



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 11055 Berlin

Ministerium für Finanzen  
Baden-Württemberg

Oberste Baubehörde im  
Bayerischen Staatsministerium des Innern,  
für Bau und Verkehr

Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg

Die Senatorin für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg  
Amt für Bauordnung und Hochbau

Hessisches Ministerium der Finanzen

Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern

Niedersächsisches Finanzministerium

Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz

Ministerium für Finanzen und Europa des Saarlandes

Sächsisches Staatsministerium der Finanzen

Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt

Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Günther Hoffmann  
- Ministerialdirektor -  
Leiter der Abteilung B  
Bauwesen,  
Bauwirtschaft und  
Bundesbauten

TEL +49 3018 305-0

FAX +49 3018 305-

guenther.hoffmann@bmub.bund.de

www.bmub.bund.de





Seite 2

nachrichtlich:

Oberste Bundesbehörden (ohne BMF und BMVg)

Bundesministerium der Finanzen  
- Referat II B 3

Bundesministerium der Verteidigung  
- Referat IUD I 4

Deutscher Bundestag

Bundespräsidialamt

Bundeskanzleramt

Bundesrat

Bundesverfassungsgericht

Bundesrechnungshof

Bundesagentur für Arbeit

Bauabteilung der Max-Planck-Gesellschaft

Deutsche Bundesbank

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Oberfinanzdirektion Karlsruhe  
Bundesbau Baden-Württemberg – Betriebsleitung

Landesbaudirektion an der  
Autobahndirektion Nordbayern

Brandenburgischer Landesbetrieb für  
Liegenschaften und Bauen  
Zentralbereich Baumanagement Bund



Seite 3

Die Senatorin für Finanzen  
der Freien Hansestadt Bremen  
Geschäftsbereich Bundesbau

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg  
Amt für Bauordnung und Hochbau  
Bundesbauabteilung

Oberfinanzdirektion Frankfurt/Main  
Abteilung Bundesbau

Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Abteilung Bundesbau

Oberfinanzdirektion Niedersachsen  
Abteilung Bau und Liegenschaften,  
Bauten des Bundes

Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen  
Bauabteilung

Amt für Bundesbau, Rheinland-Pfalz

Ministerium für Finanzen und Europa des Saarlandes  
Referat D6 - Bundesbau

Sächsische Staatsministerium der Finanzen  
Referat 47

Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt  
Referate 55 und 56

Amt für Bundesbau (AfB)  
beim Finanzministerium Schleswig-Holstein

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Referat 23 – Bundesbau



Seite 4

## **Anwendung der Übergangsvorschriften § 55 HOAI 2009 und § 57 HOAI 2013 bei Stufenverträgen nach den RBBau-Vertragsmustern für Planungsleistungen**

Bezug: Erlass BMUB vom 24.02.2015 - B I 1 - 81011.4/0 -

Berlin, 30.05.2016

### I.

Mit Bezugserlass wurde das BGH-Urteil vom 18.12.2014 (VII ZR 350/13) zur intertemporalen Anwendbarkeit der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bei stufenweiser Beauftragung eines Architekten in den Grundzügen erläutert. Das Urteil entfaltet dann eine Relevanz, wenn Leistungen/Leistungsstufen aus dem Ausgangsvertrag nach Inkrafttreten einer neuen HOAI abgerufen wurden oder werden. Der Auftragnehmer muss seine Honorarforderungen schlüssig und überprüfbar darlegen. Ein Anspruch auf Anpassung scheidet von vornherein für Vergütungsvereinbarungen über solche nach der HOAI als Einheit abzurechnende Leistungen aus, deren anrechenbare Kosten den in der HOAI genannten Tafelhöchstwert überschreiten (BGH-Urteil vom 08.03.2012 – VII ZR 195/09, Rn. 15).

Der Bezugserlass wird durch die folgenden Hinweise für die Vorgehensweise bei der Überprüfung geltend gemachter Honorarmehrforderungen angepasst.

### II.

Novelliertes Preisrecht führt nicht automatisch zur Unwirksamkeit zuvor geschlossener Honorarvereinbarungen. Ob veränderte Vergütungsregelungen auch auf die Leistungsstufen anwendbar sind, die nach ihrem Inkrafttreten (z.B. HOAI 2009 oder HOAI 2013) abgerufen wurden oder werden, lässt sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nur im Wege eines Gesamtvergleichs feststellen. Dabei ist das im Ausgangsvertrag vereinbarte Honorar dahingehend zu überprüfen, ob es die Mindestsätze der jeweils zum Zeitpunkt des Abrufs der Leistungsstufen gültigen HOAI einhält.



Seite 5

Hinsichtlich des Gesamtvergleichs verweist der BGH in seinem Urteil vom 18.12.2014 (VII ZR 350/13) auf die Urteile vom 8. März 2012 (VII ZR 195/09) und vom 9. Februar 2012 (VII ZR 31/11).

Der Gesamtvergleich besteht in einer Gegenüberstellung des im Ausgangsvertrag vereinbarten Honorars für den Gesamtauftrag, das sowohl die preisrechtlich verordneten als auch die nicht verordneten Leistungen umfasst, und des fiktiv zu ermittelnden Mindestsatzhonorars für die preislich verordneten Leistungen auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Abrufs gültigen HOAI. Preisrechtlich nicht verordnete Leistungen bleiben also bei der Mindestsatzberechnung unberücksichtigt.

Nach dem BGH (Urteil vom 9. Februar 2012 VII ZR 31/11, Rn. 23) hat die HOAI nicht den Zweck, das Mindesthonorar für einzelne „Teilleistungen“ zu garantieren, sondern soll lediglich gewährleisten, dass der Architekt keinem ruinösen Preiswettbewerb ausgesetzt wird und für die beauftragten Leistungen insgesamt ein auskömmliches Honorar erhält. Diesem Zweck ist Genüge getan, wenn die für den Gesamtauftrag vereinbarte Vergütung diejenige Vergütung nicht unterschreitet, die sich aus dem Berechnungsmodell der aktuellen Honorarordnung unter Zugrundelegung der Mindestsätze ergibt.

Kann eine Mindestsatzunterschreitung nicht festgestellt werden, bleibt die ursprüngliche Honorarvereinbarung wirksam. Liegt die ursprünglich vereinbarte Gesamtvergütung unterhalb der ermittelten Mindestsätze, so ist die Vergütung um die Differenz anzupassen.

### III.

#### Durchführung des Gesamtvergleichs im Einzelnen:

Die RBBau-Musterverträge zeichnen sich dadurch aus, dass darin die für den Gesamtauftrag geforderten Leistungen aller Leistungsstufen (im Sinne des Vertrages) als auch das hierfür geschuldete Honorar auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages gültigen HOAI festgelegt und vereinbart werden. Dabei ist es unerheblich, dass zum Zeitpunkt des



Seite 6

Abschlusses des Vertrages die anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenberechnung noch nicht abschließend feststehen.

Die Honorarvereinbarung umfasst ggf. auch die preisrechtlich ungeregelten und deshalb frei zu vereinbarenden Honorare für die Besonderen Leistungen. Die Vertragsmuster des Bundes sehen vor, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Zugrundelegung geschätzter anrechenbarer Kosten (seit HOAI 2013 wieder unter Berücksichtigung mitzuverarbeitender Bausubstanz) und weiterer Honorarparameter ein vorläufiges Honorar zu ermitteln. Zum Zeitpunkt des Abrufes von Leistungen wird über Honorarparameter nicht erneut verhandelt.

### **Gesamthonorar des Ausgangsvertrages**

Das Gesamthonorar des Ausgangsvertrages besteht aus allen im Ausgangsvertrag vereinbarten Leistungen (preisrechtlich verordneten und frei zu vereinbarenden Leistungen) und folgenden in der Regel vereinbarten Honorarparametern:

- gem. HOAI anrechenbare Kosten
- zzgl. ggf. anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- vereinbarte Leistungsstufen (max. Leistungsstufen 1-5) und deren Bewertung
- Honorarzone
- Honorarsatz
- Honorarzuschläge
- ggf. Minderung bei Wiederholungsleistungen (§ 22 HOAI 2002, § 11 HOAI 2009 / 2013)
- preisrechtlich nicht gebundene Leistungen

Bei der Erstellung des Gesamtvergleichs sind alle Leistungsstufen, auch die ggf. bereits erbrachten und abgerechneten Leistungsstufen einzubeziehen.



Seite 7

### **Fiktive Mindestsatzhonorarberechnung**

Bei der Mindestsatzberechnung sind für die Leistungsstufen die jeweiligen Honorarermittlungsgrundlagen der zum Zeitpunkt des Abrufes dieser Leistungsstufen anzuwendenden HOAI zu berücksichtigen. Die Mindestsatzhonorare für die verschiedenen Leistungsstufen sind anschließend zu addieren.

Der Berechnung sind zu Grunde zu legen:

- Die vertraglich vereinbarten Grundleistungen auf Basis der zum Zeitpunkt der betrachteten Leistungsstufe gültigen HOAI (in der HOAI 2013 finden sich nicht alle Grundleistungen der HOAI a.F. wieder. Es können nur diejenigen Grundleistungen in Ansatz gebracht werden, die in der HOAI 2013 weiter geregelt sind.)
- die anrechenbaren Kosten und ggf. bei Bestandsleistungen und anzuwendender HOAI 2002 /HOAI 2013unter Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- die vereinbarte Honorarzone
- der Honorarmindestsatz für die Grundleistungen
- Regelungen zu Wiederholungsleistungen bei mehreren Objekten (§ 22 HOAI 2002, § 11 HOAI 2009 / 2013)

Zuschläge für Umbauten und Modernisierungen sowie für Instandhaltungen und Instandsetzungen sind nicht mindestenssatzrelevant und gehen in die Mindestsatzberechnung nicht ein.

In den Gesamtvergleich gehen ebenfalls nicht die vereinbarten Nebenkosten ein, die kein Bestandteil des Honorars sind.

### **Folgerungen aus dem Gesamtvergleich**

Sofern das im Ausgangsvertrag vereinbarte Gesamthonorar oberhalb des ermittelten Mindestsatzhonorars liegt, ändert sich das Honorar für die abgerufenen Leistungsstufen nicht.



Seite 8

Liegt das fiktive Mindestsatzhonorar höher als das im Ausgangsvertrag vereinbarte Gesamthonorar, besteht ein Anspruch des Auftragnehmers auf Anpassung des Honorars in der Höhe der im Gesamtvergleich ermittelten Differenz.

Als Hilfestellung für die Ermittlung des Gesamtvergleichs wurde im Bezugserlass die Bereitstellung von Richtwerten für die Bewertung der Teilleistungen angekündigt. Die Bewertungen für alle preisrechtlich geregelten Leistungsbilder der HOAI 2009 und 2013 werden voraussichtlich bis zum Sommer vorliegen und zur Verfügung gestellt.

Im Auftrag

Günther Hoffmann