



HOAI 2021 – Was ist neu und was ist zu beachten?

Online-Vortrag für FKT e.V. Regionalgruppe Hessen



(18. Mai 2021)

Referent:

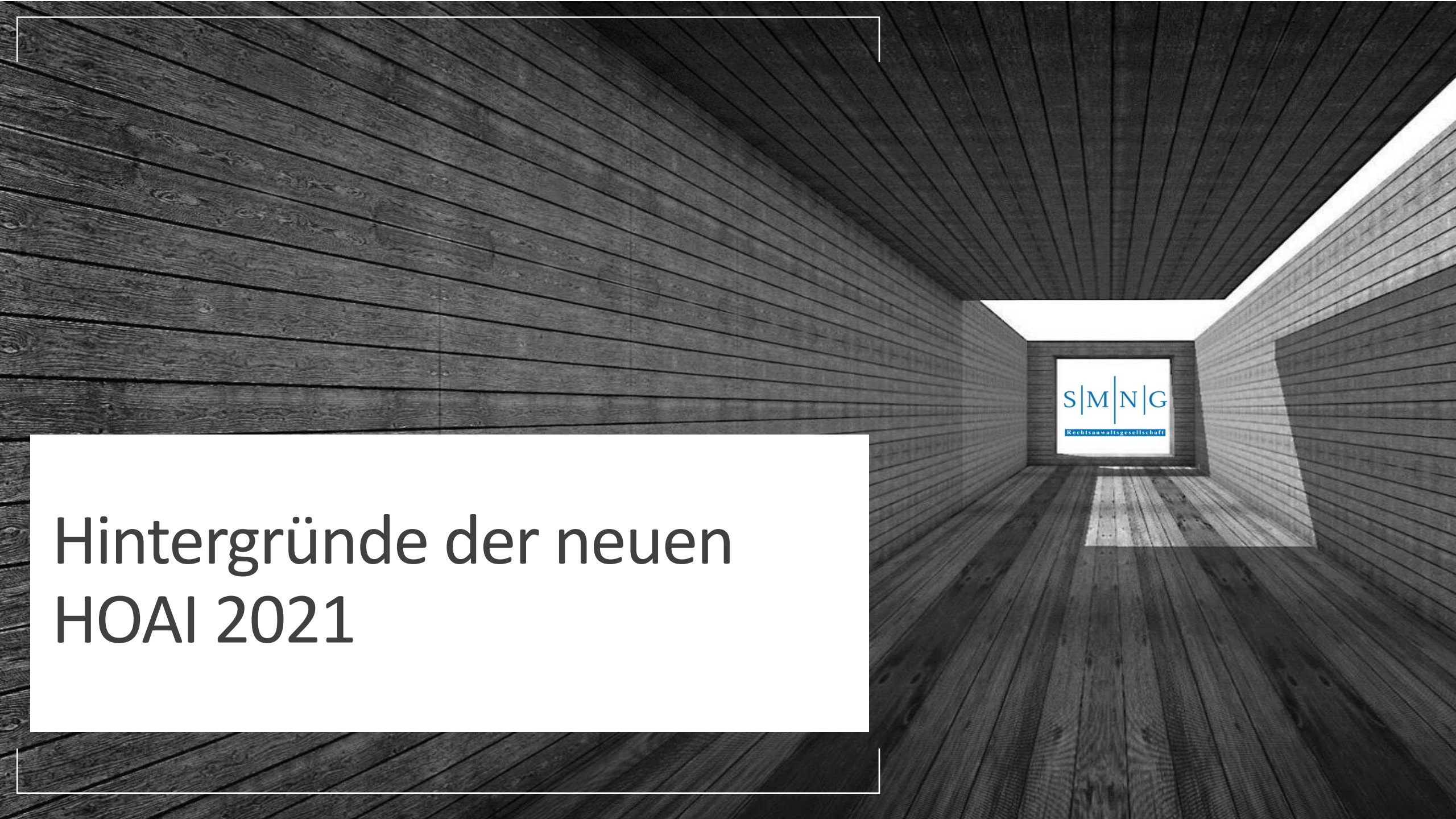
Matthias Hilka

Rechtsanwalt
in Frankfurt am Main

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

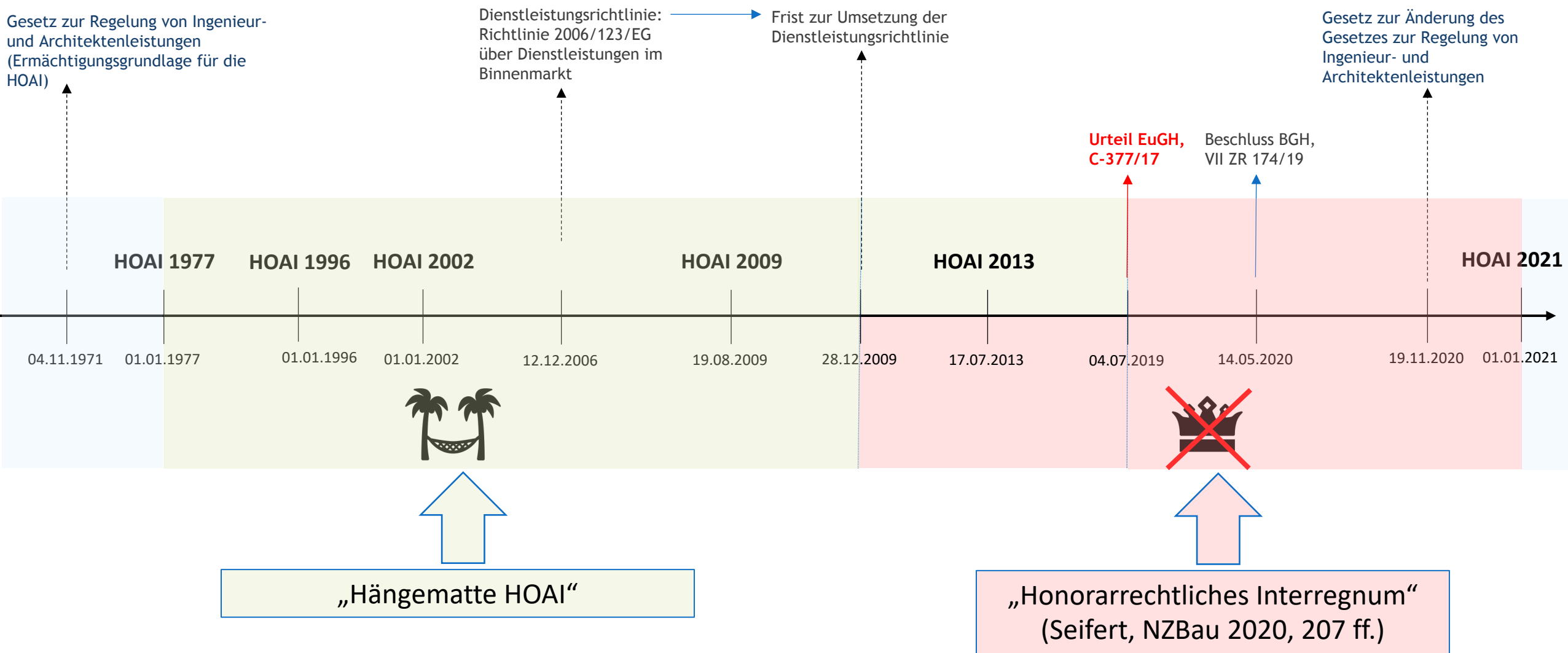
SMNG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt a.M.

Hintergründe der neuen HOAI 2021



S|M|N|G
Rechtsanwaltsgesellschaft

Geschichte des Preisrechts der HOAI



Das Vertragsverletzungsverfahren

- 2009: Novelle der HOAI 1996/2002 mit Begrenzung des Anwendungsbereichs der HOAI auf inländische Leistungserbringung
- 2015: Einleitung Vertragsverletzungsverfahren (Art. 258 AEUV) der Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland
- 23.06.2017: Klage der EU-Kommission vor dem EuGH, Az. C – 377/17
- 28.02.2019: Schlussanträge des Generalanwalts beim EuGH
- 04.07.2019: **Urteil des EuGH (Rechtssache C-377/17)**



EuGH-Urteil vom 04.07.2019 (Rechtssache C-377/17)



Tenor:

1. **Die Bundesrepublik Deutschland hat dadurch gegen ihre Verpflichtungen** aus Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Buchst. g und Abs. 3 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt **verstoßen, dass sie verbindliche Honorare für die Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren beibehalten hat.**
2. Die Bundesrepublik Deutschland trägt ihre eigenen Kosten sowie die Kosten der Europäischen Kommission.
3. Ungarn trägt seine eigenen Kosten.

Entscheidungen zur HOAI nach dem EuGH-Urteil

04.07.2019

EuGH, C-377/17

06.02.2020

EuGH, C-137/18

31.03.2020

BGH, XI ZR 198/19

14.05.2020

BGH, VII ZR 205/19

14.05.2020

BGH, VII ZR 174/19

23.07.2019

OLG Hamm 21 U 14/18

Revision: BGH, Az. VII ZR 174/19

19.08.2019

KG Berlin, 21 U 20/19

08.10.2019

OLG München,
20 U 94/19

30.01.2020

OLG Dresden,
10 U 1402/17

12.05.2020

KG Berlin, 21 U 125/19

Revision zugelassen

JULI

JAN

2019

2020

17.07.2019

OLG Celle, 14 U 188/18

NZB: BGH, Az. VII ZR 179/19

14.08.2019

OLG Celle, 14 U 198/18

Revision: BGH, Az.: VII ZR 205/19

17.09.2019

OLG Düsseldorf,
23 U 155/18

08.01.2020

OLG Celle, 14 U 96/19

13.05.2020

OLG Celle, 14 U 71/19

Revision zugelassen

23.07.2019

OLG Celle, 14 U 182/18

13.09.2019

KG Berlin, 7 U 87/18

Revision: BGH, Az.: VII ZR 229/19

25.10.2019

OLG Schleswig, 1 U 74/18

Revision zugelassen,
jedoch nicht eingelegt

28.01.2020

OLG Düsseldorf,
21 U 21/19

Revision zugelassen

Die Entscheidung des BGH vom 14.05.2020

- Der BGH mit seinem Beschluss vom 14.05.2020 (Az.: VII ZR 174/19) das Verfahren ausgesetzt und in einem Vorabentscheidungsersuchen dem EuGH sinngemäß folgende Fragen vorgelegt:
 - 1.) Ist die Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen eines laufenden Gerichtsverfahrens zwischen Privatpersonen unmittelbar anwendbar (mit der Folge, dass § 7 HOAI mit der Vorgabe von verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen nicht gilt)?**
 - 2.) Falls nein: Liegt in der Regelung verbindlicher Mindestsätze in § 7 HOAI ein Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 49 AEUV oder gegen sonstige allgemeine Grundsätze des Unionsrechts?**
 - 3.) Sofern Frage 2 bejaht wird: Folgt aus einem solchen Verstoß, dass in einem laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen die nationalen Regelungen über verbindliche Mindestsätze (hier: § 7 HOAI) nicht mehr anzuwenden sind?**
- Damit muss sich der EuGH jetzt erneut mit der HOAI befassen und über die Auswirkungen seines Urteils vom 04.07.2019 auf das nationale Recht in der Bundesrepublik Deutschland entscheiden.

Die neue HOAI 2021

S|M|N|G
Rechtsanwalts-gesellschaft

§ 57 HOAI 2021 - Übergangsvorschrift

(1)

Diese Verordnung ist nicht auf Grundleistungen anzuwenden, die vor **dem 17.07.2013** vertraglich vereinbart wurden; insoweit bleiben die bisherigen Vorschriften anwendbar.

(2)

Die durch die Erste Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 02.12.2020 (BGBl. I S. 2636) geänderten Vorschriften sind erst auf diejenigen Vertragsverhältnisse anzuwenden, die nach Ablauf des 31.12.2020 begründet worden sind.

§ 1 HOAI 2021 - Anwendungsbereich

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung gilt für Honorare für Ingenieur- und Architektenleistungen, soweit diese Leistungen durch diese Verordnung erfasst sind. Die Regelungen dieser Verordnung können zum Zwecke der Honorarberechnung einer Honorarvereinbarung zugrunde gelegt werden.

§ 2a HOAI 2021

§ 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 Honorarzonen und den zugrundeliegenden Ansätzen für Flächen, anrechenbare Kosten oder Verrechnungseinheiten.

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

§ 3 Abs. 1 HOAI 2021

§ 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.**

(2)

(3) ...

§ 7 HOAI 2013

§ 7 Honorarvereinbarung, Schriftform bei Auftragserteilung

(1) Das Honorar richtet sich nach der **schriftlichen Vereinbarung**, die die Vertragsparteien **bei Auftragserteilung** im **Rahmen** der durch diese Verordnung festgesetzten **Mindest- und Höchstsätze** treffen.

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

§ 7 HOAI 2021

§ 7 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 des § 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**.

§ 126b BGB

§ 126b 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.

Honorarvereinbarung in Textform

- Entfall des strengen Schriftformerfordernisses (unterzeichnete Urkunde(n))
- Entfall des Zeitpunkts (bei Auftragserteilung); Vereinbarung ist jetzt zu einem beliebigen Zeitpunkt möglich
- Lesbare und an den Empfänger persönlich gerichtete Erklärung
- Person des Erklärenden benannt
- Auf dauerhaften Datenträger gespeichert

Beispiele für dauerhafte Datenträger:

Papier, USB-Stick, CD-Rom, Speicherkarten, Festplatten, Emails, Computerfax

Unveränderte Honorarparameter

Die der Ermittlung des Basishonorarsatzes zugrunde liegenden Honorarparameter

- Leistungsbilder und prozentuale Bewertung der Leistungsphasen
- Honorarzonen
- Honorartafeln
- Anrechenbare Kosten

sind **nicht verändert** worden, so dass man teilweise auch von der „HOAI 2013 in der Fassung 2021“ spricht.

Abschaffung des Preisrechts!?

Sachverhalt 1

Architekt A und Bauträger B vereinbaren für die Planung eines Mehrfamilienwohnhauses (Leistungsphasen 1 bis 4) **mündlich** ein Pauschalhonorar inkl. Nebenkosten in Höhe von 25.000,00 € netto.

Das Mehrfamilienwohnhaus hat anrechenbare Kosten in Höhe von 1.250.000,00 € und ist der Honorarzone III zuzuordnen.

Welches Honorar steht dem Architekten zu?

Variante 1: Vertragsschluss am 15.07.2020

Variante 2: Vertragsschluss am 20.01.2021

Abschaffung des Preisrechts!?

Lösung 1

Variante 1: Vertragsschluss am 15.07.2020

- Es gilt die HOAI 2013
- Schriftform bei Auftragserteilung nicht eingehalten, Schriftform auch nicht nachholbar
- Ergebnis: A bekommt den Mindestsatz (netto 38.014,11 € zzgl. Nebenkosten auf Nachweis) anstelle des niedrigeren Pauschalhonorars
- Das Ergebnis steht unter dem Vorbehalt, dass die EuGH-Rechtsprechung keine Auswirkungen auf das Formerfordernis gem. § 7 Abs. 5 HOAI hat.

Variante 2: Vertragsschluss am 20.01.2021

- Es gilt die HOAI 2021
- Textform nicht eingehalten
- Ergebnis: A bekommt den Basishonorarsatz (netto 38.014,11 € zzgl. Nebenkosten auf Nachweis) anstelle des niedrigeren Pauschalhonorars

Abschaffung des Preisrechts!?

Sachverhalt 2

Architekt A und Firma F vereinbaren für die Planung der Umgestaltung des firmeneigenen Bürogebäudes (Leistungsphasen 1 bis 4) **mündlich** ein Pauschalhonorar inkl. Nebenkosten in Höhe von 45.000,00 € netto zzgl. eines Umbauzuschlags von 30%. Das vereinbarte Gesamthonorar beträgt damit netto 58.500,00 € netto.

Die anrechenbaren Kosten betragen (inkl. mitzuverarbeitender Bausubstanz) 1.250.000,00 €. Das Objekt ist der Honorarzone III zuzuordnen.

Welches Honorar steht dem Architekten zu?

Variante 1: Vertragsschluss am 15.07.2020

Variante 2: Vertragsschluss am 20.01.2021

Abschaffung des Preisrechts!?

Lösung 2

Variante 1: Vertragsschluss am 15.07.2020

- Es gilt die HOAI 2013
- Schriftform bei Auftragserteilung nicht eingehalten, Schriftform auch nicht nachholbar
- Ergebnis: A bekommt den Mindestsatz (netto 38.014,11 € zzgl. 20% Umbauzuschlag = 45.616,93€ zzgl. Nebenkosten auf Nachweis) anstelle des höheren Pauschalhonorars
- Das Ergebnis steht unter dem Vorbehalt, dass die EuGH-Rechtsprechung keine Auswirkungen auf das Formerfordernis gem. § 7 Abs. 5 HOAI hat.

Variante 2: Vertragsschluss am 20.01.2021

- Es gilt die HOAI 2021
- Textform nicht eingehalten
- Ergebnis: A bekommt den Basishonorarsatz (netto 38.014,11 € zzgl. 20% Umbauzuschlag = 45.616,93€ zzgl. Nebenkosten auf Nachweis) anstelle des höheren Pauschalhonorars

Umbauzuschlag nach § 6 Abs. 2 HOAI 2021

„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.**“

Praxisunterschied der Formerfordernisse

Sachverhalt 3

Firma F fordert Architekt A zur Abgabe eines Honorarangebots auf. Auf Grundlage des Honorarangebots, das ein Pauschalhonorar enthält, wird in der Firma F eine einseitige Bestellung ausgelöst und dem A übermittelt.

Ist die Pauschalhonorarvereinbarung wirksam?

Variante 1: Bestellung vom 15.07.2020

Variante 2: Bestellung vom 20.01.2021

Praxisunterschied der Formerfordernisse

Lösung 3

Variante 1: Vertragsschluss am 15.07.2020

- Es gilt die HOAI 2013
- Schriftform bei Auftragserteilung nicht eingehalten (keine Urkunde mit 2 Unterschriften), Schriftform auch nicht nachholbar
- Ergebnis: A bekommt den Mindestsatz anstelle des vereinbarten Pauschalhonorars
- Das Ergebnis steht unter dem Vorbehalt, dass die EuGH-Rechtsprechung keine Auswirkungen auf das Formerfordernis gem. § 7 Abs. 5 HOAI hat.

Variante 2: Vertragsschluss am 20.01.2021

- Es gilt die HOAI 2021
- Textform eingehalten
- Ergebnis: A bekommt das vereinbarte Pauschalhonorar

Achtung bei Verträgen mit Verbrauchern!

- § 13 BGB - **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.“

- Ein zwischen einem Verbraucher und einem Architekten außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Architektenvertrag kann vom Verbraucher widerrufen werden. Nur bei rechtskonformer Belehrung beginnt eine 14-tägige Widerrufsfrist. Unterlässt der Architekt die Unterrichtung – egal ob in Unkenntnis, aus Unaufmerksamkeit oder absichtlich – läuft das Widerrufsrecht 1 Jahr und 14 Tage.
- § 7 Abs. 2 HOAI: 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.
- Bei einer Honorarvereinbarung unterhalb des Basishonorarsatzes wirkt sich ein fehlender Hinweis nach § 7 Abs. 2 HOAI nicht aus.

§ 15 Fälligkeit des Honorars, Abschlagszahlungen

- Für die Fälligkeit der Honorare gilt § 650g Abs. 4 BGB entsprechend.

650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung

(1) ...

(2) ...

(3) ...

(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.

§ 15 Fälligkeit des Honorars, Abschlagszahlungen

- Für das Recht, Abschlagszahlungen zu verlangen, gilt § 632a BGB entsprechend.

§ 632a Abschlagszahlungen

(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss.

(2) ...



Rechtsanwalts-gesellschaft

Vielen Dank!

-  Matthias Hilka
-  +49 69 247013-0
-  m.hilka@smng.de
-  www.SMNG.de

