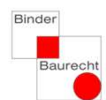


HOAI 2021 Agenda



- A. 10 FAQs zur HOAI 2021
- B. Der Weg zur HOAI 2021 – Die Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI
- C. Anwendungsbereich
- D. Beibehaltene Regelungen
- E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen
- F. Entfallene Regelungen
- G. Die Honorarvereinbarung
- H. Bauen im Bestand
- I. Fälligkeit des Honorars
- J. Inkrafttreten der HOAI 2021

A. 10 FAQs zur HOAI 2021

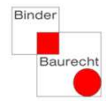


I. Für welche Verträge gilt die neue HOAI?

Die neue HOAI gilt für Verträge, die nach dem **01.01.2021** geschlossen wurden.

Für die Abwicklung der zu diesem Zeitpunkt bereits geschlossenen Architekten- und Ingenieurverträge gilt die alte Rechtslage fort.

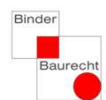
II. Kann die HOAI weiterhin vertraglich vereinbart werden?



Ja, die HOAI kann selbstverständlich weiterhin vertraglich vereinbart werden.

Wenn sie vertraglich vereinbart wird, dann gelten die dort geregelten Honorare. Hierfür ist die Textform einzuhalten.

III. Was bedeutet der Wegfall des verbindlichen Preisrechts?

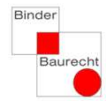


Der Wegfall des verbindlichen Preisrechts bedeutet, dass die Parteien den Preis der Planungsleistungen **frei vereinbaren** können.

Das heißt, dass auch andere Faktoren bei der Preiskalkulation berücksichtigt werden können bzw. bei der Preisbildung relevant werden, z.B. spielen die Kostenstruktur des eigenen Büros, Marktumfeld, Spezialkenntnisse oder ein geschicktes Marketing eine Rolle.

Es können Preisvereinbarungen getroffen werden, die auch **unterhalb der bisherigen Mindestsätze** oder **oberhalb der bisherigen Höchstsätze** liegen.

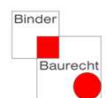
IV. Was hat es mit der „Honorarorientierung“ auf sich?



Die HOAI bestimmt in **§ 2a Abs. 1**, dass die Honorartafeln nach dem Wegfall ihrer Verbindlichkeit künftig (nur noch) der **Honorarorientierung** dienen.

Halten die Parteien sich an diese Orientierung, dann vereinbaren sie nach der Vorstellung des Verordnungsgebers ein **angemessenes Honorar** und können davon ausgehen, dass damit auch die Qualität der Leistungen sichergestellt ist.

V. Können künftig auch Dumping- oder Unterangebote abgegeben werden?

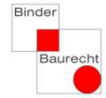


Auch wenn Honorare grundsätzlich frei vereinbar sind: Die Grenzen bilden **sittenwidrige Vereinbarungen** oder Preisvereinbarungen, die gegen das **Wettbewerbsrecht** verstoßen.

Gegen wettbewerbswidrige (Unterkosten-)Angebote können Wettbewerber vorgehen, beispielsweise dann, wenn sie nur dem Ziel dienen, einen Wettbewerber mit extremen „Kampfpreisen“ aus dem Markt zu drängen.

Sittenwidrige Rechtsgeschäfte sind stets **nichtig**. Öffentliche Auftraggeber dürfen vergaberechtlich auf ein nicht auskömmliches Preisangebot den Zuschlag nicht erteilen und müssen bei auffällig niedrigen Angeboten Aufklärung verlangen.

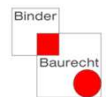
VI. Müssen Planerverträge und Honorarvereinbarungen schriftlich geschlossen werden?



Grundsätzlich können **Architekten- und Ingenieurverträge** zwischen Privaten **formlos** geschlossen werden. Der schriftliche Abschluss von Planerverträgen ist jedoch aus Beweisgründen zu empfehlen .

Honorarvereinbarungen mussten bislang **schriftlich** geschlossen werden, um wirksam zu sein. Seit dem 01.01.2021 ist die **Textform** ausreichend, z.B. eine E-Mail (§ 7 Abs. 1 HOAI). Allerdings sollten aus Beweisgründen solche Vereinbarungen auch in Zukunft schriftlich dokumentiert werden.

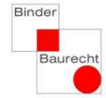
VII. Was passiert, wenn keine Honorarvereinbarung geschlossen wurde?



Treffen die Parteien keine Regelung über die Honorarhöhe, dann gilt seit dem 01.01.2021 der **Basishonorarsatz** (entspricht dem Mindestsatz nach der HOAI 2013) als vereinbart, § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI.

Da den Parteien immer zu empfehlen ist, den Inhalt der Leistung so detailliert wie möglich vertraglich zu vereinbaren, sollte auch die Gegenleistung immer so genau wie möglich vereinbart werden.

VIII. Müssen Planer den Auftraggeber darüber aufklären, dass das Honorar frei vereinbart werden kann?

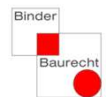


Ja, Architekten und Ingenieure müssen ihre Auftraggeber immer dann darüber aufklären, dass das Honorar frei vereinbart werden kann, wenn es sich bei diesen um **Verbraucher** handelt (§ 7 Abs. 2 HOAI).

Erforderlich ist ein Hinweis auf die **Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI** sowie den **Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte** hingewiesen werden.

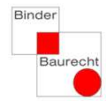
D.h.: Hinweis auf die Möglichkeit, dass für die Leistungen auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden können.

IX. Was passiert, wenn der Verbraucher-Auftraggeber nicht aufgeklärt wurde?



Wenn Architekten oder Ingenieure den privaten (Verbraucher-)Bauherrn nicht oder nicht korrekt (z.B. formgerecht) aufgeklärt haben, dann gilt anstelle eines höheren Honorars der **Basishonorarsatz als vereinbart**, § 7 Abs. 2 Satz 2 HOAI.

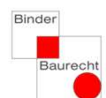
X. Gibt es Änderungen bei der Fälligkeit des Honorars oder von Abschlagszahlungen?



Nein, auch wenn es auf den ersten Blick so aussieht, als würde sich mit der Neufassung des § 15 HOAI etwas ändern.

Der in § 15 HOAI aufgenommene Verweis auf die gesetzlichen Regelungen zur Fälligkeit und zu den Abschlagsregelungen des neuen Bauvertragsrechts (§§ 650g, 632a BGB) führt zu keiner inhaltlichen Änderung.

B. Der Weg zur HOAI 2021



- I. **Rechtsnatur, Rechtsgrundlage, Fassungen**
- II. Neue Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI
- III. Auswirkungen des EuGH-Urteils in der Praxis
- IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“
- V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen



I. Rechtsnatur der HOAI, Rechtsgrundlagen (1)

- **Rechtsverordnung** der Bundesregierung
- Rechtsgrundlage: Art. 10 § 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MRVG) vom 04.11.1971
- Seit 12.11.1984: Gesetz zur Regelung von Architekten- und Ingenieurleistungen
- Zweck: **Begrenzung des Mietanstiegs und Verhinderung eines ruinösen Preiswettbewerbs** von Architekten und Ingenieuren

I. Rechtsgrundlage (2)

Art. 10 § 2 MRVG: [1] Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für **Leistungen der Architekten** (einschließlich der Garten- und Landschaftsarchitekten) zu erlassen.

[1] MRVG = Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung der Ingenieur- und Architektenleistungen

I. Rechtsgrundlage (3)

Art. 10 § 2 MRVG:

In der Honorarordnung **sind** Honorare für Leistungen bei der Beratung des AG, bei der Planung und Ausführung von Bauwerken und Anlagen, bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen sowie bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen **zu regeln**.

I. Rechtsgrundlage (4)

Art. 10 § 2 MRVG:

(2) In der Honorarordnung sind **Mindest- und Höchstsätze** festzusetzen. Dabei ist den berechtigten Interessen der Architekten und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze sind an der **Art und dem Umfang der Aufgabe** sowie an der **Leistung des Architekten** auszurichten. (...)

(3) In der Honorarordnung ist vorzusehen, dass

1. die **Mindestsätze** durch schriftliche Vereinbarung in **Ausnahmefällen unterschritten** werden können;
2. die **Höchstsätze** nur bei **außergewöhnlichen** oder **ungewöhnlich lange dauernden Leistungen überschritten** werden dürfen;

I. Rechtsgrundlage (5)

Art. 10 § 2 MRVG:

- (3) In der Honorarordnung **ist** vorzusehen, dass
3. die Mindestsätze als vereinbart gelten, sofern nicht **bei Erteilung** des Architektenauftrages etwas anderes **schriftlich** vereinbart ist.

I. Rechtsnatur (6)

Art. 10 § 2 MRVG (ArchLG)

Die HOAI ist **öffentliches Preisrecht**,
kein Teil des Privatrechts!



I. Verhältnis HOAI – BGB

- Die HOAI ist **keine Inhaltsbestimmung** des Architekten- oder Ingenieurvertrags
- Die HOAI ist reines öffentliches **Preisrecht**
- Die Leistungspflicht des Architekten/Ingenieurs ergibt sich **allein** aus dem geschlossenen Vertrag
- Die (verbindlichen) Regelungen der HOAI sind eine „**Taxe**“ im Sinne von § 632 Abs. 1 BGB

I. Fassungen, Novellierungen

- „Erste“ HOAI vom 17.09.1976, in Kraft getreten am 1.1.1977
- Seither 7 Novellierungen
- Fünfte Novelle: 1.1.1996
→ HOAI 1996 (HOAI 2002)
- Sechste Novelle: 11.08.2009
→ HOAI 2009
- Siebte Novelle: **10.07.2013**
→ **HOAI 2013**
- Achte Novelle: **01.01.2021**

B. Der Weg zur HOAI 2021

- I. Rechtsnatur, Rechtsgrundlage, Fassungen
- II. Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI**
- III. Auswirkungen des EuGH-Urteils in der Praxis
- IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“
- V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen



II. Urteil des EuGH vom 04.07.2019

EuGH, Urteil vom 04.07.2019 – C-377/17, NJW 2019, 2529 = BauR 2019, 1624 = NZBau 2019, 511 = ZfBR 2019, 713 = IBR 2019, 436

Der Tenor des Urteils lautet:

„Die Bundesrepublik Deutschland hat dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 15 Abs. 1, 2 g und Abs. 3 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie) verstoßen, dass sie verbindliche Honorare für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren beibehalten hat.“

II. Wie kam es zu dem EuGH-Urteil?

- **EU-Dienstleistungsrichtlinie:** Mindest- und Höchstpreise nur unter engen Voraussetzungen möglich, weil die Niederlassungsfreiheit eingeschränkt wird.
- „Inländer“-HOAI von 2009: gilt nur für AN mit Sitz im Inland und soweit Leistungen vom Inland aus erbracht werden (§ 1)
- 2015: EU-Kommission leitet **Vertragsverletzungsverfahren** ein.
- BRD:
 - Rechtfertigung durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses (insbes. Sicherung der Planungsqualität und Verbraucherschutz)
 - Nur rein innerstaatliche Sachverhalte betroffen
- Darauf (erfolgloses) Abhilfeverlangen der Kommission
- Dann Klage der Kommission zum EuGH

II. § 1 HOAI 2009

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt die Berechnung der Entgelte für die **Leistungen der Architekten und Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen** (Auftragnehmer und Auftragnehmerinnen)

- mit Sitz im Inland,
- soweit diese Leistungen durch die Verordnung erfasst und
- vom Inland aus erbracht werden.

II. Der Blick zurück:

Wie hat die Rechtsprechung § 1 HOAI stets verstanden?

BGH, Urt. v. 22.05.1997 – VII ZR 290/95 (BGHZ 136, 1; BauR 1997, 677):

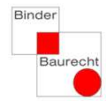
Die HOAI ist leistungsbezogen, nicht berufsbezogen anzuwenden, wenn Leistungen erbracht werden, die von ihren Regelungen erfasst werden. Sie gilt daher auch für Nicht-Architekten/Nicht-Ingenieure.

Diese Rechtsprechung ist der Schlüssel zum Verständnis der Entscheidung des EuGH!

II. Was genau hat der EuGH entschieden?

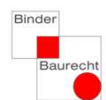
- Die Dienstleistungsrichtlinie gilt auch für innerstaatliche Sachverhalte, in denen die tatsächlichen Umstände nicht über einen einzigen Mitgliedstaat der Union hinausweisen.
- Nach Art. 15 der Dienstleistungsrichtlinie (s.o.) darf die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistung nur unter drei Voraussetzungen von Mindest- und Höchstpreisen abhängig sein:
 - **Keine Diskriminierung**
 - **Erforderlichkeit**
 - **Verhältnismäßigkeit (kein milderer Mittel)**

II. Keine Diskriminierung (1)



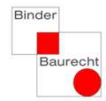
Die Anordnungen dürfen **weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung** aufgrund der **Staatsangehörigkeit** oder - bei Gesellschaften - aufgrund des **Orts des satzungsmäßigen Sitzes** darstellen.

II. Keine Diskriminierung (2)



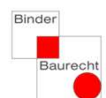
- Diese Voraussetzung sieht der EuGH als erfüllt an.
- Die Mindest- und Höchstsätze der HOAI stellen keine direkte oder indirekte Diskriminierung dar
 - aufgrund der Staatsangehörigkeit oder
 - bei Gesellschaften aufgrund des Ortes des satzungsfähigen Sitzes.

II. Erforderlichkeit (1)



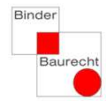
Die Anforderungen müssen durch einen **zwingenden Grund des Allgemeininteresses** gerechtfertigt sein.

II. Erforderlichkeit (2)



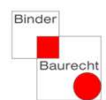
- Auch hier ist der EuGH der Argumentation der Bundesrepublik Deutschland gefolgt.
- Die Mindest- und Höchstsätze der HOAI können durch **zwingende Gründe des Allgemeininteresses** gerechtfertigt sein.
- Anerkannt sind als zwingende Interessen des Gemeinwohls die **Qualität der Arbeiten** und der **Verbraucherschutz**.

II. Verhältnismäßigkeit (1)



Die Anforderungen müssen zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels **geeignet** sein; sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung dieses Ziels **erforderlich** ist; diese Anforderungen **können nicht durch andere weniger einschneidende Maßnahmen ersetzt werden** die zum selben Ergebnis führen.

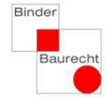
II. Verhältnismäßigkeit (2)



- Für die Verhältnismäßigkeit müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:
 - **Eignung**
 - **Erforderlichkeit**
 - **Angemessenheit**
(d.h. es darf kein milderes Mittel zur Verfügung stehen).

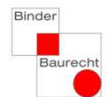
- Dies hat der EuGH **verneint**.
- Dabei haben die Richter zwischen den Mindestsätzen und den Höchstsätzen unterschieden.

II. Fehlende Eignung der Mindestsätze (1)



- Der EuGH hat zwar anerkannt, dass die Mindestsätze die Gefahr eines **ruinösen Preiswettbewerbs** begrenzen können.
- Aber: Die Bundesrepublik Deutschland hat nicht nachgewiesen, dass die Mindestsätze geeignet sind, die **Ziele (insbesondere die hohe Planungsqualität) zu erreichen**.

II. Fehlende Eignung der Mindestsätze (2)



Begründung:

- Die Erbringung der Planungsleistungen ist in Deutschland auch anderen Personen als Architekten und Ingenieuren erlaubt, d.h. auch solchen Personen, die ihre **fachliche Qualifikation nicht nachgewiesen** haben und **nicht der Aufsicht** unterliegen.
- Mindestsätze können das Ziel der Qualitätssicherung nicht erreichen, solange die Erbringung von Planungsleistungen auch **unqualifizierten Leistungserbringern** erlaubt ist.

Anmerkung: Hintergrund ist die deutsche Rechtsprechung seit dem Urteil des BGH vom 22.05.1997 (s.o.), nach der die HOAI **leistungsbezogen**, nicht berufsbezogen anzuwenden ist.

II. Unverhältnismäßigkeit der Höchstsätze

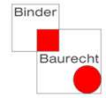
- Der EuGH hat zwar bestätigt, dass die Höchstsätze dem Verbraucherschutz dienen, indem sie die **Transparenz der Honorare** gewährleisten und **überhöhte Honorare unterbinden**.
- Aber: Die Bundesrepublik Deutschland hat nicht begründet, dass es kein milderes Mittel des Verbraucherschutzes gibt.
- Nach Ansicht der EU-Kommission ist es ausreichend, Kunden **Preisorientierungen** für die der HOAI zugrundeliegenden Leistungen zur Verfügung zu stellen. Dies ist weniger einschneidend und die Bundesrepublik Deutschland hat das Vorhandensein milderer Mittel nicht widerlegt.

II. Umsetzung des Urteils

- Feststellung: Die Mindest- und Höchstsätze **verletzen Europarecht**.
- Folge: Die Bundesrepublik Deutschland muss Abhilfe schaffen. Dies geschieht durch ein **Rechtsetzungsverfahren**.
- Das für die HOAI als Verordnung der Bundesregierung federführende Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat das BMI, weitere Bundesressorts, die kommunalen Spitzenverbände sowie die Berufsverbände und berufsständischen Kammern konsultiert und einen **Novellierungsvorschlag** der HOAI unterbreitet.

➤ **Anpassung der HOAI**

II. Deshalb: Änderung der HOAI (1)

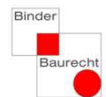


Chronologie der Umsetzung des EuGH-Urteils:

Schritt 1: Änderung der Ermächtigungsgrundlage

- **15.07.2020:** Bundeskabinett beschließt Anpassung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (ArchLG)= **Ermächtigungsgrundlage** zum Erlass einer HOAI
- **18.09.2020:** Bundesrat stimmt diesem Entwurf eines Änderungsgesetzes zu
- **08.10.2020:** Bundestag stimmt dem Entwurf eines Änderungsgesetzes einstimmig zu

II. Deshalb: Änderung der HOAI (2)



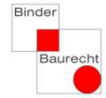
Stand der Umsetzung des EuGH-Urteils:

Schritt 2: Änderung der HOAI

- **15.07.2020:** Referentenentwurf zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
- **31.08.2020:** Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen und anderer Gesetze (BT-Drucks. 19/21982)
- **16.09.2020:** Bundeskabinett beschließt den Entwurf der Ersten Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)
- **08.10.2020:** Bundestag stimmt dem Gesetzentwurf zu
- **06.11.2020:** Zustimmung des Bundesrates

➤ **Voraussetzungen für das Inkrafttreten der HOAI 2021 gegeben**

II. Die wesentlichen Neuerungen im ArchLG (1) – alte Fassung



§ 1 Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure - **ALT**

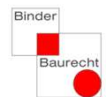
(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für Leistungen der Ingenieure zu erlassen. [...]

(2) In der Honorarordnung **sind Mindest- und Höchstsätze festzusetzen**. Dabei ist den berechtigten Interessen der Ingenieure und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen. [...]

(3) In der Honorarordnung ist vorzusehen, dass

1. die **Mindestsätze** durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen **unterschritten** werden können;
2. die **Höchstsätze** nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen **überschritten** werden dürfen;
3. die **Mindestsätze als vereinbart gelten**, sofern nicht bei Erteilung des Ingenieurauftrages etwas anderes schriftlich vereinbart ist.

II. Die wesentlichen Neuerungen im ArchLG (2) – neue Fassung



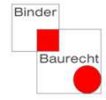
§ 1 Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieur- und Architektenleistungen - **NEU**

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates eine Honorarordnung für Ingenieur- und Architektenleistungen zu erlassen und Folgendes zu regeln:

1. die **Grundlagen und Maßstäbe** zur Berechnung von Honoraren,
2. Honorartafeln **zur Honorarorientierung** für Grundleistungen, auch in Abgrenzung zu besonderen Leistungen,
3. eine Regelung, wonach bestimmte in den Honorartafeln angegebene Honorarsätze für Grundleistungen für den Fall **als vereinbart gelten**, dass keine wirksame Honorarvereinbarung getroffen wurde,
4. die bei der Honorarvereinbarung einzuhaltende **Form** und die zu beachtenden **Hinweispflichten**.

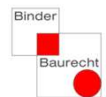
Bei der Bestimmung der Honorartafeln zur Honorarorientierung nach Satz 1 Nummer 2 ist den berechtigten Interessen der Ingenieure und Architekten und der zur Zahlung Verpflichteten Rechnung zu tragen. Diese sind an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Ingenieurs oder Architekten auszurichten.

II. Die wesentlichen Neuerungen der HOAI 2021 (1)



- Die Honorarregelungen haben nur noch **Orientierungscharakter**, das bislang verbindliche Preisrahmenrecht aus Mindest- und Höchstsatz wird damit aufgegeben.
- Honorare für alle von der HOAI erfassten Leistungen sind nunmehr **frei vereinbar**.
- Der Mindestsatz heißt jetzt „**Basishonorarsatz**“.
- „Honorartafeln“ nur noch als „**Honorarspannen zur Orientierung**“
- Die Beschränkung des Anwendungsbereichs der HOAI auf inländische Sachverhalte ist entfallen.
- Honorarvereinbarungen für Grundleistungen bedürfen nur noch der **Textform**, die bisherigen Anforderungen „schriftlich und bei Auftragserteilung“ entfallen.

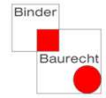
II. Die wesentlichen Neuerungen der HOAI 2021 (2)



- Die Grundlagen und Maßstäbe zur Berechnung von Honoraren müssen sich im Rahmen des „**Angemessenen**“ bewegen
- Die **Fälligkeitsregelungen** in § 15 HOAI entfallen, da insoweit im 2018 ergänzten BGB hinreichende Regelungen auch für den Architekten- und Ingenieurvertrag enthalten sind.
- Leistungen der Anlage 1 der HOAI („Beratungsleistungen“) sind künftig den sonstigen Grundleistungen der HOAI **gleichgestellt**.
- Eine **Hinweispflicht für Verbraucher** wurde in die HOAI aufgenommen.

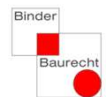
Im Übrigen bleibt es im Wesentlichen bei der bisherigen Systematik der HOAI 2013!

II. Die wesentlichen Neuerungen der HOAI 2021 (3)



- Die neue HOAI gilt für alle Architekten- und Ingenieurverträge, die **seit dem 01.01.2021** geschlossen wurden.
- Die Auswirkungen des EuGH-Urteils auf das verbindliche Preisrahmenrecht bei **vor dem 31.12.2020 geschlossenen Verträgen** regelt die HOAI 2021 nicht! Um diese Fälle abschließend entscheiden zu können, hat der BGH mit Beschluss vom 14.04.2020 ein Vorabentscheidungsverfahren vor dem EuGH angestoßen.

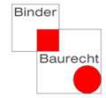
B. Der Weg zur HOAI 2021



- I. Rechtsnatur, Rechtsgrundlage, Fassungen
- II. Neue Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI
- III. Auswirkungen des EuGH-Urteils in der Praxis**
- IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“
- V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen

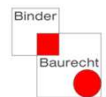


III. Auswirkungen auf Honorarvereinbarungen mit Privaten zwischen dem 04.07.2019 und dem 31.12.2020



- Honorarvereinbarungen unterlagen trotz der anfänglichen Fortgeltung der HOAI 2013 seit dem 04.07.2019 **keinen Beschränkungen** mehr.
- Die Grenze bildete lediglich die **Sittenwidrigkeit** der Honorarvereinbarung. Im Rahmen der guten Sitten bestand (und besteht) **völlige Vertragsfreiheit**.
- Die Vereinbarung eines **unter den Mindestsätzen bzw. über den Höchstsätzen** liegenden Honorars war damit auch unter der HOAI 2013 ohne Weiteres möglich.
- Die Vereinbarung eines Honorars, das sich überhaupt **nicht mehr** an den Honorarparametern der HOAI orientiert, war ebenfalls ohne Weiteres unter der HOAI 2013 möglich.
- So bereits die HOAI 2009, die (erstmal) vorsah, dass Grundleistungen und Besondere Leistungen auf **Zeithonorarbasis** abgerechnet werden können. Die Höhe der jeweiligen Stundensätze ist seit der HOAI 2009 nicht mehr festgelegt und frei verhandelbar. Der BGH hat dies ausdrücklich für zulässig erklärt (BGH, BauR 2009, 1162).

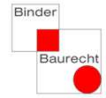
B. Der Weg zur HOAI 2021



- I. Rechtsnatur, Rechtsgrundlage, Fassungen
- II. Neue Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI
- III. Auswirkungen des EuGH-Urteils in der Praxis
- IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“**
- V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen



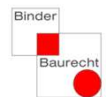
IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“ (1)



B. Altverträge – Die Rechtsprechung des EuGH und des BGH zu Altverträgen („Aufstockungsklagen“)

1. Beschluss des BGH vom 14.05.2019 (Az. VII ZR 174/19)
2. Urteil des EuGH vom 18.01.2022 (Rs. C-261/20)
3. Urteil des BGH vom 02.06.2022 (Az. VII ZR 174/19)

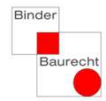
IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“ (2)



Was sind „Aufstockungsklagen“?

- Unter **„Aufstockungsklagen“** sind solche zu verstehen, in denen sich der Architekt oder Ingenieur abweichend von einer formwirksam getroffenen vertraglichen Honorarvereinbarung auf die höher liegenden Mindestsätze beruft. Die Rechtslage war nach dem EuGH-Urteil unklar und heftig umstritten:
- **Meinung 1:**
 - Weil der verbindliche Preisrahmen des § 7 Abs. 1 HOAI nicht mehr anwendbar ist und auch die Gerichte nicht mehr von verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen ausgehen dürfen, sind „Aufstockungsklagen“ abzuweisen (insbes. OLG Celle).
- **Meinung 2:**
 - Keine horizontale Direktwirkung (unmittelbare Anwendung) des EuGH-Urteils, sodass Gerichte die HOAI in ihrer derzeitigen Fassung anwenden müssen. „Aufstockungsklagen“ können daher nach wie vor Erfolg haben (insbes. OLG Hamm).

IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“ (3)

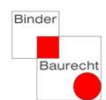


Der Sachverhalt des „Musterfalls“:


Der Kläger, der Ingenieurbüro betreibt, verlangt von der Beklagten, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Entwicklung von Immobilien ist, die Zahlung restlicher Vergütung für Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung. Abweichend von dem vereinbarten Pauschalhonorar macht der Kläger die höheren Mindestsätze nach der HOAI geltend.

BGH, Beschluss vom 14.05.2020 – VII ZR 174/19, NJW 2020, 2328 = BauR 2020, 1490 = NZBau 2020, 447 = ZfBR 2020, 447 = IBR 2020, 352, 353


IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“ (4)




▪ **Vorlagebeschluss des BGH vom 14.05.2020**

 BGH, Beschluss vom 14.05.2020 – VII ZR 174/19, NJW 2020, 2328 = BauR 2020, 1490 = NZBau 2020, 447 = ZfBR 2020, 447 = IBR 2020, 352, 353

▪ **Urteil des EuGH vom 18.01.2022 im Vorabentscheidungsverfahren**

 EuGH, Urteil vom 18.01.2022 – C-261/20, IBR 2022, 74 = NJW 2022, 927 = MDR 2022, 154 = NVwZ 2022, 314 = NZBau 2022, 103

▪ **Urteil des BGH vom 02.06.2022**

 BGH, Urteil von 02.06.2022 – VII ZR 174/19, IBR 2022, MDR 2022, 1014 = NZBau 2022, 530

IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“ (5)

Was ist bei dem Instanzenmarathon herausgekommen?

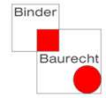
- Mindestsätze der HOAI in der Fassung aus dem Jahr 2013 sind in einem **laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen weiterhin anwendbar**.
- Dem steht nicht entgegen, dass der EuGH 2019 festgestellt hatte, dass verbindliche Preisvorgaben für Planungsleistungen gegen Art. 15 Abs. 1 der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123 verstoßen.
- Eine **richtlinienkonforme Auslegung von § 7 HOAI ist nicht möglich**.
- Der **Staat haftet für Schäden**, die die dem Einzelnen durch dem Staat zuzurechnende Verstöße gegen das Unionsrecht entstehen. Die durch die fehlerhafte Umsetzung der DL-Richtlinie in der HOAI 2009 und 2013 geschädigte Partei kann von der B. Rep. Deutschland den Ersatz des unmittelbar hierauf beruhenden Schadens verlangen.

B. Der Weg zur HOAI 2021

- I. Rechtsnatur, Rechtsgrundlage, Fassungen
- II. Neue Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI
- III. Auswirkungen des EuGH-Urteils in der Praxis
- IV. Auswirkungen auf „Aufstockungsklagen“
- V. **Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen**



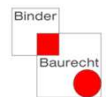
V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen (1)



Informationsschreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vom 04.07.2019 – I B6 – 20614/001:

„Dieses Urteil hat insbesondere zur Folge, dass die öffentlichen Stellen in Deutschland aufgrund des Anwendungsvorrangs des Europarechts verpflichtet sind, **ab sofort** die für europarechtswidrig erklärten Regelungen der HOAI nicht mehr anzuwenden. Daher darf beispielsweise bei der Vergabe öffentlicher Aufträge über Architekten- oder Ingenieurleistungen Angeboten der Zuschlag nicht mehr aufgrund der Tatsache verweigert werden, dass die angebotenen Preise unterhalb der Mindesthonorarsätze oder oberhalb der Höchsthonorarsätze der HOAI liegen. [...]“

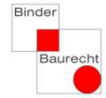
V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen (2)



Informationsschreiben des Bundeswirtschaftsministeriums vom 04.07.2019:

- Der Staat hat den Vorrang des Europarechts **sofort** zu beachten.
- Die europarechtswidrigen Vorschriften der HOAI sind bei der Vergabe nicht mehr anzuwenden.
- Zuschlag auf Angebote unter den Mindestsätzen bzw. über den Höchstsätzen darf nicht mehr verweigert werden.
- Aber: unaukömmliche Angebote sind im Einzelfall auszuschließen.
- Die HOAI kann als **Festpreis** vorgegeben werden.

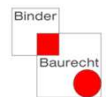
V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen (3)



VK Bund, Beschluss vom 30.08.2019 – VK 2-60/19:

- Aus dem Urteil des EuGH ergibt sich für die Bundesrepublik Deutschland das Verbot, die gegen das Unionsrecht verstoßenden Preisvorschriften der HOAI weiter anzuwenden.
- Die unmittelbare Anwendung der Dienstleistungsrichtlinie, deren Umsetzungsfrist abgelaufen ist, ist im Verhältnis zwischen Bürgern und staatlichen Stellen (vertikale Wirkung) zulässig und geboten.
- Für die Anwendung des Zuschlagskriteriums Preis folgt daraus, dass nach § 76 Abs. 1 Satz 2 VgV die Maßgaben für die HOAI für verbindliche Mindest- oder Höchstsätze durch die Antragsgegnerin nicht verbindlich vorgegeben werden durften.

V. Auswirkungen auf die Vergabe von Planungsleistungen (4)

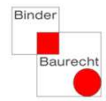


§ 76 VgV

- (1) Architekten- und Ingenieurleistungen werden im Leistungswettbewerb vergeben. Ist die zu erbringende Leistung nach einer gesetzlichen Gebühren- oder Honorarordnung zu vergüten, ist der Preis im dort vorgeschriebenen Rahmen zu berücksichtigen.
- (2) Die Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen der gestellten Aufgabe kann der öffentliche Auftraggeber nur im Rahmen eines Planungswettbewerbs, eines Verhandlungsverfahrens oder eines wettbewerblichen Dialogs verlangen. Die Erstattung der Kosten richtet sich nach § 77. Unaufgefordert eingereichte Ausarbeitungen bleiben unberücksichtigt.

➤ **Damit ist der Leistungswettbewerb, nicht der Preiswettbewerb ohnehin Leitbild der Vergabe von Planungsleistungen!**

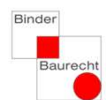
V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (5)



Nach Inkrafttreten der HOAI 2021:

- Leistungswettbewerb (§ 76 VgV)
- Vorgabe eines Festpreises (§ 58 Abs. 2 Satz 3 VgV)
- Ungewöhnlich niedriger Preis (§ 60 VgV)
- Angabe von Honorarparametern

V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (6)



Die Vergabe von Planungsleistungen im Leistungswettbewerb:

- Grundsätzlich **keine Änderung** bei der Gestaltung des Vergabeverfahrens
- Nach **§ 76 Abs. 1 Satz 1 VgV** sind Architekten- und Ingenieurleistungen unverändert im **Leistungswettbewerb** zu vergeben.
- Aber: Die Möglichkeit der freien Honorarvereinbarung gibt dem Bieter einen größeren Spielraum für Kalkulationsüberlegungen
 - Stärkere Differenzierung der Angebote hinsichtlich des Preises
- Andererseits: zumeist keine Interesse des AG, dass der Wettbewerb zwischen Architekten im Vergabeverfahren im Wesentlichen über den Preis entschieden wird, da sich im Preiswettbewerb nicht zwangsläufig der Bieter durchsetzt, der die beste Leistung erwarten lässt.

Die Vergabe von Planungsleistungen im Leistungswettbewerb:

§ 76 Abs. 1 VgV (bis 18.11.2020 geltende Fassung)

- (1) Architekten- und Ingenieurleistungen werden im Leistungswettbewerb vergeben. Ist die zu erbringende Leistung nach einer gesetzlichen Gebühren- oder Honorarordnung zu vergüten, ist der Preis im dort vorgeschriebenen Rahmen zu berücksichtigen.

§ 76 Abs. 1 VgV (seit 1.11.2020):

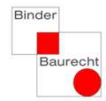
- (1) Architekten- und Ingenieurleistungen werden im Leistungswettbewerb vergeben. **Auf die zu erbringende Leistung anwendbare Gebühren- oder Honorarordnungen bleiben unberührt.**

Die Vergabe von Planungsleistungen im Leistungswettbewerb:

Neue Fassung von § 76 Abs. 1 VgV (seit 18.11.2020):

- Änderung war erforderlich, weil die in Bezug genommene HOAI nicht mehr verbindlich ist.
- Durch die Neuregelung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass „Gebühren- und Honorarordnungen auf die zu erbringende Leistung **anwendbar sein können**“; im Falle der HOAI betreffe das insbesondere die **Honorarorientierung** (BR-Drucks. 445/20,13).
- Eigentlich hätte man die Regelung des § 76 Abs. 1 Satz 2 VgV ersatzlos streichen können, sie erscheint als bloßer Verweis auf die denkbare Anwendung einer unverbindlichen Gebührenordnung überflüssig.
- Eine vergaberechtlichen Verbindlichkeit der HOAI bewirkt die Regelung jedenfalls nicht.

V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (9)



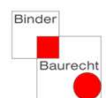
Vorgabe eines Festpreises:

Möglichkeit des „reinen“ Leistungswettbewerbs durch **§ 58 Abs. 2 Satz 3 VgV**:

„Der öffentliche Auftraggeber kann auch **Festpreise** oder **Festkosten** vorgeben, sodass das wirtschaftlichste Angebot ausschließlich nach qualitativen, umweltbezogenen oder sozialen Zuschlagskriterien nach Satz 1 bestimmt wird.“

- Damit kann der AG den Preis von vorneherein dem Wettbewerb entziehen und das wirtschaftlichste Angebot allein nach qualitativen Merkmalen bestimmen.
- Voraussetzung: Der Preis steht jedenfalls in einem **angemessenen Verhältnis zu Leistung**.

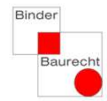
V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (10)



Vorgabe eines Festpreises:

- Denkbarer Anhaltspunkt bei Architekten- oder Ingenieurleistungen, die der HOAI unterfallen: **Basishonorarsatz**.
- Die HOAI in der Fassung von 2021 soll **Orientierungswerte** für das Honorar ausweisen (§ 2a Abs. 1 HOAI 2021).
- Festlegung eines Festpreises in Höhe des Basishonorarsatzes ist zulässig (*Bulla*, VergabeR 2020, 1 (7); *Steck*, VergabeR 2020, 270 (272); *Herterich*, IBR 2020, 1000 (nur online)).
- Kein Widerspruch zur DL-Richtlinie: jene verbietet nur generelle Regelungen, die Mindestsätze festlegen, keine einzelfallbezogenen Festlegungen durch den AG.

V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (11)



Ungewöhnlich niedriger Preis:

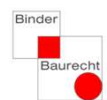
§ 60 VgV: Ungewöhnlich niedrige Angebote

(1) Erscheint der Preis oder die Kosten eines Angebots im Verhältnis zu der zu erbringenden Leistung **ungewöhnlich niedrig**, verlangt der öffentliche Auftraggeber vom Bieter **Aufklärung**.

(2) 1Der öffentliche Auftraggeber **prüft** die Zusammensetzung des Angebots und berücksichtigt die übermittelten Unterlagen. 2 [...]

(3) 1Kann der öffentliche Auftraggeber nach der Prüfung gemäß den Absätzen 1 und 2 die geringe Höhe des angebotenen Preises oder der angebotenen Kosten nicht zufriedenstellend aufklären, **darf er den Zuschlag auf dieses Angebot ablehnen**. 2Der öffentliche Auftraggeber **lehnt das Angebot ab**, wenn er festgestellt hat, dass der Preis oder die Kosten des Angebots ungewöhnlich niedrig sind, weil Verpflichtungen nach Absatz 2 Satz 2 Nummer 4 nicht eingehalten werden.

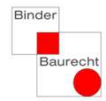
V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (12)



Ungewöhnlich niedriger Preis:

- Bisher: Nur eingeschränkter Anwendungsbereich von § 60 VgV bei der Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen, denn
 - es kamen von vornherein nur Angebote in Betracht, die den Mindestsatz nach HOAI einhielten und
 - Mindestsatzangebote zwar (im Vergleich zu den Leistungen oder zu den Konkurrenzangeboten) niedrig ausfallen, aber generell nicht als ungewöhnlich niedrig angesehen werden konnten.
- Relevanz von § 60 VgV nur dort, wo Leistungen nicht preisrechtlich durch die HOAI reglementiert waren (z.B. HOAI nicht anwendbar, zulässiger Ausnahmefall, Honorarregelung nicht mindestenssatzrelevant, Leistungen nur teilweise preisgebunden)

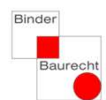
V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (13)



Ungewöhnlich niedriger Preis:

- Nachdem die HOAI 2021 keine Bindungswirkung mehr hat, also Honorare völlig frei und auch nach anderen Systeme als dem der HOAI angeboten und vereinbart werden können, wird sich die Frage ungewöhnlich niedriger Angebote vermehrt stellen.
- Ungewöhnlich niedriger Preis = Preis, der **nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung** steht.
- Bei ungewöhnlich niedrigem Angebot: **Aufklärung** durch den AG, **Prüfung der Auskömmlichkeit** des Angebotes (Beweislast für Auskömmlichkeit liegt beim Bieter).
- Die Begründung für die **Auskömmlichkeit** des Angebotes kann auch in Umständen liegen, die nach früherem Recht eine Mindestsatzunterschreitung nicht gerechtfertigt hätten.

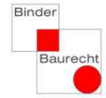
V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (14)



Angabe von Honorarparametern – nach neuem Recht noch zulässig?

- Es gibt unter der HOAI 2021 **keine bindenden Honorarparameter** mehr.
- Angaben zur Honorarzone und/oder zu den anrechenbaren Kosten sind nicht mehr zwingend erforderlich. Die Bieter können ihr Honorar sogar völlig unabhängig vom System der HOAI ermitteln.
- Aber: AG muss den Bietern alle kalkulationsrelevanten Umstände mitteilen (Transparenzprinzip, Prinzip der Gleichbehandlung).
- Sinnvolle Honorarkalkulation nur dann möglich, wenn die Bieter den Gegenstand der Planungsleistung hinreichend genau und eindeutig kennen.

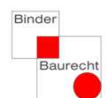
V. Die HOAI 2021 und die Vergabe von Planungsleistungen (15)



Angabe von Honorarparametern – nach neuem Recht noch zulässig?

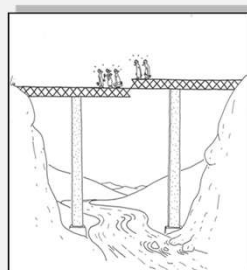
- Daher: Angabe der geschätzten Baukosten, der anrechenbaren Kosten, Benennung der Honorarzone ist sinnvoll bzw. notwendig und **zulässig** (*Bulla*, VergabeR 2020, 1 (7)). Die gilt umso mehr, wenn der AG die Honorierung auf der Grundlage der HOAI vornehmen möchte.
- Die Entscheidung des AG für eine Vergütung anhand des Honorarsystems der HOAI, stellt die **Wahl eines möglichen Systems der Honorierung** dar.
- Bieter haben keinen Anspruch auf Berechnung ihres Honorars auf eine bestimmte Art und Weise. Sie müssen vielmehr die Vorgaben des AG beachten.
- Dem Erfordernis, keine bestimmten Mindest- oder Höchstsätze vorzugeben, kann der AG dadurch nachkommen, dass den Bietern gestattet wird, **Zu- oder Abschläge auf das ermittelte (Basis-)Honorar anzubieten**.

C. Anwendungsbereich



I. Änderungen

- II. Sachlicher Anwendungsbereich
- III. Persönlicher Anwendungsbereich
- IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich



I. Änderungen (1)

- **Zentrale Änderung:**
Wegfall der zwingenden Mindest- und Höchstsätze
- **Folge:**
 - Honorarvereinbarungen sind uneingeschränkt möglich
 - Der Basishonorarsatz, der den Mindestsatz ersetzt, kommt (nur) dann zum Tragen, wenn keine Honorarvereinbarung geschlossen wurde

I. Änderungen (2)

- Keine Bezugnahme mehr auf die Begriffe „Architektinnen und Architekten“ sowie „Ingenieurinnen und Ingenieure“
- Abgestellt wird nur noch auf „**Ingenieur- und Architektenleistungen**“
- Klarstellung, dass der Anwendungsbereich der HOAI **leistungs- und nicht berufsstandsbezogen** ist.

I. Änderungen (3)

- Keine Beschränkung mehr auf inlandsansässige Auftragnehmer
- Keine Beschränkung mehr auf Grundleistungen, die vom Inland aus erbracht werden
- HOAI gilt weiterhin jedenfalls für Leistungen deutscher Architekten und Ingenieure im Inland. Bei Fällen mit Auslandsberührung: s. C.III

I. Änderungen (4)

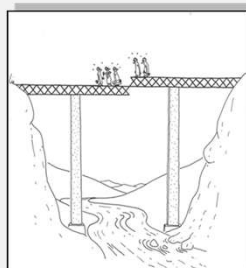
- Begriff der „Grundleistungen“ in § 1 wurde ersetzt durch den Begriff der „**Leistungen**“
- Die Regelungen der HOAI sind unabhängig davon anwendbar, ob es sich um Grundleistungen oder andere Leistungen handelt.
- Auch die **bisherigen Beratungsleistungen** in der Anlage 1 zur HOAI und die **Besonderen Leistungen** sind vom Wortlaut des § 1 erfasst.
- Klarstellung, dass die HOAI nicht nur Regelungen zu den sog. Grundleistungen enthält, sondern auch zu den Besonderen Leistungen.

I. Änderungen (5)

- Achtung! Nach der HOAI 2013 waren Honorarvereinbarungen für Besondere Leistungen und für Beratungsleistungen in der Anlage 1 zur HOAI **formfrei** möglich.
- Es waren also auch **mündliche Vereinbarungen** möglich.
- Das ist jetzt wegen der Formulierung „Leistungen“ in § 1 nicht mehr der Fall, sondern:
Textformerfordernis des § 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI ist auch bei **Beratungsleistungen** oder **Besonderen Leistungen Wirksamkeitsvoraussetzung!**

C. Anwendungsbereich

- I. Änderungen
- II. Sachlicher Anwendungsbereich**
- III. Persönlicher Anwendungsbereich
- IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich



II. Sachlicher Anwendungsbereich (1)

- Bei der Definition der Grundleistungen in § 3 Abs. 1 wurde ein Verweis auf die Anlage 1 neu aufgenommen.
- Damit erfolgt die **Gleichstellung** der Grundleistungen in der Anlage 1 (bisher „Beratungsleistungen“, jetzt „**Fachplanungs- und Beratungsleistungen**“) mit den Grundleistungen in den Teilen 2 bis 4.

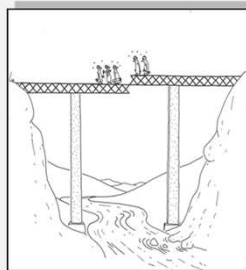
II. Sachlicher Anwendungsbereich (2)

Ansonsten wie HOAI 2013:

- Prägender Werkerfolg entspricht Architekten- bzw. Ingenieurleistung
- Schwerpunkt der Tätigkeit liegt auf HOAI-Leistungen
- HOAI gilt nicht, wenn Schwerpunkt der Tätigkeit außerhalb der HOAI liegt, z.B.:
 - Projektentwicklung
 - Bedarfsplanung nach DIN 18205
 - typische Designertätigkeiten (OLG Frankfurt, NJW-RR 1993, 1305)
 - Teilungserklärung/Abgeschlossenheitsbescheinigung (OLG Koblenz, IBR 2013, 548)

C. Anwendungsbereich

- I. Änderungen
- II. Sachlicher Anwendungsbereich
- III. Persönlicher Anwendungsbereich**
- IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich



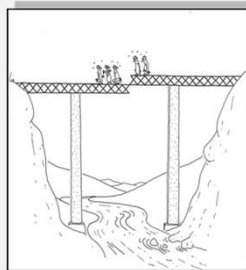
III. Persönlicher Anwendungsbereich

Klarstellung in § 1: Geltung für **Ingenieur- und Architektenleistungen**

- HOAI gilt nicht berufs- sondern **leistungsbezogen**
- Jede natürliche oder juristische Person, die in der HOAI beschriebene Leistungen erbringt
- nicht nur Architekten und Ingenieure
- auch **Berufsfremde**
- Ausnahme: Die HOAI gilt nicht für sog. „Paketanbieter“, (BGH BauR 1997, 677)
- Die HOAI gilt nicht bei Arbeits- oder arbeitnehmerähnlichem Verhältnis

C. Anwendungsbereich

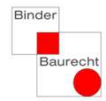
- I. Änderungen
- II. Sachlicher Anwendungsbereich
- III. Persönlicher Anwendungsbereich
- IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich**



IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich (1)

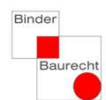
- Die beiden Merkmale „mit Sitz im Inland“ und „soweit die Grundleistungen vom Inland aus erbracht werden“ wurden in der Neufassung des § 1 ersatzlos gestrichen. Diese Merkmale wurden in der HOAI 2009 eingeführt, um die HOAI europarechtskonform zu machen.
- Weiterhin Geltung für **Leistungen deutscher Architekten und Ingenieure im Inland.**
- Bei Fällen mit Auslandsberührung ist entscheidend, ob nach dem **Internationalen Privatrecht** deutsches Recht anwendbar ist.

IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich (2)



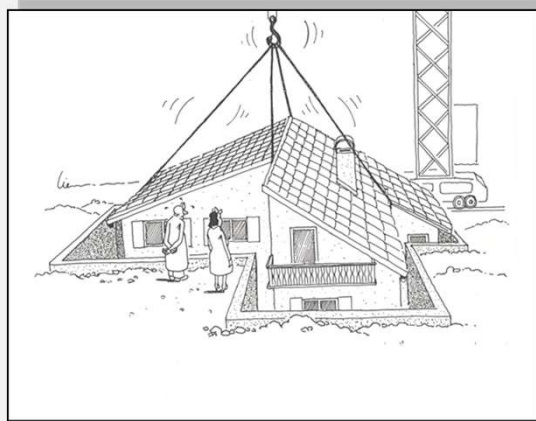
- Bei europarechtlichen Sachverhalten: Anwendung Rom-I-Verordnung Nr. 593/2008 vom 17.06.2008:
- Grundsatz: **Vorrang der Rechtswahl** der Vertragsparteien (kann konkludent erfolgen).
- Voraussetzung: Die Rechtswahl muss sich eindeutig aus den Bestimmungen des Vertrags oder aus den Umständen des Falls ergeben.
- Wenn keine Rechtswahl: Maßgeblich ist das Recht des Staates, in dem der **Dienstleister** (Architekt/Ingenieur) seinen **gewöhnlichen Aufenthalt** hat.
- Ausnahme: Das Recht eines anderen Staates ist anzuwenden, wenn sich aus der Gesamtheit der Umstände ergibt, dass der Vertrag eine offensichtlich engere Verbindung zu einem anderen Staat aufweist.

IV. Räumlicher und internationaler Anwendungsbereich (3)



- Sondervorschrift bei **Verbraucherverträgen** (Art. 6 Abs. 1 Rom-I-Verordnung):
- Es ist das Recht des Staates anwendbar, in dem der **Verbraucher** seinen **gewöhnlichen Aufenthalt** hat, sofern der Unternehmer seine berufliche oder gewerbliche Tätigkeit in diesem Staat ausübt oder eine solche Tätigkeit auf irgend einer Weise auf diesen Staat oder auf mehrere Staaten, einschließlich dieses Staates, ausrichtet und der Vertrag in den Bereich dieser Tätigkeit fällt.
- Bei **außereuropäischen Sachverhalten** (von der Rom-I-Verordnung nicht erfasst): Anwendung der Regelungen des IPR gem. **Art. 3 ff. EGBGB**.

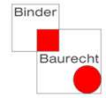
D. Beibehaltene Regelungen



D. Beibehaltene Regelungen (1) - Überblick

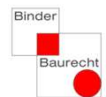
- Unverändert: Das **System zur Ermittlung des Honorars**, auch wenn die Honorarwerte nunmehr nur noch Orientierungswert darstellen.
- Erhaltung der **Honorartafeln**, wobei die darin ausgewiesenen Honorarwerte nunmehr die **Honorarspannen** vom Basishonorarsatz bis zum oberen Honorarsatz bilden, nach wie vor gegliedert nach den einzelnen Honorarzonen.
- Bis auf marginale Änderungen unveränderte Erhaltung der **Leistungsbilder**.

D. Beibehaltene Regelungen (2) – Überblick



- Beibehaltung der Grundlagen zur Honorarermittlung im Hinblick auf die Ansätze der Flächen, anrechenbare Kosten oder Verrechnungseinheiten und bei den **anrechenbaren Kosten** der Verweis auf die **DIN 276**.
- Beibehaltung der Begriffe **Grundleistungen, Besondere Leistungen, Leistungsphasen** und die Begriffsbestimmungen in § 2 HOAI.

D. Beibehaltene Regelungen (3) - Honorarzonen

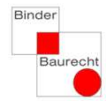


- Beibehaltung der **Honorarzonen**, wobei die Regelung zu den Honorarzonen in § 5, insbesondere zur Ermittlung der Honorarzonen sprachlich verändert wurde.
- Die Aufzählung der einzelnen Honorarzonen mit der jeweiligen Zuordnung des Grades der damit verbundenen Planungsanforderungen wurde durch eine allgemein gehaltene Definition ersetzt:

„...die von der Honorarzone I aus ansteigend den Schwierigkeitsgrad der Planung einstufen“

- Hiermit ist nach Auffassung des Verordnungsgebers keine inhaltliche Änderung verbunden.

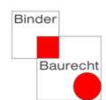
D. Beibehaltene Regelungen (4) – Honorarzonen



Gestaltungsmöglichkeiten bei Honorarzonen?

- HOAI 2013: Vereinbarung einer zu niedrigen Honorarzone führte meist zu einer Mindestsatzunterschreitung.
- HOAI 2021: Nach Abschaffung verbindlicher Mindestsätze ist die nachträgliche Berufung auf den Mindestsatz wegen fehlerhafter Honorarzonenfestlegung nicht mehr möglich.
- Nachträgliche Forderung nach Festlegung der „objektiv richtigen Honorarzone“ denkbar, wenn lediglich die Geltung der HOAI 2021 vereinbart wird oder konkrete Angaben im Vertrag fehlen. Grund: Bislang hatte die Festlegung der Honorarzone im Vertrag lediglich vorläufigen Charakter. Hieraus könne ein „Korrekturanspruch“ folgen.

D. Beibehaltene Regelungen (5) – Honorarzonen



Gestaltungsmöglichkeiten bei Honorarzonen?

- Verbindliche Festlegung einer Honorarzone?
 - Uneingeschränkt möglich, auch mit der Maßgabe, dass in jedem Fall die vertragliche Festlegung der Honorarzone verbindlich sein soll, selbst wenn sich nachträglich die Kriterien für die Honorarzonenfestlegung verändern sollten.
 - Nach Wegfall der verbindlichen Mindestsätze ist eine solche vertragliche Regelung nach der HOAI 2021 möglich. Auf eine nachträgliche Honoraranpassung kann sich der Architekt/Ingenieur nicht mehr berufen.

D. Beibehaltene Regelungen (6)

§ 6 Grundlagen des Honorars

(1) Bei der Ermittlung des Honorars für Grundleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 sind zugrunde zu legen

1. das Leistungsbild
2. die Honorarzone und
3. die dazugehörige Honorartafel zur Honorarorientierung.

Zusätzlich zu den Grundlagen nach Satz 1 ermittelt sich das Honorar

1. für die Leistungsbilder des Teils 2 und der Anlage 1 Nummer 1.1 nach der Größe der Fläche,
2. für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und der Anlage 1 Nummer 1.2, 1.3 und 1.4.5 nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung,
3. für das Leistungsbild der Anlage 1 Nummer 1.4.2 nach Verrechnungseinheiten.

D. Beibehaltene Regelungen (7)

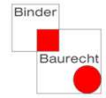
Honorarberechnungsparameter:

§ 10 Abs. 1 HOAI (1996)

§ 6 HOAI (2009) / (2013) / (2021)

- Anrechenbare Kosten
- Umfang der erbrachten Leistungen des jeweiligen Leistungsbildes
- Honorarzone
- Maßgebliche Honorartafel
- Honorarsatz (**Basishonorarsatz**, wenn nichts anderes vereinbart)

D. Beibehaltene Regelungen (8)



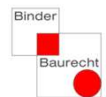
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen

(1) Werden dem Auftragnehmer nicht alle Leistungsphasen eines Leistungsbildes übertragen, so dürfen nur die für die übertragenen Phasen vorgesehenen Prozentsätze berechnet und vereinbart werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.

(2) Werden dem Auftragnehmer nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen, so darf für die übertragenen Grundleistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertragenen Grundleistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn dem Auftragnehmer wesentliche Teile von Grundleistungen nicht übertragen werden.

(3) Die gesonderte Vergütung eines zusätzlichen Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwands ist in Textform zu vereinbaren.

D. Beibehaltene Regelungen (9)



§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen

(1) Wird die Vorplanung oder Entwurfsplanung bei Gebäuden und Innenräumen, Freianlagen, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen, der Tragwerksplanung und der Technischen Ausrüstung als Einzelleistung in Auftrag gegeben, können für die Leistungsbewertung der jeweiligen Leistungsphase

1. für die Vorplanung höchstens der Prozentsatz der Vorplanung und der Prozentsatz der Grundlagenermittlung und

2. für die Entwurfsplanung höchstens der Prozentsatz der Entwurfsplanung und der Prozentsatz der Vorplanung zum Zweck der Honorarberechnung

herangezogen werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.

§§ 8 und 9 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen bzw. bei Beauftragung von Einzelleistungen:

- Anpassung an die nunmehr bei Abschluss von Honorarvereinbarungen zu beachtenden Form, ansonsten keine Veränderung.
- Einfügen der Wörter „zum Zweck der Honorarberechnung“ an mehreren Stellen.

§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

(1) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags darauf, dass der **Umfang der beauftragten Leistung geändert** wird, und **ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten**, Flächen oder Verrechnungseinheiten, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch Vereinbarung in Textform anzupassen.

(2) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, **ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten, Flächen oder Verrechnungseinheiten ändern**, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase in Textform zu vereinbaren.

§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs:

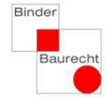
- Inhaltlich unverändert übernommen.
- Lediglich sprachliche Anpassung an die nunmehr zu beachtende Form der Honorarvereinbarung („*Vereinbarung in Textform*“ statt schriftlicher Vereinbarung).

▪ § 10 Abs. 1 HOAI 2013

- Einvernehmliche **Änderung des beauftragten Leistungsumfangs**
- **mit** der Folge von **Änderung der anrechenbaren Kosten**

→ **Anpassung der Honorarberechnungsgrundlage durch schriftliche Vereinbarung**
(Anspruch auf Vereinbarung?)

D. Beibehaltene Regelungen (14) – Änderungen Leistungsumfang (4)

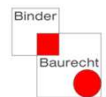


▪ § 10 Abs. 2 HOAI 2013

- Einvernehmliche **Wiederholung von Grundleistungen**
- **ohne Änderung der anrechenbaren Kosten**

→ **schriftliche Vereinbarung über das Honorar entsprechend dem Anteil der wiederholten Leistungen an der jeweiligen Leistungsphase**
(Anspruch auf Vereinbarung?)

D. Beibehaltene Regelungen (15) – Änderungen Leistungsumfang (5)




Was sind kostenpflichtige Änderungsleistungen?

Kostenpflichtige Änderungsleistungen sind

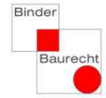
- **Planungsleistungen,**
- die vom Architekt/Ingenieur auf **Veranlassung** oder **Anordnung des Auftraggebers**, ohne dass der Ingenieur diese zu vertreten hat,
- nach einer **vollständig oder teilweise abgeschlossenen Planungsleistung**

für dasselbe Objekt erbracht werden.

 OLG Düsseldorf, NZBau 2007, 109

▪

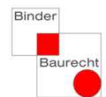
D. Beibehaltene Regelungen (16) – Änderungen Leistungsumfang (6)



Wann ist die Planung abgeschlossen?

- Ja, wenn die Planung vollständig erbracht ist und nunmehr hierauf einvernehmlich mit der **Errichtung des Baus begonnen** wird.
- Ja, wenn kleinere oder größere **Planungsabschnitte** erbracht wurden, z.B. ganze Planungsphasen, einzelne Grundleistungen oder Teile von Grundleistungen.
- Ja, wenn nach Beendigung der Lph 2 weitere Planungskonzepte bei gleichem Planungsziel gefordert werden.
- Ja, wenn sich der AG nach Beginn der Lph 3 von dem in Lph 2 einvernehmlich festgelegten Planungsziel löst und deshalb neue Planungskonzepte für das veränderte Planungsziel gefordert bzw. notwendig werden.

D. Beibehaltene Regelungen (17) – Änderungen Leistungsumfang (7)

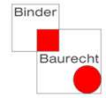


Forderungen des § 10 Abs. 1 und Abs. 2 HOAI 2021:

Die Parteien müssen

- sich über die Leistungsänderungen bzw. die Wiederholung von Grundleistungen **einigen**
- und das Honorar für die Planungsänderung entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase in Textform **vereinbaren**.
- Die Einigung bedarf keiner Form. Die geforderte Textform ist **keine Anspruchsvoraussetzung**.
- Der Architekt/Ingenieur hat grundsätzlich einen **Anspruch auf Abschluss einer Honorarvereinbarung**.
- Verweigert der Auftraggeber die entsprechende Anpassung, hat der Architekt/Ingenieur einen **unmittelbaren Anspruch auf Zahlung**.

D. Beibehaltene Regelungen (18) – Änderungen Leistungsumfang (8)

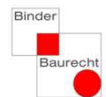


Regelungsgehalt des § 10 Abs. 1 HOAI 2021:

Abs. 1 regelt die Fälle,

- in denen der **Leistungsumfang nachträglich ausgeweitet** (bzw. verringert) wird und damit die **anrechenbaren Kosten steigen** (bzw. sinken).
- Geänderte Leistungen i.S.d. § 10 Abs. 1 HOAI 2021 umfassen **auch die zusätzlich zu erbringenden Leistungen**.
- Unter dem Begriff der geänderten Leistung ist **auch die Wiederholungsleistung** zu verstehen (BGH Ur. v. 26.07.2007 – VII ZR 42/05).
- § 10 Abs. 1 HOAI umfasst also - anders als es der Wortlaut vermuten lässt – **alle Arten von Änderungs- und Wiederholungsleistungen!**

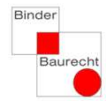
D. Beibehaltene Regelungen (19) – Änderungen Leistungsumfang (9)



Honoraranpassung gem. § 10 Abs. 1 HOAI 2021:

- Die Honoraranpassung erfolgt durch Änderung der anrechenbaren Kosten.
- Die geänderte oder wiederholte Leistung ist dann nach dem Sinn des § 10 Abs. 1 HOAI auch auf der Basis der neuen anrechenbaren Kosten zu berechnen.
- Wünscht der Bauherr nach vollständiger Entwurfsplanung eine Änderung, wirkt sich die Planungsänderung **nicht mehr auf die Vergütung der bereits erbrachten Leistungen aus**. Diese richtet sich nach den anrechenbaren Kosten der ursprünglichen Kostenberechnung.
- Die durch die Änderungen entstandenen höheren anrechenbaren Kosten für die zusätzlich gewünschten Leistungen werden honorarrechtlich **erst in den nachfolgenden Leistungsphasen** durch Anpassung der Honorarberechnungsgrundlage Berücksichtigung finden.

D. Beibehaltene Regelungen (20) – Änderungen Leistungsumfang (10)

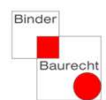


Regelungsgehalt des § 10 Abs. 2 HOAI 2021:

Abs. 2 regelt die Fälle,

- in denen die **Wiederholung von Grundleistungen** aufgrund von nachträglichen Änderungswünschen des Auftraggebers erforderlich wird, ohne dass es zu einer Änderung der anrechenbaren Kosten kommt.
- Wiederholte Grundleistungen werden nicht zu Besonderen Leistungen, sondern sie bleiben Grundleistungen!

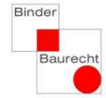
D. Beibehaltene Regelungen (21) – Änderungen Leistungsumfang (11)



Honoraranpassung gem. § 10 Abs. 2 HOAI 2021:

- Da es sich (weiterhin) um Grundleistungen handelt, muss sich das Honorar für die Wiederholungsleistungen nach den allgemeinen Honorarparametern richten, also
 - Anrechenbare Kosten
 - Honorarzone
 - Umfang der Leistung entsprechend ihrem Anteil an der Leistungsphase (ggf. Honorartabellen nutzen)
- Es sind die anrechenbaren Kosten anzusetzen, die sich insgesamt nach den Vorschriften der HOAI für das **Gesamtobjekt** ergeben.
- Für Änderungsleistungen kann (und konnte auch schon in der Vergangenheit) ein Zeithonorar vereinbart werden (BGH BauR 2009, 1162).

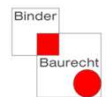
D. Beibehaltene Regelungen (22) – Änderungen Leistungsumfang (12)



Nicht kostenpflichtige Änderungsleistungen:

- Wenn es sich der Planungsänderung um eine **Nacherfüllung** des Ingenieurs wegen mangelhafter Planung handelt, besteht kein Vergütungsanspruch.
- Der Ingenieur muss in diesem Fall seine Planung ohne weitere Vergütung korrigieren bzw. wiederholen.
- Das folgt vor der Abnahme aus seiner Vertragserfüllungspflicht und nach der Abnahme aus der Verpflichtung zur Nacherfüllung (sofern diese noch möglich ist, weil sich der Planungsmangel noch nicht im Bauwerk verkörpert hat).
- Ebenfalls nicht vergütungspflichtig: **Optimierungsleistungen**. Diese dienen der Optimierung der planerischen Ideen, bis ein mit dem Auftraggeber abgestimmtes Ergebnis vorliegt und sind mit dem Grundhonorar abgegolten.

D. Beibehaltene Regelungen (23) – Änderungen Leistungsumfang (13)



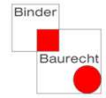
Beispiel 1:

Der TGA-Planer erhält einen Auftrag über die Grundleistungen der Leistungsphasen 1-9 des § 55 Abs. 1 HOAI 2021 für Lüftungsanlagen. Während der Bauausführung wünscht der Auftraggeber die Einbeziehung eines weiteren Raums in die Lüftungsanlage.

Vergütungsfolgen:

- Abrechnung der Leistungen der Leistungsphasen 1-7 auf Basis der ursprünglichen anrechenbaren Kosten.
- Abrechnung der Leistungen der Leistungsphase 8 auf Basis der durch die Änderung erhöhten anrechenbaren Kosten, § 10 Abs. 1 HOAI 2021.
- Für die im Rahmen der Umplanung teilweise notwendige Wiederholung von Grundleistungen der Leistungsphasen 1-7 erfolgt die Honorierung auf Basis des Anteils des Honorars nach den gesamten anrechenbaren Kosten, der dem Anteil der durch die Umplanung berührten anrechenbaren Kosten entspricht, § 10 Abs. 2 HOAI 2021. In diesem Fall werden die Wiederholungsleistungen unter Berücksichtigung der Degression der Honorartafel abgerechnet.

D. Beibehaltene Regelungen (24) – Änderungen Leistungsumfang (14)



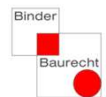
Beispiel 2:

Während der Ausführung der Leistung wird festgestellt, dass eine notwendige Abdichtung einer Müllverbrennungsanlage gegen drückendes Wasser nicht geplant war. Der BU meldet Bedenken an. Der Ingenieur plant um. Er überwacht nunmehr auf Basis der neuen Planung (mit Abdichtung gegen drückendes Wasser). Es liegt keine Anordnung des AG, sondern eine Nachbesserung wegen eines Planungsmangels vor. Folglich scheidet die Anwendung des § 10 HOAI aus.

Vergütungsfolgen:

- Erhöhung der Herstellkosten um die notwendigen Kosten der Abdichtung der MVA gegen drückendes Wasser, § 54 Abs. 1 HOAI 2021.
- Anpassung der Kostenberechnung auf Grundlage der nunmehr vertragsgemäßen/mangelfreien Entwurfsplanung.
- Abrechnung der Leistungen der Leistungsphasen 1-9 nach der fortgeschriebenen Kostenberechnung (nach erfolgter Mangelbeseitigung wird der Planer so gestellt, als hätte er ursprünglich richtig geplant).

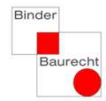
D. Beibehaltene Regelungen (25) – Änderungen Leistungsumfang (15)



Mögliche Honorarvereinbarungen nach der Neufassung der HOAI 2021:

- Nach Entfall des Mindestsatzgebotes, gibt es keine zwingenden Vorgaben für die Abrechnung von Mehrfachleistungen/Änderungsleistungen mehr.
- Darum: **erhebliche Gestaltungsfreiheit**
 - Wahl der Abrechnungsgrundlagen des § 10 HOAI 2021
 - Einheitliche Abrechnung auf Basis der ursprünglichen anrechenbaren Kosten für das gesamte Leistungsbild und für Änderungsleistungen eine Abrechnung nach Stundenaufwand zu festen Stundensätzen
 - Abrechnung sämtlicher notwendiger Änderungsleistungen auf Anordnung des Auftraggebers auf Basis erhöhter anrechenbarer Kosten.

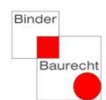
D. Beibehaltene Regelungen (26) – Änderungen Leistungsumfang (16)



Anordnungsrecht des AG gem. 650b BGB:

- Ordnet der Bauherr Änderungen an, sollen sich die Vertragsparteien zunächst auf Basis eines **Nachtragsangebots**, das der Ingenieur zu stellen hat, einigen.
- Die Pflicht zur Abgabe des Angebotes über die Mehr- und Minderkosten besteht nur, wenn dem Architekt/Ingenieur im Fall der Änderung des vereinbarten Werkerfolgs die Ausführung der Änderung **zumutbar** ist.
- Unzumutbare Anordnungen
 - Anordnungen außerhalb des Fachbereichs des Architekten/Ingenieurs
 - Änderung ist mit erheblichem zeitlichen Mehraufwand verbunden und dem Planer fehlen hierfür die Kapazitäten
 - Willkürliche Erweiterung des Leistungskatalogs
 - Anordnung von Besonderen Leistungen (z.B. SiGeKo, Finanzierungsberatung o.ä.)

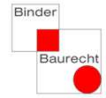
D. Beibehaltene Regelungen (27) – Änderungen Leistungsumfang (17)



Anordnungsrecht des AG gem. 650b BGB:

- Kommt **binnen 30 Tagen** keine Einigung zustande und liegen die Voraussetzungen für die einseitige Anordnung vor, kann der Auftraggeber die Änderungen **in Textform** einseitig gegenüber dem Planer **anordnen**.
- Der Planer ist dann verpflichtet, der Anordnung des Auftraggebers nachzukommen.

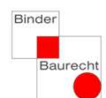
D. Beibehaltene Regelungen (28) – Änderungen Leistungsumfang (18)



Anordnungsrecht des AG gem. 650b BGB:

- Die Vergütungsanpassung regelt § 650q Abs. 2 BGB:
 - Das Honorar des Ingenieurs richtet sich bei einvernehmlichen Änderungen bzw. Änderungsanordnungen (entsprechend der gesetzlichen Vorschriften) grundsätzlich nach den Preisvorschriften der HOAI.
 - Bei Änderungen von Leistungen, die nicht von der HOAI erfasst werden, ist das Honorar frei vereinbar, § 650q Abs. 2 BGB.
 - Soweit eine Honorarvereinbarung nicht zustande kommt, gilt § 650c BGB entsprechend, mit der Folge, dass die Höhe des Honoraranspruchs für den durch eine Anordnung des Bestellers nach § 650b Abs. 2 BGB vermehrten oder verminderten Aufwand sich nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für AGK, Wagnis und Gewinn richtet.
- Fazit: Auch im Rahmen des Anordnungsrechts gem. § 650b BGB landet man am Ende in den meisten Fällen wieder beim § 10 HOAI 2021!

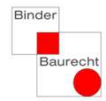
D. Beibehaltene Regelungen (29)



§ 11 Auftrag für mehrere Objekte:

- Regelt die Auswirkungen der Beauftragung mehrerer Objekte, vergleichbarer Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen oder bei im Wesentlichen gleichartigen Gebäuden, Ingenieurbauwerken oder Tragwerken, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant oder errichtet werden sollen (**Trennungsprinzip** bei mehreren Objekten).
- Inhaltlich unverändert übernommen.

D. Beibehaltene Regelungen (30) – Auftrag für mehrere Gebäude

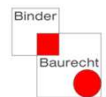


§ 11 HOAI Auftrag für mehrere Objekte

- (1) Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare vorbehaltlich der folgenden Absätze für jedes Objekt getrennt zu berechnen.
- (2) Dies gilt nicht für Objekte mit
 - weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen
 - derselben Honorarzone,
 - die im zeitlichen
 - und örtlichen Zusammenhang
 - als Teil einer Gesamtmaßnahme
 - geplant und errichtet werden.

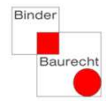
Das Honorar ist dann nach der **Summe der anrechenbaren Kosten** zu berechnen.

D. Beibehaltene Regelungen (31) – Auftrag für mehrere Gebäude



- (3) Umfasst ein Auftrag
 - mehrere im Wesentlichen gleichartige **Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen** oder **Tragwerke**, die im
 - zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang
 - unter gleichen baulichen Verhältnissen
 - geplant und errichtet werden sollen, oder
 - mehrere Objekte nach Typenplanung oder
 - Serienbauten,so sind für **die erste bis vierte Wiederholung** die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 um **50 Prozent**, von der **fünften bis siebten Wiederholung um 60 Prozent** und ab der **achten Wiederholung um 90 Prozent** zu mindern.

D. Beibehaltene Regelungen (32)

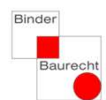


§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen

(1) Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel zur Honorarorientierung, der die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.

(2) Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann in Textform vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.

D. Beibehaltene Regelungen (33)

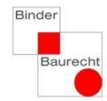


§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen

§ 13 Interpolation

- Inhaltlich unverändert übernommen.
- Lediglich sprachliche Anpassung an die freie Vereinbarkeit der Honorare (Ergänzung der Formulierung „zur Honorarorientierung“ und Streichung der Wörter „Mindest- und Höchstsätze“).

D. Beibehaltene Regelungen (34) – Lineare Interpolation



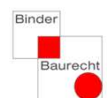
Lineare Interpolation

Die Tabellen enthalten gewisse Sprünge.

Direkt ablesbar sind z.B. die Honorare für anrechenbare Kosten von 1 Mio. Euro, der nächste angegebene Wert liegt jedoch erst bei 1,5 Mio. Euro.

Zwischenwerte sind durch lineare Interpolation (§ 5 a HOAI 1996 / § 13 HOAI 2009 / 2013) zu ermitteln:

D. Beibehaltene Regelungen (35) – Lineare Interpolation



Beispiel für lineare Interpolation

Honorarzone III, Basishonorarsatz

Anrechenbare Kosten: 1.600.000

Nächst niedrigerer Tabellenwert: ./ 1.500.000

Differenz: 100.000

Interpolation:

100% Honorar für 2,0 Mio.: 214.108

100% Honorar für 1,5 Mio.: 165.911 => 165.911,00

Differenz: 500.000 $48.197 \times 100.000 =$ 9.639,40

→ 500.000

Summe: 175.550,40

D. Beibehaltene Regelungen (36)

§ 14 Nebenkosten

§ 16 Umsatzsteuer

- Inhaltlich unverändert übernommen.
- Lediglich sprachliche Anpassung aufgrund der Änderung des Formerfordernisses („Textform“).
- HOAI 2013: Pauschalierte Nebenkosten nur nach schriftlicher Vereinbarung bei Auftragserteilung, § 14 Abs. 3 Satz 2 (Jetzt also deutlich einfacher).
- Ergänzung in § 14, dass sich der Vorsteuerabzug nach dem Umsatzsteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung richtet.

D. Beibehaltene Regelungen (37) - Umsatzsteuer

▪ § 16 Abs. 1 HOAI

- ✓ auf Honorar
- ✓ auf Nebenkosten

▪ § 16 Abs. 2

- ✓ nicht auf Auslagen
(= durchlaufende Posten i. S. d. UStG)

▪ § 649 BGB a.F. bzw. § 648 BGB n.F.

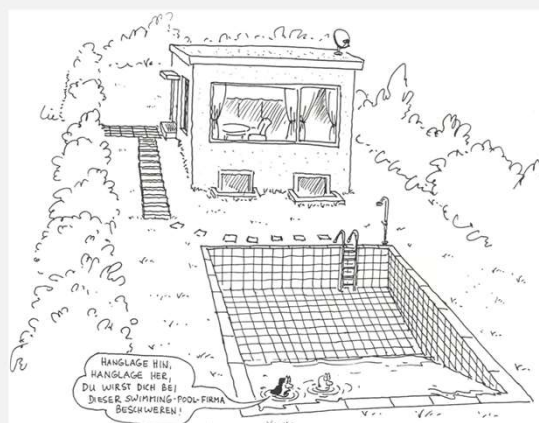
- ✓ nicht auf Honorar für nicht erbrachte Leistungen gem.
§ 649 BGB (insoweit keine Leistungen erbracht, daher kein umsatzsteuerliches Austauschgeschäft)

D. Beibehaltene Regelungen (38) - Umsatzsteuer

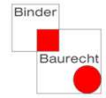
- **Grds. einheitlicher Umsatzsteuersatz für alle Leistungen**
 - Es gilt der Steuersatz im **Zeitpunkt der Abnahme** der Architekten- oder Ingenieurleistung

- **Ausnahme: Stufenvertrag, da über jede Stufe ein gesonderter Vertrag zustande kommt**
 - Es gilt der Steuersatz im Zeitpunkt der Abnahme der jeweiligen Stufe

E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen



E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen (1)

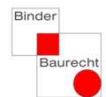


§ 2a Honorartafeln und Basishonorarsatz

(1) Die Honorartafeln dieser Verordnung weisen **Orientierungswerte** aus, die an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung ausgerichtet sind. Die Honorartafeln enthalten für jeden Leistungsbereich **Honorarspannen** vom **Basishonorarsatz** bis zum **oberen Honorarsatz**, gegliedert nach den einzelnen Honorarzonon und den zugrundeliegenden Ansätzen für Flächen, anrechenbare Kosten oder Verrechnungseinheiten.

(2) Basishonorarsatz ist der jeweils untere in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltene Honorarsatz.

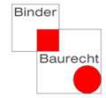
E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen (2)



§ 2a Honorartafeln und Basishonorarsatz

- Neu hinzugekommen.
- Führt die Begriffe „Honorarspannen“, „Basishonorarsatz“ (bisher Mindestsatz“) und oberer Honorarsatz (bisher Höchstsatz) ein.
- Klarstellung, dass es sich bei den Honorarsätzen lediglich um Orientierungswerte handelt.

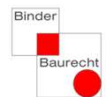
E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen (3)



§ 3 Leistungen und Leistungsbilder

(1) Grundleistungen sind Leistungen, die regelmäßig im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen auszuführen sind. Sie sind zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich und in Leistungsbildern erfasst. Die Leistungsbilder gliedern sich in Leistungsphasen nach den Regelungen in den Teilen 2 bis 4 und der Anlage 1.

E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen (4)



§ 3 Leistungen und Leistungsbilder

- Abs. 1 enthält die angegliche Definition der Grundleistungen.
- An der Rechtslage soll sich im Vergleich zur bisherigen Fassung im Ergebnis nichts ändern.
- Es handelt sich um die regelmäßig im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen auszuführenden Leistungen (das in Standardfällen auszuführende Arbeitsprogramm).
- Die neue Definition bezweckt die Klarstellung, dass sie nur für Regelfälle gilt.
- Definition dient der Abgrenzung der Grundleistungen von den Besonderen Leistungen.

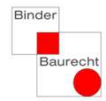
E. Neue Regelungen / wichtige Änderungen (5)

- Die Überschrift der Anlage 1 wurde von „Beratungsleistungen“ in „*Weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen*“ geändert.
- Dies dient der Klarstellung, dass die Leistungsbilder der Anlage 1 den Leistungsbildern der Teile 2 bis 4 gleichgestellt sind.
- Dies ergibt sich auch durch die Änderung des Wortlautes des § 6.

F. Entfallene Regelungen



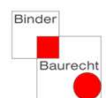
F. Entfallene Regelungen (1)



§ 6 Abs. 3 HOAI (2013) Baukostenvereinbarungsmodell

(3) Wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch **keine Planungen** als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen, können die Vertragsparteien abweichend von Absatz 1 schriftlich vereinbaren, dass das Honorar auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten einer **Baukostenvereinbarung** nach den Vorschriften dieser Verordnung berechnet wird. Dabei werden **nachprüfbar**e Baukosten einvernehmlich festgelegt.

F. Entfallene Regelungen (2)



§ 6 Abs. 3 HOAI 2013 Baukostenvereinbarungsmodell

- Das Baukostenvereinbarungsmodell ist ersatzlos entfallen.
- Die Regelung hat in der Praxis ohnehin keine Bedeutung erlangt, da sie schon Anfang an als unpraktikabel galt und der BGH später ihre Unwirksamkeit wegen ihrer Unvereinbarkeit mit der Ermächtigungsgrundlage festgestellt hatte (BGH, Urteil vom 24.04.2014 – VII ZR 164/13 zu § 6 Abs. 2 HOAI 2009).

F. Entfallene Regelungen (3)

§ 7 Abs. 2 bis 6 HOAI 2013 Honorarvereinbarung

(2) Liegen die ermittelten **anrechenbaren Kosten** oder Flächen außerhalb der in den **Honorartafeln** dieser Verordnung festgelegten Honorarsätze, sind die Honorare frei vereinbar.

(3) Die in dieser Verordnung festgesetzten **Mindestsätze** können durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen unterschritten werden.

(4) Die in dieser Verordnung festgesetzten **Höchstsätze** dürfen nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Grundleistungen durch schriftliche Vereinbarung überschritten werden. Dabei bleiben Umstände, soweit sie bereits für die Einordnung in die Honorarzonen oder für die Einordnung in den Rahmen der Mindest- und Höchstsätze mitbestimmend gewesen sind, außer Betracht.

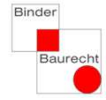
(5) Sofern nicht bei Auftragserteilung etwas anderes **schriftlich vereinbart** worden ist, wird unwiderleglich vermutet, dass die jeweiligen **Mindestsätze** gemäß Absatz 1 vereinbart sind.

(6) Für Planungsleistungen, die technisch-wirtschaftliche oder umweltverträgliche Lösungsmöglichkeiten nutzen und zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, kann ein **Erfolgshonorar** schriftlich vereinbart werden. Das Erfolgshonorar kann bis zu 20 Prozent des vereinbarten Honorars betragen. Für den Fall, dass schriftlich festgelegte anrechenbare Kosten überschritten werden, kann ein Malus-Honorar in Höhe von bis zu 5 Prozent des Honorars schriftlich vereinbart werden.

F. Entfallene Regelungen (4)

- § 7 Abs. 2 bis 6 HOAI 2013 sind ersatzlos entfallen.
- Grund: Es gibt keine verbindlichen Honorare (Mindest- und Höchstsätze) mehr, sondern die Honorare sind frei vereinbar.
- Daher kein Bedürfnis mehr zur Regelung von Ausnahmefällen.
- Daher auch kein Bedarf mehr für eine Regelung zum Bonus- und Malushonorar (der Referentenentwurf des BMWi vom 07.08.2020 hatte § 7 Abs. 6 HOAI 2013 zunächst noch als § 7 Abs. 2 HOAI 2021 übernehmen wollen).

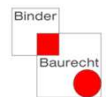
F. Entfallene Regelungen (5)



§ 44 Abs. 7 HOAI 2013 Linienbauwerke

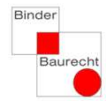
(7) Steht der Planungsaufwand für Ingenieurbauwerke mit großer Längenausdehnung, die unter gleichen baulichen Bedingungen errichtet werden, in einem Missverhältnis zum ermittelten Honorar, ist § 7 Absatz 3 anzuwenden.

F. Entfallene Regelungen (6)



- § 44 Abs. 7 HOAI 2013 wurde gestrichen.
- Grund: Die Vorschrift ermöglichte ein Unterschreiten der Mindestsätze in besonderen Fällen. Ausnahmegesetze für ein Abweichen von den Mindestsätzen sind nicht mehr erforderlich.
- Die gilt entsprechend für die Regelungen des § 52 Abs. 5 HOAI 2013 (Leistungsbild Tragwerksplanung) und für die Regelung des § 56 Abs. 6 (Leistungsbild Technische Ausrüstung). Auch diese Regelungen wurden mangels Regelungsbedarfs ersatzlos gestrichen.

G. Die Honorarvereinbarung

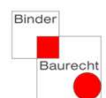


I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI

- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen
- III. Arten von Honorarvereinbarungen
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen



I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI (1)



§ 7 HOAI Honorarvereinbarung

(1) Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in **Textform** treffen. Sofern keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform getroffen wurde, gilt für Grundleistungen der jeweilige **Basishonorarsatz** als vereinbart, der sich bei der Anwendung der Honorargrundlagen in § 6 ergibt.

(2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber, sofern dieser **Verbraucher** ist, vor Abgabe von dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt der Hinweis nach Satz 1 nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars ein Honorar in Höhe des jeweiligen Basishonorarsatzes als vereinbart.

I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI (2)

- Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI 2021 richtet sich „**das Honorar**“ nach der Vereinbarung, die die Parteien treffen.
- Keine Beschränkung der Regelungen zur Honorarvereinbarung auf Grundleistungen, Besondere Leistungen oder Beratungsleistungen!
- § 7 gilt also für **Grundleistungen** und für **Beratungsleistungen** oder **Besondere Leistungen**.
- Folge: Das Textformerfordernis des § 7 Abs. 1 dürfte für alle Arten von Leistungen und damit auch für die Beratungsleistungen und die Besonderen Leistungen gelten.

G. Die Honorarvereinbarung

- I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI
- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen**
- III. Arten von Honorarvereinbarungen
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen



II. Wirksamkeitsvoraussetzungen

1. **Textform**
2. Schriftform
3. Bestimmtheit
4. Abschlusszeitpunkt



1. Textform (1)

- § 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI 2021: Honorarvereinbarung der Parteien muss in **Textform** getroffen werden.
- Was ist gemeint? Echtes Formerfordernis (= Wirksamkeitsvoraussetzung) oder lediglich Regelung zur Beweiserleichterung?
- Amtl. Begründung zum Änderungsgesetz des ArchLG: „*Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 kann in der HOAI festgelegt werden, welche Form die Parteien bei der Vereinbarung des Honorars einzuhalten haben, damit diese wirksam ist.*“
- Ausdrücklicher Hinweis, dass es sich bei dem Textformerfordernis um ein Formerfordernis im Sinne des **§ 126b BGB** handelt.
- Die Textform ist also **echte Wirksamkeitsvoraussetzung** für eine Honorarvereinbarung.

1. Textform (2)

§ 126b BGB Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine **lesbare Erklärung**, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

1. Textform (3)

- Voraussetzungen der Textform gem. § 126b BGB:
 - **Lesbare** Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist
 - Abgabe auf einem **dauerhaften Datenträger**
- **Lesbar** ist die Erklärung nur dann, wenn der Empfänger sie **unmittelbar lesen** kann.
- Die Herstellung der Lesbarkeit über eine bestimmte Software ist ausreichend.
- Entscheidendes Merkmal für Dauerhaftigkeit: Der **Empfänger** muss es in der Hand haben, die Erklärung **aufzubewahren** oder zu **speichern**. Oder es muss die **jederzeitige Zugänglichkeit** der Erklärung sichergestellt sein (BT-Druck. 17/12637 S. 44)

1. Textform (4)

- Voraussetzungen der Textform gem. § 126b BGB:
 - **Dauerhafter Datenträger** = jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.
 - Ausreichend: Erklärung **E-Mail**, wenn sie der Empfänger **ausdrucken** und **speichern** kann.
 - Bei Texten, die im Internet zum **Download** stehen, ist die Textform nur gewahrt, wenn es tatsächlich zu einem Download kommt, sonst nicht (BGH, Urt. V. 29.04.2010 – I ZR 66/08 = NJW 2010, 3566).

1. Textform (5)

- Voraussetzungen der Textform gem. § 126b BGB:
 - § 126 b BGB stellt von seinem Wortlaut her auf die Erklärung (nur) einer Person ab (einseitige Willenserklärung).
 - Honorarvereinbarung = zweiseitige Vereinbarung.
 - Nach Sinn und Zweck ist zu verlangen, dass **jede der beiden Erklärungen** – also Angebotserklärung und Annahmeerklärung – für sich die Voraussetzungen des § 126b BGB erfüllt.
 - Beispiel: Angebots-E-Mail, die die Einzelheiten der Vereinbarung regelt und eine Annahme-E-Mail, mit der lediglich erklärt wird, dass das Angebot angenommen wird.
 - Keine (eingescannte) Unterschrift erforderlich.

1. Textform (6)

- Voraussetzungen der Textform gem. § 126b BGB:
 - „**Abschlussmerkmal**“: Geht zurück auf Ursprungsfassung des § 126b BGB, die verlangte, dass „der Abschluss der Erklärung in geeigneter Weise erkennbar gemacht wird“. Gesetzgeber wollte lt. Begründung durch die Neufassung keine Änderung des Rechtszustands.
 - Folge: „Abschlussmerkmal“ ist auch weiterhin zu verlangen (h.M.).
 - D.h., dass die Erklärung ein Merkmal ausweisen muss, aus dem **Ernsthaftigkeit** und **Vollständigkeit** der Erklärung abgeleitet werden können. Ernstlichkeit des Textes soll in Abgrenzung eines keine rechtliche Bindung auslösenden Entwurfs deutlich gemacht werden (BT-Drucks. 14/4987 S. 20, BGH, Urt. V. 03.11.2011 – IX ZR 47/11).
 - Beispiele: Grußformel, Namenszug, Anbringung eines Datums, kopierte Dokumente, die jeweils über Kreuz mit Originalunterschriften versehen sind.

2. Schriftform

Zur Erinnerung: Schriftform nach der HOAI 2013 (§ 126 BGB):

- Schriftlich = Schriftform gemäß **§ 126 BGB**
- Faustformel: „Ein Blatt Papier – zwei Unterschriften“
- Nicht ausreichend: Wechselseitige Bestätigungsschreiben
- Nicht ausreichend: Austausch von Faxnachrichten
- Nicht ausreichend: E-Mail mit Antwort

- Schriftform „durch die Hintertür“ (wegen Schriftformerfordernissen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften)? Nein! Es greift § 7 Abs. 1 Satz 2 (Basishonorarsatz) oder § 632 BGB (übliche Vergütung).

3. Bestimmtheit

- Inhaltliche **Bestimmtheit** der Honorarvereinbarung.
- Ist erforderlich, damit das Textformerfordernis bei Vergütungsvereinbarungen seine Schutz- und Warnfunktion entfalten kann.
- Es muss eindeutig feststehen, für welche Tätigkeiten der Auftraggeber welche konkrete Vergütung bezahlen soll.
- Dies ist der Fall, wenn in der Vergütungsvereinbarung auf die **Berechnungsgrundsätze** der HOAI verwiesen und der Honorarsatz festgelegt wird.
- Dies ist ebenfalls bei der Vereinbarung eines **Pauschalhonorars** der Fall.
- Problem u.U. bei Vergütungsvereinbarungen, die Bestandteil eines **Rahmenvertrags** im Hinblick auf die Vergütung möglicher zukünftig zu beauftragender Leistungen sind (OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.08.2014 – 2 U 2/14)

4. Abschlusszeitpunkt (1)

- HOAI 2013: Erfordernis in zeitlicher Hinsicht, dass die Honorarvereinbarung gemäß § 7 Abs. 5 HOAI 2013 (spätestens) bei Auftragserteilung = zeitgleich mit Abschluss des Architektenvertrags abzuschließen war. Dieses Tatbestandsmerkmal wurde eng ausgelegt (vgl. BGH BauR 1990, 97).
- HOAI 2021: Erfordernis ist entfallen. Honorarvereinbarungen können jetzt grundsätzlich auch (erstmalig) **zu einem späteren Zeitpunkt** abgeschlossen werden.
- Vorteil: praktische Handhabung wird deutlich erleichtert, da zu dem nach der HOAI 2013 vorgesehenen frühen Zeitpunkt häufig noch gar nicht feststand, was konkret gebaut bzw. geplant werden soll.
- Vorteil: Erleichterte Anpassung an § 650p Abs. 2 BGB (Zielfindungsphase). Späte Honorarvereinbarung hat aber das Risiko, dass gar keine Einigung zustande kommt und das Basis Honorar (also der frühere Mindestsatz) zum Tragen kommt.

4. Abschlusszeitpunkt (2)

- Vorteil für Zwischenvergleiche, Anerkenntnis-, Erlassverträge:
- Diese waren nach der Rechtsprechung des BGH erst nach vollständiger Beendigung der Architektenleistung bzw. nach Vertragsbeendigung möglich, da (erst) dann das Schutzbedürfnis des Bauherrn entfällt (BGH, Urt. v. 25.09.1986 – VII ZR 324/85 = BauR 1987, 112). Eine während der Vertragserfüllung erfolgte Einigung über einen darüber hinausgehenden Honorarsatz war unwirksam (OLG Karlsruhe, BauR 1993, 109, 111).
- Zwischenvergleiche über das Honorar während der Leistungserbringung waren damit erschwert bzw. praktisch unmöglich.
- Seit Inkrafttreten der HOAI 2021 können derartige Zwischenvergleiche problemlos auch noch während der noch andauernden Leistungserbringung abgeschlossen werden.
- Nachteil bzw. Risiko: Architekt könnte „Drucksituation“ des Bauherrn versuchen auszunutzen. Dies wollte die Rechtsprechung mit Hilfe des § 7 Abs. 1 HOAI 2013 eigentlich vermeiden. So wird dem Schutzbedürfnis des Bauherrn während der Vertragslaufzeit möglicherweise nicht ausreichend Rechnung getragen.

G. Die Honorarvereinbarung

- I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7
- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen
- III. Arten von Honorarvereinbarungen**
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen



III. Arten von Honorarvereinbarungen (1)

Welche Honorarvereinbarungen lässt die HOAI 2021 zu?

Alles ist möglich!

Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung der Parteien, ohne dass es hierfür irgendwelche inhaltlichen Beschränkungen, insbesondere **keine Höhenbeschränkungen nach oben oder unten**, gibt.

- Pauschalhonorar
- Honorar nach Zeitaufwand (Stunden- oder Tagessätze)
- Honorarermittlung in Anlehnung an die HOAI mit anschl. Festpreisvereinbarung
- Übernahme einzelner Berechnungsparameter und Kombination mit anderen Elementen
- Eigenes Honorarermittlungssystem

III. Arten von Honorarvereinbarungen (2)

Früher (HOAI 2009 und 2013):

Pauschalhonorar anstelle der Gebührensätze der HOAI **möglich**, wenn:

- schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung, § 7 Abs. 1
- der Mindest- sowie Höchstpreischarakter der HOAI beachtet wird, § 7 Abs. 1
- Pauschalvereinbarung ist **unwirksam**, wenn die HOAI-Mindestsätze unterschritten werden, ohne dass ein Ausnahmefall i. S. d. § 7 Abs. 3 vorliegt.
- **Rechtsfolge:** Architekt kann Mindestsatz abrechnen (wenn nicht ausnahmsweise Bindung)

Seit 04.07.2019:

Pauschalhonorarvereinbarung, die unter Missachtung der Mindest-/Höchstsätze geschlossen wurde, ist trotzdem wirksam.

III. Arten von Honorarvereinbarungen (3)

Früher (HOAI 2009 und 2013):

- Regelung des § 6 HOAI 1996 zu Zeithonorar und Stundensätzen **ersatzlos** gestrichen
- Stundensätze können daher **frei verhandelt** werden
- Honorierung **aller** Architektenleistungen nach Stundensätzen möglich (anstelle der Gebührensätze der HOAI)
- **Voraussetzung:** schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung unter Berücksichtigung der Mindest- und Höchstsätze
- Ggf. Kontrollberechnung, ob „Honorarkorridor“ eingehalten ist
- BGH BauR 2009, 1162

Seit 04.07.2019:

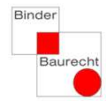
Honorierung aller Architektenleistungen nach Stundensätzen möglich (anstelle der Gebührensätze der HOAI), ohne dass Kontrollberechnung erforderlich ist.

G. Die Honorarvereinbarung

- I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI
- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen
- III. Arten von Honorarvereinbarungen
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung**
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen



IV. Schranken der Honorarvereinbarung (1)

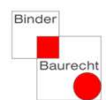


§ 138 BGB Sittenwidrigkeit

(1) Ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.

(2) Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand unter Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung stehen.

IV. Schranken der Honorarvereinbarung (2)



- Sittenwidrigkeit ist nunmehr einziges Korrektiv für die Honorarhöhe bei Individualvereinbarungen
- Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB nach BGH (Urt. v. 25.09.2003 – VII ZR 13/02 = NZBau 2004, 102) zu Nebenkosten :
 - Grobes, besonders krasses bzw. **auffälliges Missverhältnis** zwischen den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu erwartenden tatsächlichen (Neben-)Kosten und der vereinbarten (Nebenkosten-)Pauschale
 - Hinzutreten weiterer Umstände, die den Rückschluss auf die **besonders verwerfliche Gesinnung** des begünstigten Architekten oder Ingenieurs oder des Bauherrn zulassen (BGH, Urt. v. 25.09.2003 – VII ZR 13/02 = NZBau 2004, 102).

IV. Schranken der Honorarvereinbarung (3)

- Fraglich: Sind die Honorarsätze der HOAI bei der Beurteilung der Sittenwidrigkeit als Vergleichsmaßstab zu berücksichtigen?
- Wenn ja: Was bildet die Grundlage? Der Basishonorarsatz oder die Honorarspannen?
- Gesetz-/Verordnungsgeber: Honorarspannen in den Honorartafeln sind **Orientierungswerte**, die eine **Hilfestellung** bei der Ermittlung des angemessenen Honorars bieten sollen.
- Nach der HOAI ermittelte Honorare gelten als „**angemessen**“.
- BGH: auffälliges Missverhältnis liegt vor, wenn die vom Schuldner zu erbringende Leistung um **100 %** oder mehr über dem Marktpreis liegt (BGH, Ur. v. 13.07.1989 – III ZR 201/88 = NJW-RR 1989, 1068).

IV. Schranken der Honorarvereinbarung (4)

- Maßgeblich ist damit zunächst diejenige Vergütung, die die **tatsächlich üblicherweise für die infrage stehenden Leistungen bezahlt** wird.
- **Folge: die Honorarspannen der HOAI können nicht ohne Weiteres maßgeblich sein.**
- Zunächst muss feststehen, dass die konkret in Rede stehenden Leistungen **üblicherweise** nach den Honorarermittlungsgrundlagen und nach den Honorarsätzen der HOAI abgerechnet werden.
- Das ist nicht mehr selbstverständlich, da seit dem 01.01.2021 jegliche Honorarvereinbarung denkbar ist. Denkbar ist, dass sich auf dem Markt andere Vergütungsmodelle als die HOAI durchsetzen.
- Dann Klärung erforderlich, ob die vom Verordnungsgeber als Orientierungshilfen vorgegebenen Honorarspannen tatsächlich dem **Marktpreis** entsprechen.

IV. Schranken der Honorarvereinbarung (5)

Sittenwidrigkeitsprüfung (vorläufig):

- **Indizwirkung** dahingehend, dass bei Honoraren, die **innerhalb der Honorarspannen** der HOAI liegen, **kein auffälliges Missverhältnis** im Sinne des § 138 Abs. 2 BGB vorliegt.
- Ebenso bei Honoraren, die die Honorarspannen nicht im größeren Umfang über- oder unterschreiten.
- Aber: Indiz für **auffälliges Missverhältnis** bei Unterschreitung des Basishonorarsatzes um **50 %** und mehr und bei Überschreitung des oberen Honorarsatzes um **100 %** oder mehr.
- Zusätzlich: Die Honorarspannen müssen den **tatsächlichen Markpreis** widerspiegeln, da die effektiv am Markt gezahlten Preise den relevanten Vergleichsmaßstab bilden.

G. Die Honorarvereinbarung

- I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI
- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen
- III. Arten von Honorarvereinbarungen
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern**
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen



V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern

1. **Verbrauchereigenschaft**
2. Textform
3. Zeitpunkt des Hinweises
4. Inhalt des Hinweises
5. Rechtsfolgen eines nicht (ausreichend) erteilten Hinweises



1. Verbrauchereigenschaft (1)

§ 13 Verbraucher

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

1. Verbrauchereigenschaft (2)

- **Verbrauchereigenschaft:** richtet sich nach **§ 13 BGB**
- **Einzelpersonen** (natürliche) Personen, die Auftraggeber sind.
- **GbR** = Verbraucher? Ja, wenn Architektenvertrag zu Zwecken abgeschlossen wird, die überwiegend weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können und alle Gesellschafter natürliche Personen sind (BGH, Urt. V. 23.10.2001 – XI ZR 63/01 = NJW 2002, 368).
- **Wohnungseigentümergeinschaft** = Verbraucher? Ja, gleichzustellen mit Verbraucher, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient (BGH, Urt. V. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13 = NJW, 2015, 3228).

2. Textform

- **§ 126b BGB**
- (s. G. II.1)

3. Zeitpunkt des Hinweises (1)

- **§ 7 Abs. 2 HOAI:** Vor Abgabe der verbindlichen Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung
- Unproblematisch: Angebot zum Abschluss einer Honorarvereinbarung wird vom Architekt/Ingenieur abgegeben. Dann (sinnvollerweise) Hinweis in das Honorarangebot integrieren.
- Problematisch: Angebot zum Abschluss einer Honorarvereinbarung kommt vom (Verbraucher-)Auftraggeber, da dieses Angebot dann die verbindliche Vertragserklärung des Verbrauchers i.S.v. § 7 Abs. 2 HOAI darstellt.
- Der Architekt/Ingenieur kann in diesem Fall den Hinweis gar nicht zu dem von der HOAI vorgesehenen Zeitpunkt erteilen.
- Hinweis muss dann von Architekt/Ingenieur zuerst noch erteilt werden.

3. Zeitpunkt des Hinweises (2)

Lösungsansatz:

- Unproblematisch, wenn Bauherr eindeutig erklärt, dass er bei seinem Angebot bleibt. Dann Annahme des Angebotes durch Architekt/Ingenieur.
- Wenn keine eindeutige Erklärung des Bauherrn: **Auslegung**.
- Ergibt die Auslegung, dass Bauherr bei seinem ursprünglichen Angebot bleibt: Annahme des Angebots durch Architekt/Ingenieur.
- Die Annahmeerklärung des Architekt/Ingenieur dürfte in diesem Fall kein neues Angebot darstellen, das der Bauherr wiederum annehmen müsste (Problem: Textformerfordernis).
- Empfehlung: Architekt/Ingenieur sollte beim Bauherr nach Erteilung des Hinweises **ausdrücklich anfragen**, ob dieser bei seinem Honorarangebot bleibt.

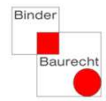
4. Inhalt des Hinweises

- **§ 7 Abs. 2 HOAI:** Hinweis darauf, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann, ist ausreichend.
- Nicht erforderlich ist, dass der Auftragnehmer die im Einzelfall gültigen Honorarwerte identifizieren muss. Es reicht der allgemeine Hinweis aus, dass es sich bei den vereinbarten Leistungen um solche handelt, für die es in der HOAI Honorartafeln als Orientierungswerte gibt, und dass für die Leistungen auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden können.
- Es muss also insbesondere auf die **Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI** sowie den **Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte** hingewiesen werden (BR-Drucks. 539/20 vom 16.09.2020).

5. Rechtsfolgen des nicht (ausreichend) erteilten Hinweises

- **§ 7 Abs. 2 Satz 2 HOAI:** Erfolgt der Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die geschuldeten Grundleistungen der **Basishonorarsatz als vereinbart**, sofern ursprünglich ein höheres Honorar vereinbart worden war.
- Daraus folgt: Liegt das Honorar aufgrund der Vereinbarung unterhalb des Basishonorarsatzes, erfolgt keine Anpassung, es bleibt bei dem niedrigeren Honorar.
- Die Rechtsfolge tritt für die vertraglich vereinbarten Grundleistungen ein.
- D. h. auch diejenigen Grundleistungen, die in der Anlage 1 zur HOAI enthalten sind (weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen), sind erfasst.
- § 7 Abs. 2 HOAI gilt dagegen **nicht für Besondere Leistungen**, weil sie keine Grundleistungen sind und das Honorar für Besondere Leistungen nicht in den Honorartafeln der HOAI geregelt ist.

G. Die Honorarvereinbarung



- I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI
- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen
- III. Arten von Honorarvereinbarungen
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen**
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen

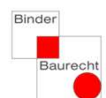


HOAI 2021

171

© 2023 Binder Baurecht

VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen (1)



- § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI 2021: Fehlt eine Honorarvereinbarung oder ist eine getroffene Honorarvereinbarung unwirksam, gilt für Grundleistungen der jeweilige **Basishonorarsatz** als vereinbart.
- Verweis auf § 6 HOAI.
- § 6 Abs. 1 verweist wiederum auf § 3 Abs. 1.
- In § 3 Abs. 1 findet sich (neu) die Bezugnahme auf die **Anlage 1** zu HOAI (Gleichstellung der Leistungen in Anlage 1 mit den Grundleistungen der Teile 2 bis 4).
- Die **Basishonorarsatz-Fiktion** gilt bei allen Arten von Grundleistungen in der HOAI, also auch bei Grundleistungen aus der Anlage 1.
- Die Basishonorarfiktion geht also insoweit über die frühere Mindestsatzfiktion hinaus.

HOAI 2021

172

© 2023 Binder Baurecht

VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen (2)

Verhältnis § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI zu § 632 BGB:

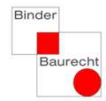
- § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI 2021 stellt eine **gesetzliche Fiktion** dar.
- Die Fiktion führt dazu, dass die Vergütung für die Architekten-/Ingenieurleistungen „bestimmt“ ist i.S.v. § 632 Abs. 2 BGB.
- Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI ist für die Anwendung des § 632 Abs. 2 BGB kein Raum.
- § 631 Abs. 1 BGB ist bedeutsam für die Abgrenzung zur vergütungsfreien Akquisition.

G. Die Honorarvereinbarung

- I. Sachlicher Anwendungsbereich des § 7 HOAI
- II. Wirksamkeitsvoraussetzungen
- III. Arten von Honorarvereinbarungen
- IV. Schranken der Honorarvereinbarung
- V. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
- VI. Folgen fehlender / unwirksamer Honorarvereinbarungen
- VII. Honorarvereinbarungen in AGB und Formularverträgen**



VII. Honorarvereinbarungen in AGB (1)



§ 307 BGB Inhaltskontrolle

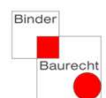
(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (2)



- Kann/muss eine Unangemessenheitskontrolle anhand der §§ 307 ff. BGB im Hinblick auf die Honorarhöhe bei einer Festlegung derselben in AGB vorgenommen werden?
- Diese Frage spielte in der Vergangenheit wegen der verpflichtenden Mindest- und Höchstsätze keine Rolle. In Streitfällen wurde zur Kontrolle der Höhe des Honorars auf diese Regelungen zurückgegriffen.
- Diese Rechtslage hat sich nach dem Wegfall der Mindestsatz-/Höchstsatzregelungen geändert.
- Mangels Kontrolle der Honorarhöhe kommt den Regelungen der §§ 307 ff. BGB eine eigenständige Bedeutung zu.

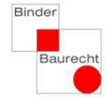
VII. Honorarvereinbarungen in AGB (3)

- Frage: Handelt es sich bei einem in AGB vereinbarten Honorar um eine Preisabrede, bei der eine Inhaltskontrolle ausgeschlossen ist?
- § 307 Abs. 3 S. 1 BGB: § 307 Abs. 1 und 2 BGB gelten nur für Bestimmungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden.
- Frage also: Handelt es sich bei den neu gefassten Regelungen in der HOAI um solche Rechtsvorschriften?
- Grundsätzlich können gesetzliche Gebührentatbestände derartige Rechtsvorschriften darstellen und daher bei einer Unangemessenheitskontrolle herangezogen werden.

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (4)

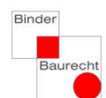
- Eine **Preisklausel**, die eine Abweichung von gesetzlichen Gebührentatbeständen enthält, unterliegt der Inhaltskontrolle, wenn damit von den gesetzlichen Gebührentatbeständen abgewichen wird (für Rechtsanwälte, Ärzte, Zahnärzte und Architekten bejaht).
- Aber: Die Neufassung der HOAI gibt gerade keinen verbindlichen Rahmen für die Honorarhöhe vor, sondern lässt die freie Honorarvereinbarung ausdrücklich zu.
- Nur wenn keine (wirksame) Honorarvereinbarung vorliegt, greift die Basishonorarsatz-Fiktion.

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (5)



- Frage: Tritt bei Fehlen einer wirksamen vertraglichen Regelung **dispositives Gesetzesrecht** an diese Stelle?
- Ja für die HOAI 2021! Liegt keine wirksame Vereinbarung vor, kommt der Basishonorarsatz nach § 7 Abs. 1 S. 1 HOAI 2021 zur Anwendung.
- Damit stellt die HOAI 2021 eine Rechtsvorschrift im Sinne des § 307 Abs. 3 S. 1 BGB dar. Honorarregelungen in AGB können daher nach § 307 Abs. 1, 2 BGB auf ihre Unangemessenheit kontrolliert werden.
- Vergleichsmaßstab: Basishonorarsatz

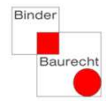
VII. Honorarvereinbarungen in AGB (6) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



BGH, Urteil vom 09.07.1981 – VII ZR 139/80 (zu HOAI 1976):

*„Klauseln in AGB über das Entgelt unterliegen aber [...] auch dann der Inhaltskontrolle [...], wenn in den AGB von gesetzlich vorgeschriebenen Preisen, also von Rechtsvorschriften, abgewichen werden soll. Das gilt auch, soweit in den preisrechtlichen Bestimmungen keine starren Regelungen getroffen, sondern Gestaltungsmöglichkeiten geboten werden und für die Höhe des Entgelts ein Spielraum gewährt wird. Dann hat der Gesetzgeber – aus welchen Gründen immer, etwa sozialen oder weil er einen unbeschränkten Preiswettbewerb auf diesem Gebiet für schädlich hält – Leitlinien für die Preisgestaltung aufgestellt. Entgeltsklauseln in AGB **können und müssen darauf überprüft werden, ob sie mit den Grundgedanken der Preisvorschriften übereinstimmen** und **sich in den von den Leitlinien gezogenen Grenzen halten**, soll der vom Gesetzgeber mit dem Erlass der Preisvorschriften verfolgte Zweck nicht verfehlt werden.“*

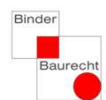
VII. Honorarvereinbarungen in AGB (7) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



BGH, Urteil vom 09.07.1981 – VII ZR 139/80 (zu HOAI 1976):

„In welchem Umfang von den gesetzlich vorgesehenen Preisen durch individuell ausgehandelten Vertrag abgewichen werden kann, ist unmaßgeblich. Die Interessenlage ist eine andere, wenn – wie hier – die Abweichung in AGB von deren Verwender einseitig zulasten des Angehörigen des Berufsstandes durchgesetzt werden soll, dessen Vergütung gesetzlich geregelt ist. Dann kann nach der Zielsetzung des AGB-Gesetzes **auf eine Kontrolle auch der Preisgestaltung in den AGB nicht verzichtet werden**. Anderenfalls wäre der Schutz des Vertragspartners vor wirtschaftlicher Überlegenheit des Verwenders der AGB unvollkommen.“

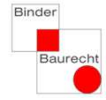
VII. Honorarvereinbarungen in AGB (8) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



BGH, Urteil vom 13.03.2020 – IX ZR 140/19 (zu RVG):

- Bestätigung und Vertiefung des Urteils vom 09.07.1981
- Gesamtkontrolle:
 - (Disponibele) RVG-Gebühren vs. Gesamthöhe Vergütung nach AGB
- Gegenüber Verbrauchern jedenfalls dreifache Gebühren unzulässig.

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (9) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

Beispiel 1: Pauschalhonorar

„Der Auftragnehmer erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Pauschalhonorar von netto [...] zzgl. Umsatzsteuer.“

Beispiel 2: Aufwandshonorar

„Der Auftragnehmer in erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Stundenhonorar von netto [...] zzgl. Umsatzsteuer.“

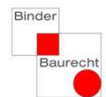
Zulässige Klauseln?

HOAI 2021

183

© 2023 Binder Baurecht

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (10) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

Beispiel 3: Berechnungshonorar

„Der Auftragnehmer erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Honorar, das sich nach den Berechnungsparametern der HOAI richtet. Als Honorarsatz wird der Basishonorarsatz/Mittelsatz/oberer Honorarsatz* vereinbart.

*nicht Zutreffendes streichen“

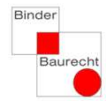
Zulässige Klausel?

HOAI 2021

184

© 2023 Binder Baurecht

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (11) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

Beispiel 4: Berechnungshonorar für Rosinenpicker

„Der Auftragnehmer erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Honorar, das sich nach den Berechnungsparametern der HOAI richtet. Als Honorarsatz wird der Basishonorarsatz abzgl. 20 % vereinbart.

Der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird bei den anrechenbaren Kosten nicht berücksichtigt. Mehrere Gebäude sind zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen.

Die anrechenbaren Kosten richten sich nach der Kostenschätzung.“

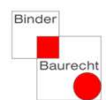
Zulässige Klausel?

HOAI 2021

185

© 2023 Binder Baurecht

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (12) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

Beispiel 5: Umbauszuschlag

„Der Umbauszuschlag wird mit 0 % vereinbart.“

Zulässige Klausel?

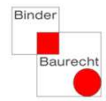
- § 6 Abs. 2 S. 4 HOAI: Fiktion eines Umbauszuschlags i.H.v. 20 % bei fehlender Vereinbarung.
- Honorarerhöhung bei Umbauten = gesetzliches Leitbild? - **Str.!**
- **Nein:** OLG Celle (Urteil v. 06.10.2021 – 14 U 39/21): Es steht den Parteien im Rahmen ihrer Privatautonomie frei, auch einen geringeren Umbauszuschlag als 20 % zu vereinbaren. Nach der HOAI gibt es keinen Mindestumbauszuschlag.

HOAI 2021

186

© 2023 Binder Baurecht

VII. Honorarvereinbarungen in AGB (13) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beachte:

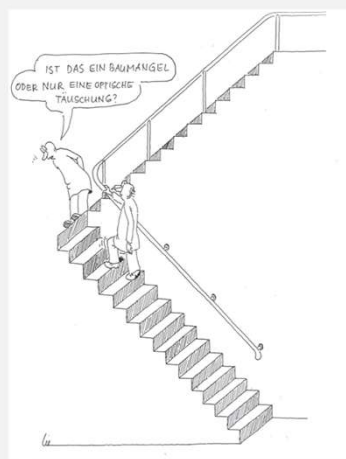
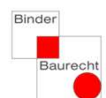
- Ein gesetzliches Leitbild liegt nur im **Anwendungsbereich der HOAI** vor!
- Daher keine AGB-Kontrolle
 - bei Objekten außerhalb der Tafelwerte
 - bei Besonderen Leistungen
 - bei kumulativ Leistungsträgern (z.B. planender Generalunternehmer)

HOAI 2021

187

© 2023 Binder Baurecht

H. Bauen im Bestand



HOAI 2021

188

© 2023 Binder Baurecht

H. Bauen im Bestand (1)

Anpassung der anrechenbaren Kosten:

§ 4 Anrechenbare Kosten

(1) ...

(2) ...

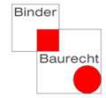
(3) ¹Der **Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz** im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten **angemessen zu berücksichtigen**. ²Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und in Textform zu vereinbaren.

H. Bauen im Bestand (2)

Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021:

- HOAI 2013: Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz konnten als Teil der Mindestsätze über das Mindestsatzgebot durchgesetzt werden.
- HOAI 2021: Kein zwingendes Preisrecht, keine Mindestsätze
- keine erfolgreiche Berufung auf Mindestsätze bei Fehlen einer Regelung zur Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz mehr möglich.
- Lediglich noch Auffangfunktion der Basishonorarsätze, sofern keine Honorarvereinbarung mindestens in Textform geschlossen wurde.
- Keine gesetzliche Vermutung (wie z.B. bei Umbauzuschlag).

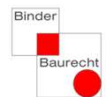
H. Bauen im Bestand (3)



Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021:

- **Neue Chancen, neue Risiken – es gilt der Verhandlungsgrundsatz!**
- **Ausgewogene vertragliche Regelung für die mitzuverarbeitende Bausubstanz treffen!**
- Minimaler Regelungsinhalt:
 - dass und wie sich das Honorar durch die mitzuverarbeitende Bausubstanz erhöht.
 - Festlegung, nach welcher Methode die mitzuverarbeitende Bausubstanz zu ermitteln ist.
- Ebenfalls möglich nach neuer HOAI 2021: Pauschale oder prozentualer Aufschlag auf die anrechenbaren Kosten (ausdrücklich neben dem Umbauschlag).
- Sorgfältige Dokumentation, an mögliche AGB-Kontrolle denken.

H. Bauen im Bestand (4)



Zuschläge:

Umbau- und Modernisierungszuschlag, § 6 Abs. 2 HOAI 2021

(2) Honorare für Grundleistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Absatz 5 und 6 sind zu ermitteln nach

1. den anrechenbaren Kosten,
2. der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,
3. den Leistungsphasen,
4. der Honorartafel zur Honorarorientierung und
5. **dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.**

Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen **in Textform** zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und in Anlage 1 Nummer 1.2 geregelt. Sofern keine Vereinbarung in Textform getroffen wurde, gilt ein Zuschlag von **20 Prozent** ab einem **durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad** als vereinbart.

H. Bauen im Bestand (5)

Umbauszuschlag:

- Für Gebäude, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen: **bis 33 %**
(§§ 36 Abs. 1, 44 Abs. 6, 48 Abs. 6 HOAI 2013/2021)
 - Für Innenräume und Tragwerksplanung: **bis 50 %**
(§§ 36 Abs. 2, 52 Abs. 4 HOAI 2013/2021)
 - Bei fehlender Vereinbarung in Textform (HOAI 2021!):
- Zuschlag von **20 % ab durchschnittlichem** Schwierigkeitsgrad gilt als vereinbart, § 6 Abs. 2 Satz 4 HOAI

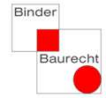
H. Bauen im Bestand (6)

Definition Umbau

§ 2 Abs. 5 HOAI 2021:

(5) Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

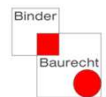
H. Bauen im Bestand (7)



Definition Umbau

- Es muss bereits ein **Objekt** (Gebäude, Innenraum, Freianlage, Ingenieurbauwerk, Verkehrsanlage, Tragwerk, Anlage der Technischen Ausrüstung) existieren.
- Dieses Objekt muss durch den Umbau **verändert** werden, aber weiter als solches existieren.
- Weitere Voraussetzung: Wesentlicher Eingriff in **Konstruktion** oder **Bestand**.
- Eingriff in die Konstruktion (+), wenn das Tragwerk des Objekts verändert wird, z.B. durch Entfernen tragender Wände, Veränderung der Gründung, Einbringen oder Verändern von Decken.
- Eingriffe in das Tragwerk sind generell auch **wesentlich**.
- Konstruktion: vgl. auch DIN 276, Kostengruppe 300 „Bauwerk - Baukonstruktion“

H. Bauen im Bestand (8)



Definition Umbau

- **Bestand**: Alle bestehenden Teile eines Objektes, die nicht der Konstruktion zuzuordnen sind, so auch Anlagen der Technischen Ausrüstung oder Freianlagen
- **Wesentlicher Eingriff** in den Bestand (+), wenn er dem Objekt zumindest teilweise eine neue Gestalt gibt.
- Wesentlichkeit bei **Honorarzone III** in der Regel gegeben.

H. Bauen im Bestand (9)

Definition Modernisierung

- **Modernisierung** = Bauliche Maßnahmen, die zur **nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes** eines Objekts führen.
- Erforderlich: **Verbesserung** des Objektes, die sich auf dessen Nutzung oder funktionelle Eigenschaften auswirkt. Die reine Erhöhung des Verkehrswertes genügt nicht.
- Typische Fälle: Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz oder Maßnahmen zur behindertengerechten Ausstattung.
- Schwierigkeiten bei der Abgrenzung von Modernisierung und Umbau:
 - Umbau kann zu nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes führen, dann wird die Maßnahme nur als Umbau eingeordnet.
 - Ein Eingriff in den Bestand, der nicht wesentlich ist, aber zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes führt, ist Modernisierung.
- Abgrenzung erübrigt sich, weil Umbau und Modernisierung honorarrechtlich gleichbehandelt werden.

H. Bauen im Bestand (10)

Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021:

- Beachte: Obergrenze bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ist nach neuem Recht **unverbindlich!**
- Die Parteien können jeden beliebigen Umbauzuschlag wirksam vereinbaren, vorausgesetzt dass die **Textform** eingehalten ist.
- Keine Vereinbarung ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad stellt keine Vereinbarung in Höhe von 0 % dar, sondern führt zur **Fiktion von 20 %**.

H. Bauen im Bestand (11)

Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021:

- Pauschaler Zuschlag von **20 %** bei Umbauten und Modernisierungen von Objekten mit mindestens durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ist gemäß HOAI 2021 **angemessen**.
- Ein Zuschlag in dieser Höhe **gilt als vereinbart**, wenn die Parteien keine (abweichende) Vereinbarung in Textform getroffen haben.
- Dies gilt ohne weiteres, soweit die Parteien eine Honorarvereinbarung in Anlehnung an die HOAI 2021 treffen.
- Abweichende Vereinbarungen sind zulässig.
 - Niedrigerer Umbauszuschlag
 - Höherer Umbauszuschlag (Achtung Obergrenzen)
 - Ausschluss des Umbauszuschlags

H. Bauen im Bestand (12)

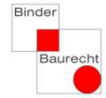
Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021:

Problem: Gilt § 6 Abs. 2 HOAI 2021, wenn die Parteien eine vom System der HOAI losgelöste Honorarvereinbarung treffen?

- Pro: § 6 Abs. 2 HOAI 2021 nimmt keinen Bezug auf ein bestimmtes Vergütungssystem, könnte also auch bei der Wahl eines anderen Vergütungssystems zur Anwendung kommen.
- Contra: Bei von der HOAI losgelöster Vereinbarung ist kein Raum mehr für ergänzende Vergütungsbestandteile gemäß HOAI (z.B. Vergütung nach Stundenaufwand schließt Umbauszuschlag regelmäßig aus).
- Ungeklärt auch: was gilt, wenn von dem Honorarsystem der HOAI nur in einzelnen Punkten abgewichen wird. Hier könnte es naheliegen, dass alle anderen Regelungen der HOAI Geltung haben sollen.
- Einzelheiten zu diesen Fragestellungen sind noch völlig ungeklärt.

Daher: Ausdrückliche vertragliche Regelung zu diesen Fragen treffen!

H. Bauen im Bestand (13)



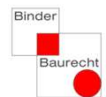
Zuschläge:

§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen

(1) Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel zur Honorarorientierung, der die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.

(2) Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann in Textform vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.

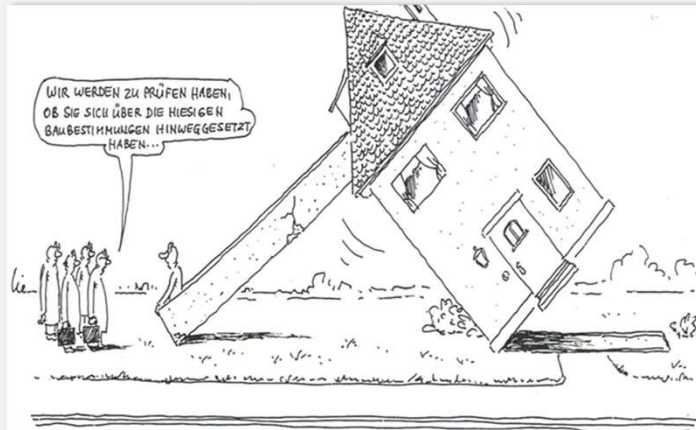
H. Bauen im Bestand (14)



Instandhaltungs- und Instandsetzungszuschlag

- **§ 12 Abs. 2 HOAI 2021:** Erhöhung des Prozentsatzes der **Leistungsphase 8** um bis zu **50 %**
- Reine Vereinbarungsmöglichkeit – ein Mindestzuschlag bei fehlender Vereinbarung ist nicht vorgesehen.
- **Instandsetzung** = Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands eines Objekts, die nicht den Umfang des Wiederaufbaus erreicht.
- Beseitigung von Schäden, die das Objekt durch Alter/Gebrauch, äußere Einwirkungen, Fehlbedienung etc. erlitten hat, z.B.
 - Erneuerung schadhafter Bodenbeläge oder Bauteile
 - Wiederherstellung einer durch Frosteinflüsse geschädigten Wasserleitung
- **Instandhaltung** = Maßnahmen, die proaktiv eine Verschlechterung des Zustands oder einen Schaden, der eine Instandsetzung erfordert, verhindern, also Bewahrung des Sollzustands des Objekts

I. Fälligkeit des Honorars



I. Fälligkeit des Honorars (1)

§ 650g Abs. 4 BGB Schlussrechnung

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist und
2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

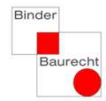
I. Fälligkeit des Honorars (2)

- § 15 verweist nun in Absatz 1 für die Fälligkeit der Schlusszahlung auf § 650g Abs. 4 BGB und für die Fälligkeit von Abschlagszahlungen auf § 632a BGB.
- Die Voraussetzungen für die Fälligkeit der Schlusszahlungsforderung bleiben damit im Ergebnis dieselben:
 - Überreichen einer **prüffähigen Honorarschlussrechnung**
 - **Abnahme** der Architektenleistungen

J. Inkrafttreten der HOAI 2021



J. Inkrafttreten der HOAI 2021 (1)

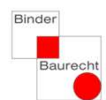


§ 57 Übergangsvorschrift

(1) Diese Verordnung ist nicht auf Grundleistungen anzuwenden, die vor dem 17. Juli 2013 vertraglich vereinbart wurden; insoweit bleiben die bisherigen Vorschriften anwendbar.

(2) Die durch die Erste Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geänderten Vorschriften sind erst auf diejenigen Vertragsverhältnisse anzuwenden, die nach Ablauf des 31. Dezember 2020 begründet worden sind.

J. Inkrafttreten der HOAI 2021 (2)



§ 58 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2732) außer Kraft.

J. Inkrafttreten der HOAI 2021 (3)

- Für Verträge, die vor dem Inkrafttreten der HOAI 2013 (17.07.2013) geschlossen wurden, gelten die Vorgängerversionen der HOAI 2013 weiter, § 57 Abs. 1 HOAI
- Die HOAI 2021 ist nur auf Vertragsverhältnisse anzuwenden, die **nach dem 31.12.2020** begründet wurden, gilt also für **alle Verträge, die nach dem 01.01.2021 geschlossen wurden**.

Alle Cartoons stammen von Erik Liebermann



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Binder
Baurecht

Binder Baurecht
Rechtsanwältin Anja Binder
Liebherrstraße 20
80538 München

T.: + 49 (89) 216666-0
F.: + 49 (89) 216666-21
E-Mail: anja.binder@binder-baurecht.de
Web: www.binder-baurecht.de

© Copyright 2022 - Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotos und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten, Binder Baurecht.

Ihr Kontakt

Binder
Baurecht

Anja Binder
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- & Architektenrecht

anja.binder@binder-baurecht.de
+ 49 89 216666-0

Binder Baurecht
Rechtsanwältin Anja Binder
Liebherrstraße 20
80538 München