Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Objektive Kriterien für den Architektenlohn

Verhandlungsmacht allein gibt nicht den Ausschlag / Von Friedrich-Karl Scholtissek

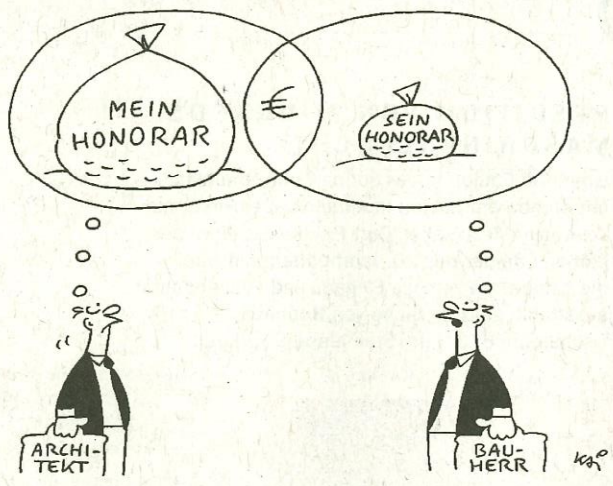
HAMBURG, 16. Mai. Das Ringen um das zutreffende Honorar für Architektenleistungen wird durch die Antipoden der sich gegenüberstehenden Bauherren- und Planerinteressen geprägt. So ist die Auftraggeberseite an einem möglichst preisgünstigen Honorar für die umfänglichen Architektenleistungen interessiert. Der marktteilnehmende Planer, der auch trotz künstlerischer Ambitionen nicht nur altruistische Ziele verfolgt, hat ein Begehren an einem nach seiner Auffassung jedenfalls umfänglich auskömmlichen Honorar.

Die Freiheit der Preisvereinbarung wird durch das zwingende Preisrecht eingeschränkt, jedenfalls solange es den derzeit schwelenden europarechtlichen Einwendungen standhält. Eines der preisbildenden Parameter ist das Einordnen des beabsichtigten und auch gegebenenfalls zu realisierenden Bauobjektes in die zutreffende Honorarzone. Das verbindliche Preisrecht bildet ein Korsett für Objekte mit sehr geringen bis sehr hohen Planungsanforderungen; folglich bestehen insgesamt fünf preisbestimmende Honorarzonen. Je höher die Einordnung des Planungs- und/oder Bauobjektes in eine Honorarzone erfolgt, desto höher ist damit in aller Regel auch das planerseitig zu generierende Honorar.

Dabei unterliegt es nicht der Privatautonomie der Parteien, das Objekt je nach Verhandlungsmacht im Rahmen des zu begründenden Architektenvertrages mit dem zu vereinbarenden Honorar in eine beliebige Honorarzone einzuordnen. Maßgeblich sind objektive Kriterien. Dies führt dazu, dass vertragliche Vereinbarungen über die Honorarzoneneinordnung diesen objektiven Kriterien grundsätzlich genügen müssen. Anderenfalls muss eine Anpassung an die objektiv zu bestimmende Honorarzone für das konkrete Bauvorhaben erfolgen.

Das Kammergericht Berlin (Urteil vom 19. Juni 2018, Az. 7 U 33/17) hat die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bestätigt. Dies für einen Fall, dass zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, bezogen auf die Sanierung eines Museums, zunächst die Honorarzone IV vereinbart wurde. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ergab jedoch die objektive Bewertung, dass sehr hohe Planungsanforderungen an die Sanierung zu stellen gewesen waren und folglich eine Einordnung in die Honorarzone V erfolgen musste. Damit haben die Berliner Richter dem maßgeblichen und prägenden Umstand eines Architektenvertrages Rechnung getragen, dass zu Beginn der Begründung desselben und der damit vorzunehmenden Einordnung des Objektes in eine Honorarzone noch nicht sämtliche Erkenntnisse vorliegen und der zwangsläufig einer Planung immanent dynamische Prozessablauf noch nicht sein Ende gefunden hat, um eine abschließende Bewertung vorzunehmen, was es zu berücksichtigen gilt. Folglich ist erst entweder bei Beendigung der Planung des zu realisierenden Objektes – wenn nur bis dahin die beauftragten Architektenleistungen reichen – oder bei Beendigung der Gesamtbaurealisierung die Bewertung vorzunehmen, in welche Honorarzone das Objekt einzuordnen ist.

Hierbei sind die durch die Honorarordnung vorgegebenen maßgeblichen Bewertungskriterien in die Ermittlung einzubeziehen, in dem zunächst in Form einer Grob-Einordnung des Objektes in die durch das Honorarrecht vorgegebene Objektliste eine überschlägige Einordnung vorgenommen wird. Da jedoch diese Objektliste keine eindeutige Zuordnung zulässt, sondern in einer Vielzahl von dort aufgeführten Nutzungskriterien durchaus bereits aufzeigt, dass das Objekt in mehreren Honorarzonen eingeordnet werden kann, ist eine Feinbewertung nach dem geltenden Honorarrecht für die Honorarzoneneinordnung – unter Berücksichtigung des objektspezifischen Einzelfalles – vorzunehmen.



Hierbei werden Kriterien wie die Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung, die Anzahl der Funktionsbereiche, gestalterische Anforderungen, konstruktive Anforderungen, technische Ausrüstung und Ausbaukriterien einer Einzelbewertung zugeführt. Aufgrund dieser detaillierten Punktbewertung ergibt sich sodann die zu ermittelnde Honorarzone für das spezifisch bewertete Objekt.

Führt diese Beurteilung zu einem Abweichen von der im Vertrag festgesetzten Honorarzonenbewertung, ist die so ermittelte objektive Bewertungsgrundlage für die Honorarermittlung zugrunde zu legen. Dies kann – je nach ursprünglicher vertraglicher Vereinbarung – dazu führen, dass eine Honoraranpassung zugunsten des Architekten nach oben oder auch zu seinen Ungunsten nach unten erfolgt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Vertragsparteien bei Begründen der Honorarvereinbarung von dem engen, ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum Gebrauch gemacht haben, eine vertretbare Honorarzoneneinordnung vorzunehmen. Dies ist beispielhaft dann der Fall, wenn sich bereits bei einer frühzeitigen Ermittlung der Bewertungsmerkmale für das konkrete Projekt ergibt, dass die Bewertungspunkte im oberen Bereich für die ermittelte Honorarzone liegen und weiterhin noch eine begründete Einzelfallbewertung – die tunlichst einer vertraglich konkretisierenden Vereinbarung ebenso zugeführt werden sollte – es rechtfertigt, nicht bei der niedrigeren Honorarzone zu verbleiben, sondern das Objekt in die nächsthöhere Honorarzone einzuordnen.

Folgt dies dem Rahmen der vertraglichen Vereinbarung und überschreitet den maßgeblichen Bewertungsspielraum, den das Honorarrecht den Vertragsparteien einräumt, nicht, ist hieran das Gericht bei einer streitigen Auseinandersetzung gebunden; die Frage, ob hier die Parteien die zutreffende Honorarzone vereinbart haben, ist sodann einer etwaigen Beweisaufnahme, etwa durch Einholen eines Sachverständigengutachtens, der diese Bewertung vornehmen soll, nicht zugänglich. Fehlt es jedoch an einer nachvollziehbaren Begründung für die Einordnung in eine Honorarzone und weicht im Übrigen das seitens der Architekten geplante und letztendlich auch ausgeführte Objekt signifikant – wegen des dynamischen Verlaufes der Planung, Ausschreibung und Baurealisierung – von dem ursprünglich Angenommenen ab, ist auch die getroffene Honorarzonenvereinbarung nicht mehr Maßstab der Honorarbewertung, sondern muss vielmehr neu einer Überprüfung zugeführt werden.

Nur eine so vorgenommene Bewertung schiebt den wirksamen Riegel vor eine unzulässige Honorar-Mindestsatzunterschreitung – oder ebenso unzulässige Höchstsatzüberschreitung. Richtet sich die Honorarermittlung ausschließlich nach Mindestsatzkriterien der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, hat folglich eine Honoraranpassung entweder in eine höhere oder eine niedrigere als die vereinbarte Honorarzone zu erfolgen.

Vorsicht ist jedoch für den Fall geboten, dass sich das Honorar an weiteren, vom Mindestsatzhonorar abgekoppelten Honorarparametern orientiert. Denn bei einer derartigen Honorarvereinbarung ist der Architekt verpflichtet, die Gesamthonorarvereinbarung nunmehr einer Mindestpreisverordnungsberechnung unter Berücksichtigung der zutreffenden Honorarzone gegenüberzustellen. Nur wenn bei dieser Berechnung der ermittelte Mindestsatz durch die Preishonorarvereinbarung unterschritten wird, besteht ein Honoraranpassungsanspruch. Für die außergerichtliche – gleichermaßen jedoch geltend für eine gerichtliche – Auseinandersetzung ist also das Gegenüberstellen der Preisvereinbarung nach den vertraglichen Grundlagen und der Mindestpreisbewertung nach den objektiv bewerteten Kriterien insbesondere der objektiven Honorarzoneneinordnung darzulegen, gegenüberzustellen und die daraus herleitenden Konsequenzen folglich darzulegen.

Bereits bei Berücksichtigung dieser Kriterien in außergerichtlichen Streitigkeiten kann eine aufwendige und kostenintensive gerichtliche Auseinandersetzung vermieden werden. Denn durch die entsprechende substantiierte planerseitige Darlegung wird dem Bauherrn damit auch offenkundig nachvollziehbar dargelegt, dass es sich hier maßgeblich um ein Vorgehen nach der gesetzlich zu Grunde gelegten Preisverordnung handelt und nicht ein häufig bauherrenseitig empfundenes emotionalisiertes Nachkarten des Architekten. Für Letzteres ist kein argumentativer Raum.

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