

# PÜHN

Rechtsanwälte

Mandantenrundschriften

Juli 2020

## **Architektenrecht**

### **Totgesagte leben länger – die Unwirksamkeit des Mindestsatzcharakters der HOAI**

Die Vergütung für Architekten und Ingenieure ist in Deutschland in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gesetzlich geregelt. Das System der gesetzlichen Regelung beruht im Wesentlichen auf der Einordnung des Planungsobjektes - je nach Komplexität - in eine sogenannte Honorarzone und sodann wird auf Basis der anrechenbaren Kosten des Vorhabens gesetzlich ein Honorarkorridor mit Mindestsätzen und Höchstsätzen für das Honorar festgelegt. Innerhalb dieses Korridors konnte das Honorar bei Vertragsabschluss schriftlich frei vereinbart werden. Wurde bei Vertragsabschluss keine schriftliche Vereinbarung zur Vergütung getroffen oder der Mindestsatz unterschritten, so war im Regelfall die Vereinbarung nichtig und der jeweilige Mindestsatz galt als vereinbart.

Ziemlich genau vor einem Jahr hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) die Unwirksamkeit der HOAI festgestellt, soweit hierin verpflichtende Mindestsätze und Höchstsätze für die Vergütung von Architekten/Ingenieuren festgelegt werden (vgl. Ur. v. 04.07.2019, Az. C-377/17). Wir haben hiervon in unserem Mandantenrundschriften September 2019 berichtet.

Obwohl insbesondere die Unterschreitung der Mindestsätze verboten war, gab es eine Vielzahl von Fällen, in denen der Mindestsatz vertraglich unterschritten wurde. Dies erfolgte z.B. durch eine Pauschalierung des Honorars, die bewusste (oder unbewusste) Einordnung des Objektes in eine falsche Honorarzone oder den zu niedrigen Ansatz von anrechenbaren Kosten. Im Ergebnis der Entscheidung des EuGHs kam es dann in einer Flut von Entscheidungen anhängiger Klagen von Architekten/Ingenieuren zu unterschiedlichen Urteilen. Anhängige sogenannte Aufstockungsklagen (auf den Mindestsatz) von Architekten/Ingenieuren wurden sowohl abgewiesen (weil die Europarechtswidrigkeit der HOAI unmittelbar auch deutsche Gerichte binde) oder diesen stattgegeben (weil die Europarechtswidrigkeit der HOAI deutsche Gerichte bis zu einer Entscheidung des Gesetzgebers zumindest für Vertragsschlüsse in der Vergangenheit nicht binde). Der Riss in der Rechtsprechung verlief nicht nur entlang von Landesgrenzen, sondern teilweise sogar innerhalb von Gerichten (so am Kammergericht Berlin, wo zwei Bausenate jeweils entgegengesetzte Rechtsauffassungen vertreten haben).

In einem gegen eine Entscheidung des OLG Celle angestrebten Revisionsverfahren hat der Bundesgerichtshof eine Tendenz dahingehend erkennen lassen, dass er davon ausgehe, dass die Entscheidung des EuGH keinen Einfluss auf Verträge hat, die zwischen in Deutschland ansässigen privaten Auftraggebern abgeschlossen

wurden. Aufgrund der Frage zur Anwendbarkeit europarechtlicher Vorgaben hat der Bundesgerichtshof nunmehr an den EuGH folgende Fragen zur Entscheidung vorgelegt (BGH vom 17.07.2020 – VII ZR 174/19):

Ist die Dienstleistungsrichtlinie in einem Rechtsstreit zwischen Privaten unmittelbar anwendbar, in dem die Geltung des verbindlichen Preisrahmens gem. § 7 HOAI im Streit steht?

Falls nein, verstößt dieser Preisrahmen gegen die in Art. 49 AEUV kodifizierte Niederlassungsfreiheit?

Falls ja, folgt dadurch auch für eine unter privaten Inländern geführte Aufstockungsklage zur Unanwendbarkeit des § 7 HOAI?

Vorlagefragen klärt der EuGH – statistisch gesehen – innerhalb eines Zeitraumes von ca. 15 Monaten. Selbst wenn der EuGH schneller entscheiden sollte, bleibt die Rechtslage somit ungewiss.

Die aktuell in Arbeit befindliche neue HOAI – die voraussichtlich noch in diesem Jahr in Kraft treten soll – wird bei einem vernünftigen Arbeiten des Gesetzgebers allerdings nur Rechtssicherheit für die Zukunft schaffen können. Eine rückwirkende Festlegung ist nicht zu erwarten und wäre rechtlich auch extrem kompliziert bis unmöglich.

Bis zu einer – hoffentlich weitgehend klärenden und abschließenden – Entscheidung des EuGHs in dem Vorlageverfahren gilt somit Folgendes. Auftraggeber sollten sich zunächst unter Verweis auf die ungeklärte Rechtslage gegen eine Aufstockungsforderung/Aufstockungsklage verteidigen. Auftragnehmer müssen insbesondere die Verjährung (lediglich 3 Jahre) möglicher Honorarforderungen im Auge behalten und gegebenenfalls zur Sicherung des Anspruches verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen.

### **Fazit:**

Totgesagte leben länger – die verpflichtenden Mindestsätze der HOAI können trotz der Feststellung des EuGHs zu deren Europarechtswidrigkeit noch Auswirkungen auf abgeschlossene Verträge haben.