



digitalstock

DER HÄUSLEBAUER darf, weil seine angenommene Unwissenheit schutzwürdig ist, auf das Mindestsatzgebot der HOAI fest vertrauen, der Profi nicht unbedingt.

Profi oder Häuslebauer?

Auch für die HOAI-Mindestsätze gilt der Grundsatz von Treu und Glauben

Den meisten Anwendern dürfte bekannt sein, dass die HOAI gesetzliches Preisrecht ist. Sie regelt Mindest- und Höchstsätze, von denen grundsätzlich nicht abgewichen werden kann. Dennoch bieten die Planer häufig unterhalb der Mindestsätze an, oder Auftraggeber „verhandeln“ über das gesetzliche Honorar mit dem Ziel, Honorare unterhalb der Mindestsätze zu erhalten. Der Planer bleibt nur unter den Bedingungen von „Treu und Glauben“ an sein Angebot gebunden. Insbesondere erfahrene oder durch Architekten beratene Auftraggeber laufen, wie der folgende Beitrag aus der Praxis der Gütestelle Honorar- und Vergaberecht zeigt, Gefahr, dass der Planer die Mindestsätze abrechnen kann.

Peter Kalte | Michael Wiesner

Zu dem Themenkomplex Mindestsätze und *Treu und Glauben* haben die Gütestelle Honorar- und Vergaberecht die folgenden zwei Anfragen erreicht:

Frage 1: Ein Planer stellt dar, dass er mit dem Auftraggeber ein Pauschalhonorar vereinbart hat, welches sich anhand der Kostenannahme des Auftraggebers ergab. Die anrechenbaren Kosten stiegen ohne sein Verschulden erheblich. Der Planer möchte wissen, ob er an sein Pauschalangebot gebunden bleibt.

Frage 2: Ein privater, im Bauwesen unerfahrener Auftraggeber erläutert, dass sich ihm ein Planer aufdrängte, der bereits damit geworben habe, dass er nur siebenzig Prozent der Honorare nach HOAI fordern würde und auch eine Honorarzone unter der zutreffenden bleiben könne. Es kam zu einer entsprechenden Pauschalhonorarvereinbarung. Der Auftraggeber hat seine Finanzierung einschließlich des Honorars bei der Bank eingereicht, die Kreditzusage erhalten und seine Investitionsentscheidung darauf aufgebaut. Nachdem es über die Leistung Streit gegeben hat, fordert der Planer im Nachhinein die Mindestsätze nach

HOAI. Der Auftraggeber möchte wissen, ob es bei der Pauschale bleibt.

Die Gütestelle Honorar- und Vergaberecht hat den beiden Anfragenden folgende Antwort gegeben:

Die Frage, ob Pauschalhonorare überhaupt vereinbart werden können, wird uns häufig gestellt. Dies ist auf Grundlage der Vertragsfreiheit der Parteien möglich. Es können aber Randbedingungen bestehen oder entstehen, bei denen die Pauschale unwirksam ist und die Mindestsätze nach HOAI abgerechnet werden können. Die HOAI greift nur in soweit in die Vertragsfreiheit der Parteien ein, dass sich die Honorarvereinbarung an § 4 Abs. 1 HOAI halten, das heißt, zwischen den Mindestsätzen und Höchstsätzen liegen muss. Als nicht verhandelbar gelten dabei die getrennt abzurechnenden Objekte, die Honorarzonen, die anrechenbaren Kosten, die Honorarhöhe für Grundleistungen, der Anspruch auf vorhandene Bausubstanz, die mitverarbeitet wird, und der Anspruch auf einen Umbauschlag bei einem Umbau nach § 3 Nr. 5 HOAI. Als verhandelbar gelten die Einstufung zwischen den Mindest- und Höchstsätzen, die Höhe des Zeithonorars im vorgegebenen Rahmen (mangels vorrangiger Honorartafel), die Nebenkosten und die Höhe des Honorars für Besondere Leistungen.

Kommt es zur Vereinbarung von Honoraren, die die Mindestsätze nach HOAI unter- oder die Höchstsätze überschreiten, so bleibt der Vertrag als Ganzes zwar wirksam, die Honorarvereinbarung aber ist unwirksam. Dies leitet sich aus § 134 BGB ab. In der Regel kann der Auftragnehmer bei Mindestsatzunterschreitungen die Mindestsätze fordern, der Auftraggeber bei Höchstsatzüberschreitungen die Höchstsätze. Das gilt also in beide Richtungen, wobei in der Praxis die Fälle von Unterschreitungen überwiegen. So auch bei den zwei vorgelegten Fragen.

Die Frage 1 ist folglich einfach zu beantworten. Die Pauschalvereinbarung ist unwirksam, wenn die Mindestsätze nach HOAI unterschritten sind. Der Planer kann nach den Mindestsätzen abrechnen. Es gilt der erste Grundsatz: Preisrecht bricht Vertragsrecht!

Dieser Grundsatz gilt aber auch bei Überschreitung der Höchstsätze. So wurde der Gütestelle Honorar- und Vergaberecht ein anderer Fall vorgelegt, bei dem die Abrechnung einer Objektüberwachung nach Teil II HOAI nach Stundenhonorar vereinbart worden ist. Da kein Ausnahmefall nach § 4 Abs. 3 HOAI vorlag, konnte der Auftraggeber auf der Zahlung des Höchstsatzes bestehen, obwohl der Planer deutlich mehr Stunden nachgewiesen hatte.

Die Frage 2 ist zunächst auch einfach zu beantworten. Der Planer bleibt an sein Pau-

schalangebot gebunden. Hier greift der zweite Grundsatz: „Treu und Glauben“ bricht Preisrecht!

Der unerfahrene Auftraggeber kann sich nach Treu und Glauben auf das Angebot und die Vereinbarung mit dem Auftragnehmer verlassen. Dies ist die gängige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vom 22. Mai 1997, Az.: VII ZR 290/95). Allerdings hat der Bundesgerichtshof sehr enge Grenzen gesetzt, in denen der Planer an sein Angebot gebunden bleibt. Dies sind die folgenden Voraussetzungen, die alle „kumulativ“ vorliegen müssen:

- Der Auftragnehmer verhält sich widersprüchlich, indem er die mindestsatzunterschreitende Honorarvereinbarung vorschlägt und sodann die Mindestsätze fordert,
- der Auftraggeber hat auf die Wirksamkeit vertraut und vertrauen dürfen, das heißt, er ist alsUNKUNDIGER schutzwürdig,
- der Auftraggeber hat sich auf die Wirksamkeit eingerichtet und die Zahlung des Mehrbetrages kann nach Treu und Glauben nicht zugemutet werden, das heißt, die Folgen wären schlechthin untragbar.

Der Punkt 1 ist im vorliegenden Fall, wie auch in vielen ähnlichen Fällen, meist gegeben. Der Punkt 2 gilt nur für den Häuslebauer und nicht für den Profi. Als Profis gelten alle, die die HOAI kennen müssen. Wie ein Profi wird sich auch der Auftraggeber behandeln lassen müssen, der von einem Profi, zum Beispiel einem Architekten, im Zusammenhang mit der Einholung von Honorarangeboten beraten wird. Indiz für einen Profi kann dabei auch sein, dass die Honoraranfrage sich der Sprache der HOAI bedient.

Der Punkt 3 wird entsprechend weit ausgelegt, im Einzelfall gelten fünfzig Prozent Mehrhonorar noch als tragbar. Da es immer auf die Umstände des Einzelfalles ankommt, ist jedoch auf bestimmte Prozentsätze kein Verlass. Für den Auftraggeber ist dabei wichtig, dass er darlegungs- und beweispflichtig dafür ist, dass alle vorgenannten Umstände gleichzeitig vorliegen. Er muss also vortragen, dass er schutzwürdig ist. Dies wird dem üblichen öffentlichen Auftraggeber, dem Bauträger oder dem Generalplaner meist nicht gelingen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass sich die Parteien grundsätzlich gesetzeskonform verhalten sollen.

Fazit:

Dem Auftraggeber kann nur davon abgeraten werden, sich auf Vereinbarungen einzulassen, die die Mindestsätze nach HOAI unterschreiten. Er läuft grundsätzlich Gefahr, dass der Planer dennoch nach diesen Mindestsätzen abrechnet. Es gilt der Grundsatz: Preisrecht bricht Vertragsrecht! Nur in den Fällen, in denen der Auftraggeber schutzwürdig, weil ahnungslos ist, greift der übergeordnete Grundsatz: „Treu und Glauben“ bricht Preisrecht!

Der Auftraggeber sollte nicht über in der HOAI feststehende HOAI-Parameter „verhandeln“, da dies schon Indiz sein kann, dass er nicht schutzwürdig ist. Planer sollten nur HOAI-konform anbieten, sie schaden sonst ihrem und dem Ruf des Berufsstands.

Die vielen Streitfälle, die zur Schlichtung bei der Gütestelle Honorar- und Vergaberecht landen, zeigen oft, dass der Planer ein zu niedriges Honorar angeboten hatte und meinte, er könne in Folge auch eine eingeschränkte Leistung erbringen. Dies ist ein Fehlschluss. Der Planer schuldet eine fertige, mangelfreie Leistung, der Auftraggeber das nach HOAI verordnete Mindesthonorar.

► Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV)

Schillerplatz 12/14

67071 Ludwigshafen

Tel.: 06 21/68 56 09 00

Fax: 06 21/68 56 09 01

kontakt@ghv-guetestelle.de

www.ghv-guetestelle.de



DÄMMTECHNIK online

Das Dämmtechnik-Internet-Portal für Planer und Verarbeiter

mit den Themenbereichen Planung, Anwendung, Produkte, Nachrichten und Termine

Das Internet-Portal www.daemmtechnik-dib.de wird ein breites Informationsangebot enthalten. Sowohl die neuesten Meldungen von Herstellern, Fachfirmen und Verbänden als auch alle bisher im Deutschen IngenieurBlatt zum Thema Dämmtechnik erschienenen Fachbeiträge und PR-Informationen werden eingestellt, um so eine umfassende Datenbank aufzubauen. Diese Datenbank ist volltextrecherchefähig.

DÄMMTECHNIK online ergänzt das „BauPlaner-Special DÄMMTECHNIK“ optimal, denn nun ist es möglich, in den Zeiträumen zwischen den Ausgaben von „BauPlaner-Special DÄMMTECHNIK“ kontinuierlich auf dem aktuellen Stand zu bleiben. Darüber hinaus stehen dem Leser Informationen aus PR-Meldungen und Fachartikeln durch DÄMMTECHNIK online länger zur Verfügung und sind bei Bedarf jederzeit abrufbar.

Als Inserent von „BauPlaner-Special DÄMMTECHNIK“ profitieren Sie durch das Internetportal, denn für Sie besteht die Option, Ihr Produkt oder Ihre Dienstleistung auch dort kostengünstig bekannt zu machen.

Klicken Sie einfach rein in www.daemmtechnik-dib.de

