



INHALT

DIE NEUE HOAI 2021 – AUSWIRKUNGEN AUF DIE HONORARGESTALTUNG

- I. Einführung
- II. Wesentliche Änderungen
- III. Auswirkungen
 1. Grundsätzlich freie Honorargestaltung
 2. Alternative Vergütungsmodelle
 3. Grenzen der Honorargestaltung
 4. Vergütungsanspruch bei Änderungsanordnungen des Bestellers
- IV. Fazit
- V. Weitere Unterlagen und Informationen

DIE NEUE HOAI 2021 - AUSWIRKUNGEN AUF DIE HONORARGESTALTUNG

I. EINFÜHRUNG

Für Architekten- und Ingenieurverträge, die nach dem 31.12.2020 geschlossen werden, gilt die neue HOAI 2021. Durch den Wegfall des verbindlichen Preisrechts bestehen nunmehr vielseitige Möglichkeiten, das Planerhonorar frei zu vereinbaren und somit die konkreten Bedürfnisse der Vertragsparteien zu berücksichtigen. Dieser Beitrag soll Ihnen einen kurzen Überblick darüber geben, welche Spielräume sich durch die Änderungen der HOAI bei der Honorargestaltung eröffnen.

II. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Durch die HOAI 2021 wurde nicht nur das europarechtswidrige verbindliche Preisrecht abgeschafft, sondern es wurden weitere Änderungen der HOAI vorgenommen, die sich auf die Honorargestaltung von Architekten- und Ingenieurverträgen auswirken. Relevante Neuerungen sind insbesondere:

- Der verbindliche Preisrahmen aus Mindest- und Höchstsatz für Grundleistungen entfällt. Die bisherigen Honorartafeln wurden zwar beibehalten; die hierin enthaltenen Werte sind jedoch nun unverbindlich und dienen den Vertragsparteien lediglich zur Honorarorientierung.
- Die (nunmehr unverbindliche) Untergrenze wird nicht mehr als Mindestsatz, sondern als „Basishonorarsatz“ bezeichnet. Dieser „Basishonorarsatz“

gilt, wenn die Parteien gar keine oder eine unwirksame Honorarvereinbarung getroffen haben. Dies umfasst auch die Grundleistungen der Beratungsleistungen gemäß der Anlage 1 zur HOAI (nicht aber die Besonderen Leistungen).

- Für wirksame Honorarvereinbarungen genügt die Textform (d.h. auch E-Mails). Damit entfällt sowohl das Schriftformerfordernis als auch die vielfach missachtete Anforderung „bei Auftragserteilung“. Beides führte bisher bei Nichtbeachtung zur Geltung des Mindestsatzes. Mündliche Honorarvereinbarungen bleiben weiterhin unwirksam.
- Bei Verbraucherverträgen sind die Verbraucher spätestens bei der Angebotsabgabe in Textform auf die Möglichkeit hinzuweisen, dass auch außerhalb der HOAI ein niedrigeres oder höheres Honorar vereinbart werden kann. Ansonsten gilt das Basishonorar.

III. AUSWIRKUNGEN

1. Grundsätzlich freie Honorargestaltung

Die Vertragsparteien haben seit Inkrafttreten der HOAI 2021 die Möglichkeit, das Honorar des Architekten bzw. des Ingenieurs grundsätzlich frei zu vereinbaren. Im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage muss der Auftraggeber zukünftig bei Abschluss eines formwirksamen Architektenvertrages nicht mehr befürchten, dass eine Honorarvereinbarung nachträglich vom Architekten angegriffen wird, weil eine sogenannte Mindestsatzunterschreitung vorliegt.

Selbstverständlich ist davon auszugehen, dass sich die Vertragsparteien weiterhin häufig an den Bemessungsgrundlagen der HOAI orientieren. Es macht aber zukünftig Sinn, vor Vertragsschluss über alternative Vergütungsmodelle nachzudenken.

2. Alternative Vergütungsmodelle

Zunächst können zukünftig insbesondere Pauschalen wieder weitgehend unbedenklich vereinbart werden. Pauschalen sind dazu in der Lage, den Vertragsparteien eine Planungssicherheit bei der Höhe der Vergütung zu gewährleisten.

Denkbar sind auch Vereinbarungen, die (z.B. prozentuale) Zu- und Abschläge von dem nach der HOAI ermittelten Honorar vorsehen. Dabei kann das Honorar letztlich auch unter dem Basishonorarsatz liegen oder ist nach oben grundsätzlich unbegrenzt.

Ebenso können Bonus- und Malus-Regelungen getroffen werden. Diese knüpfen die Erhöhung des Honorars bzw. einen Abschlag vom Honorar an den Eintritt bestimmter Voraussetzungen, wie etwa die Einhaltung einer bestimmten Kostengrenze. Denkbar sind hier auch dynamische Verknüpfungen.

Grundsätzlich besteht natürlich die Möglichkeit, eine Vergütung der Planungs- und Bauüberwachungsleistungen nach dem tatsächlichen Aufwand auf der Basis von Stunden- oder Tagessätzen zu vereinbaren. Entsprechende Vereinbarungen werden dem tatsächlichen Aufwand gerecht. Eine solche Vereinbarung bietet sich insbesondere für die Leistungsphasen 6-8 zu erbringenden Leistungen an.

Zukünftig steht es den Parteien auch wieder frei, die Vergütung auf Basis einer Baukostenvereinbarung, einer Vereinbarung mit festgelegten anrechenbaren Kosten, zu ermitteln. Der Bundesgerichtshof hatte die zwischenzeitlich aus der HOAI gestrichene Vorschrift seinerzeit für unwirksam erachtet, da sie nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt war.

Schließlich kommt es auch in Betracht, einzelne in der HOAI geregelte Parameter abweichend zu regeln. So könnte etwa vereinbart werden, dass der für die anrechenbaren Kosten maßgebliche Zeitpunkt der Kostenermittlung nach vorne oder hinten verschoben wird. Denkbar ist es auch für bestimmte Kostenpositionen nur einen bestimmten Prozentsatz der anrechenbaren Kosten in Ansatz zu bringen. Dies bietet sich aus Sicht des Auftraggebers etwa an, wenn die Materialkosten sehr hoch sind, der Planungsaufwand jedoch gering ist.

Die vorgenannten Beispiele können lediglich einen kurzen Aufriss der zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten geben. Hier lohnt es sich im Einzelfall, die Optionen vor Vertragsschluss zu prüfen.

3. Grenzen der Honorargestaltung

Auch wenn die HOAI kein bindendes Preisrecht mehr darstellt und die Parteien demnach in der Honorargestaltung grundsätzlich frei sind, unterliegt die Honorargestaltung gewissen rechtlichen Grenzen.

Eine Honorarvereinbarung darf nicht sittenwidrig sein. Dies ist sowohl bei besonders hohen Honoraren (wucherähnliche Rechtsgeschäft) als auch bei besonders geringen Honoraren denkbar. Entscheidend ist, ob eine Störung des Äquivalenzverhältnisses vorliegt. Die jeweilige Grenze ist im Einzelfall festzulegen. Es wird jedoch angenommen, dass Unterschreitungen des Basishonorarsatzes ab dessen Hälfte bzw. Überschreitungen des oberen Honorarsatzes ab dem Doppelten kritisch sein können.

Weiter ist es denkbar, dass die Rechtsprechung zukünftig standardisierte Vergütungsklauseln bzw. Allgemeine Vertragsbestimmungen („AGB“) einer AGB-Prüfung unterzieht. Zwar unterliegen Vergütungsregelungen grundsätzlich keiner AGB-Kontrolle, etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs jedoch dann, wenn ein gesetzliches Preisrecht, wie etwa die HOAI, existiert (BGH, Urteil vom 09-07-1981 - VII ZR 139/80). Honorarvereinbarungen in AGB müssen danach darauf überprüft werden, ob sie mit dem Grundgedanken der Preisvorschriften übereinstimmen und sich in den von den Leitlinien gezogenen Grenzen halten.

Demnach wäre eine Honorarvereinbarung daran zu messen, ob sie von Regelungen der HOAI abweicht, die zu den Leitlinien des Preisrechts zählen, sowie daran, wie weit das vereinbarte Honorar von dem nach der HOAI geltenden Honorarraum abweicht. Ob diese Rechtsprechung mit Entfallen des verbindlichen Preisrahmens erneut relevant wird, bleibt abzuwarten. Sicherheit bieten hier bis auf weiteres lediglich individuell auf den Einzelfall angepasste Regelungen.

4. Vergütungsanspruch bei Änderungsanordnungen des Bestellers

In der Praxis entstehen regelmäßig Diskussionen über die Frage, ob und in welcher Höhe dem Planer eine zusätzliche Vergütung zusteht, wenn der Auftraggeber nachträglich eine Änderung der Planung anordnet.

Sofern die Parteien keine Einigung über die Nachtragsvergütung finden, sieht das Gesetz vor, dass die

Entgeltberechnungsregelungen der HOAI zur Anwendung kommen. Dies ließe den Schluss zu, dass für die geänderte Leistung – mangels Einigung eines Honorars über die Vergütung dieser geänderten Leistung – der Basishonorarsatz gilt.

Dies würde vielen Verträgen nicht gerecht, die eine vom Basissatz abweichende Honorarvereinbarung enthalten. Insbesondere für Architekten bestünde die Gefahr, dass sie zwar für die Hauptleistung eine über dem Basissatz liegende Vergütung vereinbart haben, nachträgliche Änderungsplanungen jedoch nur zum niedrigeren Basishonorarsatz zu vergüten wären.

Um Diskussionen hierüber zu verhindern, sollten die Parteien bereits im Hauptvertrag klare Vereinbarungen über die Ermittlung der Vergütung für nachträgliche, geänderte Leistungen treffen.

IV. FAZIT

Ungeachtet der vorgenannten Neuerungen bleibt es im Wesentlichen bei der bisherigen Systematik. Wenngleich somit keine verbindlichen preisrechtlichen Vorgaben mehr enthalten sind, sieht die HOAI damit auch weiterhin Maßstäbe und Grundlagen für die Honorarberechnung vor.

Im Hinblick darauf, dass der Basishonorarsatz als vereinbart gelten soll, sofern keine Vereinbarung über die Höhe der Vergütung getroffen wird, wird es auch weiterhin besonders wichtig sein, Architekten- und Ingenieurverträge nicht nur mündlich zu schließen und eine konkrete Honorarvereinbarung zu treffen. Hier

sollten in Zukunft alternative Vergütungsmodelle stets in die Überlegungen miteinbezogen werden.

Gerne beraten wir Sie zu sämtlichen Fragen rund um die neue HOAI und den möglichen Auswirkungen auf Ihr konkretes Projekt.

V. Weitere Unterlagen und Informationen

Für weitere Hintergründe zu den wesentlichen Änderungen der HOAI 2021 möchten wir Sie auf unsere bisherigen Beiträge aufmerksam machen:

- [ZL Aktuell DIE NEUE HOAI 2021 – BESCHLUSS DES BUNDESRATES VOM 06.11.2020 – Zirngibl \(zl-legal.de\)](#)
- [Referentenentwurf der Bundesregierung: Wie wird die neue HOAI aussehen? – Zirngibl \(zl-legal.de\)](#)
- [ZL Aktuell Baurecht 08/2020 – Zirngibl \(zl-legal.de\)](#)
- <https://zl-legal.de/bgh-legt-streit-um-mindest-saetze-dem-eugh-vor/>

Auf unserer Homepage ([HOAI-Synopse und Verordnungstexte | Zirngibl \(zl-legal.de\)](#)) können Sie zudem die wichtigsten Dokumente zur HOAI 2021 abrufen. Dort finden Sie etwa den gesamten [Verordnungstext](#) samt Anlagen sowie unsere [Synopse](#), in der wir die Änderungen der HOAI 2021 zur HOAI 2013 für Sie kenntlich gemacht haben.

Ihr Team Baurecht

Verfasser:

Rechtsanwalt Dr. Patrick Gasch (Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht) und Rechtsanwältin Helena Tesch

BÜRO MÜNCHEN

ZIRNGIBL Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Karlstraße 23
80333 München
Tel.: +49 (89) 290 50-0
Fax: +49 (89) 290 50-290

munich@zl-legal.de
www.zl-legal.de

BÜRO BERLIN

ZIRNGIBL Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin
Tel.: +49 (30) 880 331-0
Fax: +49 (30) 880 331-100

berlin@zl-legal.de
www.zl-legal.de

BÜRO FRANKFURT

ZIRNGIBL Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB

Bethmannstraße 8
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (69) 589 99 58-0
Fax: +49 (30) 589 99 58-100

frankfurt@zl-legal.de
www.zl-legal.de

ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft, Partnerschaftsregister AG München PR 579. Weitere Pflichtangaben finden Sie auf der Webseite der ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft unter <http://www.zl-legal.de/Impressum.php>. Der Newsletter richtet sich an Geschäftsfreunde und Bekannte der ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft. Sein Inhalt ist nicht als Rechtsrat zu verstehen und ohne vorherige Beratung auch nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Eine Haftung für den Inhalt der Beiträge kann trotz gewissenhafter Bearbeitung nicht übernommen werden.

Sofern der Newsletter Links zu fremden Angeboten enthält, macht sich ZIRNGIBL diese fremden Seiteninhalte nicht zu Eigen. ZIRNGIBL hat keinen Einfluss auf die fremden Seiteninhalte, übernimmt dafür keinerlei Verantwortung und distanziert sich ausdrücklich davon. Sollten durch die fremden Inhalte Rechte oder gesetzliche Vorschriften verletzt werden, wird ZIRNGIBL den Link unverzüglich beseitigen, sobald ihr die Rechtsverletzung bekannt gemacht wurde. Wenn Sie unseren Newsletter ZL Aktuell nicht mehr erhalten möchten, können Sie ihn unter munich@zl-legal.de abbestellen.