

## Q&A HOAI 2021 – die häufigsten Fragen und Antworten

### *1. Ab wann gilt die neue HOAI?*

Für alle Architekten- und Ingenieurverträge ab dem 01.01.2021.

### *2. Kann ich als Auftraggeber die Honorare frei vereinbaren und muss dann auch keine Mindest- oder Höchstsätze mehr beachten?*

Ja, das alte System des zwingenden Preisrechts mit Mindest- und Höchstsätzen nach HOAI ist aufgegeben. Es gilt stets die vertragliche Honorarvereinbarung, die sich durchaus auch in Pauschalen, Tages- oder Stundenaufwand, Prozentanteil der Baukosten („XX% der angenommenen/tatsächlichen/im Ergebnis der Entwurfsplanung berechneten Baukosten KG 200-500“) o.ä. abbilden kann. Einzige Voraussetzung: diese Honorarvereinbarung muss in Textform festgehalten sein, siehe dazu die nächste Frage/Antwort. Mindestsätze gibt es ohnehin nicht mehr, der untere Honorarsatz heißt nun „Basishonorsatz“, der Höchstsatz heißt nun „oberer Honorarsatz“. Diese in Honorartafeln ausgewiesenen Honorarsätze werden allerdings ohnehin als „Orientierungswerte“ bezeichnet (§ 2a HOAI 2021).

### *3. Was bedeutet Textform?*

Zunächst einmal etwas Anderes als Schriftform, d.h. es ist nicht mehr ein gemeinsam im Original unterzeichnetes Vertragsdokument erforderlich. Auch die Notwendigkeit einer Honorarvereinbarung „bei Auftragserteilung“ ist gestrichen, d.h. auch nachträglich kann diese Honorarabrede noch getroffen werden. Die Textform wird in § 126b BGB definiert: Damit genügen auch übereinstimmende Emails, PDF's, sogar WhatsApp oder sonst elektronisch speicherbare Nachrichten (ob das allerdings empfehlenswert ist, steht auf einem anderen Blatt). Jedenfalls reicht auch zukünftig die nur mündliche Honorarabrede nicht!

### *4. Was gilt, wenn zur Höhe nichts vereinbart wurde (oder nicht wenigstens in Textform)?*

Dann gelten die Basishonorarsätze kraft gesetzlicher Fiktion gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 HOAI 2021: „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.“ Damit ändert sich bei fehlender Honorarvereinbarung (oder fehlender Textform) gegenüber der bisherigen Rechtslage nichts: denn die gleichen Berechnungsfaktoren wie bisher, also anrechenbare Kosten auf der

Grundlage der Kostenberechnung (Entwurfsplanung - Leistungsphase 3; solange diese noch nicht vorliegt die Kostenschätzung aus der Vorplanung – Leistungsphase 2), Honorarzone, Anzahl der Objekte etc. für die Berechnung eines Mindestsatzhonorars gelten nun in gleicher Weise, um den bei Fehlen einer (wirksamen) Honorarvereinbarung gültigen Basishonorarsatz als das fiktiv geschuldete Honorar zu berechnen.

*5. Muss ich als Architekt oder Ingenieur etwas beachten, wenn ich eh nur den Basishonorarsatz als Vergütung anstrebe?*

Eigentlich nicht, weil der Basishonorarsatz ja auch bei fehlender oder nur mündlicher Honorarvereinbarung gelten soll. Nach § 7 Abs. 2 HOAI 2021 muss zwar der Auftraggeber, der Verbraucher ist (vor allem Privatpersonen), vom Architekten darüber aufgeklärt werden, wenn ein höheres oder niedrigeres Honorar vereinbart werden soll, jedoch gilt auch bei Fehlen einer solchen Aufklärung doch wieder der Basishonorarsatz.

*6. Muss ich als Architekt oder Ingenieur etwas beachten, wenn ich mehr als nur den Basishonorarsatz als Vergütung anstrebe?*

Dann gilt: Honorarvereinbarung in Textform ist unbedingt notwendig (s. Frage/Antwort 3), und zusätzlich bei Verbrauchern muss zuvor darüber aufgeklärt werden, dass ein höheres Honorar als der Basishonorarsatz vereinbart werden soll (s. Frage/Antwort 5).

*7. Was gilt für Verträge, die vor dem 31.12.2020 geschlossen wurden, und Streit über die Honorierung nach Mindestsätzen entsteht?*

Eine abschließende Antwort ist noch nicht möglich: Nach der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019 (Rs. 377/17), mit welcher die HOAI für europarechtswidrig erklärt wurde, haben die Oberlandesgerichte unterschiedlich über die Fortgeltung der Mindestsätze geurteilt. Der BGH hat diese umstrittene Frage nicht geklärt, sondern erneut den EuGH angerufen (Beschluss vom 14.05.2020 - VII ZR 174/19). Die danach notwendige Entscheidung des EuGH steht noch aus.

PRIVATES BAURECHT  
VERGABERECHT  
ARCHITEKTEN- UND INGENIEURRECHT

**KEMPER** Rechtsanwälte

Ralf Kemper | Björn Heinrich | Patrique Metzger | Johanna Rischmüller LL.M.

**KEMPER Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**  
Kurfürstendamm 36, 10719 Berlin  
Telefon +49 30 2359 398 00 | Fax +49 30 2359 398 99  
Mail info@kemperberlin.de

[www.kemper-rechtsanwaelte.de](http://www.kemper-rechtsanwaelte.de)