

Aktuelles

IM BAURECHT

Wesentliche
Änderungen der
HOAI 2021

Honorare einfach
berechnen

Möglichkeiten der
Honorarvereinbarung



**Alles
Wichtige
zur neuen
HOAI**



3



6



10



12

Inhalt

<p>Möglichkeiten und Arten der Honorarvereinbarungen 3</p> <p>Auszug aus der Neuauflage „Kommentar zur HOAI“</p> <p>Honorarberechnung leicht gemacht! 6</p> <p>Entwickler-Interview zum neuen HOAI Rechner</p> <p>HOAI Rechner 8</p> <p>Auf aktuellstem Stand und sehr anwenderorientiert</p>	<p>Online-Seminare für Baurechtler 9</p> <p>Zu aktuellen Themen und Entwicklungen</p> <p>HOAI 2021 10</p> <p>Die wesentlichen Änderungen im Überblick</p> <p>Rechtsberatung durch Architekten? 12</p> <p>Experten-Kommentar</p> <p>Unser Fachwissen-Programm 14</p> <p>Kommentare, Handbücher und Tabellen zur HOAI 2021</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



AUS DEM KOMMENTAR ZUR HOAI VON LOCHER / KOEBLE / FRIK

Möglichkeiten und Arten der Honorarvereinbarung

Passend zur HOAI 2021 erscheint die aktualisierte Auflage des Kommentars zur HOAI von Locher / Koeble / Frik. Um Ihnen vorab einen ersten Einblick in das Werk zu geben, können Sie hier einen Auszug lesen, der auf die jüngsten Änderungen und Möglichkeiten bei der Honorarvereinbarung eingeht.

Möglichkeiten und Arten der Honorarvereinbarung

a) Mögliche Honorarvereinbarungen

Weder die HOAI noch das ArchLG enthalten Vorschriften darüber, welche Arten von Honorarvereinbarungen zulässig sind. In § 1 Abs. 1 ArchLG sind zwar Parameter für die Honorarberechnung genannt. Diese dienen jedoch zur »Honorarorientierung«, letzten Endes also zur Festlegung der Orientierungswerte (§ 2a Abs. 1 S. 1 HOAI), und auch dazu, den Basishonorarsatz und den oberen Honorarsatz zu bestimmen.

Eine Verpflichtung für die Vertragsparteien dahingehend, ihr Honorar auf dieser Grundlage zu ver-

einbaren, besteht aber nicht. Den Vertragsparteien stehen alle Möglichkeiten der Honorarvereinbarung zur Verfügung:

- Die Vertragsparteien können – wie im Übrigen auch unter der Geltung der alten HOAI – völlig von den Abrechnungsgrundsätzen der HOAI und des ArchLG abweichen und ein Pauschalhonorar vereinbaren.
- Ebenso können die Vertragsparteien Zeithonorar auf der Grundlage des Ansatzes bestimmter Stunden von Büroinhabern, Ingenieuren bzw. Architekten und Mitarbeitern vereinbaren. Stundensätze enthält die HOAI nicht.
- Möglich ist es auch, dass früher vorgesehene Baukostenvereinbarungsmodell im Wege der

vertraglichen Honorarvereinbarung zu nutzen. Die Regelung des § 6 Abs. 3 HOAI a.F. war zwar unwirksam⁵⁶, dennoch konnte schon zu Zeiten der Geltung der HOAI a.F. eine entsprechende Vereinbarung in wirksamer Form getroffen werden.⁵⁷ Dies gilt nach wie vor weiter.

- Möglich sind auch Honorarvereinbarungen, welche z.T. an Parameter der HOAI anknüpfen. So ist es denkbar, dass als Basis bestimmte anrechenbare Kosten oder eine bestimmte Honorarzone oder auch bestimmte Prozentsätze für erbrachte Leistungen herangezogen werden.
- Den Vertragsparteien bleibt es auch unbenommen, ein Bonus- und/oder Malushonorar, welches früher in der HOAI vorgesehen war, zu vereinbaren. Es genügt auch diesbezüglich die Textform. In diesem Zusammenhang ist auch an Prämien oder Beschleunigungshonorare zu denken.

Im Unterschied zu früher findet keine Kontrolle mehr auf Mindest- und Höchstsatzbasis statt. Lediglich die Frage der Wirksamkeit in AGB und die Frage der Sittenwidrigkeit von Honorarvereinbarungen stehen noch im Raum (dazu Rdn. 35 ff., 72 f.). Voraussetzung für eine vom System der HOAI abweichende Honorarvereinbarung ist die Einhaltung der Wirksamkeitsvoraussetzungen (dazu Rdn. 16 ff.).

b) Honorare zwischen Basishonorarsatz und oberem Satz

Für die Honorarvereinbarung gelten hier die allgemeinen Grundsätze (vgl. oben Rdn. 16 ff.). Die Argumente für die Festlegung des Honorarrahmens zwischen Basishonorarsatz und oberem Satz können sich aus verschiedenen Umständen der konkreten Aufgabe, der Schwierigkeit, des notwendigen Arbeitsaufwandes, des künstlerischen Gehalts des Objekts sowie Einflussgrößen hinsichtlich der Zeit, der Umwelt, der Institutionen, der Nutzung oder der Herstellung oder aus sonstigen für die Bewertung der Leistung wesentlichen fachlichen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten ergeben. Aufwandsbezogene Einflussgrößen können sein:

- standortbezogene Einflussgrößen betreffend das Grundstück (unebene Oberfläche des Grund-

stücks, mittleres Gefälle des Grundstücks, starkes Gefälle (Hanglage), schlechter Baugrund (Grundwasser, Wasserhaltung) und betreffend Einordnung (Baulücke, Anbau, Integration alter Bausubstanz, Denkmalschutz);

- herstellungsbezogene Einflussgrößen (besondere Gründung, konventionelle Bauweise, Verfestigung usw.);
- zeitbezogene Einflussgrößen (kurze oder lange Planungszeit, kurze oder lange Bauzeit, Bindung an Ablaufpläne, Festtermine usw.);
- ökonomische Aspekte (besondere Finanzierungsbedingungen, Festpreis, Kostenrichtwerte);
- Einflussgrößen aus Randbedingungen wie Institutionen (viele einzelne Unternehmer, Generalplaner, Generalunternehmer, Generalübernehmer, einmaliges Bauvorhaben des Bauherrn, öffentliche Hand als Bauherr) oder betreffend den organisatorischen Ablauf (öffentliche Ausschreibung, beschränkte Ausschreibung, freihändige Vergabe, Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, Bauabschnitte) oder sonstiges, wie Winterbau usw.

Diese Parameter und Umstände sind natürlich nur Beispiele und es können durchaus andere Umstände hinzutreten, die für den Ansatz eines Honorars zwischen Basishonorarsatz und oberem Honorarsatz maßgebend sein können.

c) Honorare unterhalb des Basishonorars

Wegen des Wegfalls des Mindestpreischarakters können heute ohne jede Begründung auch Honorare unterhalb des Basishonorars vereinbart werden. Voraussetzung ist lediglich die Einhaltung der Wirksamkeitsvoraussetzungen (vgl. Rdn. 16 ff.). Darüber hinaus kann sich der Auftragnehmer in seltenen Fällen auf die Unwirksamkeit einer Honorarvereinbarung in AGB (vgl. Rdn. 35 ff.) oder wegen Sittenwidrigkeit (vgl. Rdn. 72 ff.) berufen.

d) Honorare oberhalb des oberen Honorarsatzes

Schon unter der Geltung des Mindest- und Höchstpreischarakters war die Honorarvereinbarung außerhalb des Honorarrahmens der Honorartafeln frei, formlos und ohne zeitliche Beschränkung möglich⁵⁸ (§ 7 Abs. 2 HOAI 2013).

Die Fälligkeit des Honorars tritt hier unter den glei-

chen Voraussetzungen ein wie bei Honoraren innerhalb des Rahmens (§ 15 Rdn. 4 ff.). Entsprechendes gilt auch für den Verjährungsbeginn (§ 15 Rdn. 50 ff.). Ob der Rahmen der Honorartafel verlassen ist, entscheidet sich allein danach, ob die Kostenberechnung oberhalb der höchsten Werte liegt. Diesbezüglich kann die Frage, ob ein einheitliches Objekt oder mehrere einzelne Objekte vorliegen, eine entscheidende Rolle spielen (vgl. § 11 Rdn. 16 ff.).

Haben die Parteien keine wirksame Honorarvereinbarung getroffen, dann stellt sich die Frage nach der Honorarermittlung. Vom Grundsatz her gilt hier die übliche Vergütung (§ 632 Abs. 2 BGB). Eine Extrapolation – Fortschreibung der Honorartafel über den Honorarraum hinaus – kommt nicht infrage, weil alle Honorartafeln in sich abgeschlossen sind und keine Parameter dafür enthalten, wie sich das Honorar bei höheren anrechenbaren Kosten entwickeln soll. Es können auch nicht die Honorarsätze für den höchsten Tafelwert zugrunde gelegt werden.⁵⁹ Ebenso wenig kommt es infrage, dass der Auftragnehmer zunächst das Honorar selbst festlegt (§§ 315 f. BGB) und der Auftraggeber dann eine Überprüfung im Gerichtsverfahren (nach § 319 BGB) auf »Billigkeit« herbeiführen kann.⁶⁰ Auch dies hat der BGH zutreffenderweise abgelehnt. Richtig ist es, im konkreten Fall die übliche Vergütung zu ermitteln.

Zu klären ist dann noch, wie die übliche Vergütung zu ermitteln ist. Im Streitfall wird dann die Einholung eines Sachverständigengutachtens notwendig sein. Soweit sich dieses an den von öffentlichen Auftraggebern entwickelten, fortgeschriebenen Honorartafeln⁶¹ orientiert, ist es für die Entscheidung zugrunde zu legen.⁶² Das gilt vor allem bei Verträgen mit der öffentlichen Hand. Hier sind dann die in den betreffenden Bundesländern entwickelten Tabellen heranzuziehen, wie z.B. die Richtlinien der Staatlichen Hochbauverwaltung Baden-Württemberg, (RiFT), der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren oder der Runderlass des Ministeriums Bauen und Wohnen NRW. Auch der AHO hat erweiterte Honorartafeln für alle Leistungsbilder entwickelt und veröffentlicht.⁶³ Alle diese Tafeln führen zu ähnlichen Werten.

Hält sich der geltend gemachte Honoraran-

spruch im Rahmen dieser Werte, dann liegt er im Rahmen der üblichen Vergütung. Die gegenteilige Meinung⁶⁴, wonach völlig abweichend von diesen Tabellen die Erfahrungen und Berechnungen bzw. Erkenntnisse des konkret beauftragten Sachverständigen maßgebend sein sollen, ist unzutreffend. Für die Üblichkeit kommt es auf die »gelebte Praxis« an, wie sie im Lauf eines längeren Zeitraums geübt wurde.⁶⁵

Haben die Vertragsparteien während der Verhandlungen unterschiedliche Interpolationskurven für Werte über 25.000 000 € vorgelegt, ist eine Einigung aber nicht erfolgt, so gilt – als Minimalkonsens – der niedrigere Wert.⁶⁶

e) Honorare unterhalb der Tafelwerte

Eine Regelung für Honorare unterhalb des niedrigsten Tafelwertes der anrechenbaren Kosten gibt es schon seit der HOAI 2009 nicht mehr. Die Parteien sind diesbezüglich in der Honorarvereinbarung völlig frei und können auch mündlich eine wirksame Honorarvereinbarung treffen. Das Erfordernis der Textform gilt für diese Fälle nicht. Eine zeitliche Beschränkung für die Vereinbarung besteht ebenfalls nicht.

Ohne Honorarvereinbarung steht dem Auftragnehmer die übliche Vergütung zu, die sich in aller Regel über Stunden und einen angemessenen Stundensatz ermitteln lassen wird. Die Honorare sind durch den Basishonorarsatz für die niedrigsten in der Tabelle enthaltenen anrechenbaren Kosten auch nicht gedeckelt. Dafür gibt es keinen Grund, weil die HOAI auch in diesem Bereich unanwendbar ist.



Gratis Leseprobe
§ 6 HOAI Grundlagen
des Honorars –
jetzt kostenlos
herunterladen
auf wolterskluwer.com/hoai



Honorarberechnung leicht gemacht!

Trotz der HOAI-Novellierung stellt die Berechnung der Honorare noch immer einen umständlichen Prozess dar, den man sich mit Hilfe eines HOAI Rechners vereinfachen kann. Wir sprachen mit unserem Produktmanager Moritz Breuer über die Vorteile der Arbeit mit einem entsprechenden Rechner.

Herr Breuer, seit Jahresanfang gilt die HOAI 2021, die dafür sorgt, dass Architekten und Auftraggeber ihre Honorare nun frei verhandeln können. Macht da ein HOAI Rechner noch Sinn?

Der Kernpunkt der aktuellen Reform ist, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze weggefallen sind. Architekten und Auftraggeber können nun also auch Honorare vereinbaren, die außerhalb dieses Bereichs liegen. Dadurch wird jedoch die Honorarberechnung nach der HOAI nicht überflüssig. Die Vertragsparteien können weiterhin vereinbaren, dass das Honorar nach der HOAI zu berechnen ist. Und diese Berechnung ist nicht immer ganz einfach, so dass ein HOAI Rechner hier nach wie vor eine große Hilfe ist.

Sie waren an der Entwicklung des HOAI Rechners beteiligt. Was zeichnet ihn aus?

Die meisten HOAI Rechner bestehen aus einer Reihe von Eingabefeldern, die der Nutzer ausfüllt, um am Ende ein Ergebnis zu erhalten. Bei vielen Nutzern besteht jedoch eine Unsicherheit über die einzugebenden Werte: Wie setzen sich die anrechenbaren Kosten zusammen? Warum ist Honorarzone II richtig und nicht III? Solche Fragen sollten nicht unbeantwortet bleiben, deshalb unterstützt unser Rechner den Nutzer beim Ausfüllen.

Was bedeutet dies konkret bei der Anwendung?

Das Ausfüllen des Rechners erfolgt Schritt für Schritt. Die einzelnen Ausfüllseiten enthalten Erläuterungen und zeigen bei Bedarf den Text der jeweils passenden Vorschrift aus der HOAI an.

„Darüber hinaus ist es natürlich unerlässlich, dass ein HOAI Rechner die Berechnungen korrekt ausführt und immer auf dem aktuellen Stand ist.“

Moritz Breuer

So wird der Nutzer mehr an die Hand genommen und hat gleichzeitig die Möglichkeit, sich bei Interesse direkt aus dem Rechner heraus vertiefend zu informieren.

Worauf legen User bei einem HOAI Rechner viel wert?

Ein HOAI Rechner ist ein Werkzeug – deshalb muss er einfach zu bedienen sein. Der Nutzer erhält mit wenigen Klicks ein Ergebnis. Wünscht



er weitergehende Unterstützung beim Ausfüllen, hat er jederzeit die Möglichkeit, auf Erläuterungen zuzugreifen. Hierauf haben wir bei der Entwicklung unseres Rechners viel Wert gelegt. Darüber hinaus ist es natürlich unerlässlich, dass ein HOAI Rechner die Berechnungen korrekt ausführt und immer auf dem aktuellen Stand ist.

Welchen Mehrwert liefert das Ergebnis der Berechnung?

Der Nutzer erhält als Ergebnis das Gesamthonorar und alle Einzelwerte, die für die Berechnung relevant sind. Diese Werte kann er automatisch in ein Word-Dokument übernehmen lassen und dann dort weiterverwenden, z.B. für die Erstellung einer Rechnung oder eines Angebots. So erhält der Nutzer ein transparentes und rechtssicheres Ergebnis.

Abschließende Frage: Fehlt Ihnen noch etwas am HOAI Rechner?

Welches Feature sollte oder wird zukünftig noch entwickelt?

Wir möchten den Rechner noch tiefer mit unseren juristischen und bauwirtschaftlichen Inhalten verbinden. Der Nutzer soll eine Erläuterung aus einem Gesetzeskommentar oder eine Tabelle aus einem Handbuch zur HOAI erhalten können. Darüber hinaus möchten wir es einfacher machen, die Rechenergebnisse individuell weiterzuverwenden.



**Moritz Breuer (Ass. jur.),
Produktmanager Baurecht
Geschäftsbereich Legal
Wolters Kluwer Deutschland**

Honorare **rechtssicher** kalkulieren

Mit dem HOAI Rechner können Sie die gängigsten Leistungsbilder der HOAI einfach und transparent kalkulieren, um z.B. eine prüffähige Rechnung zu erstellen, oder eine Vorkalkulation des Architektenhonorars bei anstehenden Bauvorhaben durchzuführen. Profitieren Sie dabei von der direkten Verknüpfung der einzelnen Berechnungsschritte mit unserer umfassenden juristischen Datenbank auf Wolters Kluwer Online.

Zu Beginn können Sie das Leistungsbild und die Vorhabenart auswählen und werden danach Schritt für Schritt durch die Berechnung angeleitet.

Zusammenfassung

✓ Honorarberechnung	
Honorar Netto	132.570,93€
Mehrwertsteuer	25.888,48€
Honorar Brutto	157.759,41€
Anrechenbare Kosten	1.000.000,00€
Honorarzone	3
Honorarsatz	Mittelstutz
Interpolation	
Nächstniedriger Tabellenwert	750.000,00€
dortiges Basishonorar	89.927,00€
dortiges oberes Honorar	712.156,00€
Nächsthöherer Tabellenwert	1.000.000,00€
dortiges Basishonorar	115.675,00€

Am Ende Ihrer Berechnung erhalten Sie eine übersichtliche Zusammenfassung und können diese u. a. für Ihre Unterlagen als Worddatei exportieren.

ONLINE-SEMINARE FÜR BAURECHTLER

Seminare 2021 / 2022

Unsere Online-Seminare im Modul Werner Privates Baurecht Premium – inkl. Aufzeichnung vergangener Seminare, wie z.B. „HOAI 2021 – Rückblick“ mit Dr. Alexander Zahn auf Wolters Kluwer Online – [Download der Aufzeichnung auch über wolterskluwer.com/hoai](https://www.wolterskluwer.com/hoai) kostenlos erhältlich.

Mindestens 12 Online-Seminare jährlich können Sie über das Modul beziehen. Erhalten Sie nach erfolgreicher Teilnahme eine Bestätigung nach § 15 FAO.

2021

November
30
Aktuelles aus dem Vergaberecht
mit **Björn Honekamp**

Dezember
09
Aktuelles Architektenrecht
mit **Dr. Richard Althoff**

Ausblick 2022

Januar
27
Aktuelles im Bauvertragsrecht
mit **Dr. jur. Barbara Schellenberg**

Februar
10
Technische Probleme für
Baujuristen erklärt
mit **Prof. Dr.-Ing. Thomas Sindermann**

März
21
Aktuelles im Vergaberecht
mit **Alexander Hofmann**

April
28
BIM und was Anwälte darüber
wissen sollten
mit **Dr. Andreas Bahner**

Weitere Seminare 2022 in Planung, aktuelle Infos auf [wolterskluwer-online.de/baurecht-premium](https://www.wolterskluwer-online.de/baurecht-premium)





DIE WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN

HOAI 2021

Seit Anfang des Jahres gilt die HOAI 2021. Im Zuge der Novellierung hat es einige Änderungen gegeben, auf die wir hier näher eingehen und aufzeigen, was es dabei zu beachten gilt.

Strenge genommen ist die Bezeichnung „HOAI 2021“ nicht ganz zutreffend, denn im Grunde handelt es sich um eine erste Änderungsverordnung zur HOAI von 2013. Notwendig wurde dies aufgrund des EuGH-Urteils vom 04.07.2019, laut dem das verbindliche Preisrahmenrecht der HOAI nicht mit europäischem Recht vereinbar sei und die Bundesrepublik Deutschland es pflichtwidrig unterlassen habe, insoweit die Dienstleistungsrichtlinie korrekt in nationales Recht umzusetzen.

Interessanterweise hätte der EuGH eigentlich das Preisrahmenrecht der HOAI akzeptiert. Da aber keinerlei berufliche Voraussetzung und Qualifikation für die Erbringung und den Verkauf von Planungsleistungen notwendig sei (mit Ausnahme der Bauvorlageberechtigung), erklärte der EuGH das System insgesamt für inkohä-

rent und kippte deshalb das Preisrahmenrecht. In einem Zeitraum von ein bis zwei Jahren war die Bundesrepublik Deutschland verpflichtet das Urteil umzusetzen. Dies geschah durch eine Änderung der HOAI.

Gesetzgeberische Entscheidung

Der Gesetz- und Verordnungsgeber hat ein Änderungsgesetz erlassen, mit dem die Ermächtigungsgrundlage der HOAI angepasst wurde und nun nicht mehr zwingend vorschreibt, dass in der Honorarordnung, die in Ausführung dieses Ermächtigungsgesetzes dann vom zuständigen Ministerium erlassen wird, ein Preisrahmenrecht vorhanden sein muss. Durch die entsprechende Änderungsverordnung ist die HOAI europarechtlich angepasst worden.



Blick auf die wesentlichen Änderungen

Der Kern der Änderungen konzentriert sich auf den allgemeinen Teil der HOAI. Für die Leistungsbilder der verschiedenen Objektplanungen sowie der Fachplanungen gibt es inhaltlich keine Veränderungen.

Es gibt nun kein vorgeschriebenes Preisrahmenrecht mehr für die Honorare für Grundleistungen der Leistungsbilder. Entsprechend sind die Begrifflichkeiten angepasst: statt Mindestsatz heißt es nun „Basissatz“. Die Honorartafeln stellen „Orientierungswerte“ dar. Das System aus Grundleistungen und besonderen Leistungen ist beibehalten worden.

Eine durchgreifende Veränderung im Sinne einer rechtlichen Modernisierung ist dadurch eingetreten, dass die Formvorschriften für die Gültigkeit von Honorarvereinbarungen weitgehend abgeschafft wurden. Ein Planungsvertrag war schon immer formfrei, auch ein mündlich erteilter Planungsauftrag also wirksam. Sollte jedoch eine konkrete Honorarvereinbarung dafür getroffen werden, bedurfte nur diese Honorarvereinbarung der gesetzlichen Schriftform (§ 126 BGB).

Sie musste zusätzlich zeitlich „spätestens bei Auftragserteilung“ abgeschlossen sein und das sich daraus errechnende Ergebnis für das Honorar musste einer Vergleichsberechnung nach den Mindest- und Höchstpreisparametern der HOAI standhalten, durfte also das fiktiv im Vergleich zu berechnende Mindestpreishonorar nicht unterschreiten und das Höchstpreishonorar nicht überschreiten (§ 7 Abs. 1 HOAI 2013 a.F.).

Honorarvereinbarung in Textform

Die gesetzliche Schriftform ist nun abgeschafft. Es ist aber deshalb weiterhin nicht zulässig, Honorarvereinbarungen mündlich oder durch schlüssiges Handeln (konkludent) abzuschließen (den Planungsvertrag als solches aber weiterhin durchaus). Der Ordnungsgeber hat hierzu immer noch eine Mindestschwelle vorgegeben, nämlich die Textform (§ 126b BGB). Demnach genügt eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist und die auf einem

dauerhaften Datenträger abgegeben wird.

Damit ist es nun auch möglich, eine wirksame Honorarvereinbarung durch den bloßen Austausch von Korrespondenz im Original oder per Fax (z.B. Angebot einerseits und Annahme mit separatem Antwortschreiben andererseits) oder eben auch per E-Mail abzuschließen.

Eine Verschärfung der Formvorschriften ist in Bezug auf alle Leistungen eingetreten, die nicht Grundleistungen der Leistungsbilder sind, also Besondere Leistungen und Beratungsleistungen. Hierzu gab es bislang keine Formvorschriften: auch mündliche Honorarabsprachen waren gültig. Die Formvorgabe „Textform“ ist nun aber auf alle Leistungen erstreckt: Grund-, Besondere- und Beratungsleistungen.

Genügt eine Honorarvereinbarung nicht mindestens der Textform, bleibt - wie auch schon bisher - der Planungsvertrag als solcher gültig, die Planungsleistungen sind zu erbringen. Sie sind dann aber zu bezahlen nach den Berechnungsregeln der HOAI unter Anwendung des Basishonorarsatzes, soweit es sich um Grundleistungen der geregelten Leistungsbilder handelt. Bei Besonderen und Beratungsleistungen entsteht ohne (formgültige) Honorarvereinbarung ein Zahlungsanspruch in Höhe der „üblichen Vergütung“ gemäß § 632 Abs. 2 BGB.



**Kostenloses
Whitepaper zur
neuen HOAI 2021**
Weitere Infos im
kostenlosen
Whitepaper zur
neuen HOAI
downloaden auf
wolterskluerer.
com/hoai.





KOMMENTAR VON PROF. DR. EKKEHART REINELT

Rechtsberatung **durch** **Architekten?**

Bei der Bauvorbereitung und Begleitung des Bauherrn ist es alltägliche Praxis, dass Architekten ihre Auftraggeber auch bei baurechtlichen Fragen begleiten und beraten. Handelt es sich dabei um erlaubte Rechtsdienstleistungen im Sinne des § 5 RDG oder verstoßen die Architekten damit gegen das grundsätzliche Verbot, Rechtsdienstleistungen nach dem RDG zu erbringen, die nur Rechtsanwälten vorbehalten sind (§§ 3, 1 RDG)?

Eine Architektin vertritt ihren Bauherren im Widerspruchsverfahren gegen eine Bauvoranfrage. Die Rechtsanwaltskammer Düsseldorf nimmt die Architektin auf Unterlassung in Anspruch (§ 9 RDG), es gelingt ihr im Ergebnis jedoch nicht, den Unterlassungsantrag in zulässiger Weise zu stellen. Die Kammer hat in den Instanzen Erfolg, scheidert jedoch beim BGH, weil der Unterlassungsanspruch nicht hinreichend bestimmt formuliert war. Im Ergebnis wird jedoch materiell-rechtlich der Rechtsanwaltskammer Recht gegeben: Die Tätigkeit der Architektin im Widerspruchsverfahren ist keine zulässige Nebenleistung i.S.d. § 5 Abs. 1 RDG,

sondern die Architektin verstößt mit ihrer Tätigkeit im Widerspruchsverfahren gegen das Verbot, Rechtsdienstleistungen zu erbringen (§ 1 Abs. 3 RDG; vgl. BGH, Urt. v. 11.02.2021 – I ZR 227/19, Urteil vom 11.02.2021 mit Anm. Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 7/2021, Anm. 1). Ergebnis also: Der Architekt darf seinen Auftraggeber baurechtlich nicht beraten oder vertreten.

Umgekehrt: Die Rechtsprechung hat schon frühzeitig analog der Sekundärhaftung des Anwalts eine Sekundärhaftung des Architekten entwickelt. Früher verjährten Ansprüche gegen den Anwalt bekanntlich kenntnisunabhängig in drei Jahren (§ 51b BRAO a.F.). Um den Bauherren



Prof. Dr. Ekkehart Reinelt
Rechtsanwalt
am BGH,
Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht

nicht schutzlos zu lassen, hatte die Rechtsprechung eine Sekundärhaftung entwickelt: Danach muss der Anwalt und nunmehr auch der Architekt über gegen die gegen ihn selbst gerichtete Verjährung belehren, um den Bauherren vor einer kenntnisunabhängigen kurzen Verjährung zu schützen. Damit wurde eine Verlängerung der Haftung durch die Rechtsprechung eingeführt.

Das mag nach dem alten Recht vor der Schuldrechtsmodernisierung noch nachvollziehbar gewesen sein. Nach neuem Recht setzt die Verjährung jedoch subjektive Tatbestände voraus (§ 199 Abs. 1 Ziff. 2 BGB).

Diese Sekundärhaftung des Architekten haben Rechtsprechung und Literatur dennoch über die Schwelle des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes hinweggeschleppt (BGH, Urt. v. 28.01.2016 – VII ZR 266/14, OLG Stuttgart, Urt. v. 28.12.2018 – 10 U 113/18, BauR 2020, 138): Noch

immer geht man davon aus, dass der Architekt einer Sekundärhaftung unterliegt (kritisch Reinelt/Pasker, BauR 2010, 983): Er muss nach wie vor über die gegen ihn selbst gerichtete Verjährung bei Meidung einer Verlängerung der Haftung informieren und belehren.

Warum? Weil man zunächst im Wege der Rechtschöpfung Schlagworte formuliert, hier: „Der Architekt ist Sachwalter des Bauherren“ (OLG Celle, Urteil vom 25.09.2014 – 5 O 75/12; Tschäpe, ZfBR 2015, 315) und aus solchen Schlagworten rechtliche Folgen, hier eine umfassende Rechtsberatungspflicht des Architekten entwickelt, ein Vorgang, den Bernd Rütters als „Inversion“ bezeichnet hat: Man erfindet rechtliche Termini und zieht aus diesen rechtliche Folgerungen (vgl. „Nutzen und Schaden von Schlagworten“, Reinelt, BauR 8, 2012, Seite V editorial). Ob das eine sinnvolle Methode der Rechtsfindung ist, sei dahingestellt.

Ergebnis: Der Architekt als Sachwalter muss seinen Auftraggeber über gegen ihn – den Architekten – gerichtete Ansprüche rechtlich beraten. Das unstimmige Ergebnis der divergenten Betrachtungsweisen: Der Architekt darf zwar rechtlich nicht beraten, er muss es aber. Solche Unstimmigkeiten, die gegen den logischen Grundsatz vom ausgeschlossenen Widerspruch verstoßen, dürfen nach meiner Überzeugung in der höchstrichterlichen Rechtsprechung keinen Bestand haben.

Artikel aus der Zeitschrift baurecht 8/21.

Die Zeitschrift ist als Print- und Onlineausgabe über das Modul Werner Privates Baurecht Premium auf woltersklower-online.de/baurecht-premium erhältlich.

UNSERE AKTUELLE FACHLITERATUR ZUR HOAI 2021

Hier finden Sie zu jeder Fragestellung **die passende Lösung**



Für alle, die sich einen schnellen Überblick über die neue HOAI verschaffen wollen, ohne sich tief in einen Kommentar oder ein ausführlicheres Handbuch einarbeiten zu müssen

- Einführung in die neue HOAI 2021 und die konkreten Änderungen durch die Reform
- Systematischer Überblick über die einzelnen neuen Problemfelder und wie man ihnen begegnet
- Nicht nur ein Nachschlagewerk, sondern auch zur Verständnisvermittlung



Für alle, die eine detaillierte und gleichzeitig klare und anwenderfreundliche Darstellung des gesamten Architekten- und Ingenieurrechts suchen

- Umfassende Kommentierung der HOAI („Standardwerk“)
- Tiefgehende Erläuterungen nicht nur zum Architektenhonorar, auch zu den Themen Vertrag und Haftung



Für alle, die Informationen zum gesamten rechtlichen Rahmen der Architektentätigkeit benötigen

- Praxishandbuch zu Honorar und Haftung
- Ausführliche Darstellung nicht nur der HOAI, sondern des gesamten Architektenrechts



Für alle, die praxisbezogen und entlang des Arbeitsprozesses des Architekten, Wissen erlangen wollen, mit Tipps zur Abrechnung von Architektenleistungen und zur Vertragsgestaltung

- Kompaktes Handbuch zur HOAI
- Geht ein auf die Rolle des Architekten als Sachwalter, Koordinator, Integrator, Vertrauter und Berater des Bauherrn im Planungsablauf



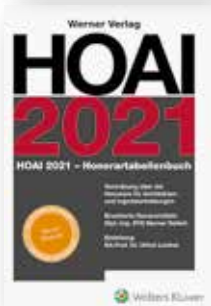
Für alle, die einen fundierten und schnellen Überblick zur HOAI Kommentierung gewinnen wollen

- Kompaktkommentar
- Fokus auf die technische, praktische Arbeit der Architekten und Ingenieure



Für alle, die den Inhalt der HOAI nachlesen möchten

- Die Berechnungsbeispiele vermitteln einfach, wie die Honorarberechnung funktioniert
- Nachschlagewerk mit der HOAI im Wortlaut
- Enthält Berechnungsbeispiele für alle wichtigen HOAI-Leistungsbilder



Für alle, die Architektenhonorare berechnen müssen und schnell eine Einordnung zur Honorarhöhe benötigen

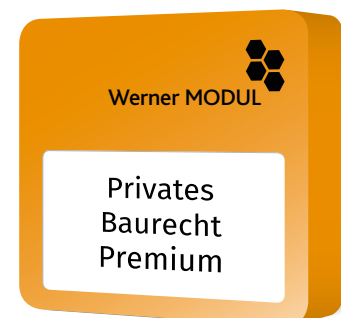
- Honorartabellen mit allen interpolierten Honorarwerten
- Geordnet nach Leistungsbildern und Honorarzonen



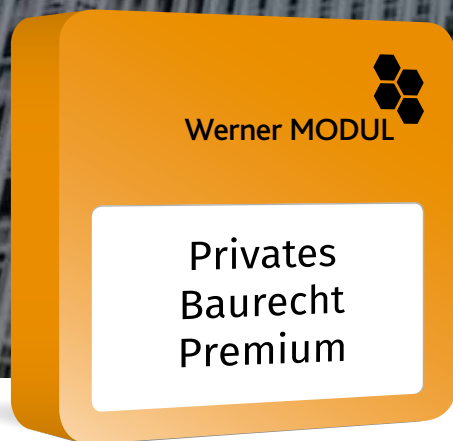
Für alle, die wissen müssen, wie die Leistungen in welcher Leistungsphase zu gewichten sind

- Detaillierte Tabellen mit allen Grundleistungen der HOAI und ihren prozentualen Bewertungen bei der Honorarermittlung
- Berechnung von Leistungsumfang und Honorargrundlagen durch ausfüllbare Excel-Tabellen zum Download

Alle Werke enthalten im Modul
Werner Privates Baurecht Premium auf
wolterskluerer-online.de/baurecht-premium



Wissen und Effizienz unter einem Dach.



Alles in einem Modul: Digitale Assistenten, zielgerichtete Fortbildungen und Recherche in hochwertigen, aktuellen Inhalten. Testen Sie jetzt kostenlos und unverbindlich das Modul Werner Privates Baurecht Premium.

- **Aktuelle Inhalte zur neuen HOAI mit HOAI Rechner**
- Über 60 Top-Titel zum Baurecht – Standardwerke und Spezialwissen
- Mindestens 12 Online-Seminare pro Jahr – gemäß § 15 FAO
- Formular-Assistent: Für die einfache Dokumentenerstellung
- Praxiswissen Baurecht: Praxisnah und stets up to date
- **NEU im Modul: Mit LawTracker® beginnt die Recherche direkt im PDF. Greifen Sie ganz einfach per Klick auf Gesetze, Rechtsprechung und Literatur in Wolters Kluwer Online zu.**



**Jetzt das Modul 30 Tage
kostenlos testen!**

wolterskluwer-online.de

ALLES, WAS EXPERTEN BEWEGT.