

## Praxishinweis

# Orientierungshilfen zur Erstellung individueller Planerverträge nach HOAI 2021

---

*Die Orientierungshilfen sollten nicht als „Vertragsmuster“ verstanden werden, sondern sind als Anregung für eine vertragliche Vereinbarung zu sehen, die stets auf den jeweiligen Einzelfall anzupassen ist, wobei selbstverständlich auch Kürzungen oder Streichungen von für das konkrete Vorhaben womöglich nicht relevanten Klauseln in Frage kommen. Bei schwierigeren Fallgestaltungen ist es ratsam, individuelle vertragliche Regelungen, ggf. unter Zuhilfenahme anwaltlicher Beratung, zu formulieren. In den Fußnoten der Orientierungshilfe werden besonders beachtenswerte Passagen der Texte angesprochen und Lösungsmöglichkeiten dargestellt; die Fußnoten sollten vor Vertragschluss gelöscht werden.*

Zwar ist der Abschluss eines Planervertrages formfrei möglich und die Schriftform im Sinne des § 126 BGB („eigenhändig unterschriebenes Dokument“) ist nur in besonderen Fällen zwingend, wie z.B. beim Abschluss eines Vertrages mit einer Kommune. Aus Klarstellungs- und Beweisgründen ist der Abschluss eines schriftlichen Vertrages gleichwohl dringend anzuraten. Dies gilt umso mehr, als mit der neuen HOAI infolge der Rechtsprechung des EuGH die Vorgabe verbindlicher Mindest- und Höchstsätze entfallen ist.

**Das Honorar für sämtliche Leistungen ist daher nunmehr grundsätzlich frei verhandelbar. Die HOAI bietet aber weiterhin ein bewährtes und ausgewogenes Instrument zur Preisorientierung. Die Orientierungshilfe knüpft daher unverändert an dieses Regelwerk an und sieht vor, dass die Vertragsparteien die Geltung der HOAI ausdrücklich vereinbaren und sich der Preis nach den Honorarparametern der HOAI bestimmt.**

Den Parteien steht es jedoch frei, die HOAI nur teilweise in Bezug zu nehmen oder einzelne Honorarparameter abweichend zu regeln. Ebenso können die Parteien sich vollständig von den Honorarparametern der HOAI lösen und stattdessen etwa ein Pauschalhonorar oder eine Honorierung nach Zeitaufwand vereinbaren. Eine Honorarvereinbarung ist jederzeit möglich, d.h. auch nach erfolgreichem Abschluss des Projektes. Zur Wirksamkeit einer Honorarvereinbarung genügt die Wahrung der Textform im Sinne des § 126 b BGB (neben der klassischen Schriftform nach § 126 BGB also etwa auch E-Mail etc.). Auch im Übrigen wurden mit der neuen HOAI Schriftformerfordernisse weitgehend durch die Textform abgelöst, lediglich die Kündigung des Vertrages muss weiterhin stets schriftlich erklärt werden.

Erzielen die Parteien – anders als in der Orientierungshilfe vorgesehen – keine Übereinkunft über das Honorar oder erfolgt diese Übereinkunft nicht in Textform, dann gilt gem. § 7 Abs. 1 HOAI für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart.

**Wird der Vertrag mit einem Verbraucher geschlossen, ist dieser vor Vertragsschluss in Textform darauf hinzuweisen, dass die Honorare nach HOAI keinen zwingenden Charakter mehr**

**haben.** Wird der Hinweis versäumt, kann ein höherer Honorarsatz als der Basishonorarsatz (vormals: Mindestsatz) nicht verlangt werden. **Ein Textvorschlag für den entsprechenden Hinweis wurde am Ende der Orientierungshilfe platziert.** Dieses Kästchen sollte bei Vertragsschluss mit Nicht-Verbrauchern herausgenommen werden.

**Bei Verträgen mit Verbrauchern müssen zudem weitere vorvertragliche Informationspflichten beachtet werden.** Wird ein Vertrag mit einem Verbraucher außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossen, hat dieser insbesondere ein befristetes Widerrufsrecht, über welches der Architekt ihn belehren muss. Die (nur) in diesen Fällen notwendige Widerrufsbelehrung sowie das „Muster-Widerrufsformular“ sind den Orientierungshilfen als Anlage beigefügt. Weitere Hintergrundinformationen finden Sie im **Praxishinweis Nr. 44 (Verträge mit Verbrauchern)**.

**Die Orientierungshilfe wird – außer im Bereich Stadtplanung – in zwei Varianten angeboten, nämlich mit und ohne Zielfindungsphase.** Der Gesetzgeber hat in § 650r BGB ein Sonderkündigungsrecht eingeführt. Es greift nur in den Fällen, in denen die wesentlichen Planungs- und/oder Überwachungsziele (vgl. § 1 Ziffer 1.1 des Vertrages) noch nicht vertraglich vereinbart werden konnten. Auf Basis der dann zunächst zu erarbeitenden Planungsgrundlage und einer Kosteneinschätzung im Sinne von § 650p Absatz 2 BGB können diese Ziele definiert werden. **Zu entscheiden ist daher, ob das Erarbeiten einer Planungsgrundlage nebst Kosteneinschätzung mitbeauftragt werden muss, weil der Bauherr noch nicht in der Lage ist, die Vertragsziele zu definieren.** Für diesen Fall ist die Orientierungshilfe mit der vorgeschalteten „Zielfindungsphase“ zu verwenden. Stehen dagegen die wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele fest, kann wie gewohnt die reguläre Orientierungshilfe („ohne Zielfindungsphase“) verwendet werden. Beide Orientierungshilfen eignen sich sowohl für Neubau-Vorhaben als auch für den Umbau.

Daneben stehen Orientierungshilfen für den Fall zur Verfügung, dass zunächst nur die Vorplanung beauftragt und die Weiterbeauftragung vorbehalten werden soll. Auch hier ist zu differenzieren zwischen einem Vorplanungsauftrag mit oder ohne Zielfindungsphase.

Bei Benennung der vom Planer zu erbringenden Leistungen wird in der Orientierungshilfe unverändert auf eine Übernahme des Grundleistungsbildes aus der HOAI verzichtet. Eine Übernahme des Grundleistungsbildes in den Vertrag würde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dazu führen, dass der Planer jede einzelne in der HOAI aufgezählte Leistung als eigenen Werkerfolg erbringen und im Streitfall nachweisen müsste, unabhängig davon, ob diese bei dem betreffenden Vorhaben überhaupt benötigt wird. Die Nichterbringung einer einzelnen Grundleistung kann dann zu einer Honorarminderung führen. Daher werden in der vorliegenden Orientierungshilfe nur die wesentlichen Vertragsziele zur Definition des vertraglich geschuldeten Erfolges benannt.

Weitere vertragsrelevante Eckpunkte sind:

- **Die HOAI 2021 findet auf alle Verträge Anwendung, die ab dem 1. Januar 2021 abgeschlossen werden.**
- **Der Wegfall der Mindest- und Höchstsätze sowie die sonstigen Änderungen in der HOAI sind bereits vollständig in die Orientierungshilfe eingearbeitet. An deren Grundstruktur und den vertraglich vereinbarten Honorarparametern ändert sich dadurch nichts.**
- Die Honorarermittlung erfolgt nach dieser Orientierungshilfe entsprechend der HOAI weiterhin auf Basis der Kostenberechnung, ausnahmsweise auf Basis Kostenschätzung (§ 6 Abs. 1 Nr. 1). Kostenanschlag und Kostenfeststellung sind für die Honorarabrechnung nicht von Belang. Die Kostenberechnung zwecks Honorarermittlung ist auch weiterhin nach der DIN 276 in

der Fassung vom Dezember 2008 aufzustellen. Zu all diesen Punkten sind abweichende vertragliche Vereinbarungen denkbar und zulässig.

- HOAI und BGB schreiben für die Fälligkeit des Honorars die Abnahme der Leistungen sowie die Überreichung einer prüffähigen Honorarschlussrechnung vor. Auf die Praxishinweise Nr. 51 (Abnahme) sowie Nr. 46 (prüffähige Honorarrechnung) wird verwiesen.
- Bei Änderungen des Leistungsumfangs ist nach § 10 HOAI eine Einigung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber erforderlich. Wenn sich durch die Änderung die anrechenbaren Kosten ändern, ist für die neu zu erbringenden Grundleistungen das Honorar nach der neuen Grundlage zu berechnen. Die Parteien sollten dazu eine Vereinbarung in Textform treffen.
- Da die HOAI die Höhe der Stundensätze nicht regelt, ist dringend zu empfehlen, einen eigenen Bürostundensatz zu ermitteln und entsprechende Zeithonorare – wie in der Orientierungshilfe vorgesehen – ausdrücklich im Vertrag zu regeln (z. B. für Besondere Leistungen). Auf den Praxishinweis Nr. 45 (Zeithonorare) wird hingewiesen.
- Mitzuverarbeitende Bausubstanz gehört zu den anrechenbaren Kosten und sollte beim Bauen im Bestand unabhängig vom daneben vorgesehenen Umbauzuschlag angemessen berücksichtigt werden. Umfang und Wert sind sinnvollerweise zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zu ermitteln und in Textform zu vereinbaren.
- Das Architektenvertragsrecht nach BGB, das auf alle ab dem 1. Januar 2018 geschlossenen Verträge Anwendung findet, ist in den Orientierungshilfen für die betroffenen Fachrichtungen (Architektur/Innenarchitektur/Landschaftsarchitektur) umfassend berücksichtigt. Wegen der Details hierzu wird ergänzend auf den Praxishinweis Nr. 55 (Architektenvertragsrecht) Bezug genommen.
- Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie wurde in alle Orientierungshilfen mit Ausnahme der Vorplanungsverträge in § 10a eine Klausel zu den Folgen sog. Höherer Gewalt aufgenommen.
- Auf eine vorformulierte Einwilligungsklausel zum **Datenschutz** wurde in der Orientierungshilfe verzichtet, da nach Art. 6 Abs. 1 a) und b) DSGVO die Verarbeitung personenbezogener Daten rechtmäßig ist, wenn diese für die Erfüllung eines Vertrages erforderlich ist. In der Regel wird die Erfassung personenbezogener Daten eines Auftraggebers sowie die Weitergabe dieser Daten z. B. an Büromitarbeiter, Bauämter, Handwerker, Fachplaner oder Subplaner je nach Inhalt und Umfang eines Architektenvertrages zur Erfüllung desselben erforderlich sein. Sollte dies jedoch zweifelhaft sein, wird die Einholung der Einwilligung des Auftraggebers empfohlen. Darüber hinaus bestehen nach Art. 13, 14 DSGVO bestimmte Informationspflichten bei der Erhebung personenbezogener Daten. Weiteren Informationen hierzu gibt es unter [www.architektendatenschutz.de](http://www.architektendatenschutz.de)

---

### Weitere Informationen erteilt Ihnen gerne die

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel: (0211) 49 67 - 0  
Fax: (0211) 49 67 - 99  
E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)  
Internet: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)