

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Wie wird Planerhonorar fällig?

Ihre Verbindlichkeit ist weggefallen: Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) hat sich vom ursprünglich zwingenden Preisrecht und damit auch einhergehenden fixierten Abrechnungsmodalitäten seit Jahresbeginn 2021 zu einer Orientierungsverordnung für Planer und Bauherren über die Architektenvergütung verändert. Gleichwohl zeigt die Architekten- und Bauherrenpraxis nach wie vor – und dies wird auch noch weiter so praktiziert werden –, dass dieses Honorarorientierungswerk eine maßgebliche Navigationshilfe für die Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsprotagonisten sein wird. Die Auftragnehmerseite zeigt in der praktischen Durchsetzung der eigenen Honoraransprüche und hinsichtlich des Herbeiführens von deren Fälligkeit signifikant, dass das berufsspezifische Honorarrecht eher Stolperfallen begründet als ein schlankes Durchsetzen der Honoraransprüche für erbrachte Leistungen.

Zwei Abrechnungsformen stehen im Fokus: zum einen die dringend benötigten Abschlagszahlungen, die in Form von Abschlagsrechnungen geltend gemacht werden; zudem die Schlussrechnung nach vollständiger Leistungserfüllung. Das neue Honorar-Orientierungsrecht hat dies für die Planer nicht erleichtert. Insbesondere mangelt es bei deren Abrechnungen häufig nicht nur am Einhalten der formalen Voraussetzungen. Vernachlässigt wird die seit Jahrzehnten postulierte Maxime der Rechtsprechung, dass Abrechnungen dem Kontroll- und Informationsinteresse des Bauherrn genügen müssen. Hiermit wird unterstrichen, dass es zum einen auf die Fachversiertheit oder eben auch Nichtvertrautheit mit der Abrechnung von Planern auf der Bauherrenseite ankommt. Strengere Anforderungen unterliegt der Baulaie, welcher einmalig sein Eigenheim-Traumobjekt mit Architekten realisiert. Eine andere Bewertung gilt für Bauträger oder Projektentwickler, die sich ständig mit derartigen Fragestellungen befassen.

Erstrangig geht es um Abschlagsrechnungen. Denn diese werden im Zuge der Leistungserfüllung durch den Architekten erstellt und sind zur Aufrechterhaltung seiner Liquidität von nachhaltiger Bedeutung. Gleichgültig, ob im begründeten Architektenvertrag nun die HOAI als Vertragsbestandteil aufgeführt wird oder nicht, gilt das gesetzliche Leitbild des Werkvertragsrechtes, wonach auch ohne eine ausdrückliche Vertragsvereinbarung der Auftragnehmer berechtigt ist, Abschlagszahlungen zu fordern. Beachtenswert ist jedoch, dass nur derartige Leistungen mit diesen Abrechnungen gefordert werden können, die vertraglich geschuldet und auch erbracht worden sind. Der Gesetzgeber formuliert, „die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss“. Was ist also gefordert?

Sind konkrete Grundleistungen und damit einhergehende Teilleistungen vertraglich vereinbart, ist zunächst eine Dar-

Das Honorarrecht der Architekten und Ingenieure weist so einige Hürden auf, die der Planer überwinden muss, um seine Forderungen durchzusetzen. So manche Rechnungstellung ist jedenfalls fehlerhaft. Zu den Einwendungsmöglichkeiten des Bauherrn.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Karikatur Kai Felmy

stellung der erbrachten Grund- und Teilleistungen notwendig. Da die Honorarordnung eine Bewertung von Teilleistungen nicht kennt, beginnt hier bereits eine Untiefe. Haben die Vertragsparteien nicht zur Grundlage der vertraglichen Vereinbarung eine Teilleistungsbewertungstabelle gemacht, bleibt es bei Risiken für die Planerseite, wenn sie sich an einer der kursierenden entsprechenden Tabellen orientiert. Mit Einwendungen des Bauherrn ist zu rechnen. Denn die Teilleistungsbewertungstabellen – derer es mehrere gibt – nehmen unterschiedliche Bewertungen für die Teilleistungen vor. Gleichwohl: Eine Inbezugnahme auf bestimmte, nachvollziehbare und auch dargestellte Prozentsätze ist jedenfalls erforderlich, werden nicht nur vollständig erbrachte Grundleistungen abgerechnet, sondern auch einzelne Teilleistungen aus Grundleistungen, die erbracht worden sind.

Kurze erklärende Texte des Planers über die Ausführung der einzelnen Teilleistungen sind hier unterstützend. Von so manchem übereuphorischen Bauherrn und dessen anwaltlichem Vertreter wird dies gerne gefordert. Zwingend ist dies jedoch nicht. Jedoch: Diese Aufwendung lohnt sich, um dem Einwand der mangelnden Nachvollziehbarkeit den Boden zu entziehen. Nachträge, soweit diese jedenfalls unstreitig beauftragt sind, können gleichermaßen in Abschlagsrechnungen aufgeführt werden.

Tunlichst sind vertraglich konkrete Fälligkeitsfristen zu vereinbaren, bezo-

schwaches Argument ist. Denn dem Bauherrn bleibt unbenommen, materiellrechtliche Einwendungen gegen die Abrechnung zu erheben. So kann er weiterhin die nicht erbrachte, mangelhaft ausgeführte oder inhaltlich nicht zutreffende Abrechnung rügen.

Gleichermaßen steht der Bauherrenseite auch eine relevante Druckfunktionsregelung zur Verfügung. Erweisen sich Planungsleistungen als mangelhaft, folgt hieraus nicht nur ein berechtigter Einwand des Bauherrn, der Vergütungsforderung nicht nachkommen zu müssen. Vielmehr kann der Bauherr auch das Doppelte der etwaigen aufzuwendenden prognostizierten Mängelbeseitigungskosten der Abrechnung des Planers entgegenhalten. Macht folglich der Architekt eine Abschlagsforderung bezogen auf die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung von 25 000 Euro geltend und stellt sich jedoch ein Teil der Ausführungsplanung als mangelhaft heraus, ist dieser Teil einer Mängelbeseitigungsbewertung zuzuführen. Beträgt der Aufwand 10 000 Euro, steht der Honorarforderung des Architekten damit – unter Berücksichtigung des Druckzuschlages – ein relevanter Einwand von 20 000 Euro entgegen; mithin wäre der Bauherr lediglich verpflichtet, 5000 Euro der Abrechnung auszugleichen.

Im Wesentlichen handelt es sich bei sämtlichen Darlegungen zu den Fälligkeitsvoraussetzungen und Einwendungsmöglichkeiten um gesetzliche Leitgedanken, von denen im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht abgewichen werden kann. Sorgfalt bei der Leistungserfüllung und der Abrechnung ist der Schlüssel zum Erfolg, also zur Fälligkeit und damit auch Durchsetzungsfähigkeit der Honorarforderungen. Der rügende Bauherr hat seine berechtigten Einwendungen nachvollziehbar dem Auftragnehmer darzulegen. Denn auch dafür gilt das Informations- und Kontrollinteresse wechselseitig. Die Kooperationsmaxime im Planungs- und Baugeschehen schlägt sich auch hier nieder.

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

gen auf Abschlags- und Schlussrechnungen. Fehlt es hieran, gilt für den Ausgleich der Rechnungsforderungen eine 30-Tage-Frist vom Zugang der Rechnung beim Bauherrn an. Ist der Bauherr Verbraucher, gilt die 30-Tage-Frist nur, wenn im Rahmen der Rechnung darauf hingewiesen wird, dass der Verzug nach Ablauf von 30 Tagen eintritt und damit die Fälligkeit der Forderung sodann gegeben ist.

Für das Fordern einer Schlusszahlung gelten noch weitere Voraussetzungen. So ist der Bauherr zur Leistung dieser Vergütung zunächst nur dann verpflichtet, wenn die Architektenleistungen abgenommen worden sind. Hat berechtigterweise der Auftraggeber Einwendungen erhoben hinsichtlich der Vollständigkeit der beauftragten Leistungserbringung oder wegen etwaiger mangelhafter Leistungserfüllung, vermag ihm ein berechtigtes Verweigern der Abnahme möglich zu sein. Ergänzend muss die Schlussrechnung prüffähig sein. Insoweit gilt hierfür das Gleiche wie für Abschlagsrechnungen. Ein beliebter Bauherrneinwand ist das Berufen auf die vermeintliche Nichtnachvollziehbarkeit der Honorarabrechnungen. Dieser Einwand muss jedoch binnen 30 Tagen gegenüber dem Architekten erfolgen, nachdem die Rechnung bauherrenseitig zugegangen ist. Fehlt es hieran, ist jedenfalls mit diesem Einwand der Bauherr ausgeschlossen.

Bei kritischer Würdigung zeigt sich jedoch, dass der Wegfall des Einwandes der mangelnden Prüffähigkeit nur ein