



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

## Die neue HOAI 2021 ist da!

Ab dem 1.1.2021 gilt für Neuverträge die HOAI 2021.

**Was ändert sich mit der HOAI 2021? Welche Regelungen sind ab Januar 2021 neu? Ein Überblick über die Auswirkungen, die Neuerungen und Fragen zu Verträgen aus 2020.**

### Kurzfassung:

Der Bundesrat hat am 2. Dezember 2020 der geänderten Fassung der HOAI 2021 zugestimmt. Sie wurde am 7. Dezember 2020 im Bundesgesetzblatt (BGBl, Teil 1) veröffentlicht. Für alle Neuverträge, welche ab dem 1.1.2021 geschlossen werden, ist diese Verordnung anzuwenden. Was das bedeutet und welche Auswirkungen die neue Verordnung haben wird, folgt im Überblick.

Und was ist mit den Altverträgen? Gilt die HOAI 2013 denn noch für bereits vor dem 31.12. 2020 geschlossenen Verträge und ist das verbindliche Preisrecht, ein Honorar zwischen dem Mindest- und Höchstsatz, noch anzuwenden? Hier der Überblick:

---

### Was ändert sich mit der HOAI 2021?

Das verbindliche Preisrecht, ein Honorar zwischen den sogenannten Mindest- und Höchstsätzen, wird aufgehoben. Nach dem neuen Recht kann eine Honorarvereinbarung, deren Honorarhöhe auch den vormaligen Mindestsatz – jetzt *Basissatz* genannt – unterschreitet oder den vormaligen Höchstsatz – jetzt *oberer Satz* – überschreitet geschlossen werden. Eine Honorarvereinbarung kann auch nach Planungsbeginn, also zu jedem Zeitpunkt der Planung, geschlossen werden. Neu ist auch, dass das Schriftformerfordernis (2 Unterschriften auf einem Dokument) nicht mehr erforderlich ist und nun die sogenannte *Textform* ausreicht. So kann eine Honorarvereinbarung auch durch per E-Mail geschlossen werden.

Der Verbraucherschutz wurde nun auch in diese Verordnung implementiert. Der Auftragnehmer muss nämlich einen Verbraucher vor Vertragsschluss in Textform darauf hinzuweisen, dass auch ein anderes Honorar abseits der Honorartafeln, also ein höheres oder ein niedrigeres Honorar als dasjenige der Honorartabellen vereinbart werden kann.

Der Abschluss einer Honorarvereinbarung wird mit diesen Regelungen insgesamt erleichtert. Für ein Honorar abseits des Mindestsatzes ist eine Vereinbarung bei Auftragserteilung also nicht mehr erforderlich.

Eine weitere Änderung erfolgt im § 5 HOAI bei den Honorarzonon. Die dort vormals gelisteten Planungsanforderungen der 5 bzw. 3 Honorarzonon entfallen. Nun heißt es nur noch, dass die Honorarzonon von I aus ansteigend in den Schwierigkeitsgrad der jeweiligen Planung einzuteilen

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.





sind. Die Honorarzone sollen anhand der Bewertungsmerkmale der jeweiligen Leistungsbilder ermittelt werden. Dabei sollen die Regelbeispiele der Objektlisten Berücksichtigung finden. Es wird damit der Prozess der Zuordnung der Honorarzone in die einzelnen Leistungsbilder verlegt und das Punktesystem, an dessen Ende dann die Honorarzone steht, aufgewertet. Inhaltlich ändert sich in Bezug auf die Zugehörigkeit der Objekte zu der entsprechenden Honorarzone jedoch nichts.

Im Bereich der Vermessungsleistungen wurde in der Anlage 1 der Verordnung die Zuordnung der Punkte je Hektar zu Verrechnungseinheiten erweitert.

Darüber hinaus sind an mehreren Stellen redaktionelle Änderungen und kleine Korrekturen in der Formulierung vorgenommen worden. Größere Änderungen in Bezug auf den Aufbau oder den Inhalt sind mit dieser Novellierung nicht vorgenommen worden. Auch werden die *anrechenbaren Kosten* weiterhin auf Grundlage der Kostenberechnung nach DIN 276 in der Fassung von 2008 ermittelt. Auch der Umbauzuschlag und die Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bleiben unangetastet.

### **Wozu braucht man eine HOAI ohne verbindliches Preisrecht?**

Zunächst einmal ist die Rückfallregelung des ehemaligen § 7 Abs. 5 HOAI beibehalten worden. Wenn also zwischen den Parteien keine Honorarvereinbarung in Textform zustande gekommen ist, gilt der sogenannte *Basissatz* als Berechnungsgrundlage als vereinbart.

Aber nicht nur für diesen Fall findet die HOAI Anwendung. Sie dient als Grundlage zur Ermittlung angemessener Honorare, auch wenn der Verweis auf die „Angemessenheit“ in der verabschiedeten Verordnungfassung nicht mehr zu finden ist. Die HOAI gilt als bewährte Berechnungsmethode zur Ermittlung von Honoraren für Planungs- und Überwachungsleistungen. Auch wenn ab dem Inkrafttreten der Novelle ein Honorar völlig frei und ohne Bezug auf dieses Berechnungssystem vereinbart werden kann, so dient sie nicht nur als Orientierungshilfe sondern kann – so wird es von Kammern und Verbänden empfohlen – weiterhin als Vertragsgrundlage vereinbart werden.

### **Vertragsabschluss noch in 2020?**

Was gilt für die Altfälle, also alle Planungs- und Überwachungsverträge, die vor dem 31.12.2020 geschlossen wurden? Für diese gilt auch weiterhin die HOAI 2013. Zwar ist nach wie vor offen, ob im Gültigkeit Bereich der HOAI 2013 das Schriftformerfordernis und das verbindliche Preisrecht dieser Verordnung Gültigkeit hat. Denn der BGH hat hierüber noch nicht abschließend entschieden. Es ist allerdings die Tendenz erkennbar, dass auch nach dem EuGH-Urteil vom 4.7.2019 alle Regelungen der HOAI 2013 so lange Gültigkeit haben, bis sie von der Bundesregierung mit dem Inkrafttreten der HOAI 2021 abgelöst werden.

Für die Übergangszeit bedeutet dies, dass ein konkludent geschlossener Vertrag aus dem Jahre 2020 durch eine Honorarvereinbarung im Jahr 2021 nicht abgelöst werden kann. Ist also bei Auftragserteilung im Jahr bei 2020 keine schriftliche Vereinbarung getroffen worden, so gelten die Mindestsätze nach §7 Abs. 5 HOAI 2013 als vereinbart. Ein Honorar darüber oder darunter wäre



auch nach dem Inkrafttreten der HOAI 2021 nicht nachträglich änderbar. Bei Stufenverträgen wird es sehr auf den Wortlaut der Vereinbarung ankommen.

Nur wenn der BGH – voraussichtlich Mitte 2021 – doch zu der Auffassung kommt, dass das verbindliche Preisrecht der HOAI 2013 gegen ein Primärrecht der EU verstoßen würde, wäre dieses auch bei Altverträgen nicht mehr verbindlich. Für alle strittigen Vertragssituationen wird eine rechtliche Klärung somit erst nach dem erwarteten Urteil des BGH ab der zweiten Jahreshälfte 2021 möglich sein.

### **Ausblick und Resümee**

Da die Risiken in Zukunft größer werden, der Schwierigkeitsgrad und die Anforderungen an die Planung bei Auftragserteilung oft aber noch nicht abschließend geklärt sein können, ist die ausdrückliche Vereinbarung der HOAI – in der Fassung zum Zeitpunkt Beauftragung – hilfreich und sinnvoll. Denn das Vergütungssystem der HOAI berücksichtigt diese nicht vorhersehbaren Umstände. Aufwändige und oftmals unangenehme Nachverhandlungen über zusätzliches Honorar können damit teilweise vermieden werden.

Auch auf der Auftraggeberseite hat die Vereinbarung der HOAI als Berechnungssystem durchaus Vorteile. Gerade auch Bauherrn mit weniger Kenntnis in Bezug auf die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen laufen mit der Vereinbarung der HOAI nicht so leicht Gefahr, einen zu hohen Preis für die beauftragte Leistung zu bezahlen. Wird ein bestimmter Honorarsatz und die Anwendung der HOAI vereinbart, kann der Auftraggeber darauf vertrauen, dass es sich um ein angemessenes Honorar handelt.

Unter dem Aspekt, dass für eine beauftragte Leistung eine angemessene Vergütung erfolgen soll, ist das Festhalten an einer Honorarverordnung seitens der Bundesregierung zu begrüßen. Die Novelle der HOAI 2021 ist nicht der große Wurf. Bereits bekannte Unstimmigkeiten im Detail sind auch in dieser Fassung noch enthalten. Dennoch ist die Verabschiedung der HOAI 2021 durch die Bundesregierung sehr zu begrüßen, denn sie bringt Klarheit und Rechtssicherheit für alle Vertragsabschlüsse dem 1.1.2021.

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