

Klaus D. Siemon | Ralf Averhaus

# Die HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden

mit Beispielen und Praxistipps

2. Auflage

**STUDIUM**



Springer Vieweg

---

# Die HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden

---

Klaus D. Siemon • Ralf Averhaus

# Die HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden

mit Beispielen und Praxistipps

2., überarbeitete Auflage 2012

Dipl. Ing. Klaus D. Siemon  
Osterode, Deutschland

Dr. Ralf Averhaus  
Kanzlei Leinemann & Partner, Berlin  
Deutschland

Kommentierung der §§ 4–6, 17–36, 48–54  
und Anlagen 8 bis 14

Kommentierung der §§ 1–3, 7–16, 37–47, 55,  
56 und Anlagen 1 bis 7

ISBN 978-3-8348-1830-0  
DOI 10.1007/978-3-8348-2252-9

ISBN 978-3-8348-2252-9 (eBook)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Vieweg+Teubner Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden 2012

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

*Lektorat:* Karina Danulat | Annette Prenzer

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.  
[www.springer-vieweg.de](http://www.springer-vieweg.de)

---

## Vorwort zur 2. Auflage

Die erste Auflage unseres Buches war knapp zwei Jahre nach ihrem Erscheinen vergriffen. Dies möchten wir zum Anlass nehmen, uns bei unseren Lesern zu bedanken. Das große Interesse zeigt uns, dass unser – gemeinsam mit Frau Danulat von Springer Vieweg entwickeltes – Konzept einer praxisorientierten Kurzkomentierung „für die Aktentasche“ am Markt gut angekommen ist. Auch die zweite Auflage bietet daher eine auf das Wesentliche konzentrierte Erläuterung der Vorschriften der HOAI 2009 aus fachtechnischer und rechtlicher Sicht mit vielen Praxistipps und Beispielen.

Nun bereichern die ersten Erfahrungen, die bei der Anwendung der neuen Vorschriften in den vergangenen zweieinhalb Jahren gewonnen wurden und in der Literatur diskutiert werden, unsere Erläuterungen. Es hat sich gezeigt, dass einige Regelungen der HOAI 2009 nur schwer umsetzbar sind. So ist – um nur ein Beispiel zu nennen – die Bestimmung des Raumbildenden Ausbaues als eigenes Objekt in § 2 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. In diesen Fällen haben wir spezielle praxisorientierte Kommentierungen ergänzt, um den Lesern die tägliche Praxis zu erleichtern.

Urteile zur HOAI 2009 waren bei Redaktionsschluss noch nicht veröffentlicht. Soweit jedoch die seit Sommer 2009 noch zur alten HOAI ergangenen gerichtlichen Entscheidungen auf die neue Fassung übertragbar sind, haben wir diese berücksichtigt.

Die Neuauflage haben wir zudem genutzt, um bei denjenigen Vorschriften, die in der Praxis besonders relevant sind, Schwerpunkte zu setzen. Dies gilt insbesondere für die §§ 3 und 7 und dort vor allem im Hinblick auf das Honorar für Änderungsleistungen sowie zu den Möglichkeiten einer Durchbrechung der Kostenberechnung, aber auch zum Beispiel für die Regelung des § 11 (Auftrag für mehrere Objekte).

Mit der zweiten Auflage geben wir zudem bereits einen Ausblick auf die laufende 7. Novelle der HOAI. Die Bundesregierung hat unlängst bekräftigt, dass die Reform der HOAI entsprechend der Vorgabe im Koalitionsvertrag noch in dieser Legislaturperiode abgeschlossen werden soll. Damit könnten die bisher erarbeiteten Änderungsvorschläge relevant werden. Um den Lesern einen ersten Überblick zu geben, haben wir eine neue Rubrik mit dem Schlagwort „HOAI 2013“ eingefügt. Darin informieren wir über den „Halbzeitstand“ der Novellierungsbemühungen auf der Basis des Lechner-Berichts. Darauf aufbauend sollen in der zweiten Novellierungsstufe vor allem die Honorartafeln aller Leistungsbilder aktualisiert werden.

Im Anhang 1 dieses Buches finden sich erneut die Siemon-Bewertungstabellen. Diese sind aufgrund technischer und organisatorischer Innovationen neu zu bearbeiten gewesen. Eine Anzahl von einzelnen, zum Teil noch aus den 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden, Honorartatbeständen ist für sich genommen nicht mehr einzeln abbildbar. In diesem Fällen wurde eine kalkulatorische Zusammenfassung vorgenommen.

Für Anregungen sind wir weiterhin dankbar. Bitte schreiben Sie an: [berlin@leinemann-partner.de](mailto:berlin@leinemann-partner.de).

Berlin, im Juli 2012

Dr. Ralf Averhaus  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Architekt Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Siemon  
von der IHK Kassel bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für  
Architektenleistungen und -honorare

---

## Vorwort

Schon kurz nach der 5. Novelle der HOAI im Jahre 1996 hatte der Bundesrat gefordert, die Verordnung zu vereinfachen, transparenter zu gestalten und Anreize für kostensparendes Bauen aufzunehmen. Von da an sollte es noch über ein Jahrzehnt lang dauern, bis am 18.08.2009 die neue HOAI in Kraft getreten ist. Ohne die EU-Dienstleistungsrichtlinie, die bis Ende 2009 umzusetzen war, hätte die 6. Novelle wohl noch länger auf sich warten lassen.

Die Anpassung an das Europarecht wurde zum Spagat: Einerseits waren die gesetzlich vorgegebenen Mindest- und Höchstsätze zu erhalten, andererseits kollidieren eben diese mit der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit. Dies wurde so gelöst, dass die HOAI nicht mehr für Auftragnehmer mit Sitz im Ausland gilt. Die damit verbundene Benachteiligung inländischer Architekten und Ingenieure im Wettbewerb nahm die Bundesregierung in Kauf.

Für diese richten sich die Honorare für die Flächenplanung, die Objektplanung und die Fachplanung weiterhin nach der HOAI. Zur Fachplanung gehören allerdings nur noch die Tragwerksplanung und die Technische Ausrüstung, während die übrigen Fachingenieurleistungen aus der Verordnung herausgenommen wurden und übergangsweise in der unverbindlichen Anlage 1 geführt werden.

Daneben gibt es 13 weitere Anlagen als Folge der Neustrukturierung der HOAI sowie gravierende inhaltliche Änderungen: Beispielhaft zu nennen sind die zentrale Bedeutung der Kostenberechnung für die Honorarermittlung, die alternative Möglichkeit, die Baukosten zu vereinbaren, die lineare Anhebung der Tafelwerte und die Nichtberücksichtigung des Wertes mitverarbeiteter Bausubstanz beim Planen im Bestand.

Für alle Planer, Bauüberwacher, Bauherren und sonstigen Baubeteiligten kommt es daher nun darauf an, sich rasch mit der neuen HOAI vertraut zu machen, ohne sich dabei in Details zu verlieren. Die nötige Orientierung bietet die vorliegende Kurzkomentierung, die sich auf die Bedürfnisse der Praxis konzentriert und auf theoretische Ausführungen verzichtet. Die Erläuterung erfolgt dabei fachübergreifend aus anwaltlichem und fachtechnischem Blickwinkel. Ergänzt wird die Kommentierung durch zahlreiche Beispiele und Praxistipps. Die Rechtsprechungs- und Literaturhinweise befinden sich auf dem veröffentlichten Stand von September 2009. Im Anhang finden sich zusätzlich die Siemon-Tabellen

zur Bewertung von Teilleistungen und die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage der HOAI (MRVG Artikel 10).

Um den Kreis zu schließen: Der Bundesrat sieht die HOAI 2009 nur als Etappenziel und hat bereits die Umsetzung einer 7. Novelle angemahnt – und zwar binnen der nächsten Legislaturperiode ...

Berlin, im September 2009

Dr. Ralf Averhaus  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Architekt Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Siemon  
von der IHK Kassel öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für  
Architektenleistungen und -honorare



---

# Inhalt

Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen.....	1
<b>Teil I Allgemeine Vorschriften</b> .....	5
§ 1 Anwendungsbereich.....	7
§ 2 Begriffsbestimmungen.....	13
§ 3 Leistungen und Leistungsbilder .....	17
§ 4 anrechenbare Kosten.....	33
§ 5 Honorarzonen.....	37
§ 6 Grundlagen des Honorars.....	41
§ 7 Honorarvereinbarung.....	45
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen .....	63
§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen.....	65
§ 10 Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen.....	69
§ 11 Auftrag für mehrere Objekte.....	73
§ 12 Planausschnitte .....	77
§ 13 Interpolation .....	79
§ 14 Nebenkosten .....	81
§ 15 Zahlungen .....	83
§ 16 Umsatzsteuer.....	91
<b>Teil II Flächenplanung</b> .....	93
§ 17 Anwendungsbereich .....	95
§ 18 Leistungsbild Flächennutzungsplan.....	97
§ 19 Leistungsbild Bebauungsplan .....	99
§ 20 Honorare für Leistungen bei Flächennutzungsplänen .....	101
§ 21 Honorare für Leistungen bei Bebauungsplänen.....	105
§ 22 Anwendungsbereich .....	109
§ 23 Leistungsbild Landschaftsplan.....	111
§ 24 Leistungsbild Grünordnungsplan .....	113
§ 25 Leistungsbild Landschaftsrahmenplan .....	115
§ 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	117
§ 27 Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan.....	119

§ 28 Honorare für Leistungen bei Landschaftsplänen .....	121
§ 29 Honorare für Leistungen bei Grünordnungsplänen.....	125
§ 30 Honorare für Leistungen bei Landschaftsrahmenplänen .....	129
§ 31 Honorare für Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen.....	131
<b>Teil III Objektplanung .....</b>	<b>133</b>
§ 32 Besondere Grundlagen des Honorars.....	135
§ 33 Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten .....	139
§ 34 Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten ....	143
§ 35 Leistungen im Bestand .....	149
§ 36 Instandhaltungen und Instandsetzungen.....	153
§ 37 Besondere Grundlagen des Honorars.....	155
§ 38 Leistungsbild Freianlagen.....	157
§ 39 Honorare für Leistungen bei Freianlagen .....	159
§ 40 Anwendungsbereich .....	163
§ 41 Besondere Grundlagen des Honorars.....	165
§ 42 Leistungsbild Ingenieurbauwerke .....	169
§ 43 Honorare für Leistungen bei Ingenieurbauwerken .....	173
§ 44 Anwendungsbereich .....	177
§ 45 Besondere Grundlagen des Honorars.....	179
§ 46 Leistungsbild Verkehrsanlagen.....	181
§ 47 Honorare für Leistungen bei Verkehrsanlagen .....	183
<b>Teil IV Fachplanung .....</b>	<b>187</b>
§ 48 Besondere Grundlagen des Honorars.....	189
§ 49 Leistungsbild Tragwerksplanung.....	193
§ 50 Honorare für Leistungen bei Tragwerksplanungen.....	195
§ 51 Anwendungsbereich .....	201
§ 52 Besondere Grundlagen des Honorars.....	203
§ 53 Leistungsbild Technische Ausrüstung .....	205
§ 54 Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung.....	207
<b>Teil V Übergangs- und Schlussvorschriften .....</b>	<b>211</b>
§ 55 Übergangsvorschrift.....	213
§ 56 Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	215
<b>Anlagen .....</b>	<b>223</b>
Kommentar zu den Anlagen 1–14.....	223
Anlage 1 zu § 3 Absatz 1: Beratungsleistungen.....	227
Anlage 2 zu § 3 Absatz 3: Besondere Leistungen.....	255
Anlage 3 zu § 5 Absatz 4 Satz 2: Objektlisten .....	268
Anlage 4 zu § 18: Leistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan .....	283
Anlage 5 zu § 19 Absatz 1: Leistungen im Leistungsbild Bebauungsplan .....	284
Anlage 6 zu § 23 Absatz 1: Leistungen im Leistungsbild Landschaftsplan .....	285

---

Anlage 7 zu § 24 Absatz 1: Leistungen im Leistungsbild Grünordnungsplan .....	287
Anlage 8 zu § 25 Absatz 1: Leistungen im Leistungsbild Landschaftsrahmenplan .....	289
Anlage 9 zu § 26 Absatz 1: Leistungen im Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	290
Anlage 10 zu § 27: Leistungen im Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan.....	291
Anlage 11 zu den §§ 33 und 38 Absatz 2: Leistungen im Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten sowie im Leistungsbild Freianlagen .....	292
Anlage 12 zu § 42 Absatz 1 und § 46 Absatz 2: Leistungen im Leistungsbild Ingenieurbauwerke und im Leistungsbild Verkehrsanlagen .....	295
Anlage 13 zu § 49 Absatz 1: Leistungen und besondere Leistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung .....	298
Anlage 14 zu § 53 Absatz 1: Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung .....	300
<b>Anhang</b> .....	303
Anhang 1: Bewertungstabellen für einzelne Leistungsbilder (i. d. F. HOAI 2009) .....	303
Anhang 2: MRVG Artikel 10.....	317

---

# Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen

(Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI)

Auf Grund der §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. Nov. 1971, die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Nov. 1984 (BGBl. I S. 1337) geändert worden sind, verordnet die Bundesregierung:

---

## Inhaltsübersicht

### Teil 1 Allgemeine Vorschriften

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Leistungen und Leistungsbilder
- § 4 Anrechenbare Kosten
- § 5 Honorarzonen
- § 6 Grundlagen des Honorars
- § 7 Honorarvereinbarung
- § 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen
- § 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen
- § 10 Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen
- § 11 Auftrag für mehrere Objekte
- § 12 Planausschnitte
- § 13 Interpolation
- § 14 Nebenkosten
- § 15 Zahlungen
- § 16 Umsatzsteuer

## **Teil 2 Flächenplanung**

### **Abschn. 1 Bauleitplanung**

- § 17 Anwendungsbereich
- § 18 Leistungsbild Flächennutzungsplan
- § 19 Leistungsbild Bebauungsplan
- § 20 Honorare für Leistungen bei Flächennutzungsplänen
- § 21 Honorare für Leistungen bei Bebauungsplänen

### **Abschn. 2 Landschaftsplanung**

- § 22 Anwendungsbereich
- § 23 Leistungsbild Landschaftsplan
- § 24 Leistungsbild Grünordnungsplan
- § 25 Leistungsbild Landschaftsrahmenplan
- § 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan
- § 27 Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan
- § 28 Honorare für Leistungen bei Landschaftsplänen
- § 29 Honorare für Leistungen bei Grünordnungsplänen
- § 30 Honorare für Leistungen bei Landschaftsrahmenplänen
- § 31 Honorare für Leistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen

## **Teil 3 Objektplanung**

### **Abschn. 1 Gebäude und raumbildende Ausbauten**

- § 32 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 33 Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten
- § 34 Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten
- § 35 Leistungen im Bestand
- § 36 Instandhaltungen und Instandsetzungen

### **Abschn. 2 Freianlagen**

- § 37 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 38 Leistungsbild Freianlagen
- § 39 Honorare für Leistungen bei Freianlagen

### **Abschn. 3 Ingenieurbauwerke**

- § 40 Anwendungsbereich
- § 41 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 42 Leistungsbild Ingenieurbauwerke
- § 43 Honorare für Leistungen bei Ingenieurbauwerken

### **Abschn. 4 Verkehrsanlagen**

- § 44 Anwendungsbereich
- § 45 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 46 Leistungsbild Verkehrsanlagen
- § 47 Honorare für Leistungen bei Verkehrsanlagen

## **Teil 4 Fachplanung**

### **Abschn. 1 Tragwerksplanung**

- § 48 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 49 Leistungsbild Tragwerksplanung
- § 50 Honorare für Leistungen bei der Tragwerksplanung

### **Abschn. 2 Technische Ausrüstung**

- § 51 Anwendungsbereich
- § 52 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 53 Leistungsbild Technische Ausrüstung
- § 54 Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung

## **Teil 5 Überleitungs- und Schlussvorschriften**

- § 55 Übergangsvorschrift
- § 56 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

### **Anlagen 1 bis 14:**

- Anlage 1** Beratungsleistungen
- Anlage 2** Besondere Leistungen gem. § 3 Absatz 3
- Anlage 3** Objektlisten gem. § 5 Absatz 4 Satz 2

**Anlage 4** Leistungen gemäß § 18 Absatz 1 – Leistungsbild Flächennutzungsplan

**Anlage 5** Leistungen gemäß § 19 Absatz 1 – Leistungsbild Bebauungsplan

**Anlage 6** Leistungen gemäß § 23 Absatz 1 – Leistungsbild Landschaftsplan

**Anlage 7** Leistungen gemäß § 24 Absatz 1 – Leistungsbild Grünordnungsplan

**Anlage 8** Leistungen gemäß § 25 Absatz 1 – Leistungsbild Landschaftsrahmenplan

**Anlage 9** Leistungen gemäß § 26 Absatz 1 – Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan

**Anlage 10** Leistungen gemäß § 27 – Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan

**Anlage 11** Leistungen gemäß § 33 – Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten und gem. § 38 Absatz 2 – Leistungsbild Freianlagen

**Anlage 12** Leistungen gemäß § 42 Absatz 1 – Leistungsbild Ingenieurbauwerke und gemäß § 46 Absatz 2 – Leistungsbild Verkehrsanlagen

**Anlage 13** Leistungen gemäß § 49 Absatz 1 – Leistungsbild Tragwerksplanung

**Anlage 14** Leistungen gemäß § 53 Absatz 1 – Leistungsbild Technische Ausrüstung

---

**Teil I**  
**Allgemeine Vorschriften**



---

# § 1 Anwendungsbereich

► **§ 1 Anwendungsbereich**

**Diese Verordnung regelt die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen (Auftragnehmer oder Auftragnehmerinnen) mit Sitz im Inland, soweit die Leistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden.**

---

## Kurzkomentar zu § 1

### 1. „Inländer-HOAI“

Der Anwendungsbereich der HOAI ist in der alten Fassung nicht ausdrücklich geregelt. Sie galt jedoch nicht nur für die Leistungen deutscher Architekten und Ingenieure im Inland, sondern auch für ausländische Auftragnehmer, die in Deutschland tätig wurden, da es sich bei der HOAI um zwingendes öffentliches Preisrecht handelt.<sup>1</sup> Mit der Neufassung wurde der Anwendungsbereich eingeschränkt. Erfasst sind nur noch Auftragnehmer mit *Sitz im Inland*, die ihre *Leistungen vom Inland aus erbringen*. Die HOAI gilt also nicht mehr für Auftragnehmer mit Sitz im Ausland, um keinen Verstoß der Verordnung gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie zu riskieren.

---

#### Beispiel

Ein in Polen ansässiges Architekturbüro unterlag nach der alten Rechtslage auch dann den Mindest- und Höchstsätzen der HOAI, wenn es sich um einen Planungsauftrag in Frankfurt/Oder beworben hat. Nach der Neufassung kann es den Auftrag in Deutschland dagegen annehmen, ohne an die HOAI gebunden zu sein. Mit dem deutschen

---

<sup>1</sup> BGH, Urteil vom 27.02.2003 – VII ZR 169/02, BauR 2003, 749; NJW 2003, 2020; Urteil vom 07.12.2000 – VII ZR 404/99, NZBau 2001, 333; BauR 2001, 979; NJW 2001, 1936.

Auftraggeber kann also ein Honorar vereinbart werden, das unterhalb der Mindestsätze liegt. Ein Auftragnehmer mit Sitz in Frankfurt darf dagegen auch weiterhin nicht unterhalb der Mindestsätze anbieten.

Öffentliche Auftraggeber müssen demnach bei der europaweiten *Ausschreibung von Planungs- und Überwachungsaufträgen nach der VOF innerhalb der Tafelwerte* beachten, dass mögliche Bieter mit Sitz im Ausland nicht an die HOAI gebunden sind. Bei Angeboten ausländische Auftragnehmer ist demnach das Zuschlagskriterium „Honorar“ auch dann zu werten, wenn die Honorare außerhalb der HOAI liegen, vorausgesetzt, das Honorar ist noch auskömmlich.<sup>2</sup> Diese unterschiedliche Rechtslage für In- und Ausländer kollidiert mit den im Vergabeverfahren zu beachtenden Grundsätzen der Gleichbehandlung und der Vergleichbarkeit der Angebote. Ungeklärt ist, ob und inwieweit die Ausschreibungspraxis, insbesondere die Ausgestaltung der Bewertungsmatrix, dem Rechnung zu tragen hat. Eine Vergabestelle, die ihrer Ausschreibung die HOAI zugrunde legt, zwingt die ausländischen Bieter faktisch zur Abgabe HOAI-konformer Angebote. Wenngleich die Vergabestelle Herrin des Verfahrens ist, könnte hierin eine unzulässige Einschränkung der Kalkulationsfreiheit der Bieter aus anderen Mitgliedstaaten der EU zu sehen sein. Riskiert wird damit ein Nachprüfungsverfahren, das bis zu einer Aufhebung der Ausschreibung führen kann. Als Auswege werden zum einen die *Relativierung des Honorars als Wertungskriterium*<sup>3</sup> und – weitergehend – die sogenannte *HOAI-neutrale Ausschreibung* vorgeschlagen, die allerdings nichts daran ändert, dass die Angebote der inländischen Bieter zwischen den Mindest- und Höchstsätzen liegen müssen.<sup>4</sup> Die Vergabestelle muss weiterhin beurteilen können, dass die Angebote der inländischen Bieter die Mindestsätze nicht unterschreiten.

Als Folge des eingeschränkten Anwendungsbereichs der HOAI sind inländische Auftragnehmer im Wettbewerb um Planungsaufträge in Deutschland gegenüber ausländischen Auftragnehmern benachteiligt. Man spricht hierbei von einer *Inländerdiskriminierung*. Diese wirkt sich vor allem bei Aufträgen in Grenznähe und bei Großaufträgen aus. Die Benachteiligung der deutschen Auftragnehmer durch die Bindung an die Mindestsätze ist verfassungsrechtlich bedenklich.<sup>5</sup> Ein Rechtsstreit um berufs- bzw. wettbewerbsrechtliche Sanktionen wegen einer Mindestsatzunterschreitung könnte bis zum Bundesverfassungsgericht gelangen; dann stünde die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Ange-

---

<sup>2</sup> Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 18.08.2009, B 10 – 8111.4/2, [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de), S. 5. Hierzu weist Maibaum (Hrsg.), *Praxishandbuch HOAI*, S. 125 f., allerdings zutreffend darauf hin, dass die Unauskömmlichkeit des Honorarangebotes eines ausländischen Bieters in der Praxis kaum feststellbar sein wird.

<sup>3</sup> Maibaum (Hrsg.), *Praxishandbuch HOAI*, S. 126.

<sup>4</sup> So der Vorschlag von Schattenfroh, *VOF, Inländer-HOAI und ausländische Bieter: Passt das zusammen?*, [www.ibr-online.de](http://www.ibr-online.de). Für die Beibehaltung des Preises als Wertungskriterium (neben weiteren Kriterien): Turner, *IBR* 2010, 1239 (nur online).

<sup>5</sup> Averhaus, *NZBau* 2009, 473, 474.

messenheit der Mindestsätze zur Vermeidung eines ruinösen Preiswettbewerbs und zur Qualitätssicherung auf dem Prüfstand.<sup>6</sup>

Unter welchen Voraussetzungen von einem *Sitz im Inland* oder Ausland auszugehen ist, ist nicht klar geregelt. Ein Sitz im Inland dürfte gegeben sein, wenn die Leistungen faktisch mittels fester Infrastruktur (Bürobetrieb) auf unbestimmte Zeit in Deutschland erbracht werden.<sup>7</sup> Fraglich ist, ob die Regelung in § 1 mit der Niederlassungsfreiheit vereinbar ist. Dazu muss die Bindung eines ausländischen Auftragnehmers, der die Leistungen von seiner inländischen Niederlassung aus erbringt, an die Mindest- und Höchstsätze durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt sein.<sup>8</sup>

Im Einzelfall wird die Abgrenzung zwischen einer *unzulässigen Umgehung* (z. B. durch eine Sitzverlegung) und einer zulässigen Gestaltung schwer zu ziehen sein, sodass abzuwarten bleibt, wie die Gerichte diese Fälle, die wegen der damit verbundenen Nachteile selten bleiben dürften, beurteilen werden.

Planen deutsche Auftragnehmer für *Bauvorhaben im Ausland*, ist die HOAI anwendbar, wenn die Parteien – ausdrücklich oder konkludent – deutsches Recht gewählt haben. Dies hat das OLG Brandenburg für Verträge entschieden, die noch unter die alte HOAI fallen.<sup>9</sup> Die HOAI 2009 gilt im Auslandsbau ihrem Wortlaut nach – deutsche Rechtswahl vorausgesetzt – nur, soweit die Planung vom Inland aus erbracht wird.

- ▶ **Praxis-Tipp** Wollen inländische Parteien für ein ausländisches Bauvorhaben die HOAI anwenden, so sollten sie daher im Vertrag neben der Wahl deutschen Rechts ausdrücklich vereinbaren, dass die HOAI auch insoweit gilt, als die Leistungen nicht vom Inland aus erbracht werden (wie zum Beispiel die Überwachung der Auslandsbaustelle vor Ort). Unklar ist, inwieweit die HOAI anwendbar ist, wenn ein Auftragnehmer die Leistungen zum Teil von seiner inländischen und zum Teil von seiner ausländischen Niederlassung aus erbringt.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Das Bundesverfassungsgericht hat die Geeignetheit bereits bejaht, siehe BVerfG, Beschluss vom 26.09.2005 – 1 BvR 82/03; BauR 2005, 1946; NJW 2006, 495; NZBau 2006, 121; IBR 2005, 688, aber bislang nicht über die Erforderlich- und Verhältnismäßigkeit entschieden. Der BGH hat keine grundsätzlichen verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Mindestsätze, Urteil vom 27.10.2011 - VII ZR 163/10, IBR 2012, S. 88 f.

<sup>7</sup> Averhaus, NZBau 2009, 473, 474; ähnlich: Messerschmidt, NZBau 2009, 568, 569, der nicht auf den juristischen Sitz, sondern auf den tätigkeitsbezogenen Betriebssitz abstellt.

<sup>8</sup> Siehe Thode, Anmerkung zu OLG Stuttgart, Urteil vom 21.09.2010 – 10 U 50/10, juris PR-Priv-BauR 1/2011, Anm. 1.

<sup>9</sup> OLG Brandenburg, Urteil vom 25.01.2012 – 4 U 112/08, www.ibr-online.de. Die schlüssige deutsche Rechtswahl lag in der Vereinbarung der deutschen Umsatzsteuer sowie in der Erwähnung einer Vorschrift aus dem BGB im Ingenieurvertrag.

<sup>10</sup> Ebenda.

## 2. Nicht erfasste Leistungen

In sachlicher Hinsicht ist die HOAI nur auf die von ihr erfassten Leistungen anwendbar, also zum Beispiel nicht auf Leistungen im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung<sup>11</sup> oder auf eine Abbruchplanung oder auf reine Beratungsleistungen, die in der HOAI nicht erwähnt sind.

*Nicht mehr von der HOAI 2009 erfasst werden die Teile III (Zusätzliche Leistungen) und IV (Gutachten und Wertermittlungen) aus der alten HOAI.* Die Streichung von Teil III betrifft auch die Projektsteuerung (§ 31 HOAI a. F.). Der Winterbauschutz (§ 32 HOAI a. F.) wird von der Kostengruppe 397 der DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 erfasst.

Darüber hinaus sind eine Reihe von Leistungsbildern nicht mehr im verbindlichen Teil der HOAI 2009 geregelt, sondern werden nur noch unverbindlich in der Anlage 1 geführt. Auf diese Leistungen ist die HOAI nicht mehr anwendbar (siehe dazu unten § 3 Abs. 1 S. 2).

## 3. Leistungsbezogenheit der HOAI

Die HOAI ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs leistungsbezogen und nicht berufsbezogen auszulegen. Sie gilt daher auch, wenn die der Verordnung unterliegenden Leistungen von anderen Personen als eingetragenen Architekten und Ingenieuren erbracht werden.<sup>12</sup> Folgerichtig müssen Architekten- und Ingenieurgesellschaften, soweit sie unter die HOAI fallende Leistungen erbringen, die Verordnung auch dann beachten, wenn ihre Gesellschafter nicht selbst Architekten oder Ingenieure sind.<sup>13</sup>

## 4. Ausklammerung von Paketanbietern?

Die HOAI gilt nach der Rechtsprechung nicht für sogenannte „Paketanbieter“, die neben Architekten- und Ingenieurleistungen auch andere Leistungen erbringen.<sup>14</sup> Dies betrifft zum Beispiel Generalübernehmer und -unternehmer, Bauträger und Fertighausanbieter.

Generalunternehmer übernehmen neben der Bauleistung teilweise auch Planungsleistungen, insbesondere die Ausführungsplanung. Sie kalkulieren die Planung jedoch in der Praxis nicht nach der HOAI, sondern fragen Pauschalpreise ab und beauftragen das günstigste Angebot. Dies schützt Generalunternehmer nicht davor, dass sie sich später einem sogenannten Aufstockungsverlangen ihres Nachplaners ausgesetzt sehen können, also der – in dieser Konstellation zumeist durchsetzbaren – Forderung des Mindestsatzhonorars,

<sup>11</sup> BGH, Urteil vom 04.12.1997 – VII ZR 177/96, BauR 1998, 193 = NJW 1998, 1228.

<sup>12</sup> BGH, Urteil vom 22.05.1997 – VII ZR 290/95, BauR 1997, 677 = NJW 1997, 2329; OLG Stuttgart, Urteil vom 29.05.2012 – 100 142/11, IBR 2012, 400.

<sup>13</sup> OLG Brandenburg, Urteil vom 25.01.2012 – 4 U 112/08, www.ibr-online.de.

<sup>14</sup> BGH, Urteil vom 22.05.1997 – VII ZR 290/95, BauR 1997, 677; NJW 1997, 2329.

sofern die vereinbarte Pauschale darunter liegt. Hier tut sich für den Generalunternehmer ein mitunter erhebliches und unkalkulierbares Risiko auf, da er eine solche Aufstockung nach der Rechtsprechung in der Vertragskette nicht nach oben durchreichen kann. Im Ergebnis muss die Paketanbieter-Rechtsprechung kritisch hinterfragt werden.<sup>15</sup> Sie führt dazu, dass öffentliche und gewerbliche Bauherrn gerade bei größeren Bauvorhaben Planungsleistungen gezielt über den Umweg zwischengeschalteter Bauunternehmen unterhalb der Mindestsätze einkaufen können. Dies erfolgt zunächst zu Lasten der Planer und Generalunternehmer, letztlich jedoch zu Lasten der Qualität. Diese Entwicklung höhlt die HOAI im Kernbereich aus.

Wird ein Bauunternehmer dagegen nur mit Planungsleistungen und nicht mit Bauleistungen beauftragt, findet die HOAI Anwendung.<sup>16</sup>

- ▶ **Praxis-Tipp** Soweit die HOAI nicht anwendbar ist, kann die Vergütung frei vereinbart werden. Ohne Honorarvereinbarung kann der Auftragnehmer die übliche Vergütung verlangen, §§ 612 Absatz 2, 632 Absatz 2 BGB. Deren Höhe ist im Streitfall durch einen Sachverständigen zu ermitteln.

---

<sup>15</sup> Siehe auch Maibaum (Hrsg.), Praxishandbuch HOAI, S. 91, der die Paketanbieter-Rechtsprechung als „inkonsequente ... Ausnahme von der leistungsbezogenen Anwendbarkeit der HOAI“ bezeichnet.

<sup>16</sup> OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.06.2011 – 21 U 129/10, IBR 2011, 529; OLG Jena, IBR 2003, 27; OLG Oldenburg, IBR 2002, 200.

---

## § 2 Begriffsbestimmungen

► **§ 2 Begriffsbestimmungen**

Für diese Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. „Objekte“ sind Gebäude, raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung;
2. „Gebäude“ sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen;
3. „Neubauten und Neuanlagen“ sind Objekte, die neu errichtet oder neu hergestellt werden;
4. „Wiederaufbauten“ sind vormals zerstörte Objekte, die auf vorhandenen Bau- oder Anlageteilen wiederhergestellt werden; sie gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist;
5. „Erweiterungsbauten“ sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts;
6. „Umbauten“ sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand;
7. „Modernisierungen“ sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit sie nicht unter die Nummern 5, 6 oder Nummer 9 fallen;
8. „raumbildende Ausbauten“ sind die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion; sie können im Zusammenhang mit Leistungen nach den Nummern 3–7 anfallen;
9. „Instandsetzungen“ sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit sie nicht unter Nummer 4 fallen oder durch Maßnahmen nach Nummer 7 verursacht sind;
10. „Instandhaltungen“ sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts;

11. „Freianlagen“ sind planerisch gestaltete Freiflächen und Freiräume sowie entsprechend gestaltete Anlagen in Verbindung mit Bauwerken oder in Bauwerken;
12. „fachlich allgemein anerkannte Regeln der Technik“ sind schriftlich fixierte technische Festlegungen für Verfahren, die nach herrschender Auffassung der beteiligten Fachleute, Verbraucher und der öffentlichen Hand geeignet sind, die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach dieser Verordnung zu ermöglichen, und die sich in der Praxis allgemein bewährt haben oder deren Bewährung nach herrschender Auffassung in überschaubarer Zeit bevorsteht;
13. „Kostenschätzung“ ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung; sie ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen; ihr liegen Vorplanungsergebnisse, Mengenschätzungen, erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zugrunde; wird die Kostenschätzung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276, in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008–2012)<sup>1</sup> erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden;
14. „Kostenberechnung“ ist eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung; ihr liegen durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder auch Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen, Mengenergebnisse und für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen zugrunde; wird sie nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden;
15. „Honorarzonon“ stellen den Schwierigkeitsgrad eines Objektes oder einer Flächenplanung dar.

---

## Kurzkommentar zu § 2

§ 2 entspricht weitgehend § 3 HOAI a. F.

Es gibt aber einige neue Begriffsbestimmungen wie z. B. die *Definition des Gebäudes* in Nr. 2. Hierdurch sollten bisherige Abgrenzungsfragen insbesondere zu Ingenieurbauwerken geklärt werden (Beispiel: Bahnhofoberdachung).<sup>2</sup> Bislang musste ein Gebäude zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet und bestimmt sein. Künftig genügt die Schutzfunktion. Die neue Definition führt zu neuen *Abgrenzungsschwierigkeiten*. So fallen einige Objekte, die bislang als *Ingenieurbauwerke* galten und weiterhin in

---

<sup>1</sup> Zu beziehen über das Deutsche Institut für Normung e. V. unter [www.din.de](http://www.din.de)

<sup>2</sup> Begründung der BReg, BR-Drs. 395/09 vom 30.04.2009, Seite 159.

den betreffenden Objektlisten enthalten sind (wie z. B. Maschinen- oder Pumpenhäuser), zugleich unter den Gebäudebegriff. Je nach Einordnung können sich im Einzelfall erhebliche Honorarunterschiede ergeben. Dies birgt Streitpotenzial, dessen Umfang durch vergleichende Honorarermittlungen vor der Rechnungslegung bzw. bei der Rechnungsprüfung eingeschätzt werden kann.<sup>3</sup>

- ▶ **Praxis-Tipp** Die Vertragspartner sollten Objekte, deren Zuordnung zu einem Leistungsbild nicht eindeutig ist, frühzeitig identifizieren und im Vertrag eine eindeutige Zuordnung vereinbaren, um spätere Abrechnungsstreitigkeiten zu vermeiden. Soweit sich die Zuordnung im vertretbaren Rahmen bewegt, dürfte den Vertragspartnern ein Beurteilungsspielraum zustehen.

Für *Umbauten* bedarf es gemäß Nr. 6 nur noch eines Eingriffs in Konstruktion oder Bestand, der nicht mehr wesentlich sein muss. Hierdurch ist der Anwendungsbereich für den Umbauzuschlag erweitert worden. Zum Beispiel kann nun auch das Abschlagen von Putz darunter fallen.

- ▶ **„HOAI 2013“** Es könnte sein, dass diese Erweiterung im Zuge der anstehende 7. Novelle wieder zurückgenommen wird. Dann käme es für einen Umbau wieder auf die Wesentlichkeit des Eingriffs an.<sup>4</sup>

Neu eingefügt wurde auch die Definition des Begriffs der „*fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ in Nr. 12. Dies steht im Zusammenhang mit § 4 Absatz 1 Satz 2. Hiernach sind die anrechenbaren Kosten nach Verwaltungsvorschriften – dies soll nach der Begründung Tiefbauleistungen betreffen<sup>5</sup> – oder eben nach fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Gemeint ist hiermit die DIN 276 (Teil 1 für Hochbauten). Unter der alten HOAI hat sich zwar die Fassung von 1981 über lange Zeit zur Honorarermittlung in der Praxis allgemein bewährt. Mit dem Umweg über den Begriff der anerkannten Regeln der Technik dürfte die Bundesregierung jedoch eine sogenannte „dynamische Verweisung“ auf die jeweils aktuelle Fassung der DIN 276 beabsichtigt haben.<sup>6</sup> Dafür spricht auch der letzte Halbsatz der Definition in Nr. 12, wonach es genügt, dass die „Bewährung nach herrschender Auffassung in überschaubarer Zeit bevorsteht.“ Derzeit aktuell ist die Fassung von Dezember 2008.

---

<sup>3</sup> Zu den Honorarunterschieden je nach Zuordnung zu Gebäuden oder Ingenieurbauwerken siehe näher Simmendinger, IBR 2009, 1329 (nur online).

<sup>4</sup> Siehe Lechner u. a., Evaluierung der HOAI – Aktualisierung der Leistungsbilder, www.bmvbs.de, S. 26.

<sup>5</sup> Begründung der BReg, BR-Drs. 395/09 vom 30.04.2009, Seite 162.

<sup>6</sup> Siehe hierzu näher Averhaus, NZBau 2009, 473, 475 f.



- ▶ **Praxis-Tipp** Die anrechenbaren Kosten für Leistungen im Bereich des Hochbaus sollen nach dem Willen des Ordnungsgebers anhand der DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 zu ermitteln sein. Im Bereich des Tiefbaus können entweder Verwaltungsvorschriften oder Teil 4 der DIN 276 von August 2008 maßgeblich sein. Auch zu dieser Frage empfiehlt es sich, dass im Vertrag vereinbart wird, anhand welcher Regeln in welcher Fassung die anrechenbaren Kosten ermittelt werden sollen.

Sobald künftig eine neue Fassung der DIN 276 Teil 1 in Kraft treten würde, könnten die anrechenbaren Kosten hiernach zu ermitteln sein, soweit es um die Honorarberechnung geht. Haben sich die Vertragspartner zur Bestimmung des Leistungsumfangs an der HOAI orientiert, wie in der Praxis immer noch weit verbreitet, so wären die Kostenermittlungen bei der Gebäudeplanung auf der Leistungsseite allerdings weiterhin nach der Fassung von Dezember 2008 vorzunehmen; dies ordnet § 4 Abs. 1 S. 3 HOAI 2009 i. V. m. der Anlage 11 an. Dann müssten wieder *parallele Kostenermittlungen nach verschiedenen Fassungen der DIN 276* vorgenommen werden, was mit der HOAI 2009 gerade vermieden werden sollte. Dies hat der Ordnungsgeber nicht bedacht und daher im Zuge der 7. Novelle zu lösen. Anderenfalls müssten die Vertragspartner dieses Problem bei der Vertragsgestaltung berücksichtigen.

Die Definitionen zur Kostenschätzung und Kostenberechnung aus der DIN 276 Teil 1 von Dezember 2008 wurden in die HOAI übernommen (§ 2 Nr. 13 und 14).

Zum Kostenanschlag findet sich in § 2 keine Definition, weil der Kostenanschlag für die Honorarermittlung nach der HOAI 2009 keine Rolle mehr spielt.<sup>7</sup>

Neu ist auch die Definition der Honorarzone (Nr. 15).

---

<sup>7</sup> Vertiefend dazu, wann und wie (oft) der Kostenanschlag bei der Gebäudeplanung zu erstellen ist, siehe Averhaus/Steffen, in: Kapellmann/Vygen (Hrsg.), Jahrbuch Baurecht 2012, 217.

---

## § 3 Leistungen und Leistungsbilder

- ▶ **§ 3 Leistungen und Leistungsbilder**
  - (1) **Die Honorare für Leistungen sind in den Teilen 2–4 dieser Verordnung verbindlich geregelt. Die Honorare für Beratungsleistungen sind in der Anlage 1 zu dieser Verordnung enthalten und nicht verbindlich geregelt.**
  - (2) **Leistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst. Andere Leistungen, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, einer Änderung des Leistungsablaufs oder anderer Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden, sind von den Leistungsbildern nicht erfasst und gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten.**
  - (3) **Besondere Leistungen sind in der Anlage 2 aufgeführt, die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden.**
  - (4) **Die Leistungsbilder nach dieser Verordnung gliedern sich in die folgenden Leistungsphasen 1–9:**
    - 1. **Grundlagenermittlung,**
    - 2. **Vorplanung,**
    - 3. **Entwurfsplanung,**
    - 4. **Genehmigungsplanung,**
    - 5. **Ausführungsplanung,**
    - 6. **Vorbereitung der Vergabe,**
    - 7. **Mitwirkung bei der Vergabe,**
    - 8. **Objektüberwachung (Bauüberwachung oder Bauoberleitung),**
    - 9. **Objektbetreuung und Dokumentation.**
  - (5) **Die Tragwerksplanung umfasst nur die Leistungsphasen 1–6.**
  - (6) **Abweichend von Absatz 4 Satz 1 sind die Leistungsbilder des Teils 2 in bis zu fünf dort angegebenen Leistungsphasen zusammengefasst. Die Wirtschaftlichkeit der Leistung ist stets zu beachten.**

- (7) Die Leistungsphasen in den Teilen 2–4 dieser Verordnung werden in Prozentsätzen der Honorare bewertet.**
- (8) Das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Auftraggeber zu erörtern.**

---

## Kurzkommentar zu § 3

### 1. Preisgebundene Leistungen

Gemäß *Absatz 1 Satz 1* gilt die HOAI 2009 nur noch für folgende Leistungsbilder:

- Teil 2 (Flächenplanung): Bauleit- und Landschaftsplanung
- Teil 3 (Objektplanung): Gebäude und raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen
- Teil 4 (Fachplanung): Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung.

### 2. Unverbindliche „Beratungsleistungen“

Die sogenannten „*Beratungsleistungen*“<sup>1</sup> sind gemäß *Absatz 1 Satz 2* aus dem verbindlichen Teil der Verordnung heraus genommen worden. Sie werden in der unverbindlichen Anlage 1 geführt. Dies betrifft die folgenden Fachingenieurleistungen:

- Umweltverträglichkeitsstudie,
- Thermische Bauphysik,
- Schallschutz und Raumakustik,
- Bodenmechanik,
- Erd- und Grundbau sowie
- Vermessungstechnische Leistungen.

Damit gelten für diese Leistungsbilder keine Mindest- und Höchstsätze mehr. Vielmehr ist das *Honorar* für diese Leistungen seitdem *frei vereinbar*.

Für *Vergabeverfahren* bedeutet dies, dass Angebote mit Honoraren, die die Honorarsätze der Anlage 1 unter- oder überschreiten, nicht ausgeschlossen werden dürfen. Für den Bereich der Bundesbauverwaltung sollen die unverbindlichen Honorartafeln der Anlage 1 aber weiterhin als verwaltungsinterne Orientierungsmöglichkeit bei der Prüfung der Angemessenheit und Auskömmlichkeit der Honorare dienen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Nach Motzko/Kochendörfer, Gutachten vom 22.10.2010, [www.aho.de](http://www.aho.de), sind die Leistungen den im verbindlichen Teil der HOAI verbliebenen Planungsleistungen gleichzustellen.

<sup>2</sup> Erlass des BMVBS vom 18.08.2009, B 10 – 8111.4/2, [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de), S. 4.

Die früheren Vorschriften zu diesen Leistungsbildern sind im Wesentlichen unverändert in die Anlage 1 zur HOAI (Anlage 1) übernommen worden, wobei (trotz Unverbindlichkeit) die Tafelwerte um 10 % erhöht wurden.

- ▶ **Praxis-Tipp** Die Vertragspartner können vereinbaren, dass das Honorar nach der Anlage 1 (in Verbindung mit Teil 1 der HOAI) zu ermitteln ist. Damit steht eine Orientierungshilfe zur Verfügung, wenn kein Pauschal- oder Zeithonorar vereinbart werden soll.

Treffen die Vertragspartner keine Honorarvereinbarung, so steht dem Auftragnehmer die *übliche Vergütung* zu, die gegebenenfalls durch einen Honorarsachverständigen zu bestimmen ist. Die übliche Vergütung entspricht nicht ohne weiteres den unverbindlichen Empfehlungen in der Anlage 1,<sup>3</sup> es sei denn, diese würden in der Praxis befolgt.<sup>4</sup>

Der Bundesrat hat sich dem Widerspruch der Ingenieurkammern und -verbände angeschlossen und die Bundesregierung aufgefordert, die Auswirkungen dieser Deregulierung kritisch zu begleiten sowie gegebenenfalls zur Verbindlichkeit der Honorare für die betreffenden Beratungsleistungen zurückzukehren.<sup>5</sup>

Ergänzend hat der Bundesrat festgestellt, dass die betreffenden Leistungsbilder und Honorare teilweise nicht mehr den geltenden Regeln der Technik und dem öffentlichen Recht entsprechen und daher zumindest überarbeitet werden müssen.<sup>6</sup>

- ▶ **„HOAI 2013“** Entsprechend dem Prüfauftrag des Bundesrates haben die im Zuge der ersten Stufe der 7. Novelle tätigen Facharbeitsgruppen vorgeschlagen, folgende Leistungsbilder aus der Anlage 1 wieder in den verbindlichen Teil der HOAI aufzunehmen: Bauphysik (Thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik), Geotechnik (Bodenmechanik, Erd- und Grundbau) und Ingenieurvermessung.<sup>7</sup> Ob der Verordnungsgeber dem folgt, bleibt abzuwarten.

Bislang wird kaum beachtet, dass auch § 15 HOAI 2009 für die in der Anlage 1 geführten Leistungsbilder nicht mehr gilt. Auftragnehmer, die diese Leistungen (isoliert) erbringen, kommen demnach nicht in den Genuss der günstigen Regelungen zur Fälligkeit und zu Abschlagszahlungen. Insoweit gelten nunmehr die strengeren gesetzlichen Regelungen nach dem BGB.

---

<sup>3</sup> So aber nach der Begründung der Empfehlungen der Ausschüsse des BRates, BR-Drs. 395/1/09 vom 29.05.2009, Seite 4.

<sup>4</sup> Koeble, BauR 2008, 894 (902).

<sup>5</sup> Beschluss des BRates, BR-Drs. 395/09 vom 12.06.2009, 2.

<sup>6</sup> Beschluss des BRates, BR-Drs. 395/09 vom 12.06.2009, B. 6. Dies betrifft vor allem die Thermische Bauphysik.

<sup>7</sup> Lechner u. a., Evaluierung der HOAI – Aktualisierung der Leistungsbilder, S. 305 ff., 403 ff.; www.bmvbs.de.

- Dies bedeutet, dass der Honoraranspruch nicht bereits mit vertragsgemäßer Leistungserbringung und Übergabe einer prüfbaren Schlussrechnung fällig wird, sondern erst mit der Abnahme (§ 641 Abs. 1 S. 1 BGB), die jedoch auch für Fachingenieurleistungen in der Praxis nur selten ausdrücklich erklärt wird. Nach einer Literaturansicht soll für die Objektüberwachung und -betreuung (Leistungsphasen 8 und 9 nach § 33 HOAI) statt der Abnahme die Vollendung des Werkes genügen (siehe § 646).<sup>8</sup> Solange die Rechtsprechung dies nicht bestätigt hat, können sich Auftragnehmer darauf jedoch nicht verlassen. Sie müssen vielmehr die Abnahme nun auch deshalb verlangen, damit ihr Honoraranspruch fällig wird.
  - Für Abschlagszahlungen gilt § 632 a BGB. Satz 1 setzt voraus, dass der Besteller durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat, was bei den betreffenden Fachingenieurleistungen kaum messbar ist. Zudem können Abschlagszahlungen wegen wesentlicher Mängel verweigert werden (Satz 2).
- **Praxis-Tipp** Auftragnehmer, die Leistungen aus den in der Anlage 1 enthaltenen Leistungsbildern erbringen, sollten nach Möglichkeit individuelle vertragliche Regelungen zur Fälligkeit und zu Abschlagszahlungen aushandeln, die sich an § 15 HOAI 2009 orientieren. Dies gilt vorsorglich auch für solche Verträge, mit denen sich der Auftragnehmer verpflichtet, daneben auch Leistungen zu erbringen, für die die HOAI gilt.

Im Zuge der angestrebten Reformierung des gesetzlichen Werkvertragsrechts wird eine neue Regelung diskutiert, nach der Planer eine Teilabnahme fordern können sollen, wenn das gesamte Bauwerk abgenommen ist. Diese Teilabnahme soll dann alle bis dahin erbrachten Leistungen erfassen, also die Planungsleistungen und die bis dahin erfolgten Überwachungsleistungen. Siehe die 7. Empfehlung des Arbeitskreises IV des Deutschen Baugerichtstages e. V. vom 11./12.05.2012, [www.baugerichtstag.de](http://www.baugerichtstag.de). Ob und ggf. wann sowie in welcher abschließenden Fassung eine solche Sonderregelung in das BGB aufgenommen wird, bleibt abzuwarten.

- **Praxis-Tipp** Auftragnehmer sollten in ihren Verträgen vorerst weiterhin darauf achten, eine Teilnahme nach der Leistungsphase 8 vereinbaren, um Teilschlussrechnung legen zu können und den Lauf der Verjährungsfrist für etwaige Mängelansprüche in Gang zu setzen, die anderenfalls erst mit Beendigung der Leistungsphase 9, d. h. Jahre später, beginnt.

### 3. (Grund-) Leistungen

*Absatz 2 Satz 1* betrifft die früheren Grundleistungen, die derzeit nur noch als Leistungen bezeichnet werden.

---

<sup>8</sup> Peters, BauR 2011, 1563.

- ▶ **„HOAI 2013“** Voraussichtlich wird die „HOAI 2013“ wieder zum bewährten Begriff der Grundleistungen zurückkehren.

Die einzelnen (Grund-) Leistungen der verschiedenen Leistungsphasen der unter die HOAI fallenden Leistungsbilder sind in den Anlagen 4–14 aufgezählt. Die in der Praxis besonders relevanten (Grund-) Leistungen der Gebäudeplanung finden sich in der Anlage 11. Die Ausgliederung in die Anlagen erschwert den Anwendern den praktischen Umgang mit der HOAI. Deshalb sollten die Kataloge mit den (Grund-) Leistungen und den derzeit in der Anlage 2 aufgelisteten Besonderen Leistungen wieder in den Verordnungstext integriert werden (geordnet nach Leistungsphasen). Die alte HOAI war insofern anwenderfreundlicher.

#### **4. Andere Leistungen**

*Absatz 2 Satz 2* bestimmt die freie Vereinbarkeit des Honorars für „andere Leistungen“, die durch Änderungsanordnungen des Auftraggebers erforderlich werden. Möglich sind demnach zum Beispiel Zeit- oder Pauschalhonorare ohne Bindung an die HOAI. Die HOAI gilt demnach für andere Leistungen im Sinne dieser Vorschrift nicht. Die Vertragspartner dürfen aber vereinbaren, dass andere Leistungen nach dem System der HOAI honoriert werden sollen, also zu einer Erhöhung der Vomhundertsätze führen.

##### **a) Honorierung von Änderungsleistungen nach der alten HOAI**

Die alte HOAI enthielt nur unzureichende Regelungen zu Änderungsleistungen und deren Honorierung.

§ 4 a HOAI a. F. regelte zwar, dass auf Veranlassung des Auftraggebers erforderliche Mehrleistungen zusätzlich zu honorieren sind. Diese Vorschrift besaß aber keine praktische Bedeutung, da sie nur dann galt, wenn das Honorar nur nach der Kostenberechnung oder dem Kostenanschlag ermittelt werden sollte. Dies blieb die Ausnahme.

Ein Sonderfall, die Anfertigung mehrerer Vor- oder Entwurfsplanungen nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen auf Veranlassung des Auftraggebers war, in § 20 HOAI a. F. geregelt. Diese Regelung findet sich heute in veränderter Fassung in § 10 (s. die Kommentierung dort).

Die Regelung zur zeitlichen Trennung der Ausführung in § 21 HOAI a. F. regelte ebenfalls einen Sonderfall und wurde nicht in die HOAI 2009 übernommen.

Der praktisch bedeutsamste Fall, dass der Auftragnehmer auf Veranlassung des Auftraggebers die Planung ändern und dabei in bereits abgeschlossene Leistungsphasen zurück gehen musste, war in der alten HOAI nicht geregelt. Die Rechtsprechung hat solche Änderungsleistungen teilweise als Besondere Leistungen qualifiziert,<sup>9</sup> zuletzt aber zu-

---

<sup>9</sup> OLG Düsseldorf, BauR 2002, 1286; OLG Hamm, BauR 1994, 398; OLG Köln, BauR 1995, 576; LG Mannheim, IBR 1995, 214.