

HOAI 2021 - Praktische Umsetzung und erste Erfahrungen

Binder



Baurecht



14. Öffentlichkeitsveranstaltung
Baukompetenz München e.V.
13.10.2022

Rechtsanwältin Anja Binder
2022-10-13



BKM

Bau Kompetenz München

A. Praktische Umsetzung der neuen HOAI

1. Der Weg zur HOAI 2021 – Die Rechtsprechung des EuGH zum Preisrecht der HOAI
2. Gesetz-/Verordnungsgebungsverfahren
3. Anwendbarkeit der HOAI 2021

A. Praktische Umsetzung der HOAI (1)

Was ist die HOAI ?

- **Rechtsverordnung** der Bundesregierung
- Rechtsgrundlage: Art. 10 § 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MRVG) vom 04.11.1971
- Seit 12.11.1984: Gesetz zur Regelung von Architekten- und Ingenieurleistungen
- Zweck: **Begrenzung des Mietanstiegs und Verhinderung eines ruinösen Preiswettbewerbs** von Architekten und Ingenieuren
- Die HOAI ist **öffentliches Preisrecht**, kein Teil des Privatrechts!

A. Praktische Umsetzung der HOAI (2)

Was war falsch an der HOAI 2013 ?

EuGH, Urteil vom 04.07.2019 – C-377/17, NJW 2019, 2529 = BauR 2019, 1624 = NZBau 2019, 511 = ZfBR 2019, 713 = IBR 2019, 436

Der Tenor des Urteils lautet:

„Die Bundesrepublik Deutschland hat dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 15 Abs. 1, 2 g und Abs. 3 der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (Dienstleistungsrichtlinie) verstoßen, dass sie verbindliche Honorare für Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren beibehalten hat.“

A. Praktische Umsetzung der HOAI (3)

Warum haben wir eine neue HOAI ?

- Feststellung des EuGH: Die Mindest- und Höchstsätze **verletzen Europarecht**.
- Folge: Die Bundesrepublik Deutschland musste Abhilfe schaffen. Dies geschah durch ein **Rechtsetzungsverfahren**.
- Das für die HOAI als Verordnung der Bundesregierung federführende Bundesministerium für Wirtschaft und Energie erarbeitete einen **Novellierungsvorschlag** der HOAI und ihrer Ermächtigungsgrundlage, der von Bundestag und Bundesrat angenommen wurde .

- **Anpassung der HOAI 2013 an die EuGH-Rechtssprechung**
 - **Neufassung als HOAI 2021**

A. Praktische Umsetzung der HOAI (4)

Ist die HOAI 2021 wirklich eine neue HOAI ?

- Bei der HOAI 2021 handelt es sich genau genommen nicht um eine neue HOAI, sondern um eine **Fortschreibung** bzw. **Anpassung** der HOAI 2013.
- Die HOAI 2021 beruht auf der „Ersten Verordnung zur **Änderung** der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ vom 02.12.2020.
 - **Unverändert**: Systematik der Honorarparameter und Honorarberechnung. Keine Änderung zur HOAI 2013!
 - **Geändert**: Regelungen zur Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze.
 - **Entfallen**: Ausnahmetatbestände, die in bestimmten Fällen die Unterschreitung der Mindest- bzw. die Überschreitung der Höchstsätze erlaubten.

A. Praktische Umsetzung der HOAI (5)

Was hat sich mit der HOAI 2021 geändert ?

- Die Honorarregelungen haben nur noch **Orientierungscharakter**, das bislang verbindliche Preisrahmenrecht aus Mindest- und Höchstsatz wird damit aufgegeben.
- Honorare für alle von der HOAI erfassten Leistungen sind **frei vereinbar**.
- Der Mindestsatz heißt jetzt „**Basishonorarsatz**“.
- Der Höchstsatz heißt jetzt „**oberer Honorarsatz**“.
- „Honorartafeln“ nur noch als „**Honorarspannen zur Orientierung**“
- Honorarvereinbarungen für Grundleistungen bedürfen nur noch der **Textform**, die bisherigen Anforderungen „schriftlich und bei Auftragserteilung“ entfallen.

A. Praktische Umsetzung der HOAI (6)

- Die Beschränkung des Anwendungsbereichs der HOAI auf inländische Sachverhalte ist entfallen.
- Die Grundlagen und Maßstäbe zur Berechnung von Honoraren müssen sich im Rahmen des „**Angemessenen**“ bewegen
- Die **Fälligkeitsregelungen** in § 15 HOAI entfallen, da insoweit im 2018 ergänzten BGB hinreichende Regelungen auch für den Architekten- und Ingenieurvertrag enthalten sind.
- Leistungen der Anlage 1 der HOAI („Beratungsleistungen“) sind nunmehr den sonstigen Grundleistungen der HOAI **gleichgestellt**.
- Eine **Hinweispflicht für Verbraucher** wurde in die HOAI aufgenommen.

Im Übrigen bleibt es bei der bisherigen Systematik der HOAI 2013!

A. Praktische Umsetzung der HOAI (7)

Welches ist der Stichtag für die Anwendung der HOAI 2021 ?

- Die neue HOAI gilt für alle Architekten- und Ingenieurverträge, die **seit dem 01.01.2021** geschlossen wurden, § 57 Abs. 2 HOAI.
- Die Auswirkungen des EuGH-Urteils auf das verbindliche Preisrahmenrecht bei **vor dem 31.12.2020 geschlossenen Verträgen** regelt die HOAI 2021 nicht! Diese Klärung musste durch die Rechtsprechung des BGH und des EuGH erfolgen.

B. Altverträge – Die Rechtsprechung des EuGH und des BGH zu Altverträgen („Aufstockungsklagen“)

1. Beschluss des BGH vom 14.05.2019 (Az. VI ZR 174/19)
2. Urteil des EuGH vom 18.01.2022 (Rs. C-261/20)
3. Urteil des BGH vom 02.06.2022 (Az. VI ZR 174/19)

B. Altverträge zwischen Privaten (1)

Was sind „Aufstockungsklagen“ ?

- Unter „**Aufstockungsklagen**“ sind solche zu verstehen, in denen sich der Architekt oder Ingenieur abweichend von einer formwirksam getroffenen vertraglichen Honorarvereinbarung auf die höher liegenden Mindestsätze beruft. Die Rechtslage war nach dem EuGH-Urteil unklar und heftig umstritten:
- **Meinung 1:**
 - Weil der verbindliche Preisrahmen des § 7 Abs. 1 HOAI nicht mehr anwendbar ist und auch die Gerichte nicht mehr von verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen ausgehen dürfen, sind „Aufstockungsklagen“ abzuweisen (insbes. OLG Celle).
- **Meinung 2:**
 - Keine horizontale Direktwirkung (unmittelbare Anwendung) des EuGH-Urteils und der DienstleistungsRL, sodass Gerichte die HOAI in ihrer derzeitigen Fassung anwenden müssen. „Aufstockungsklagen“ können daher nach wie vor Erfolg haben (insbes. OLG Hamm).

B. Altverträge zwischen Privaten (2)

Der Sachverhalt des „Musterfalls“ :

Der Kläger, der Ingenieurbüro betreibt, verlangt von der Beklagten, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Entwicklung von Immobilien ist, die Zahlung restlicher Vergütung für Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung. Abweichend von dem vereinbarten Pauschalhonorar macht der Kläger die höheren Mindestsätze nach der HOAI geltend.

BGH, Beschluss vom 14.05.2020 – VI ZR 174/19, NJW 2020, 2328 = BauR 2020, 1490 = NZBau 2020, 447 = ZfBR 2020, 447 = IBR 2020, 352, 353

B. Altverträge zwischen Privaten (3)

■ Vorlagebeschluss des BGH vom 14.05.2020

 BGH, Beschluss vom 14.05.2020 – VII ZR 174/19, NJW 2020, 2328 = BauR 2020, 1490 = NZBau 2020, 447 = ZfBR 2020, 447 = IBR 2020, 352, 353

■ Urteil des EuGH vom 18.01.2022 im Vorabentscheidungsverfahren

 EuGH, Urteil vom 18.01.2022 – C-261/20, IBR 2022, 74 = NJW 2022, 927 = MDR 2022, 154 = NVwZ 2022, 314 = NZBau 2022, 103

■ Urteil des BGH vom 02.06.2022

 BGH, Urteil von 02.06.2022 – VII ZR 174/19, IBR 2022, MDR 2022, 1014 = NZBau 2022, 530

B. Altverträge zwischen Privaten (4)

Was ist bei dem Instanzenmarathon herausgekommen?

- Mindestsätze der HOAI in der Fassung aus dem Jahr 2013 sind in einem **laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen weiterhin anwendbar**.
- Dem steht nicht entgegen, dass der EuGH 2019 festgestellt hatte, dass verbindliche Preisvorgaben für Planungsleistungen gegen Art. 15 Abs. 1 der Dienstleistungsrichtlinie 2006/123 verstoßen.
- Eine **richtlinienkonforme Auslegung von § 7 HOAI ist nicht möglich**.
- Der **Staat haftet für Schäden**, die die dem Einzelnen durch dem Staat zuzurechnende Verstöße gegen das Unionsrecht entstehen. Die durch die fehlerhafte Umsetzung der DL-Richtlinie in der HOAI 2009 und 2013 geschädigte Partei kann von der B. Rep. Deutschland den Ersatz des unmittelbar hierauf beruhenden Schadens verlangen.

C. Wichtige Neuerungen bei der Anwendung der HOAI 2021

1. Grundsatz der freien Honorarvereinbarung
2. Folgen einer fehlenden oder unwirksamen Honorarvereinbarung
3. Honorarvereinbarungen für Fachplanungs- und Beratungsleistungen gem. Anlage 1 zur HOAI und für Besondere Leistungen
4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern
5. Honorarvereinbarungen in AGB oder Formularverträgen

1. Freie Vereinbarkeit des Honorars (1)

Was ist die allerwichtigste Änderung der HOAI 2021 ?

■ Zentrale Änderung:

- Wegfall der zwingenden Mindest- und Höchstsätze

■ Folge:

- Honorarvereinbarungen sind uneingeschränkt möglich
- Der Basishonorarsatz, der den Mindestsatz ersetzt, kommt (nur) dann zum Tragen, wenn keine oder keine wirksame Honorarvereinbarung geschlossen wurde.

1. Freie Vereinbarkeit des Honorars (2)

Welche Honorarvereinbarungen lässt die HOAI 2021 zu?

Alles ist möglich!

Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung der Parteien, ohne dass es hierfür irgendwelche inhaltlichen Beschränkungen, insbesondere **keine Höhenbeschränkungen nach oben oder unten**, gibt.

- Pauschalhonorar
- Honorar nach Zeitaufwand (Stunden- oder Tagessätze)
- Honorarermittlung in Anlehnung an die HOAI mit anschl. Festpreisvereinbarung
- Übernahme einzelner Berechnungsparameter und Kombination mit anderen Elementen
- Eigenes Honorarermittlungssystem

2. Fehlende / unwirksame Honorarvereinbarung

Was passiert, wenn es keine oder keine wirksame Honorarvereinbarung gibt ?

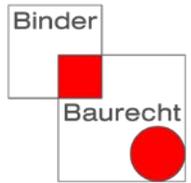
- \hat{Y} 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI 2021: Fehlt eine Honorarvereinbarung oder ist eine getroffene Honorarvereinbarung unwirksam, gilt für Grundleistungen der jeweilige **Basishonorarsatz** als vereinbart.
- Verweis auf \hat{Y} 6 HOAI.
- \hat{Y} 6 Abs. 1 verweist wiederum auf \hat{Y} 3 Abs. 1.
- In \hat{Y} 3 Abs. 1 findet sich (neu) die Bezugnahme auf die **Anlage 1** zu HOAI (Gleichstellung der Leistungen in Anlage 1 mit den Grundleistungen der Teile 2 bis 4).
- Die **Basishonorarsatz-Fiktion** gilt bei allen Arten von Grundleistungen in der HOAI, also auch bei Grundleistungen aus der Anlage 1 (Weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen).

3. Textformerfordernis bei weiteren Fachplanungs- und Beratungsleistungen und bei Besonderen Leistungen (1)

Was ist bei Honorarvereinbarungen für Beratungs- und Besondere Leistungen zu beachten?

- Begriff der „Grundleistungen“ in \hat{Y} 1 HOAI wurde ersetzt durch den Begriff der „Leistungen“
- Die Regelungen der HOAI sind unabhängig davon anwendbar, ob es sich um Grundleistungen oder andere Leistungen handelt.
- Auch die **bisherigen Beratungsleistungen** in der Anlage 1 zur HOAI und die **Besonderen Leistungen** sind vom Wortlaut des \hat{Y} 1 erfasst.
- Klarstellung, dass die HOAI nicht nur Regelungen zu den sog. Grundleistungen enthält, sondern auch zu den Besonderen Leistungen.

3. Textformerfordernis bei weiteren Fachplanungs- und Beratungsleistungen und bei Besonderen Leistungen (2)



- **Achtung!** Nach der HOAI 2013 waren Honorarvereinbarungen für Besondere Leistungen und für Beratungsleistungen in der Anlage 1 zur HOAI **formfrei** möglich.
- Es waren also auch **mündliche Vereinbarungen** möglich.
- Das ist jetzt wegen der Formulierung „Leistungen“ in § 1 nicht mehr der Fall, sondern:
Textformerfordernis des § 7 Abs. 1 Satz 1 HOAI ist auch bei Beratungsleistungen oder Besonderen Leistungen **Wirksamkeitsvoraussetzung** einer Honorarvereinbarung!

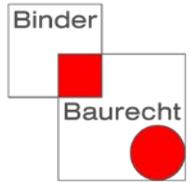
4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (1)

ÿ 7 Honorarvereinbarung

(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 in ÿ 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.

4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (2)



Wer ist Verbraucher?

ÿ 13 BGB Verbraucher

Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (3)

- **Verbrauchereigenschaft:** richtet sich nach \hat{Y} 13 BGB
- **Einzelpersonen** (natürliche) Personen, die Auftraggeber sind.
- **GbR** = Verbraucher? Ja, wenn Architektenvertrag zu Zwecken abgeschlossen wird, die überwiegend weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können und alle Gesellschafter natürliche Personen sind (BGH, Urt. V. 23.10.2001 – XI ZR 63/01 = NWJ 2002, 368).
- **Wohnungseigentümergeinschaft** = Verbraucher? Ja, gleichzustellen mit Verbraucher, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient (BGH, Urt. v. 25.03.2015 – VIII ZR 243/13 = NJW, 2015, 3228).

4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (4)

Welchen Inhalt muss der Verbraucherhinweis haben?

- **§ 7 Abs. 2 HOAI**: Hinweis darauf, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann, ist ausreichend.
- Nicht erforderlich ist, dass der Auftragnehmer die im Einzelfall gültigen Honorarwerte identifizieren muss. Es reicht der allgemeine Hinweis aus, 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.
- Es muss also insbesondere auf die **Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI** sowie den **Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte** hingewiesen werden (BR-Drucks. 539/20 vom 16.09.2020).

4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (5)

Welche Form muss der Verbraucherhinweis haben?

- Voraussetzungen der **Textform** gem. § 126b BGB:
 - **Lesbare** Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist
 - Abgabe auf einem **dauerhaften Datenträger**
- **Lesbar** ist die Erklärung nur dann, wenn der Empfänger sie **unmittelbar lesen** kann.
- Die Herstellung der Lesbarkeit über eine bestimmte Software ist ausreichend.
- Entscheidendes Merkmal für Dauerhaftigkeit: Der **Empfänger** muss es in der Hand haben, die Erklärung **aufzubewahren** oder zu **speichern**. Oder es muss die **jederzeitige Zugänglichkeit** der Erklärung sichergestellt sein (BT-Druck. 17/12637 S. 44)

4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (6)

- Voraussetzungen der Textform gem. § 126b BGB:
 - **Dauerhafter Datenträger** = jedes Medium, das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich und geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.
 - Ausreichend: Erklärung **E-Mail**, wenn sie der Empfänger **ausdrucken** und **speichern** kann.
 - Bei Texten, die im Internet zum Download stehen, ist die Textform nur gewahrt, wenn es tatsächlich zu einem Download kommt, sonst nicht (BGH, Urt. V. 29.04.2010 – I ZR 66/08 = NJW 2010, 3566).

4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern (7)

Was passiert, wenn der Verbraucherhinweis nicht oder zu spät erteilt wird?

- **ÿ 7 Abs. 2 Satz 2 HOAI:** Erfolgt der Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die geschuldeten Grundleistungen der **Basishonorarsatz als vereinbart**, sofern ursprünglich ein höheres Honorar vereinbart worden war.
- Daraus folgt: Liegt das Honorar aufgrund der Vereinbarung unterhalb des Basishonorarsatzes, erfolgt keine Anpassung, es bleibt bei dem niedrigeren Honorar.
- Die Rechtsfolge tritt für die vertraglich vereinbarten **Grundleistungen** ein.
- D. h. auch diejenigen Grundleistungen, die in der Anlage 1 zur HOAI enthalten sind (weitere Fachplanungs- und Beratungsleistungen), sind erfasst.
- **ÿ 7 Abs. 2 HOAI** gilt dagegen **nicht für Besondere Leistungen**, weil sie keine Grundleistungen sind und das Honorar für Besondere Leistungen nicht in den Honorartafeln der HOAI geregelt ist.

5. Honorarvereinbarungen in AGB (1)

ÿ 307 BGB Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben **unangemessen benachteiligen**. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder

2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die ÿÿ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die **von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen** vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

5. Honorarvereinbarungen in AGB (2)

- Kann/muss eine Unangemessenheitskontrolle anhand der §§ 307 ff. BGB im Hinblick auf die Honorarhöhe bei einer Festlegung derselben in AGB vorgenommen werden?
- Diese Frage spielte in der Vergangenheit wegen der verpflichtenden Mindest- und Höchstsätze keine Rolle. In Streitfällen wurde zur Kontrolle der Höhe des Honorars auf diese Regelungen zurückgegriffen.
- Diese Rechtslage hat sich nach dem Wegfall der Mindestsatz-/Höchstsatzregelungen geändert.
- Mangels Kontrolle der Honorarhöhe kommt den Regelungen der §§ 307 ff. BGB eine eigenständige Bedeutung zu.

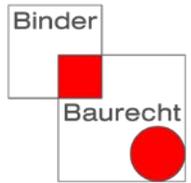
5. Honorarvereinbarungen in AGB (3)

- Eine **Preisklausel**, die eine Abweichung von gesetzlichen Gebührentatbeständen enthält, unterliegt der Inhaltskontrolle, wenn damit von den gesetzlichen Gebührentatbeständen abgewichen wird (für Rechtsanwälte, Ärzte, Zahnärzte und Architekten bejaht).
- Aber: Die Neufassung der HOAI gibt gerade keinen verbindlichen Rahmen für die Honorarhöhe vor, sondern lässt die freie Honorarvereinbarung ausdrücklich zu.
- Nur wenn keine (wirksame) Honorarvereinbarung vorliegt, greift die Basishonorarsatz-Fiktion.

5. Honorarvereinbarungen in AGB (4)

- Frage: Tritt bei Fehlen einer wirksamen vertraglichen Regelung **dispositives Gesetzesrecht** an diese Stelle?
- Ja für die HOAI 2021! Liegt keine wirksame Vereinbarung vor, kommt der Basishonorarsatz nach **§ 7 Abs. 1 S. 1 HOAI 2021** zur Anwendung.
- Damit stellt die HOAI 2021 eine Rechtsvorschrift im Sinne des **§ 307 Abs. 3 S. 1 BGB** dar. Honorarregelungen in AGB können daher nach **§ 307 Abs. 1, 2 BGB** auf ihre Unangemessenheit kontrolliert werden.
- Vergleichsmaßstab: **Basishonorarsatz**
- Die HOAI (2021) als **gesetzliches Leitbild** (BGH, Urteil vom 09.07.1981 – VII ZR 139/80 (zu HOAI 1976))

5. Honorarvereinbarungen in AGB (5) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

Beispiel 1: Pauschalhonorar

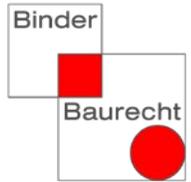
„Der Auftragnehmer erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Pauschalhonorar von netto [...] zzgl. Umsatzsteuer.“

Beispiel 2: Aufwandshonorar

„Der Auftragnehmer in erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Stundenhonorar von netto [...] zzgl. Umsatzsteuer.“

Zulässige Klauseln?

5. Honorarvereinbarungen in AGB (6) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

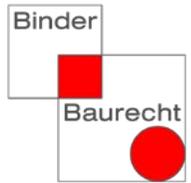
Beispiel 3: Berechnungshonorar

„Der Auftragnehmer erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Honorar, das sich nach den Berechnungsparametern der HOAI richtet. Als Honorarsatz wird der Basishonorarsatz/Mittelsatz/oberer Honorarsatz vereinbart.*

**nicht Zutreffendes streichen“*

Zulässige Klausel?

5. Honorarvereinbarungen in AGB (7) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beispiele:

Beispiel 4: Berechnungshonorar für Rosinenpicker

„Der Auftragnehmer erhält für alle nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen ein Honorar, das sich nach den Berechnungsparametern der HOAI richtet. Als Honorarsatz wird der Basishonorarsatz abzgl. 20 % vereinbart.

Der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird bei den anrechenbaren Kosten nicht berücksichtigt. Mehrere Gebäude sind zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen.

Die anrechenbaren Kosten richten sich nach der Kostenschätzung. “

Zulässige Klausel?

5. Honorarvereinbarungen in AGB (8) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild

Beispiele:

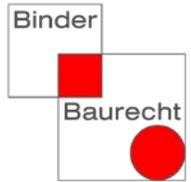
Beispiel 5: Umbauschlag

„Der Umbauschlag wird mit 0 % vereinbart.“

Zulässige Klausel?

- § 6 Abs. 2 S. 4 HOAI: Fiktion eines Umbauschlags i.H.v. 20 % bei fehlender Vereinbarung.
- Honorarerhöhung bei Umbauten = gesetzliches Leitbild?
- **A.A.:** OLG Celle (Urteil v. 06.10.2021 – 14 U 39/21): Es steht den Parteien im Rahmen ihrer Privatautonomie frei, auch einen geringeren Umbauschlag als 20 % zu vereinbaren. Nach der HOAI gibt es keinen Mindestumbauschlag.

5. Honorarvereinbarungen in AGB (9) Die HOAI 2021 als gesetzliches Leitbild



Beachte:

- Ein gesetzliches Leitbild liegt nur im **Anwendungsbereich der HOAI** vor!
- Daher keine AGB-Kontrolle
 - bei Objekten außerhalb der Tafelwerte
 - bei Besonderen Leistungen
 - bei kumulativen Leistungsträgern (z.B. planender Generalunternehmer)

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Binder



Baurecht



BKM

Bau Kompetenz München

Binder Baurecht
Rechtsanwältin Anja Binder
Liebherrstraße 20
80538 München

T.: +49 (89) 216666-0

F. +49 (89) 216666-21

E-Mail: anja.binder@binder-baurecht.de

Web: www.binder-baurecht.de