baukostenobergrenze.

Kam es zu einem Streit über die Höhe des Architektenhonorars, bestanden bislang unterschiedliche Rechtsansichten darüber, welche Partei die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze zu beweisen hatte. Hatte mithin ein Bauherr mit der Behauptung einer vereinbarten Baukostenobergrenze ein zu hohes Honorar angefochten, war unklar, ob dieser das Vorliegen einer Baukostenobergrenze zu beweisen hatte oder den Architekten die Beweislast dafür traf, dass eine bestimmte Baukostenobergrenze nicht vereinbart worden war. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs hat nun Klarheit gebracht (Urteil vom 6. Oktober 2016, Az. VII ZR 185/13). Danach trägt der Bauherr die Darlegungs- und Beweislast für eine von ihm behauptete Baukostenobergrenze. Der Bauherr hat zu beweisen, dass eine Baukostenobergrenze als Beschaffenheitsmerkmal vereinbart wurde. Hierfür bedarf es einer schriftlich formulierten Regelung, aus der sich unzweifelhaft ergibt, dass sich die Parteien auf eine Baukostenobergrenze als Beschaffenheitsmerkmal des Bau-

vorhabens geeinigt haben. Ist der Bauherr hierzu in der Lage, ist bei einer Kostenüberschreitung die objektive Pflichtverletzung, die Voraussetzung für eine Kürzung des Architektenhonorars wegen Schadenersatzanspruchs ist, grundsätzlich gegeben.

Ein Verschulden des Architekten, das für einen Schadenersatzanspruch ebenfalls notwendig ist, wird zunächst vermutet. Es kann aber durch den Architekten widerlegt werden. Der Architekt kann daher eine Kürzung seines HOAI-Honorars auch bei einem Überschreiten einer Baukostenobergrenze vermeiden, wenn es wiederum ihm gelingt darzulegen, dass ihn kein Verschulden trifft. Hier trifft nun also den Architekten die Beweis- und Darlegungslast. Ein solcher Nachweis kann beispielsweise durch Protokolle oder E-Mails geführt werden, aus denen sich ergibt, dass die höheren Baukosten auf ein vom Bauherrn geändertes Bausoll oder nicht voraussehbare Materialpreiserhöhungen zurückzuführen sind.

Zusammenfassend ist es einem Bauherrn insbesondere durch die Vorgabe einer Baukostenobergrenze möglich, trotz zwingenden Preisrechts Kostensicherheit beim Architektenhonorar zu erlangen. Dem Bauherrn ist dabei dringend anzuraten, auf eine ausdrückliche schriftliche Fixierung der Baukostenobergrenze zu bestehen.

Aus Sicht des Architekten kann die Bereitschaft, eine Baukostenobergrenze zu akzeptieren, einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil darstellen. Er sollte sich aber sicher sein, dass die Obergrenze ausreichend ist, um den Bau wie vorgesehen zu errichten. Ihm ist zu empfehlen, seine Planung streng an der Baukostenobergrenze auszurichten und bei einer drohenden Überschreitung entsprechende Planungslösungen anzubieten. Jede Kostensteigerung, die er nicht zu vertreten hat, sollte er schriftlich festhalten und den Bauherrn frühzeitig darauf hinweisen. So kann der Architekt sicherstellen, dass er - beispielsweise bei einem durch Dritte verursachten Mehraufwand - trotz Baukostenobergrenze ein erhöhtes Honorar geltend machen kann. **ba**



*„Für Architekten kann es ein Wettbewerbsvorteil sein, eine Baukostenobergrenze zu akzeptieren.“*

**Eckrolf Berg**

Bild: Watson & Farley Williams

Der Autor: Eckrolf Berg ist Rechtsanwalt bei Watson Farley & Williams, Hamburg.