

# HOAI 2021 – Ende des gesetzlichen Mindestpreisrechts

## ZUM 01.01.2021 TRITT EINE NEUE HOAI IN KRAFT – VERBINDLICHES PREISRECHT WIRD ZU UNVERBINDLICHEN HONORAREMPFEHLUNGEN

### Executive Summary

- Mit Urteil vom 4. Juli 2019 hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI 2013 europarechtswidrig sind. Mit der „neuen“ HOAI 2021 werden die Anforderungen aus der Entscheidung des europäischen Gerichtshofes umgesetzt.
- Das Gesetzgebungsverfahren ist mit der Zustimmung des Bundesrates vom 06.11.2020 abgeschlossen. Die neue HOAI tritt am 01.01.2021 in Kraft. Die zwingend einzuhaltenden Mindest- und Höchstsätze zur Bestimmung des Honorars für Architekten- und Ingenieurleistungen werden zu unverbindlichen Honorarempfehlungen, die aber eine wichtige Orientierung für die Honorarhöhe im Einzelfall bieten sollen.
- Die Mindestsätze (künftig „Basissätze“) gelten auch künftig als vereinbart, wenn eine abweichende Honorarvereinbarung zwischen den Vertragsparteien nicht getroffen wurde.

### I. Warum gibt es eine neue HOAI?

Mit Urteil vom 4. Juli 2019<sup>1</sup> hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschieden, dass die verbindliche Festsetzung von Mindest- und Höchstsätzen in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der Fassung von 2013 (HOAI 2013) gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie<sup>2</sup> verstößt. Aufgrund dieses Urteils besteht für die Bundesrepublik Deutschland die Pflicht die nationale Verordnung

an die Vorgaben aus der Entscheidung des EuGH vom 4. Juli 2019 anzupassen.

### II. Die neue HOAI 2021

Im Wesentlichen werden durch die HOAI 2021<sup>3</sup> die bisherigen Regelungen der HOAI 2013 daher insoweit geändert, dass die Honorare für die von der HOAI erfassten Architekten- und Ingenieurleistungen künftig frei vereinbart werden können und die HOAI kein verbindliches Preisrecht mehr vorgibt. Es sollen künftig dieselben Leistungen von der HOAI 2021 erfasst sein, welche auch bislang von der HOAI 2013 erfasst sind bzw. waren.

Das Gesetzgebungsverfahren wurde mit der Zustimmung des Bundesrates am 06.11.2020 abgeschlossen.

Die neue HOAI 2021 tritt am 01.01.2021 in Kraft und gilt für ab dem 01.01.2021 begründete Vertragsverhältnisse.

### 1. Unverbindliche Honorarempfehlung

Das zwischen Bauherren und Architekten bzw. Ingenieuren zu vereinbarende Honorar richtet sich nach der zwischen diesen getroffenen Honorarvereinbarung. Dies ist insoweit nichts Neues. Neu ist allerdings, dass sich das vereinbarte Honorar zukünftig nicht mehr im Rahmen in der HOAI vorgegebener Mindest- und Höchstsätze bewegen muss. Es ist den Parteien selbst überlassen, ob diese die Regelungen der HOAI 2021 für die Honorarermittlung im Ganzen oder auch nur teilweise vereinbaren oder davon insgesamt absehen.

<sup>1</sup> EuGH, Urteil vom 04.07.2019 - Az. C-377/17

<sup>2</sup> Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt

<sup>3</sup> Vgl. BR-Drs. 539/20



Die neue HOAI 2021 enthält zwar weiterhin die bekannten Berechnungsparameter, wie z.B. anrechenbare Kosten, Honorarzone, Honorartafeln und Umbauzuschlag, welche zur Ermittlung des Honorars herangezogen werden können, allerdings wird den Honorartafeln lediglich die Funktion von Orientierungswerten zugeschrieben. Die bekannten und weiterhin in der HOAI 2021 enthaltenen Berechnungsparameter können durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Parteien zur Bestimmung des Honorars genutzt werden, die Ergebnisse der Anwendung dieser Honorarberechnungsregelungen sind jedoch unverbindlich. Es kann rechtswirksam (in den von Wucher und Sittenwidrigkeit gesetzten Grenzen) ein abweichendes Honorar vereinbart werden. Hierbei können einzelne Honorarparameter der HOAI modifiziert werden oder aber auch eine von der HOAI losgelöste Systematik der Honorarberechnung (wie etwa zeitabhängige Vergütungsformen oder Pauschalvergütungen) gewählt werden.

Der Begründung zur neuen HOAI ist insoweit zu entnehmen, dass die in den Honorartafeln enthaltenen Werte der Orientierung der Vertragsparteien dienen und dabei helfen sollen, ein „angemessenes“ Honorar zu ermitteln. Ferner sollen die Orientierungswerte ausweislich der Begründung einen Beitrag zur Gewährleistung der Planungsqualität leisten. Ein Verbot, ein Honorar unterhalb des als von dem Gesetzgeber als „angemessenes“ Honorar angesehenen Betrages zu vereinbaren, wird durch die Ausführungen in der Begründung jedoch nicht statuiert. Dies wäre ohnehin europarechtswidrig.

Der untere Honorarsatz, der bislang als „Mindestsatz“ bezeichnet wurde wird zukünftig als „Basissatz“ oder „Basis-honorarsatz“ bezeichnet.

## 2. Form und Zeitpunkt der Honorarvereinbarung

Nach der HOAI 2013<sup>4</sup> war eine (wirksame) Honorarvereinbarung schriftlich bei Auftragserteilung zu treffen. Dies wird in der HOAI 2021 insofern erleichtert, als dass für eine wirksame Honorarvereinbarung die Textform gem. § 126b BGB, d.h. eine eigenhändige Unterschrift ist nicht

erforderlich, getroffen werden kann, z.B. mittels E-Mail. Ferner muss künftig nicht wie bisher bereits bei Auftragserteilung eine den Formanforderungen genügende Honorarvereinbarung getroffen worden sein, es ist ausreichend, dass überhaupt eine Honorarvereinbarung getroffen wurde. Hierdurch soll dem sich in der Praxis oft gestellten Problem begegnet werden, den konkreten Zeitpunkt der tatsächlichen Auftragserteilung zu bestimmen.

Sollte dennoch, trotz der Möglichkeit eine wirksame Honorarvereinbarung auch nach Auftragserteilung noch „nachzuholen“, eine Honorarvereinbarung nicht getroffen werden, enthält die HOAI 2021 eine Fiktion dahingehend, dass dann der jeweilige Basishonorarsatz für Grundleistungen als vereinbart gilt.

## 3. Verbraucherschutz

Die bislang geltenden verbindlichen Mindest- und Höchstsätze wurden auch damit begründet, dass diese dem Verbraucherschutz dienen, da dem Verbraucher bei Beauftragung von Architekten und Ingenieuren so verbindliche Berechnungsparameter und Honorarraumen an die Hand gegeben wurden.

Um sicherzustellen, dass zumindest der weiterhin enthaltene Orientierungscharakter der Honorarwerte in den Honorartabellen dem Verbraucher bekannt wird, enthält die HOAI 2021 eine entsprechende Hinweispflicht des Architekten bzw. Ingenieurs gegenüber Auftraggebern, die als Verbraucher einzuordnen sind. Wenn der Auftraggeber Verbraucher<sup>5</sup> ist, hat der Architekt bzw. Ingenieur diesen darauf hinzuweisen, dass auch ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Aus dem Hinweis müssen sich ausweislich der Begründung zur HOAI 2021 die Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI 2021 sowie der Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte ergeben. Weitergehende inhaltliche Anforderungen dahingehend, dass der Architekt bzw. Ingenieur die im Einzelfall gültigen Honorarwerte darstellen müsste oder das zwischen den Parteien im Raum stehende Honorar einem

<sup>4</sup> § 7 Absatz 1 HOAI 2013

<sup>5</sup> Im Sinne von § 13 BGB



anhand der HOAI 2021 ermittelten Honorar gegenüberstellen müsste, sollen nicht bestehen.

Dieser Hinweis an den Verbraucher hat in Textform zu erfolgen. Erfolgt der Hinweis nicht, hat dies zur Folge, dass für die vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars der Basishonorarsatz gilt.

#### 4. Echte Novellierung bleibt aus

Von Architekten und Ingenieuren wird weiterhin teilweise eine umfassende Novellierung der Regelungen der HOAI 2013 gefordert. An der „neuen“ HOAI 2021 wird daher kritisiert, dass diese lediglich eine Anpassung, aber keine Novellierung der HOAI im eigentlichen Sinne sei. Da im Wesentlichen lediglich die Anforderungen aus dem Urteil des EuGH vom 4. Juli 2019 umgesetzt werden, insbesondere aber eine Überarbeitung und Modernisierung der Leistungsbilder ausbleibt, ist diese Kritik durchaus berechtigt.

Man wird dem Gesetzgeber jedoch auch zu Gute halten müssen, dass nur ein begrenzter Zeitraum zur Umsetzung der Vorgaben aus dem Urteil des EuGH zur Verfügung stand, der eine umfassende Novellierung der HOAI nicht ermöglicht hat.

### III. Bedeutung für die Praxis

Die Bedeutung der individuell zwischen den Parteien getroffenen Honorarvereinbarung wird weiter gestärkt und die Freiheit der Parteien, z.B. Zu- oder Abschläge zu vereinbaren, wächst. In welchem Umfang sich Honorarvereinbarungen zukünftig von den Orientierungswerten der HOAI 2021 entfernen und von den Berechnungsparametern der HOAI 2021 abgewichen wird, bleibt gespannt abzuwarten. Die in der Begründung enthaltene Vermutungsregelung, dass mittels der Orientierungswerte der HOAI 2021 ermittelte Honorare „angemessen“ sind, dürfte nicht zuletzt auch öffentliche Auftraggeber in einem gewissen Maß beeinflussen.

Abzuwarten bleibt, wie anlässlich der Entscheidung des EuGH mit Mindestsatzstreitigkeiten aus Altverträgen umzugehen ist. Die Bewertung der Oberlandesgerichte ist insoweit gespalten. Der BGH<sup>6</sup> hat die Frage, ob aufgrund des Urteils des EuGH bereits für bestehende Verträge und laufende Mindestsatzstreitigkeiten, die „alte“ Mindestsatzbindung hinfällig ist dem EuGH zur Entscheidung vorgelegt.

---

**Jan Kramer**  
Rechtsanwalt  
Frankfurt am Main  
[jan.kramer@gsk.de](mailto:jan.kramer@gsk.de)

**Holger Lampe**  
Rechtsanwalt  
Frankfurt am Main  
[holger.lampe@gsk.de](mailto:holger.lampe@gsk.de)

---

<sup>6</sup> BGH, Beschluss vom 15.05.2020 – Az. VII ZR 174/19



### Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

### Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

[www.gsk.de](http://www.gsk.de)

### GSK Stockmann

#### BERLIN

Mohrenstrasse 42  
10117 Berlin  
T +49 30 203907-0  
F +49 30 203907-44  
[berlin@gsk.de](mailto:berlin@gsk.de)

#### HEIDELBERG

Mittermaierstrasse 31  
69115 Heidelberg  
T +49 6221 4566-0  
F +49 6221 4566-44  
[heidelberg@gsk.de](mailto:heidelberg@gsk.de)

#### FRANKFURT / M.

Taunusanlage 21  
60325 Frankfurt am Main  
T +49 69 710003-0  
F +49 69 710003-144  
[frankfurt@gsk.de](mailto:frankfurt@gsk.de)

#### MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8  
80539 München  
T +49 89 288174-0  
F +49 89 288174-44  
[muenchen@gsk.de](mailto:muenchen@gsk.de)

#### HAMBURG

Neuer Wall 69  
20354 Hamburg  
T +49 40 369703-0  
F +49 40 369703-44  
[hamburg@gsk.de](mailto:hamburg@gsk.de)

---

#### LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA  
44, Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
T +352 271802-00  
F +352 271802-11  
[luxembourg@gsk-lux.com](mailto:luxembourg@gsk-lux.com)



YOUR PERSPECTIVE.

[GSK.DE](http://GSK.DE) | [GSK-LUX.COM](http://GSK-LUX.COM)