
Neue HOAI 2021 – Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung in der Praxis

Neue HOAI 2021 – Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung in der Praxis

Zum 1. Januar 2021 ist die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) in Kraft getreten. Die Überarbeitung war aufgrund des EuGH-Urteils vom 4. Juli 2019 erforderlich geworden, wonach der verbindliche Preisrahmen der HOAI 2013 mit seinen Mindest- und Höchstsätzen gegen die Europäische Dienstleistungsrichtlinie verstößt. Mit der HOAI 2021 wurden die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze abgeschafft. Die neuen Freiheiten bei den Vergütungsregelungen gilt es nun in der Praxis bei der Vertragsgestaltung richtig einzusetzen:

Was hat sich geändert?

Die HOAI 2021 sieht keine verbindlichen Mindest- und Höchstsätze für Grundleistungen mehr vor. Sämtliche Honorarregelungen der neuen HOAI haben nur noch Orientierungscharakter. Die Vertragsparteien können darauf zurückgreifen, müssen es jedoch nicht. Um die Aufgabe des verbindlichen Preisrahmens auch sprachlich umzusetzen, wurde aus dem ehemaligen „Mindestsatz“ der neue „Basishonorarsatz“ und aus dem „Höchstsatz“ wurde der „obere Honorarsatz“.

Abweichungen von den Honorarregelungen der HOAI führen künftig nicht mehr zur Unwirksamkeit der vertraglichen Vergütungsregelung. Damit kann es nun nicht mehr dazu kommen, dass einer der Vertragspartner die vertraglich getroffene Vergütungsabrede im Nachhinein wegen Unterschreitung der Mindest- oder Überschreitung der Höchstsätze in Frage stellt. Mindestsatzklagen der beauftragten Architekten und Ingenieure gehören damit der Vergangenheit an.

Die HOAI 2021 enthält noch weitere Änderungen, die überwiegend im formalen Bereich zu verorten sind und den Vertragsparteien mehr Flexibilität geben. So besteht künftig z.B. die Möglichkeit, Honorarvereinbarungen nicht mehr in Schriftform, also beidseitig unterschrieben, sondern in Textform zu schließen. Damit können Vergütungsvereinbarungen nun auch wirksam per E-Mail oder gar Messenger-Diensten wie WhatsApp geschlossen werden. Fehlt eine Honorarvereinbarung oder ist die Textform nicht eingehalten, sind die erbrachten Grundleistungen künftig nach dem „Basishonorarsatz“ zu vergüten.

Was ist zu tun?

Es gilt nun, die neuen Freiheiten sinnvoll zu nutzen, die der Gesetzgeber durch die HOAI 2021 geschaffen hat. Dazu sind Musterverträge von vor 2021 unbedingt anzupassen. Es gilt, nicht nur die veralteten Bezeichnungen und Verweise zu aktualisieren, sondern vor allem die neuen Möglichkeiten dazu zu nutzen, Streitigkeiten um die Honorarabrechnung des Architekten und Ingenieurs durch klare Vergütungsregelungen zu vermeiden.

Wahl des passenden Vergütungsmodells

Die Aufgabe des bindenden Preisrechts lässt es rechtlich zu, die Vergütung des Planers völlig von der HOAI zu lösen und stattdessen zum Beispiel auf einen Pauschalpreis, eine aufwandsabhängige Vergütung (Stunden/ Tagessätze) oder auch eine erfolgsabhängige Vergütung zurückzugreifen. Gerade Pauschalpreise waren schon vor der Reform beliebt und der Auftraggeber muss künftig nicht mehr fürchten, dass die vereinbarte Pauschale wegen Verstoßes gegen den Mindestsatz unwirksam ist.

Allerdings sind solche Regelungen nicht immer sinnvoll und angemessen. Es verbleibt nach wie vor ein weiterer Bereich, in dem die Praxis auf die Vergütungsberechnung nach der HOAI zurückgreifen wird. Das Berechnungshonorar nach der HOAI bietet sich immer dann an, wenn das Bauprojekt in einer so frühen Phase steckt, dass der Aufwand und die Kosten noch nicht hinreichend ermittelt werden können. Dann fehlt es dem Planer häufig an den erforderlichen Kalkulationsgrundlagen für das Angebot einer pauschalen Vergütung. Eine Honorierung nach tatsächlichem Aufwand wiederum wäre für den Bauherrn zu unsicher. Die HOAI 2021 bietet dann mit der Anknüpfung des Honorars an die noch zu ermittelnden Baukosten (anrechenbare Kosten) einen bewährten und marktüblichen Weg zu einer angemessenen Honorarvereinbarung.

Vertragliche Festlegung der Abrechnungsparameter

Entscheiden sich die Vertragsparteien für eine Vergütung nach der HOAI, können sie nunmehr die maßgeblichen Abrechnungsparameter bereits im Planungsvertrag verbindlich festlegen. So lässt sich eine höhere Kostensicherheit erzielen und es entsteht später kein Streit bei der Abrechnung.

Neben der sowieso erforderlichen Festlegung des Honorarsatzes und der Regelung etwaiger Zuschläge für Umbauleistungen, Nebenkosten etc. bieten sich seit der Neuregelung beispielsweise auch die vertragliche Fixierung der anzuwendenden Honorarzone, der Aufteilung der Abrechnungsobjekte und der einzubeziehenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz an. Über die letztgenannten Punkte entstehen häufig Differenzen bei der Abrechnung. Daher empfiehlt es sich, hierüber im Vertrag eine Regelung zu treffen, die auch dann verbindlich eingreift, wenn die HOAI eine andere Einordnung zuließe. Das ist möglich, weil nach der HOAI 2021 nicht mehr befürchtet werden muss, damit aus dem gesetzlichen Preisrahmen zu fallen, was früher zur Unwirksamkeit führte. Im Einzelnen:

- Die zur Vergütungsberechnung anzuwendende **Honorarzone** wird nach der HOAI anhand von unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen ermittelt. Hier kann es schnell zu differierenden Einschätzungen kommen, die im Streitfall gutachterlich geklärt werden müssten. Die Honorarzone sollte daher unabhängig von einer Bewertung nach der HOAI im Planungsvertrag konkret und verbindlich vereinbart werden. Hierbei muss im Vertrag explizit klargestellt werden, dass diese vereinbarte Einordnung auch dann gilt, wenn die HOAI ein anderes Ergebnis zuließe.
- Die bei der Vergütungsberechnung einzurechnende „**mitzuverarbeitende Bausubstanz**“ führt bei Umbauten häufig zu Streitigkeiten bei der Abrechnung des Honorars. Deren Ermittlung ist äußerst kompliziert. Es bestehen dabei erhebliche Beurteilungsspielräume und daher potenzielle streitauslösende Faktoren. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz sollte daher unabhängig von einer Bewertung nach der HOAI im Vertrag abschließend vereinbart werden. Es kann auch geregelt werden, dass sie überhaupt nicht zur Anrechnung kommt und stattdessen ein angemessener Umbauzuschlag gezahlt wird.

- Auch die **Einteilung der Abrechnungsobjekte** ist ein häufiger Grund für Honorarstreitigkeiten. Die Abrechnung nach HOAI erfolgt nach Objekten und wird für mehrere Objekte grundsätzlich getrennt berechnet, § 11 Abs. 1 HOAI. Da die Vergütungstabellen nicht linear verlaufen, gibt es im Grundsatz für mehrere kleine Objekte ein höheres Honorar als für ein großes. Es gibt umfangreiche Literatur und Urteile dazu, wann einheitliche Objekte vorliegen bzw. wann zusammenzurechnen ist und wann nicht. Wer hier Abrechnungssicherheit möchte, legt die Einteilung der Abrechnungsobjekte im Vertrag verbindlich fest und stellt klar, dass diese Regelung Vorrang hat.

Von einer klaren Regelung der Vergütung profitieren beide Vertragspartner und können sich zusammen darauf konzentrieren, das Bauvorhaben partnerschaftlich voranzubringen.

Ansprechpartner:

Dr. Torsten Göhlert
Tel: +49 351 21294423
tgoehlert@kpmg-law.com