

Endlich Rechtssicherheit für Altverträge?

Nach beinahe drei Jahren der Ungewißheit hat der Bundesgerichtshof die Mindestsätze beim Planerhonorar wiederbelebt. Die bis hierhin bestehende Uneinigkeit unter den deutschen Obergerichten über deren Geltung könnte damit ein Ende gefunden haben. Geblieben ist die Ungewißheit jedoch bei den Baustoffkosten und der Lieferbarkeit von Bauprodukten. Eine zuverlässige und vor allem langfristig belastbare Kalkulation ist derzeit insbesondere auf Auftragnehmerseite kaum möglich. „Stoffpreisgleitklausel“ könnte zum Unwort des Jahres avancieren!

Preissteigerungen ohne Ende

Es begann mit der Pandemie und hat durch den Krieg im Osten unseres Kontinents an Schärfe „gewonnen“: Das Problem steigender Kosten für Baustoffe und deren Lieferbarkeit ist allgegenwärtig und verunsichert die am Bau Beteiligten.

Für Projekte des Öffentlichen Auftraggebers gibt es eine recht eindeutige Erlasslage. Mit Stoffpreisgleitklauseln und Anpassungen bei den Vertragslaufzeiten soll dem Problem begegnet werden. Der aktuelle [Erlass des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 22.06.2022](#) hat die Anwendung entsprechender Maßnahmen nochmals konkretisiert und verlängert bis zum Jahresende. Nach hiesiger Kenntnis sind die auf Bundesebene geltenden Regelungen in allen Bundesländern weitgehend identisch übernommen, dürften also auch dort bis hin zur kommunalen Ebene anzuwenden sein.

Einer Umsetzung dieser Regularien auch in den Projekten nichtöffentlicher Auftraggeber ist möglich, ja empfehlenswert. Denn die Interessenlage ist identisch mit derjenigen des öffentlichen Auftraggebers: Erhalt wirtschaftlicher Angebote, Vermeidung von Auftragskündigungen und gestörten Bauabläufen.

Und wer setzt es um?

Was nach geordneten Verhältnissen klingt, führt gegenwärtig zu großer Unsicherheit in den Planungsbüros. „*Der Bauherr verlangt von uns vertragliche Regelungen zur Stoffpreisgleitklausel und das Ausfüllen der entsprechenden Formblätter. Das sei als Grundleistung ohnehin geschuldet!*“

Tatsächlich? Also ausdrücklich werden solcherlei Leistungen in den Leistungsbildern nicht

beschrieben, könnten aber am ehesten in der LPH 7 beim *Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche* vermutet werden.

Aufschluss gibt die Definition des Begriffs Grundleistungen in § 3 Abs.1 HOAI. Es handelt sich demnach um „*Leistungen, die **regelmäßig** im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen auszuführen sind. Sie sind **zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich**...*“

Sind Umsetzung und Anwendung von Stoffpreisgleitklauseln also regelmäßig auszuführen? Sind diesbezügliche Leistungen zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich?

Zweimal „Nein!“ nach mehrheitlicher Auffassung der im Baurecht tätigen Juristen. Soweit es etwaige vertragliche Regelungen zur Stoffpreisgleitklausel anbelangt, handelte es sich zudem um eine rechtsberatende Tätigkeit, die dem Planungsbüro nach dem [Rechtsdienstleistungsgesetz](#) gar nicht gestattet und damit auch nicht versichert ist.

Das Ausfüllen der Formblätter kann als Besondere Leistung angesehen werden, die gesondert mit dem Bauherrn zu vereinbaren und von diesem zu vergüten ist. Aber Achtung: Unterschätzen Sie den ganz erheblich Aufwand nicht! Zumal es mit dem Ausfüllen der Formblätter noch nicht getan ist. Irgendwann wird abgerechnet...

Empfehlungen: Lassen Sie sich vom Bauherrn nicht verunsichern. Vertragliche Regelungen gehören in die Hände eines Anwaltes. Und beim Ausfüllen der Formblätter geht es auch um die Zumutbarkeit: Verfügt das Planungsbüro über ausreichend qualifiziertes Personal (Stichwort Materialkunde) und stehen die Kapazitäten zur Verfügung? In jedem Falle mit dem Bauherrn eine

Vereinbarung auch zum Honorar herbeiführen. Ratsam ist ein zeitabhängiges Honorar wegen des nicht absehbaren Aufwandes.

Mehr zum Thema gibt's im Baurecht-Briefing

Preisexplosion am Bau

am 05.08.2022 ab 11 Uhr. Anmeldungen sind schon jetzt möglich auf der Website der [Bauakademie Dr. Koch GmbH](#).

Nun doch: Mindestsätze bei Altverträgen

Der Europäische Gerichtshof hat 2019 entschieden, dass die gesetzliche Vorgabe in der HOAI, Vereinbarungen über das Honorar ausschließlich innerhalb der Mindest- und Höchstsätze treffen zu dürfen, unionsrechtswidrig ist. Mit der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Fassung der HOAI sind diese europarechtlichen Vorgaben umgesetzt.

Geblichen ist allerdings eine uneinheitliche Rechtsprechung und somit die Ungewissheit, ob die Mindest- und Höchstsätze bei bis zum 31.12.2020 geschlossenen Verträgen weiterhin beachtlich sind.



Mit seinem Urteil vom 2. Juni 2022 (zur [Pressemitteilung](#)) hat der Bundesgerichtshof nunmehr abschließend entschieden:

Mindestsätze sind in einem laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privatpersonen weiterhin anwendbar!



Tobias Jaeger

Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht
ständiger Referent für die [Bauakademie Dr. Koch GmbH](#) und bei Inhouse-Seminaren

Und beim öffentlichen Auftraggeber?

Die Dienstleistungsrichtlinie kann unmittelbare Wirkung entfalten zwischen Personen, die in einem Über-Unterordnungsverhältnis stehen, also der typischen Konstellation eines Bürgers oder sonstigen Person des Privatrechts zum Staat. Wenn sich nun aber ein Planungsbüro gegenüber einem öffentlichen Auftraggeber auf die Geltung des Mindestsatzes beruft, dann geht es dabei nicht um die Durchsetzung höherrangigen EU-Rechts in einem Über-Unterordnungsverhältnis. Dieses liegt nämlich nicht vor. Hier geht es schlicht um die Anwendung nationalen Rechts (HOAI) auf ein Vertragsverhältnis. Und dieses ist nach wie vor auf Altverträge anwendbar. Daher dürfte ein nach Mindestsatz berechnetes Honorar auch von dem öffentlichen Auftraggeber verlangt werden.

Empfehlungen:

- kein Anlass zur Eile oder zu überstürzten Entscheidungen!
- in 2019 oder danach beendete und abgerechnete Vertragsverhältnisse prüfen, bei Mindestsatzunterschreitungen Nachforderung möglich
- bei laufenden bzw. jetzt abzurechnenden Vertragsverhältnisse (Vertragsschluss vor dem 01.01.2021) Honorare nach Mindestsätzen berechnen
- in laufenden Gerichtsverfahren um Honorar Möglichkeit der Aufstockung auf Mindestsatz prüfen lassen
- möglichst einvernehmliche Regelung mit dem AG suchen, anwaltlichen Rat einholen

Wiesbaden, 01.07.2022