

## HOAI 2021 Überblick über die wesentlichen Regelungen und Änderungen im Vergleich zur HOAI 2013

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in seinem Urteil vom 4.7.2019 festgestellt, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI gegen EU-Recht verstoßen. Der Gesetz- und Verordnungsgeber war aufgrund der Entscheidung aufgefordert, die HOAI europarechtskonform zu gestalten.

Statt einer größeren Novelle nahm er einen sogenannten minimalinvasiven Eingriff vor: Im Wesentlichen änderte er allein solche Vorschriften, die aufgrund der EuGH-Entscheidung geändert werden mussten. Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen vorgestellt.

Die nachfolgende Kommentierung greift insbesondere und maßgeblich auf den offiziellen Begründungswortlaut der Bundesregierung zurück, der unter BR-Drs. 539/20 zu finden ist. Da aus Gründen der Lesbarkeit die hier vorgenommene Kommentierung zwar vielfach die Verordnungsbegründung zitiert, andererseits aber zusammenfasst, vereinfacht, kürzt oder reduziert, ersetzt sie nicht die offizielle Begründung

Aus Gründen der Lesbarkeit und auch unter dem Verständnis, dass es sich nicht um einen wissenschaftlichen Text handelt, wurde auf eine jeweilige entsprechende Zitierung verzichtet.

Die im Verordnungstext vorgenommenen optischen Hervorhebungen finden sich nicht im ursprünglichen Verordnungstext wieder. Sie dienen dem einfacheren Verständnis des Textes.

Es wurden die wesentlichen, also nicht sämtliche Änderungen der HOAI kommentiert. Die neue HOAI ist hier abrufbar: [https://www.gesetze-im-internet.de/hoai\\_2013/](https://www.gesetze-im-internet.de/hoai_2013/)

### § 1 HOAI Anwendungsbereich

#### Verordnungstext

*„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.“*

#### Kommentierung

Der Anwendungsbereich der HOAI ist neu formuliert und macht sofort den neuen Charakter der HOAI deutlich: Nach § 1 S. 2 HOAI „können“ die Regelungen der HOAI zum Zwecke der Honorarberechnung zugrunde gelegt werden. Die HOAI enthält deshalb kein verbindliches Preisrecht mehr und somit keine verbindlichen Regelungen für die Berechnung der Entgelte für bestimmte Leistungen. Die Regelungen der HOAI können, müssen folglich nicht als Grundlage für die Ermittlung der Honorarhöhe vertraglich vereinbart werden. Zulässig ist es auch, nur einzelne Bestandteile zu vereinbaren bzw. die HOAI grundsätzlich zugrunde zu legen, einzelne Bestandteile aber anders zu regeln. Das Honorar für von der HOAI erfasste Leistungen kann daher auch immer auf einem anderen Wege ermittelt werden, beispielsweise durch eine Stundensatzvereinbarung oder über eine Pauschale.

Der Geltungsbereich der HOAI hat sich dadurch aber nicht geändert: Weiterhin gilt die HOAI für Honorare für Ingenieur- und Architektenleistungen. Es handelt sich wie bislang um eine leistungsbezogene Honorarordnung, keine personenbezogene. Nicht ausschlaggebend für die Anwendung der HOAI ist es also, ob es sich um eine Architektin, einen Innenarchitekten, eine Landschaftsarchitektin, einen Stadtplaner oder einen Ingenieur handelt. Ausschlaggebend ist allein, dass eine Person Leistungen erbringt, für die sich Vergütungsregelungen in der HOAI finden.

Nicht weiter handelt es sich wie bislang um eine sogenannte „Inländer-HOAI“. Der Verordnungsgeber änderte 2009 die HOAI dahingehend, dass sie nur für inländische Sachverhalte gelten sollte. Die jetzige Fassung gilt für alle, die in Deutschland Architekten- und Ingenieurleistungen erbringen.

## § 2a HOAI Honorartafeln und Basishonorarsatz

### Verordnungstext

„(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 zugrunde liegenden Ansätzen für Flächen, anrechenbare Kosten oder Verrechnungseinheiten.

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

### Kommentierung

Der Verordnungsgeber hält auch in der HOAI 2021 an Honorartafeln fest. Aufbau und Inhalt der Honorartafeln sind im Wesentlichen gleich geblieben. Bislang konnte den Honorartafeln der verbindliche Preisrahmen für Honorare entnommen werden. Durch den Wegfall der Verbindlichkeit dienen die Honorartafeln nun nicht mehr diesem Zweck. Der Verordnungsgeber hält an ihnen fest, um den Vertragsparteien eine Hilfestellung („Orientierung“) bei der Ermittlung eines angemessenen Honorars zu bieten. An anderer Stelle schreibt der Gesetzesgeber (BT-Drs. 21982, S. 12), dass die HOAI unverbindliche *Honorarempfehlungen* enthält, die eine wichtige Orientierung für die Honorarhöhe im Einzelfall bieten. Gleichzeitig betont der Verordnungsgeber, dass die Orientierungswerte einen Beitrag zur Gewährleistung der Planungsqualität leisten sollen.

Kritisch zu betrachten ist, dass der Verordnungsgeber die Honorartafeln der HOAI 2013 nach sieben Jahren nicht überprüft und anpasst hat. Da die Honorartafeln gerade Ausdruck eines angemessenen Honorars sein sollen, wäre dies – ebenso wie eine Aktualisierung der Leistungsbilder - notwendig und sollte in der nächsten HOAI-Novelle, für die sich BAK und Länderkammern vehement einsetzen, vorgenommen werden.

In § 2a HOAI wird der neue Begriff des „Basishonorars“ eingeführt. Als solcher wird der jeweils untere in den Honorartafeln enthaltene Honorarwert bezeichnet. Sprachlich-juristisch betrachtet ist es richtig, nicht weiter von einem Mindestsatz zu sprechen. Da es keine Verbindlichkeit mehr gibt, kann es auch keinen (verbindlichen) Mindest- und Höchstsatz mehr geben. Ob sich im allgemeinen Sprachgebrauch das Wort des Basishonorars einbürgern wird, bleibt abzuwarten. Interessant ist, dass für den bisherigen Höchstsatz kein sprachliches Äquivalent eingeführt wurde.

### § 3 HOAI Leistungen und Leistungsbilder

#### Verordnungstext

„(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) Neben Grundleistungen können Besondere Leistungen vereinbart werden. Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in dieser Verordnung und in den Leistungsbildern ihrer Anlagen ist nicht abschließend. Die Besonderen Leistungen können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen.

(3) Die Wirtschaftlichkeit der Leistung ist stets zu beachten.“

#### Kommentierung

Der neu gefasste § 3 HOAI enthält eine angegliche Definition der Grundleistungen. Explizit führt der Verordnungsgeber aus, dass sich an der Rechtslage im Vergleich zu der bisherigen Fassung nichts ändern soll.

Die Leistungsbilder bilden den Regelfall ab, doch richtet sich der konkrete Leistungsumfang allein nach der Vereinbarung zwischen den Parteien. Diesen steht es dabei auch frei, nur Teile der Leistungsbilder zu vereinbaren.

In der Anlage 1 der HOAI sind verschiedene „weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen“ aufgeführt wie z.B. die Ingenieurvermessung. Diese Leistungen sind nunmehr den übrigen Leistungsbildern wie Objektplanung gleichgesetzt.

## § 5 HOAI Honorarzonen

### Verordnungstext

„(1) Die Grundleistungen der Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen werden zur Berechnung der Honorare nach den jeweiligen Planungsanforderungen Honorarzonen zugeordnet, die von der **Honorarzone I** aus **ansteigend den Schwierigkeitsgrad** der Planung einstufen.

(2) Die Honorarzonen sind anhand der Bewertungsmerkmale in den Honorarregelungen der jeweiligen Leistungsbilder der Teile 2 bis 4 und der Anlage 1 zu ermitteln. Die Zurechnung zu den einzelnen Honorarzonen ist nach Maßgabe der Bewertungsmerkmale und gegebenenfalls der Bewertungspunkte sowie unter Berücksichtigung der Regelbeispiele in den Objektlisten der Anlagen dieser Verordnung vorzunehmen.“

### Kommentierung

§ 5 HOAI wurde zwar neugefasst, enthält aber keine inhaltlichen Änderungen.

Aus der HOAI ergeben sich nun nicht mehr die qualitativen Zuordnungen zu den jeweiligen Honorarzonen (I = sehr gering, II = gering usw.), da diese Bewertungen (Sehr gering, gering usw.) weggefallen sind. Allgemein heißt es nun, dass der Schwierigkeitsgrad aus den Honorarzonen ansteigt. Die Bewertungen selbst ergeben sich aber weiterhin aus den jeweiligen Honorartafeln.

## § 6 HOAI Grundlagen des Honorars

### Verordnungstext

„(1) Bei der Ermittlung des Honorars für Grundleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 sind zugrunde zu legen

1. das Leistungsbild,
2. die Honorarzone und
3. die dazugehörige Honorartafel **zur Honorarorientierung**.

Zusätzlich zu den Grundlagen nach Satz 1 ermittelt sich das Honorar

1. für die Leistungsbilder des Teils 2 **und der Anlage 1 Nummer 1.1** nach der Größe der Fläche,
2. für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und **der Anlage 1 Nummer 1.2, 1.3 und 1.4.5** nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung,
3. für das Leistungsbild der **Anlage 1 Nummer 1.4.2** nach Verrechnungseinheiten.

(2) Honorare für Grundleistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Absatz 5 und 6 sind zu ermitteln nach

1. den anrechenbaren Kosten,
2. der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,
3. den Leistungsphasen,
4. der Honorartafel zur Honorarorientierung und
5. dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.

*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.*

*(3) (weggefallen)“*

#### Kommentierung

Die Neufassung stellt an dieser Stelle nochmals klar, dass die Honorartafeln der Honorarorientierung dienen. Die Honorartafeln enthalten für jedes Leistungsbild, zugeordnet nach den Honorarzonen des § 5 HOAI, Honorarorientierungen für die im Einzelfall jeweils angemessene Honorarhöhe.

In der Anlage 1 Nr. 1.4.2, auf die hier verwiesen wird und die die Grundlagen des Honorars bei der planungsbegleitenden Vermessung betrifft, werden die Punktdichten zu Verrechnungseinheiten in einer Umrechnungstabelle zugeordnet, für die es nun 13 Flächenklassen gibt (vgl. Fuchs/Berger/Seifert, NZBau 2021, 3 (6 f.)).

#### § 7 HOAI Honorarvereinbarung

##### Verordnungstext

*„(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.“*

#### Kommentierung

Die Neufassung des § 7 HOAI stellt nach der Verordnungsbegründung ein wesentliches Element der Umsetzung der Entscheidung des EuGH dar. Das Honorar richtet sich grundsätzlich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien treffen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI), ohne dass diese sich – wie bisher – im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze bewegen müssen. Es gibt folglich keine preisrechtlichen Eingrenzungen mehr. Zivilrechtlich bestehen Grenzen der Sittenwidrigkeit und des Wuchers. Ein Honorar, das unangemessen ist, nicht aber sittenwidrig, ist zulässig; eine nachträgliche Klage auf eine angemessene Bezahlung („Aufstockungsklage“) dürfte in diesem Fall keine Aussicht auf Erfolg haben.

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 hingegen

Textform (§ 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI). Dies bedeutet, dass keine eigenhändige Unterschrift der Vertragsparteien mehr erforderlich ist, sondern eine textliche Dokumentation, zum Beispiel in Form von E-Mails, ausreicht. Mündliche Abreden begründen weiterhin keine wirksame Honorarvereinbarung.

Nicht notwendig ist es mehr, dass die Vereinbarung *bei Auftragserteilung* getroffen wird. Maßgeblich ist es künftig also nur noch, dass eine Honorarabrede erfolgt, nicht *wann*. Dies hat auch zur Folge, dass eine einmal geschlossene Honorarvereinbarung jederzeit einvernehmlich wieder aufgehoben oder abgeändert werden kann. Dies muss allerdings wiederum jeweils in Textform erfolgen.

Für den Fall, dass keine oder keine wirksame Honorarvereinbarung vorliegt, gilt der jeweilige untere Honorarsatz, der Basishonorarsatz, als vereinbart (§ 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI). Die Regelung bezieht sich nur auf die Grundleistungen, da nur für diese Honorartafeln vorgesehen sind, deren Werte für die Festlegung der konkreten Honorarhöhe herangezogen werden können.

Handelt es sich bei dem potentiellen Auftraggeber um einen Verbraucher, muss der Planer diesen rechtzeitig vor dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann (§ 7 Abs. 2 Satz 1 HOAI). Diese Hinweispflicht besteht immer, also unabhängig davon, welche Honorarhöhe der Planer vereinbaren möchte. Es muss daher auch kein Vergleich zwischen dem im Einzelfall angestrebten Honorar und möglichen Alternativen hierzu angestellt werden. Der allgemeine Hinweis, dass es sich bei den vereinbarten Leistungen um solche handelt, für die es in der HOAI Honorartafeln als Orientierungswerte gibt, und dass für die Leistungen auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden können, reicht aus. Es muss also insbesondere auf die Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI sowie den Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte hingewiesen werden. Es genügt somit ein dahingehender allgemeiner Hinweis zum Beispiel im Rahmen des Vertragsdokuments oder auch durch gesonderte E-Mail. Ein Textbeispiel für einen solchen Hinweis findet sich in den entsprechenden Merkblättern der Landeskammern über Verbraucherverträge. Die Hinweispflicht gilt nicht, wenn der Auftraggeber kein Verbraucher ist, also Unternehmen, Gemeinde usw.

Konkrete Auswirkungen hat die Verletzung der Hinweispflicht im Ergebnis dann, wenn das vereinbarte Honorar *höher* liegt als der jeweilige untere Honorarsatz. In diesem Fall wird für die Grundleistungen das Honorar auf den jeweiligen unteren Honorarsatz herabgesetzt. Umgekehrt kann der Planer die Verletzung der Hinweispflicht nicht dazu nutzen, bei einem unterhalb des unteren Honorarsatzes liegenden Honorar diesen geltend zu machen.

Die Hinweispflicht des § 7 Abs. 2 HOAI gilt nach hiesiger Auffassung für sämtliche Architektenverträge, die mit Verbrauchern geschlossen werden, also auch für Architektenverträge, in denen die HOAI bewusst oder unbewusst nicht als Berechnungs- oder Vertragsgrundlage vereinbart wurde.

## **§ 9 HOAI Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen**

Verordnungstext

„(1) Wird die Vorplanung oder Entwurfsplanung bei Gebäuden und Innenräumen, Freianlagen, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen, der Tragwerksplanung und der Technischen Ausrüstung als Einzelleistung in Auftrag gegeben, können für die Leistungsbewertung der jeweiligen Leistungsphase

1. für die Vorplanung höchstens der Prozentsatz der Vorplanung und der Prozentsatz der Grundlagenermittlung und
2. für die Entwurfsplanung höchstens der Prozentsatz der Entwurfsplanung und der Prozentsatz der Vorplanung

**zum Zweck der Honorarberechnung** herangezogen werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.

(2) Zur Bauleitplanung ist Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 für den Entwurf der öffentlichen Auslegung entsprechend anzuwenden. Bei der Landschaftsplanung ist Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für die vorläufige Fassung sowie Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 für die abgestimmte Fassung entsprechend anzuwenden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.

(3) Wird die Objektüberwachung bei der Technischen Ausrüstung oder bei Gebäuden als Einzelleistung in Auftrag gegeben, können für die Leistungsbewertung der Objektüberwachung **zum Zweck der Honorarberechnung** höchstens der Prozentsatz der Objektüberwachung und die Prozentsätze der Grundlagenermittlung und Vorplanung herangezogen werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.“

#### Kommentierung

Die Ergänzungen dienen der Klarstellung, dass es nur um die Durchführung der Honorarberechnung geht. Die Höhe des auf diesem Rechenweg ermittelten Honorars ist nicht verbindlich festgelegt.

### § 10 HOAI Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

#### Verordnungstext

„(1) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird, und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten, Flächen oder **Verrechnungseinheiten**, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch Vereinbarung **in Textform** anzupassen.

(2) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten, Flächen oder **Verrechnungseinheiten** ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase in Textform zu vereinbaren.“

#### Kommentierung

§ 10 wurde neu gefasst, um die Regelung sowohl an die geänderten Formanforderungen bezüglich der Honorarvereinbarung anzupassen (Textform) als auch den Begriff der Verrechnungseinheiten zu ergänzen. Letzteres ist infolge der Gleichstellung der Leistungen der Anlage 1 mit den übrigen Grundleistungen erforderlich.

## § 12 HOAI Instandsetzungen und Instandhaltungen

### Verordnungstext

„(1) Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel **zur Honorarorientierung**, der die Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.

(2) Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann in Textform vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.“

### Kommentierung

Um klarzustellen, dass auch bei den Instandsetzungen und Instandhaltungen die Honorartafeln lediglich der Honorarorientierung dienen, wurde § 12 Abs. 1 HOAI neugefasst.

## § 14 HOAI Nebenkosten

### Verordnungstext

„(1) Der Auftragnehmer kann neben den Honoraren dieser Verordnung auch die für die Ausführung des Auftrags erforderlichen Nebenkosten in Rechnung stellen; ausgenommen sind die abziehbaren Vorsteuern gemäß § 15 Absatz 1 des **Umsatzsteuergesetzes in der jeweils geltenden Fassung**. Die Vertragsparteien können **in Textform** vereinbaren, dass abweichend von Satz 1 eine Erstattung ganz oder teilweise ausgeschlossen ist.

(2) Zu den Nebenkosten gehören insbesondere:

1. Versandkosten, Kosten für Datenübertragungen,
2. Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und schriftlichen Unterlagen sowie für die Anfertigung von Filmen und Fotos,
3. Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich der Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung,
4. Fahrtkosten für Reisen, die über einen Umkreis von 15 Kilometern um den Geschäftssitz des Auftragnehmers hinausgehen, in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze, sofern nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden,
5. Trennungsschädigungen und Kosten für Familienheimfahrten in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze, sofern nicht höhere Aufwendungen an Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen des Auftragnehmers auf Grund von tariflichen Vereinbarungen bezahlt werden,
6. Entschädigungen für den sonstigen Aufwand bei längeren Reisen nach Nummer 4, sofern die Entschädigungen vor der Geschäftsreise in Textform vereinbart worden sind,
7. Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind.



*(3) Nebenkosten können pauschal oder nach Einzelnachweis abgerechnet werden. Sie sind nach Einzelnachweis abzurechnen, sofern keine pauschale Abrechnung **in Textform** vereinbart worden ist.“*

#### Kommentierung

Aufgrund des Wegfalls der verbindlichen Mindest- und Höchstsätze sowie infolge der Gleichstellung der Leistungen der Anlage 1 mit den übrigen Grundleistungen musste § 14 geändert werden.

### § 15 Fälligkeit des Honorars, Abschlagszahlungen

#### Verordnungstext

*„Für die **Fälligkeit** der Honorare für die von dieser Verordnung erfassten Leistungen gilt § 650g Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. Für das Recht, **Abschlagszahlungen** zu verlangen, gilt § 632a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.“*

#### Kommentierung

§ 15 der bisherigen HOAI enthielt eigenständige Regelungen unter anderem zur Fälligkeit des Honorars und zu Abschlagszahlungen, die sich zum Teil mit entsprechenden Regelungen des BGB deckten, zum Teil aber auch davon abwichen.

Nach der 2018 in Kraft getretenen BGB-Novelle besteht für Sonderregelungen allerdings kein Grund mehr. § 15 HOAI verweist daher auf die entsprechenden Vorschriften in § 650g Abs. 4 BGB sowie § 632a BGB.

Zur Fälligkeit § 650g Abs. 4 BGB: Zu beachten ist, dass mit dem Wort „Unternehmer“ im vorliegenden Fall der Architekt gemeint ist, mit „Besteller“ der Bauherr.

### § 650g BGB Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

*„(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.“*

Zu den Abschlagszahlungen § 632a BGB: Zu beachten ist auch hier, dass mit dem Wort „Unternehmer“ im vorliegenden Fall der Architekt gemeint ist, mit „Besteller“ der Bauherr.

#### **§ 632a BGB 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. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.

(2) Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.“

Für die Abrechnungspraxis ergeben sich aufgrund dieser Verweisteknik also keine relevanten Änderungen.

#### **§ 17 HOAI Anwendungsbereich**

##### Verordnungstext

„(1) Leistungen der Bauleitplanung umfassen die Vorbereitung der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen im Sinne des § 1 Absatz 2 des **Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung** die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren.

(2) Leistungen beim Städtebaulichen Entwurf sind **Besondere Leistungen**.“

##### Kommentierung

Bislang enthielt die HOAI in § 17 Abs. 2 HOAI aF die Regelung, dass die Leistungen beim Städtebaulichen Entwurf frei vereinbar waren. Dieser Festlegung bedarf es nicht mehr, da das Honorar für Grundleistungen als auch für Besondere Leistungen frei vereinbar ist. Künftig gilt daher allein die Einordnung, dass diese Leistungen Besondere Leistungen darstellen.

## § 20 HOAI Honorare für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen

### Verordnungstext

(1) Für die in § 18 und Anlage 2 genannten Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen sind die in der **nachstehenden Honorartafel aufgeführten Honorarspannen Orientierungswerte:**

[...]

(2) Das Honorar für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ist nach der Fläche des Plangebiets in Hektar und nach der Honorarzone zu berechnen.

[...]

(6) Werden Teilflächen bereits aufgestellter Flächennutzungspläne (Planausschnitte) geändert oder überarbeitet, kann das Honorar **auch abweichend** von den Grundsätzen des Absatzes 2 **vereinbart** werden.

### Kommentierung

Da die Honorartafeln keine Mindest- und Höchstsätze für Honorare mehr festsetzen, enthalten sie Honorarspannen als Orientierungswerte.

Wenn die Parteien grundsätzlich vereinbart haben sollen, zur Honorarermittlung die Regelung der HOAI anzuwenden, wird durch § 20 Abs. 6 HOAI klargestellt, dass es in diesen Fällen sachgerecht sein kann, das Honorar abweichend von den Grundsätzen des § 20 Abs. 2 HOAI zu ermitteln.

## § 35 HOAI Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen

### Verordnungstext

„(1) Für die in § 34 und der Anlage 10 Nummer 10.1 genannten Grundleistungen für Gebäude und Innenräume sind die in der **nachstehenden Honorartafel aufgeführten Honorarspannen Orientierungswerte:**

[...]“

### Kommentierung

Exemplarisch zum bereits unter § 20 HOAI Stehenden sei hier nochmals für die Objektplanung „Gebäude und Innenräume“ angezeigt, dass in der gesamten HOAI die Verbindlichkeit durch die Angabe von Orientierungswerten ersetzt wurde.

## § 57 HOAI Übergangsvorschrift

### Verordnungstext

„(1) Diese Verordnung ist nicht auf Grundleistungen anzuwenden, die vor dem 17. Juli 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 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geänderten Vorschriften sind **erst auf diejenigen Vertragsverhältnisse anzuwenden, die nach Ablauf des 31. Dezember 2020 begründet worden sind.**“

### Kommentierung

Die angepasste HOAI ist am 1.1.2021 in Kraft treten. Anwendung findet sie auf alle nach dem 31.12.2020 begründeten Vertragsverhältnisse (§ 57 Abs. 2 HOAI). Bewusst abgesehen hat der Verordnungsgeber davon, auf die Auswirkungen des EuGH-Urteils auf bis zu diesem Zeitpunkt geschlossene Verträge einzugehen. Diese sehr komplexe, insbesondere auch die - bis zu einer angepassten HOAI - Weitergeltung der verbindlichen Mindestsätze betreffende Frage ist von den Oberlandesgerichten konträr entschieden worden. Der Bundesgerichtshof hat selbst hierzu keine Entscheidung getroffen, sondern den EuGH angerufen. Mit dessen Urteil ist frühestens im kommenden Jahr zu rechnen. Bis dahin bleibt die Rechtslage bedauerlicherweise unsicher. Auch vor diesem Hintergrund sollten Planer darauf drängen, Honorare oberhalb der Mindestsätze zu vereinbaren.

Die Bundesarchitektenkammer übernimmt keine Haftung und keine Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie die unter den Links aufgeführten Inhalte und Angaben. Die Ausführungen könne keine individuelle anwaltliche Rechtsberatung ersetzen.

### 1. Auflage

Bundesarchitektenkammer - BAK -  
Bundesgemeinschaft der Architektenkammern,  
Körperschaften des Öffentlichen Rechts e.V.  
Askanischer Platz 4  
10963 Berlin

Telefon: +49 / 30 / 26 39 44 - 0  
E-Mail: [info|at|bak.de](mailto:info@at|bak.de)  
Internet: <http://www.bak.de>

### Verwendete Quellen:

BR-Drs. 539/20 (v. 16.09.20)  
Schnepel, DAB 11/20, S. 42 f.

### Weitere genutzte Quellen:

Fuchs/Berger/Seifert, NZBau 2021, 3 ff.  
Reichelt/Zimmermann, ZfIR 2020, 828 ff.