



ö.b.u.v. Sachverständige
für Honorare
für Architektenleistungen

Sachverständigenbüro
für Architekten- und
Ingenieurhonorare

Provinostraße 52
86153 Augsburg
Tel. 08 21/567 40 61
Fax 08 21/567 40 63
info@hoai-heinemann.de
www.hoai-heinemann.de

EuGH Urteil zur HOAI

Auswirkungen auf bestehende Verträge, was tun bei Neuverträgen und Ausblick für die Zukunft – Kommt die HOAI 2021?

Kurzfassung:

Am 4. Juli 2019 hat der Europäische Gerichtshof das verbindliche Preisrecht der HOAI – der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – gekippt. Seither haben verschiedene Gerichte unterschiedlich über die Anwendung des bisherigen Preisrechts geurteilt. Viele Architekten und Ingenieure sind derzeit verunsichert, aber auch ihre Auftraggeber. Was gilt nun für bestehende Verträge? Wie können Neuverträge honorarsicher geschlossen werden und kommt nun eine neue HOAI? Wenn ja, wann wird die neue HOAI kommen und mit welchen Änderungen?

Der Europäische Gerichtshof hat in einer Klage der EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland am 4. Juli 2019 das verbindliche Preisrecht der HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – gekippt. Seither haben verschiedene Gerichte unterschiedlich über die Anwendung des bisherigen Preisrechts geurteilt. Selbst der BGH konnte bislang zu keinem abschließenden Urteil über die Anwendbarkeit der Mindestsätze und der Rückfallregelung des § 7 Abs. 5 HOAI gelangen. Viele Architekten und Ingenieure sind derzeit verunsichert. Das gilt auch für ihre Auftraggeber. Das Wichtigste zum aktuellen Stand habe ich hier zusammengefasst.

Bei bestehenden Verträgen mit Vereinbarung der HOAI

Ist die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage vereinbart, ändert sich für die Parteien nichts. Es gilt die HOAI in der vereinbarten Fassung.

Schriftliche Honorarvereinbarung unterhalb der Mindestsätze

Eine schriftliche Honorarvereinbarung unterhalb der Mindestsätze war bis zur EuGH Entscheidung nicht ordnungskonform. Der Planer konnte bis dato trotz anderslautender Vereinbarungen die Mindestsätze verlangen. Sogenannte Aufstockungsklagen kann es, sofern der BGH darüber nicht anders entscheidet, nun nicht mehr geben. Die schriftliche Honorarvereinbarung mit Honoraren unter den Mindestsätzen ist wirksam und für beide Parteien bindend.

Mitglied in der Bayerischen
Architektenkammer

Durch die IHK Schwaben
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für Honorare für
Architektenleistungen



Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.





Vertragsverhältnis ohne Honorarvereinbarung

Wenn keine wirksame Honorarvereinbarung getroffen wurde galt bislang § 7 Abs. 5 HOAI, also die Anwendung der Mindestsätze. Hierüber besteht nun Rechtsunsicherheit. Verschiedene Gerichte kamen aufgrund des EuGH Urteils über das verbindliche Preisrecht (§ 7 Abs. 1 HOAI) zu unterschiedlichen, sogar zu entgegengesetzten Rechtsauffassungen. Das gilt auch für das Schriftformerfordernis und den Mindest-Umbauszuschlag (§ 6 Abs. 2 HOAI). Eine Entscheidung des BGH darüber, ob die Anwendung der HOAI vorerst und bis zum Inkrafttreten einer neuen Fassung der HOAI möglicherweise doch noch Gültigkeit hat, steht noch aus.

Doch wie reagiert man auf diese Rechtsunsicherheit der Praxis? Im Fall der Nichtanwendung der HOAI würde § 632 BGB greifen, womit der Planer Anspruch auf die „übliche Vergütung“ hat. Üblich ist was für *„für nach Art, Güte und Umfang gleiche Leistung nach allgemeiner Auffassung der beteiligten Kreise am Ort der Werkleistung“* (IBR 2014, 30 basierend auf BGH, Urteil 26.10.2000–VII ZR 239/98) vergütet werden würde. Auch wenn die Mindestsätze nicht unüblich sind, sie entsprechen nicht zwangsläufig der üblichen Vergütung. Diese kann sowohl höher ausfallen, als auch darunter liegen. Welche Vergütung üblich ist, ist immer abhängig vom Einzelfall, weshalb eine pauschale Antwort bezüglich der Üblichkeit von Honoraren nicht möglich ist.

Auch wenn über die Anwendung der Rückfallregelung und des Mindest-Umbauszuschlags juristisch noch gestritten wird, empfiehlt sich für die Praxis zunächst weiterhin den § 7 Abs. 5 HOAI anzuwenden und auf Basis dieser Regelung (nach Abnahme der Planungs- und Überwachungsleistungen) eine (prüffähige!) Schlussrechnung auf Grundlage des Mindestsatzes zu erstellen. Somit wird die Vergütung jedenfalls fällig, auch wenn über die konkrete Höhe der Vergütung dann noch Uneinigkeit bestehen mag. Auch wenn die übliche Vergütung von verschiedenen Faktoren abhängig ist und immer fallbezogen zu ermitteln sein wird, sind Mindestsätze jedenfalls nicht völlig unüblich. Im Streitfall werden Gerichte nach einem Sachverständigengutachten über die Höhe der „üblichen Vergütung“ entscheiden, wenn keine außergerichtliche Einigung zwischen den Parteien erzielt werden kann.

Noch verbleibt die Möglichkeit, dass der BGH nächstes Jahr darüber entscheidet, dass die HOAI 2013 zwischen „privaten“ oder bei bestehenden Verträgen noch so lange Gültigkeit hat, bis die Bundesregierung die Vergütungsregeln an die Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie angepasst hat. Aber es kann auch anders kommen. Wenn Sie nun vor der BGH-Entscheidung oder später aufgrund dieser wissen möchten, ob Ihre berechnete Vergütung oder das berechnete Honorar Ihres Planers gem. § 632 BGB „üblich“ ist, können Sie auch ein Sachverständigengutachten darüber beauftragen.

Vergütungsregeln für neue Verträge

Die HOAI ist durch das EuGH Urteil nicht ungültig geworden. Lediglich die Verbindlichkeit der Honorare zwischen Mindest- und Höchsthonoraren steht im Widerspruch zur Dienstleistungsrichtlinie und wurde für rechtswidrig erklärt. Das bedeutet, dass Sie bei der Vereinbarung von Honoraren frei sind und Honorare unterhalb des Mindestsatzes oder



oberhalb der Höchstsätze vereinbaren können. Sie dürfen aber auch weiterhin die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage vereinbaren. Architekten- und Ingenieurkammern empfehlen zur Streitvermeidung die ausdrückliche Vereinbarung der Gebührenordnung einschließlich aller ihrer Regelungen.

Wie sieht die Zukunft aus?

Der Verordnungsgeber beschäftigt sich derzeit mit einer neuen Fassung der HOAI. Der vom Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) vorgelegte Entwurf wurde vom Bundeskabinett bereits am 16. September 2020 beschlossen. Demnach werden die Honorare zukünftig grundsätzlich frei vereinbar sein. Die bisherigen Honorartafeln verbleiben zunächst – umbenannt in „Basissatz“ und „oberer Satz“ – als Orientierungswerte. Auch die Rückfallregelung auf den sogenannten Basissatz (früherer Mindestsatz), wenn keine schriftliche Honorarvereinbarung zwischen den Parteien geschlossen wurde, soll beibehalten werden. Allerdings soll das Schriftformerfordernis entfallen. Für eine wirksame Honorarvereinbarung reicht in Zukunft die Textform, d.h. Vereinbarungen können z.B. auch per Email geschlossen werden. Geplant ist ein Inkrafttreten ab Anfang 2021. Voraussetzung für das Inkrafttreten der neuen HOAI ist jedoch noch die Änderung der Ermächtigungsgrundlage (Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen -ArchLG). Derzeit bittet der Bundesrat die Aufnahme einer Angemessenheitsregelung im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen. Eine solche Angemessenheitsregelung kann sowohl in Bezug auf den Verbraucherschutz als auch zur Vermeidung von Preisdumping hilfreich sein, weshalb sie für beide Seiten von Vorteil wäre.

In Zukunft gibt es Chancen und Risiken zu bedenken

Das unverbindliche Preisrecht birgt für Planer und auch für Auftraggeber Chancen und Risiken. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, vereinbart auch zukünftig die HOAI als Honorarberechnungsgrundlage. Auch wenn die HOAI für manchen Planer und Auftraggeber manchmal kompliziert erscheinen mag, ist sie für ein angemessenes Honorar in jedem Fall die bewährte Honorarberechnungsmethode. Verbraucher, die komplizierte andere Regelungen oder Abweichungen von der HOAI und deren monetäre Folgen nicht so leicht erkennen können, dient die HOAI ebenfalls als Schutz vor überhöhten Honoraren.

Gleichzeitig haben die Parteien zukünftig mehr Freiheiten bei der Vereinbarung der Honorare. Diese Freiheit kann aber auch zur Falle werden, insbesondere wenn die Parteien sich nicht gut auskennen oder es einen großen Unterschied bei der Verhandlungsmacht der Parteien gibt.

Im Ergebnis kann man feststellen, dass die Risiken größer werden, wenn ein Honorar abseits der HOAI vereinbart werden soll. Eine Rechtsberatung durch einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ist vor Abschluss HOAI-abweichender Verträge empfehlenswert. Für alle fachlichen Vergütungsfragen und für die Ermittlung der „üblichen Vergütung“ stehen Ihnen Sachverständige für Architekten- und Ingenieurhonorare gerne zur Verfügung.

Elisabeth Heinemann
Dipl.-Ing. Architektin
ö.b.u.v. Sachverständige für Honorare für Architektenleistungen