

Baurechtliche Texte

Rechtsanwalt
Dipl.-Ing. (Bau) Horst Fabisch
Lehrte/Hannover
info@baurechtszentrum.de
www.fabisch-rechtsanwalt.de

Text 06/2020: Die neue HOAI 2021

1. Einleitung

Wenn nicht etwas Unerwartetes passiert, gilt ab 01.01.2021 eine neue Fassung der HOAI. Das Bundeskabinett hat die neue Regelung am 15.07.2020 beschlossen. Der Bundesrat hat am 18.09.2020 und der Bundestag am 08.10.2020 dem von der Regierung vorgelegten Text zugestimmt.

Den Text der neuen HOAI mit den eingearbeiteten Änderungen können Sie unter

<https://www.blog-baurecht.de/>

aufrufen. Wir haben die Veränderungen zur besseren Erkennbarkeit in rot gehalten.

Weiterhin finden Sie dort auch eine Synopse zur HOAI 2013 und der neuen HOAI 2021. Sie können die Neuerungen somit auf einen Blick erfassen.

Es wird erhebliche preisrechtliche Änderungen geben. Die sich über viele Jahrzehnte bewährten Abrechnungsregeln werden gekippt. Die neuen Vorgaben höhlen das Preisrecht der alten HOAI nachhaltig aus. Es bleibt nicht mehr viel von den ehemaligen Regelungen übrig.

Begründet wird das allenthalben mit dem Urteil des EuGH vom 04.07.2019. Wenn in der Bundesratsdrucksache zu lesen ist, dass der Europäische Gerichtshof (EuGH) die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI für nicht in Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1, Abs. 2, Buchstabe g, und Abs. 3 der EU-Dienstleistungsverordnung gesehen hat, so ist das in dieser Form nicht haltbar.

Auffällig ist zudem, dass die einschlägigen Gruppen und Verbände, wie Architektenkammern, Ingenieurkammern usw., das „gleiche Lied singen“.

Der EuGH hat beanstandet, dass die HOAI von allen Beteiligten am Bau zugrunde gelegt werden kann. Bei einer Anwendungseinschränkung auf z. B. Mitglieder der Architektenkammern und Ingenieurkammern hätte es nach eindeutiger Äußerung des EuGH keinen Widerspruch zum EU-Recht gegeben. Eine ähnliche Situation haben wir bei den Gebührenordnungen für Rechtsanwälte und Notare.

Das neue Recht nutzt nur den Kommunen und der öffentlichen Hand. Haben diese doch nun ein Instrument in der Hand, mit dem sie die allenthalben als zu hoch angesehene Architekten- und Ingenieurhonorare kräftig drücken können. Bei künftigen Ausschreibungen wird sich dieser Effekt sehr schnell einstellen.

Unverständlich ist die Willfährigkeit der einschlägigen Berufsverbände hinsichtlich der neuen Formulierungen in der HOAI. Diese zu erwartende Entwicklung ist dort nicht gesehen worden, vielleicht wollte man sie auch nicht sehen.

2. Was bringt die neue HOAI?

Die Honorare sind zukünftig frei zu vereinbaren (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI). Das vereinbarte Honorar muss sich nicht mehr im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze der Honorartabellen bewegen. Die Preisvorgabe der HOAI hat nur noch Orientierungscharakter.

2.1 Honorarvereinbarung

Es ist möglich, die Preisregelungen der HOAI auch weiterhin als Grundlage für die Ermittlung der Honorarhöhe zu vereinbaren, wenn sich noch ein Vertragspartner findet, der sich darauf einlässt. Möglich ist auch, einzelne Bestandteile aus der HOAI zu vereinbaren.

2.2 Form und Zeitpunkt einer Honorarvereinbarung

Nach bisherigem Recht musste eine Honorarvereinbarung schriftlich bei Auftragserteilung getroffen werden, um wirksam zu sein. War dies nicht der Fall, galt der jeweilige Mindestsatz als vereinbart. Nach neuem Recht genügt für eine wirksame Vereinbarung die **Textform** (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI). Dies bedeutet, dass keine eigenhändige Unterschrift der Vertragsparteien mehr erforderlich ist, sondern

eine textliche Dokumentation, z. B. in Form von E-Mails ausreichend ist. **Mündliche Abreden begründen weiterhin keine wirksame Honorarvereinbarung.**

Nicht mehr notwendig ist zudem, dass die Vereinbarung bei Auftragserteilung getroffen wird. Maßgeblich ist es zukünftig also nur noch, dass eine Honorarvereinbarung geschlossen wird und nicht wann. Dies hat naturgemäß zur Folge, dass eine einmal geschlossene Honorarvereinbarung jederzeit einvernehmlich abgeändert werden kann. Dies muss allerdings wiederum in Textform erfolgen.

Für den Fall, dass keine oder keine wirksame Honorarvereinbarung vorliegt, gilt der jeweilige untere Honorarsatz als vereinbart (§ 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI). Die bisherige Mindestsatzfiktion wird somit für diesen Sonderfall beibehalten.

2.3 Verbraucherschutz

Handelt es sich bei einem potentiellen Auftraggeber um einen Verbraucher, muss der Planer diesen rechtzeitig vor dessen verbindlicher Vertragsunterzeichnung oder Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform hinweisen. Er muss ihm deutlich machen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartabellen enthaltenen Werte vereinbart werden kann (§ 7 Abs. 2 Satz 1 HOAI). Diese Hinweispflicht besteht immer, also unabhängig davon, welche Honorarhöhe der Planer vereinbaren möchte.

2.4 Fälligkeit des Honorars

Der bisherige § 15 HOAI enthielt eine eigenständige Regelung, u. a. zur Fälligkeit des Honorars und zu Abschlagszahlungen, die sich zum Teil mit entsprechenden Regelungen des BGB deckten, zum Teil auch davon abwichen. Mit dem neuen Werkvertragsrecht im BGB (seit 2018) besteht für eine solche Sonderregelung kein Grund mehr. § 15 HOAI ist deswegen aufgehoben worden. Es gelten die Vorschriften in § 650g Abs. 4 sowie § 632a BGB.

2.5 Inkrafttreten der neuen HOAI

Die neue HOAI soll am 01.01.2021 in Kraft treten. Anwendung findet sich auf alle nach dem 31.12.2020 begründeten Vertragsverhältnisse (§ 57 Abs. 2 HOAI-E).

2.6 Die wesentlichen Änderungen

Die wesentlichen Änderungen in der Übersicht:

- Die Honorarregelungen haben zukünftig nur noch Orientierungscharakter, das bislang verbindliche Preisrahmenrecht aus Mindest- und Höchstsatz wird damit aufgegeben.
- Der Mindestsatz heißt zukünftig „Basishonorarsatz“.
- Honorarvereinbarungen für Grundleistungen bedürfen der Textform, die auch elektronisch übermittelte Erklärungen umfasst. Die bisherigen Anforderungen „schriftlich und bei Auftragserteilung“ entfallen.
- Fehlt eine Honorarvereinbarung oder wird die Textform nicht eingehalten, gilt der Basishonorarsatz als vereinbart.
- Das gilt auch für die Grundleistungen für die sogenannten „Beratungsleistungen“ gemäß Anlage 1 zur HOAI.
- Verbraucher sind spätestens bei Angebotsabgabe auf die Möglichkeit hinzuweisen, auch jenseits der HOAI-Honorare niedrigere oder höhere Honorare vereinbaren zu können.
- Die Fälligkeitsregelungen in § 15 HOAI entfallen, da insoweit im 2018 ergänzten BGB hinreichende Regelungen, auch für den Architekten- und Ingenieurvertrag enthalten sind.
- Die Beschränkung des Aufwendungsbereichs der HOAI auf inländische Sachverhalte entfällt.
- Die neue HOAI soll für alle Architekten- und Ingenieurverträge gelten, die ab dem 01.01.2021 geschlossen werden.

Lehrte, den 28.10.2020