

## Aktuelle Schlaglichter

1. HOAI-Reform
2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht
3. Vergabe- und beihilferechtliche Sonderregeln

Andrea Hennecken, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht  
Jonas Sommer, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Vergaberecht

# 1. HOAI-Reform

**HOAI 2021 gilt seit 01.01.2021 ...**

Wesentliche Änderung: - Aufhebung verbindlicher Mindest-/ und Höchstsätze  
- Neu: „Basishonorarsatz“

Tatsächliche Folgen: - Preis-Dumping-Wettbewerb?  
- Neue Vergütungsmodelle?

Rechtliche Folgen: - Zivilrecht: Umgang mit Altverträgen  
- Vergaberecht: ungewöhnlich niedrige Angebote

# 1. HOAI-Reform

## 1.1. Tatsächliche Folgen

Preis-Dumping-Wettbewerb?

- BAK schon im April 2021: „Honorare gehen den Bach runter.“
- Vergaberecht fordert Leistungswettbewerb, § 76 Abs. 1 S. 1 VgV
- Kanzleierfahrung: bislang stabiles Preisniveau...

# 1. HOAI-Reform

## 1.1. Tatsächliche Folgen

Neue Vergütungsmodelle?

- Pauschalangebote oder aufwandsabhängige Vergütung möglich
- Reine Qualitätswettbewerbe mit Vorgabe eines fixen Honorars möglich, § 58 Abs. 2 S. 3 VgV



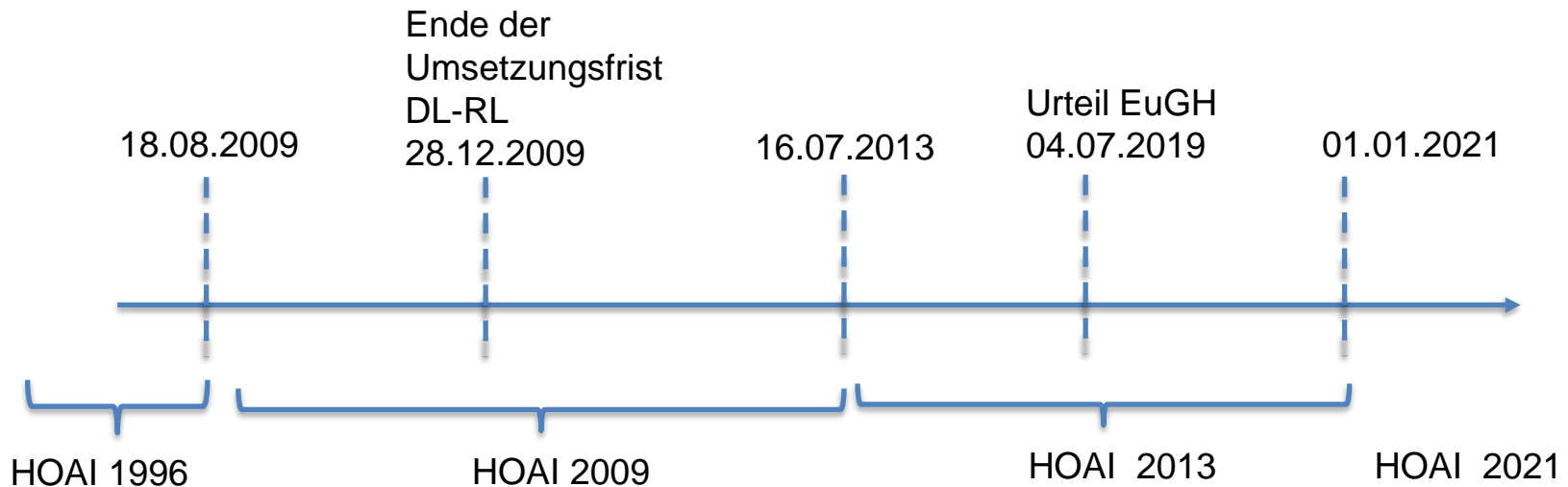
Kanzleierfahrung: AG + AN vertrauen der gewohnten HOAI-Vergütung

# 1. HOAI-Reform

## 1.2. Rechtliche Folgen

### 1.2.1 Zivilrechtliche Folgen: Umgang mit Altverträgen

Problem: Wirkt die Entscheidung des EuGH auf Altverträge zurück ?



# 1. HOAI-Reform

## 1.2. Rechtliche Folgen

### 1.2.1 Zivilrechtliche Folgen: Umgang mit Altverträgen

OLG Düsseldorf, Urteil vom 24.06.2021 – 5 U 222/19

- Vertragsschluss vor Ablauf der Umsetzungsfrist:
  - Vergütung nach HOAI 1996/2002 muss auf Mindestsatz aufgestockt werden
- Grund: Mindestsätze gemäß HOAI 1996/2002 verstoßen weder gegen DL-RL noch gegen EU-Primärrecht

# 1. HOAI-Reform

## 1.2. Rechtliche Folgen

### 1.2.1 Zivilrechtliche Folgen: Umgang mit Altverträgen

Letzter Stand: BGH ruft am 14.05.2020 den EuGH an ...

**Vorlagefrage :** „Gelten die Mindestsätze nach HOAI 2013 zwischen Privaten?“

**Kernfrage:** „Entfaltet die DL-RL unmittelbare Wirkung ggü. Privaten?“

**Schlussantrag Generalanwalt** beim EuGH, 14.07.2021:

- Gerichte dürfen auch zwischen Privaten Mindestsätze nicht anwenden  
-> Keine Aufstockung auf Mindestsatz
- Zwar grds. keine direkte Anwendung einer RL auf Private
- ABER Ausnahme, wenn nationales Recht nicht RL-konform ausgelegt werden kann und RL der Durchsetzung von Grundfreiheiten dient

# 1. HOAI-Reform

## 1.2. Rechtliche Folgen

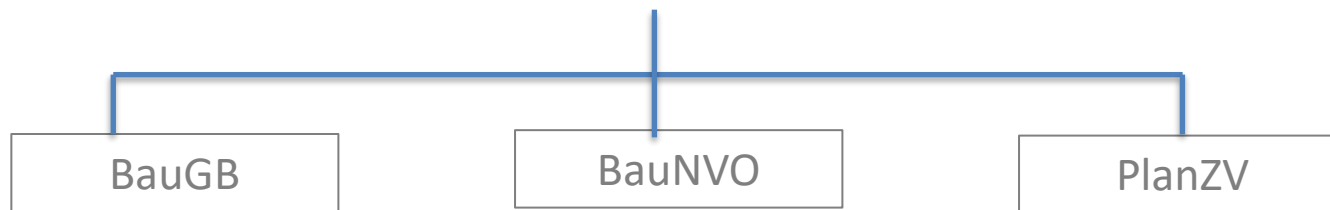
### 1.2.1 Vergaberechtliche Folgen: ungewöhnlich niedrige Angebote

- § 60 VgV, § 44 UVgO → Prüfpflicht des öAG
- Ohne zufriedenstellende Aufklärung → Ausschlussrecht des öAG  
Wichtig: pflichtgemäßes Ermessen (Dokumentation!)
- Maßstab bei Planerleistungen nach der HOAI: Basishonorarsatz
- Keine feste Aufgreifschwelle
- Keine Pflicht zum Ausschluss allein aufgrund ungewöhnlich niedrigen Angebots (VK Nordbayern 11.07.2019)
- Prüfpflicht ist bieterschützend!



## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

Neuregelungen durch das  
**Baulandmobilisierungsgesetz**



In Kraft getreten: 23.06.2021

## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

### § 250 BauGB

Bildung von Wohnungseigentum möglich in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß § 201a S. 3 und 4 BauGB:

Dies kann dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

### § 250 BauGB

- In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gilt:  
Begründung/Teilung von Wohnungseigentum/Teileigentum bei Bestandsgebäuden bedarf unter bestimmten Umständen der Genehmigung.
- Zuvor müssen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sowie die Genehmigungsstelle festlegen.
- Befristung: Verordnungen müssen spätestens mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft treten.

## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

### § 9 Abs. 2d BauGB: Sektorale Bebauungspläne

Kernelement ist die Möglichkeit zur Festsetzung von:

- Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen,

sowie

## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

### § 9 Abs. 2d BauGB: Sektorale Bebauungspläne

- Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die vom Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten und diese in geeigneter Weise sicher zu stellen.

## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

### § 31 Abs. 3 BauGB: Neue Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans für Wohnungsbau

- Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt
- Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall
- Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen
- Befristung der Rechtsverordnung bis 31.12.2025

## 2. Neuerungen im öffentlichen Baurecht

### § 5a BauNVO: Dörfliche Wohngebiete

(ähnlich dem zuletzt eingefügten urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO)

- In einem dörflichen Wohngebiet muss die Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben nicht gleichwertig sein
- Neu in § 17 BauNVO:  
Anpassung der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung

## 3. Vergabe- und beihilferechtliche Sonderregeln

### 3.1. Vergaberechtliche Sonderregeln

Vergaberegime abhängig vom Erreichen des EU-Schwellenwertes, derzeit  
214.000 EUR für Liefer- und Dienstleistungen  
5,35 Mio. EUR für Bauleistungen

#### Aufträge oberhalb des Schwellenwertes:

- Keine Corona-bedingten Sonderregeln
- dringende Beschaffungen gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 3 VgV im Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb möglich

Kanzleierfahrung: Kaum Relevanz für Planungs- und Bauaufträge



## 3. Vergabe- und beihilferechtliche Sonderregeln

### 3.1. Vergaberechtliche Sonderregeln

Aufträge unterhalb des Schwellenwertes:

→ länderspezifische Regelungen, für Freistaat Bayern gilt bis 31.12.2021:

- Anhebung der Wertgrenze für die Ausnahmeverfahren
  - Verhandlungsvergabe mit/ohne Teilnahmewettbewerb
  - Beschränkte Ausschreibung mit/ohne Teilnahmewettbewerb
- Geltung für Kommunen und für Private, die aufgrund Fördermittelrechts (ANBest-P) Vergaberecht beachten müssen

**Fazit:** Auftraggeber können jeden Unterschwellenauftrag nach Einholung von drei Angeboten vergeben, auch bei geförderten Maßnahmen

## 3. Vergabe- und beihilferechtliche Sonderregeln

### 3.2. Beihilferechtliche Sonderregeln

**Änderung der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung,  
23.07.2021:**

Ziel: Ökologischer und digitaler Übergang und gleichzeitig Abfedern der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie

Mittel: Freistellung staatlicher Beihilfen für

1. Vorhaben zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden,
2. die Lade- und Tankinfrastruktur für emissionsarme Straßenfahrzeuge,
3. feste Breitband-Netze, 4G- und 5G-Mobilfunknetze [...]

# Kontakt

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung!

## **Bühner & Partner Rechtsanwälte mbB**

Im Sebalder Pfarrhof  
Füll 1  
90403 Nürnberg

Telefon: 0911 255865-0  
Telefax: 0911 255865-29

E-Mail: [info@buehner-rae.de](mailto:info@buehner-rae.de)  
Internet: [www.buehner-rae.de](http://www.buehner-rae.de)

