



Klaus D. Siemon · Ralf Averhaus

# Die HOAI 2013 verstehen und richtig anwenden

mit Beispielen und Praxistipps

*4. Auflage*

**EBOOK INSIDE**

 Springer Vieweg

---

## Die HOAI 2013 verstehen und richtig anwenden

---

Klaus D. Siemon · Ralf Averhaus

# Die HOAI 2013 verstehen und richtig anwenden

mit Beispielen und Praxistipps

4., überarbeitete und aktualisierte Auflage

Klaus D. Siemon  
Vellmar bei Kassel, Deutschland

Ralf Averhaus  
Berlin, Deutschland

ISBN 978-3-658-23099-9      ISBN 978-3-658-23100-2 (eBook)  
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-23100-2>

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

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2010, 2012, 2014, 2018

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.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

# Vorwort zur 4. Auflage

Die 4. Auflage wurde weitreichend überarbeitet. Die HOAI 2013 hat sich mit ihren Neuerungen inzwischen am Markt in allen Einzelheiten durchgesetzt, so dass die Erfahrungen mit der neuen HOAI auch bei dieser Auflage gewürdigt sind. Neue Beispiele und Tipps helfen ebenfalls beim sachgerechten Umgang mit dem Regelwerk der HOAI.

Die 4. Auflage ist darüber hinaus auf Grundlage der neuen Rechtsprechung an vielen Stellen aktualisiert worden. Aber auch die ab dem 01.01.2018 geltenden neuen Regelungen zum Architekten- und Ingenieurrecht, die erstmals im BGB integriert sind, führen zu nicht unerheblichen Änderungen bei der Projektbearbeitung. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass die neuen Regelungen des BGB bei den Inhalten von Architekten- oder Ingenieurverträgen auf die fachlich notwendigen Leistungen abheben und damit diesbezüglich keinen Unterschied zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen nach der HOAI machen. Das ist deshalb von hoher Bedeutung für alle Planer und Bauherrn, weil damit auch die nicht preisrechtlich geregelten Leistungen entsprechend ihrer Notwendigkeit gewürdigt werden, jedoch nicht im Rahmen des Preisrechts der HOAI.

Die Europäische Kommission hat wegen der HOAI gegen Deutschland Klage vor dem EuGH erhoben. Das Verfahren ist noch nicht beendet. Die damit zusammenhängenden Fragen sind mit Stand des heutigen Informationsstandes berücksichtigt worden. Es bleibt abzuwarten, wie sich der EuGH entscheidet.

Im Ergebnis liegt mit der 4. Auflage eine umfassende Überarbeitung vor, die als Arbeitsmittel für das Tagesgeschäft leicht anzuwenden ist.

Für Anregungen und Hinweise sind die Verfasser dankbar. Bitte schreiben sie an: [info@architektenhonorar.de](mailto:info@architektenhonorar.de) oder an [berlin@leinemann-partner.de](mailto:berlin@leinemann-partner.de).

Berlin, im Juli 2018

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 Architektenleis-  
tungen 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 ...

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

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 Architektenleis-  
tungen und Honorare

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsübersicht</b> .....	1
<b>Teil 1 Allgemeine Vorschriften</b> .....	5
§ 1 Anwendungsbereich .....	5
§ 2 Begriffsbestimmungen .....	10
§ 3 Leistungen und Leistungsbilder .....	13
§ 4 Anrechenbare Kosten .....	18
§ 5 Honorarzonen .....	25
§ 6 Grundlagen des Honorars .....	27
§ 7 Honorarvereinbarung .....	32
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen .....	49
§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen .....	53
§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs .....	55
§ 11 Auftrag für mehrere Objekte .....	64
§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen .....	67
§ 13 Interpolation .....	68
§ 14 Nebenkosten .....	69
§ 15 Zahlungen .....	71
§ 16 Umsatzsteuer .....	81
<b>Teil 2 Flächenplanung</b> .....	83
<b>Abschnitt 1 Bauleitplanung</b> .....	83
§ 17 Anwendungsbereich .....	83
§ 18 Leistungsbild Flächennutzungsplan .....	84
§ 19 Leistungsbild Bebauungsplan .....	85
§ 20 Honorare für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen .....	86
§ 21 Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen .....	88
<b>Abschnitt 2 Landschaftsplanung</b> .....	90
§ 22 Anwendungsbereich .....	90
§ 23 Leistungsbild Landschaftsplan .....	91
§ 24 Leistungsbild Grünordnungsplan .....	91
§ 25 Leistungsbild Landschaftsrahmenplan .....	92
§ 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	93
§ 27 Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan .....	94
§ 28 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftsplänen .....	94
§ 29 Honorare für Grundleistungen bei Grünordnungsplänen .....	96
§ 30 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftsrahmenplänen .....	98
§ 31 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen .....	100
§ 32 Honorare für Grundleistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen .....	103

---

<b>Teil 3 Objektplanung</b> .....	105
<b>Abschnitt 1 Gebäude und Innenräume</b> .....	105
§ 33 Besondere Grundlagen des Honorars .....	105
§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume .....	110
§ 35 Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen .....	114
§ 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen .....	121
§ 37 Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume.....	123
<b>Abschnitt 2 Freianlagen</b> .....	124
§ 38 Besondere Grundlagen des Honorars .....	124
§ 39 Leistungsbild Freianlagen .....	125
§ 40 Honorare für Grundleistungen bei Freianlagen .....	126
<b>Abschnitt 3 Ingenieurbauwerke</b> .....	130
§ 41 Anwendungsbereich .....	130
§ 42 Besondere Grundlagen des Honorars .....	132
§ 43 Leistungsbild Ingenieurbauwerke .....	134
§ 44 Honorare für Grundleistungen bei Ingenieurbauwerken .....	136
<b>Abschnitt 4 Verkehrsanlagen</b> .....	140
§ 45 Anwendungsbereich .....	140
§ 46 Besondere Grundlagen des Honorars .....	140
§ 47 Leistungsbild Verkehrsanlagen .....	143
§ 48 Honorare für Grundleistungen bei Verkehrsanlagen.....	144
<b>Teil 4 Fachplanung</b> .....	149
<b>Abschnitt 1 Tragwerksplanung</b> .....	149
§ 49 Anwendungsbereich .....	149
§ 50 Besondere Grundlagen des Honorars .....	149
§ 51 Leistungsbild Tragwerksplanung .....	151
§ 52 Honorare für Grundleistungen bei Tragwerksplanungen .....	153
<b>Abschnitt 2 Technische Ausrüstung</b> .....	157
§ 53 Anwendungsbereich .....	157
§ 54 Besondere Grundlagen des Honorars .....	158
§ 55 Leistungsbild Technische Ausrüstung.....	160
§ 56 Honorare für Grundleistungen der Technischen Ausrüstung .....	162
<b>Teil 5 Übergangs- und Schlussvorschriften</b> .....	165
§ 57 Übergangsvorschrift .....	165
§ 58 Inkrafttreten, Außerkrafttreten .....	165

---

<b>Anlagen</b> .....	171
Anlage 1    Beratungsleistungen .....	171
Anlage 2    Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan.....	203
Anlage 3    Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan .....	205
Anlage 4    Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsplan.....	207
Anlage 5    Grundleistungen im Leistungsbild Grünordnungsplan.....	209
Anlage 6    Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsrahmenplan.....	211
Anlage 7    Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	213
Anlage 8    Grundleistungen im Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan.....	215
Anlage 9    Besondere Leistungen zur Flächenplanung.....	217
Anlage 10   Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen, Objektliste .....	220
Anlage 11   Grundleistungen im Leistungsbild Freianlagen, Besondere Leistungen, Objektliste .....	233
Anlage 12   Grundleistungen im Leistungsbild Ingenieurbauwerke, Besondere Leistungen, Objektliste .....	242
Anlage 13   Grundleistungen im Leistungsbild Verkehrsanlagen, Besondere Leistungen, Objektliste .....	257
Anlage 14   Grundleistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung, Besondere Leistungen, Objektliste .....	266
Anlage 15   Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung, Besondere Leistungen, Objektliste .....	274
<b>Anhang</b> .....	287
<b>Anhang 1: Siemon-Tabellen</b> .....	287
<b>Anhang 2: MRVG Artikel 10</b> .....	303
<b>Anhang 3: Literaturverzeichnis</b> .....	305

# **Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen**

## **(Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI)**

**Vom 10. Juli 2013**

Auf Grund der §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971, die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 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 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs
- § 11 Auftrag für mehrere Objekte
- § 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen
- § 13 Interpolation
- § 14 Nebenkosten
- § 15 Zahlungen
- § 16 Umsatzsteuer

## **Teil 2 Flächenplanung**

### **Abschnitt 1 Bauleitplanung**

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

### **Abschnitt 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 Grundleistungen bei Landschaftsplänen
- § 29 Honorare für Grundleistungen bei Grünordnungsplänen
- § 30 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftsrahmenplänen
- § 31 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen
- § 32 Honorare für Grundleistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen

## **Teil 3 Objektplanung**

### **Abschnitt 1 Gebäude und Innenräume**

- § 33 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume
- § 35 Honorare für Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen
- § 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen
- § 37 Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume

### **Abschnitt 2 Freianlagen**

- § 38 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 39 Leistungsbild Freianlagen
- § 40 Honorare für Grundleistungen bei Freianlagen

### **Abschnitt 3 Ingenieurbauwerke**

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

### **Abschnitt 4 Verkehrsanlagen**

- § 45 Anwendungsbereich
- § 46 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 47 Leistungsbild Verkehrsanlagen
- § 48 Honorare für Grundleistungen bei Verkehrsanlagen

## **Teil 4 Fachplanung**

### **Abschnitt 1 Tragwerksplanung**

- § 49 Anwendungsbereich
- § 50 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 51 Leistungsbild Tragwerksplanung
- § 52 Honorare für Grundleistungen bei Tragwerksplanungen

### **Abschnitt 2 Technische Ausrüstung**

- § 53 Anwendungsbereich
- § 54 Besondere Grundlagen des Honorars
- § 55 Leistungsbild Technische Ausrüstung
- § 56 Honorare für Grundleistungen der Technischen Ausrüstung

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

- § 57 Übergangsvorschrift
- § 58 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- 
- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>Anlage 1</b>  | Beratungsleistungen   |
| <b>Anlage 2</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan  |
| <b>Anlage 3</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan  |
| <b>Anlage 4</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsplan  |
| <b>Anlage 5</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Grünordnungsplan   |
| <b>Anlage 6</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsrahmenplan                                      |
| <b>Anlage 7</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan                       |
| <b>Anlage 8</b>  | Grundleistungen im Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan                               |
| <b>Anlage 9</b>  | Besondere Leistungen zur Flächenplanung   |
| <b>Anlage 10</b> | Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen, Objektlisten |
| <b>Anlage 11</b> | Grundleistungen im Leistungsbild Freianlagen, Besondere Leistungen, Objektliste             |
| <b>Anlage 12</b> | Grundleistungen im Leistungsbild Ingenieurbauwerke, Besondere Leistungen, Objektliste       |
| <b>Anlage 13</b> | Grundleistungen im Leistungsbild Verkehrsanlagen, Besondere Leistungen, Objektliste         |
| <b>Anlage 14</b> | Grundleistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung, Besondere Leistungen, Objektliste        |
| <b>Anlage 15</b> | Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung, Besondere Leistungen, Objektliste   |



# Teil 1 Allgemeine Vorschriften

## § 1 Anwendungsbereich

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

### Kurzkomentar zu § 1

#### 1. „Inländer-HOAI“

Der Anwendungsbereich der HOAI war in der alten Fassung, die bis zum 17.08.2009 galt, nicht ausdrücklich geregelt. Sie galt jedoch auch für ausländische Auftragnehmer, die in Deutschland tätig wurden, da es sich bei der HOAI um zwingendes öffentliches Preisrecht handelt.<sup>1</sup> Durch die HOAI 2009 wurde der Anwendungsbereich eingeschränkt. Erfasst sind seitdem 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 möglichst nicht gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie zu verstoßen. Die Vorschrift wurde unverändert in die HOAI 2013 übernommen.

#### Beispiel

*Ein in Polen ansässiges Architekturbüro unterlag nach der alten Rechtslage vor der HOAI 2009 auch dann den Mindest- und Höchstsätzen der HOAI, wenn es sich um einen Planungsauftrag in Frankfurt/Oder beworben hat. Seit der Neufassung von 2009 kann es den Auftrag in Deutschland dagegen annehmen, ohne an die HOAI gebunden zu sein. Mit dem deutschen 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.*

Der EU-Kommission geht diese Änderung der HOAI nicht weit genug. Sie hat ein EU-Vertragsverletzungsverfahren gegen die BRD vor dem EuGH eingeleitet, weil die Mindestsätze der HOAI die Niederlassungsfreiheit behindern sollen.<sup>2</sup> Die BRD hält dem entgegen, dass die Mindestsätze gerechtfertigt seien, da sie ein geeignetes Mittel darstellen, um die Qualität von Planungsleistungen zu sichern. Zudem beruft sich die Bundesregierung darauf, dass wegen § 1 schon kein Auslandsbezug der HOAI besteht. Entscheidend dürfte sein, ob die Bindung eines ausländischen Auftragnehmers, der die Leistungen von seiner inländischen Niederlassung aus erbringt, an die Min-

<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.

<sup>2</sup> Rechtssache C-377/17.

dest- und Höchstsätze durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt ist.<sup>3</sup> Insofern bleibt abzuwarten, wie der EuGH dies beurteilt.

Nach einem Urteil des OLG Naumburg soll das laufende Vertragsverletzungsverfahren keinen Einfluss auf laufende Rechtsstreitigkeiten haben, d. h. eine Honorarklage ist danach nicht auszusetzen bis der EuGH entschieden hat.<sup>4</sup> Weiterhin hat sich der Senat der Auffassung der BRD, dass die HOAI europarechtskonform ist, angeschlossen. Vor allem aber hat das OLG Naumburg entschieden, dass ein klagestattgebendes Urteil des EuGH nur feststellenden Charakter und keinen rückwirkenden Einfluss auf zivilrechtliche Streitigkeiten hätte. Die Feststellung des EuGH wäre rein zukunftsgerichtet und würde die BRD verpflichten, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Vertragsverletzung abzustellen. Im Ergebnis dürfte die Entscheidung dazu führen, dass laufende Honorarklagen nach der HOAI nicht massenhaft auszusetzen sind, weil das Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet wurde.

Auftraggeber müssen demnach bei der europaweiten *Ausschreibung von Planungs- und Überwachungsaufträgen nach der VgV innerhalb der Tafelwerte* beachten, dass mögliche Bieter mit Sitz im Ausland nicht an die HOAI gebunden sind. Bei Angeboten ausländischer Bieter ist demnach das Zuschlagskriterium „Honorar“ auch dann zu werten, wenn die Honorare außerhalb der HOAI liegen, vorausgesetzt, das Honorar ist noch auskömmlich.<sup>5</sup> Diese unterschiedliche Rechtslage für In- und Ausländer kollidiert mit den im Vergabeverfahren zu beachtenden Grundsätzen der Gleichbehandlung und der Vergleichbarkeit der Angebote, ist aber grundsätzlich hinzunehmen. In der vergaberechtlichen Praxis spielen Bieter mit Sitz im Ausland kaum eine Rolle und beteiligen sich selten an Ausschreibungen. Dennoch sollte dem bei der Ausgestaltung der Bewertungsmatrix Rechnung getragen und das Honorar nicht überbewertet werden, um auch Bietern mit Sitz im Inland einen effektiven Wettbewerb zu ermöglichen. 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 gesehen werden. 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* 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>6</sup> Weiterhin könnte der Auftraggeber darauf hinweisen, dass die HOAI nur für

---

<sup>3</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>4</sup> OLG Naumburg, Urteil vom 13.04.2017 – 1 U 48/11, NZBau 2017, 667; NJW-RR 2017, 1231; IBR 2017, 378.

<sup>5</sup> Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 18.08.2009, B 10 – 8111.4/2, www.bmvbs.de, S. 5.

<sup>6</sup> So der Vorschlag von Schattenfroh, VOF, Inländer-HOAI und ausländische Bieter: Passt das zusammen?, www.ibr-online.de. Für die Beibehaltung des Preises als Wertungskriterium (neben weiteren Kriterien): Turner, IBR 2010, 1239 (nur online).

inländische Bieter gilt.<sup>7</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 Bieter im Wettbewerb um Planungsaufträge in Deutschland gegenüber ausländischen Bietern benachteiligt. Dies könnte sich vor allem bei Aufträgen in Grenznähe und bei Großaufträgen (soweit diese unter die HOAI fallen) auswirken. Die Benachteiligung der deutschen Bieter in Gestalt der Bindung an die Mindestsätze ist mit Blick auf die Berufsausübungsfreiheit und den Gleichheitsgrundsatz verfassungsrechtlich bedenklich.<sup>8</sup> Die Bundesregierung sieht aber keinen nennenswerten Wettbewerb durch ausländische Unternehmer.<sup>9</sup> So spielt die **Inländerdiskriminierung** in der Praxis bislang keine große Rolle. Ein Rechtsstreit um berufs- bzw. wettbewerbsrechtliche Sanktionen wegen einer Mindestsatzunterschreitung könnte allerdings bis zum Bundesverfassungsgericht gelangen; dann stünde die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Mindestsätze zur Vermeidung eines ruinösen Preiswettbewerbs und zur Qualitätssicherung auf dem Prüfstand.<sup>10</sup>

Unter welchen Voraussetzungen von einem Sitz im Inland oder Ausland auszugehen ist, ist in der HOAI nicht geregelt. Ein Sitz im Inland dürfte gegeben sein, wenn die Leistungen faktisch mittels fester Infrastruktur (Bürobetrieb) auf unbestimmte Zeit in Deutschland erbracht werden.<sup>11</sup>

Im Einzelfall wird die Abgrenzung zwischen einer *unzulässigen Umgehung* (zum Beispiel 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 HOAI 1996 fallen.<sup>12</sup> Die HOAI 2013 gilt im Auslandsbau ihrem Wortlaut nach – deutsche Rechtswahl vorausgesetzt – nur, soweit die Planung vom Inland aus erbracht wird.

---

<sup>7</sup> Hövelbrandt, in: Reidt/Stickler/Glahs; Vergaberecht: Kommentar, 4. Aufl. 2017, § 127 GWB, Rm. 127.

<sup>8</sup> Averhaus, NZBau 2009, 473, 474. Nach Koeble, in: Locher/Koeble/Frik, HOAI, 13. Aufl. 2017, § 1, Rn. 29, liegt keine unzulässige Inländerdiskriminierung vor (m.w.N. zum Streitstand).

<sup>9</sup> BR.-Drs. 334/13 vom 25.04.2013, S. 136.

<sup>10</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>11</sup> Averhaus, NZBau 2009, 473, 474; ähnlich: Messerschmidt, NZBau 2009, 568, 569, der nicht auf den juristischen Sitz abstellt, sondern auf den tätigkeitsbezogenen Betriebsitz.

<sup>12</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.

**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.

**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>13</sup> oder auf eine Abbruchplanung oder auf reine Beratungsleistungen, die in der HOAI nicht erwähnt sind.

Seit der HOAI 2009 nicht mehr erfasst werden die ehemaligen Teile III (Zusätzliche Leistungen) und IV (Gutachten und Wertermittlungen) aus der HOAI 1996. Die Streichung von Teil III betraf auch die Projektsteuerung (§ 31 HOAI 1996). Der Winterbauschutz (§ 32 HOAI 1996) wird von der Kostengruppe 397 der DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 erfasst.

Darüber hinaus sind seit der HOAI 2009 eine Reihe von Leistungsbildern nicht mehr im verbindlichen Teil der Verordnung geregelt, sondern werden nur noch unverbindlich in der Anlage 1 geführt. Auf diese Leistungen, die im Zuge der 7. Novelle aktualisiert worden sind, 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>14</sup> oder wenn sich der Architekt als Künstler versteht.<sup>15</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>16</sup>

<sup>13</sup> BGH, Urteil vom 04.12.1997 – VII ZR 177/96, BauR 1998, 193 = NJW 1998, 1228.

<sup>14</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>15</sup> OLG Stuttgart, Urteil vom 29.05.2012 – 10 U 142/11, NJW-RR 2012, 1043.

<sup>16</sup> OLG Brandenburg, Urteil vom 25.01.2012 – 4 U 112/08, www.ibr-online.de.

#### 4. Ausklammerung von Paketanbietern?

Die HOAI gilt nach der Rechtsprechung nicht für sogenannte „Paketanbieter“, die neben Architekten- und Ingenieurleistungen auch andere Leistungen erbringen.<sup>17</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, 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>18</sup> Sie führt dazu, dass öffentliche und gewerbliche Bauherren gerade bei größeren Bauvorhaben Planungsleistungen gezielt über den Umweg zwischengeschalteter Bauunternehmen unterhalb der Mindestsätze einkaufen können und das Risiko eines späteren Aufstockungsverlangens auf den Generalunternehmer abwälzen.

Wird ein Bauunternehmer dagegen nur mit Planungsleistungen und nicht mit Bauleistungen beauftragt, findet die HOAI Anwendung.<sup>19</sup> Ob dies auch dann gilt, wenn der Bauunternehmer mit Planungs- und Bauleistungen im Paket beauftragt wird und es nach Erstellung der Planung nicht mehr zur Realisierung des Bauvorhabens kommt, also das Projekt im Planungsstadium „stecken bleibt“, ist umstritten.<sup>20</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>17</sup> BGH, Urteil vom 22.05.1997 – VII ZR 290/95, BauR 1997, 677; NJW 1997, 2329; OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 13.03.2012 – 5 U 116/10; OLG Köln, Beschluss vom 27.01.2014 – 11 U 100/13, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch Beschluss des BGH vom 15.06.2016 – VII ZR 46/14, IBR 2017, 179; OLG Stuttgart, Urteil vom 01.03.2016 – 10 U 105/15 (n. rk., BGH – II ZR 70/16), IBR 2017, 27.

<sup>18</sup> Siehe auch Maibaum (Hrsg.), Praxishandbuch HOAI, 2. Aufl., S. 106, der die Paketanbieter-Rechtsprechung als „inkonsequente ... Ausnahme von der leistungsbezogenen Anwendbarkeit der HOAI“ bezeichnet.

<sup>19</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.

<sup>20</sup> Bejahend: OLG Köln, Beschluss vom 27.01.2014 – 11 U 100/13, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch Beschluss des BGH vom 15.06.2016 – VII ZR 46/14, IBR 2017, 179, verneinend: OLG Stuttgart, Urteil vom 01.08.2016 – 10 U 136/15; Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch Beschluss des BGH vom 21.06.2017 – VII ZR 324/16; IBR, 2017, 625.

## 5. Planungsleistungen als Gesellschaftereinlage

Nicht selten kommt es vor, dass Architekten oder Ingenieure zusammen mit Dritten (zum Beispiel Projektentwicklern) eine Gesellschaft gründen und ihre Planungsleistungen als Beitrag in die Gesellschaft einbringen. Die HOAI soll hierauf ohne besondere Vereinbarung nicht anwendbar sein.<sup>21</sup> Höchststrichterlich ist diese Frage allerdings noch nicht geklärt.

### § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) **Objekte sind Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen. Objekte sind auch Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung.**
- (2) **Neubauten und Neuanlagen sind Objekte, die neu errichtet oder neu hergestellt werden.**
- (3) **Wiederaufbauten sind Objekte, bei denen die zerstörten Teile auf noch vorhandenen Bau- oder Anlagenteilen wiederhergestellt werden. Wiederaufbauten gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist.**
- (4) **Erweiterungsbauten sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts.**
- (5) **Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.**
- (6) **Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4, 5 oder 8 fallen.**
- (7) **Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.**  
**Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.**
- (8) **Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.**
- (9) **Kostenschätzung ist die überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung. Die Kostenschätzung ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen. Der Kostenschätzung liegen zugrunde:**
  1. **Vorplanungsergebnisse,**
  2. **Mengenschätzungen,**
  3. **erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen sowie Bedingungen und**
  4. **Angaben zum Baugrundstück und zu dessen Erschließung.**

**Wird die Kostenschätzung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) erstellt, müssen die Ge-**

<sup>21</sup> OLG Stuttgart, Urteil vom 01.03.2016 – 10 U 105/15 (n. rk., BGH – II ZR 70/16), IBR 2017, 27.

samtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

(10) **Kostenberechnung ist die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung. Der Kostenberechnung liegen zugrunde:**

1. **durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen,**
2. **Mengenberechnungen und**
3. **für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen.**

**Wird die Kostenberechnung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.**

## Kurzkomentar zu § 2

§ 2 entspricht weitgehend § 2 HOAI 2009. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Hinzugekommen ist die Definition der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.
- Entfallen sind die folgenden Definitionen: Gebäude, fachlich allgemein anerkannte Regeln der Technik und Honorarzone.
- Raumbildende Ausbauten wurden in Innenräume umbenannt.

Weitere Definitionen finden sich im Besonderen Teil, zum Beispiel zu den Freianlagen in § 39 Absatz 1.

Über den Objektbegriff in **Absatz 1** wird die Geltung von Vorschriften – insbesondere aus dem allgemeinen Teil – für die Objekt- und Fachplanung gesteuert.<sup>22</sup> Innenräume können entweder mit Gebäuden zusammen ein Objekt bilden oder als Einrichtungsplanung ein eigenständiges Objekt sein.<sup>23</sup> Anlagen einer Anlagengruppe der Technischen Ausrüstung oder funktional gleichartige Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (§ 53 Abs. 2 Nr. 1) bilden ein Objekt<sup>24</sup> und werden nach der Summe der anrechenbaren Kosten abgerechnet.

Die *Definition des Gebäudes* in der HOAI 2009 führte dazu, dass ein Gebäude nicht mehr nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet und bestimmt sein musste, sondern dass die Schutzfunktion genügte. Hierdurch ergaben sich neue, ungewollte Abgrenzungsschwierigkeiten zu Ingenieurbauwerken. So fielen einige Objekte, die bis dahin als *Ingenieurbauwerke* galten und weiterhin in den betreffenden Objektlisten enthalten waren (wie zum Beispiel Maschinen- oder Pumpenhäuser), zugleich unter den Gebäudebegriff. Je nach Einordnung konnten sich im Einzelfall erhebliche Honorarunterschiede ergeben. Dies barg Streitpotenzial, dessen Umfang durch vergleichende Honorarermittlungen vor der Rechnungslegung bzw. bei der

<sup>22</sup> Zum Objektbegriff und zur Abgrenzung der Objekte siehe Fischer/Krüger, BauR 2013, 1176.

<sup>23</sup> Zur Abgrenzung zwischen Gebäuden und Innenräumen siehe OLG Dresden, Urteil vom 16.02.2011 – 1 U 261/10, BauR 2013, 511.

<sup>24</sup> BR.-Drs. 334/13 vom 25.04.2013, S. 137.

Rechnungsprüfung eingeschätzt werden konnte bzw. kann.<sup>25</sup> Um diese Schwierigkeiten künftig zu vermeiden, wurde die Definition des Gebäudes wieder gestrichen. Für die Abgrenzung kommt es in erster Linie auf die Objektlisten an.

### 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.

Gemäß **Absatz 5** setzen Umbauten wieder – wie schon vor der HOAI 2009 – einen wesentlichen Eingriff in Konstruktion oder Bestand voraus. Diese Einschränkung wirkt sich beim Umbauschlag aus und wurde vorgenommen, weil bei Leistungen im Bestand die Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz – wie vor der HOAI 2009 – wieder anrechenbar sind, siehe **Absatz 7** i. V. m. § 4 Abs. 3.

### Beispiel

*Unbearbeitete Vegetationsflächen (gewachsenes Gelände) sind keine mitzuverarbeitende Bausubstanz, wohl aber begrünte Flachdächer. Bei der Erneuerung einer Fahrbahndecke stellen die Binder- und Tragschicht nur unbearbeitete Substanz dar, deren Kosten nicht anrechenbar ist.<sup>26</sup>*

In **Absatz 10 und 11** wurde jeweils das Wort „mindestens“ eingefügt. Die Kosten für eine Kostenschätzung können demnach weiter als nur bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden und die Kosten für eine Kostenberechnung über die zweite Ebene hinaus. Der Ordnungsgeber hat dies mit den Anforderungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung begründet.<sup>27</sup> Demnach beruht die Änderung nicht auf der Kritik an der unzureichenden Mindestgliederungstiefe der DIN 276 Teil 1 (Hochbau) von Dezember 2008, die nicht Schritt hält mit den Erkenntnissen aus dem Planungsfortschritt.

### Praxis-Tipp

Auftraggeber sollten – im Sinne der Kostensicherheit – im Vertrag regeln, dass der Auftragnehmer für die Kostenschätzung die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung und für die Kostenberechnung bis zur dritten Gliederungsebene zu ermitteln hat, damit die Kostenermittlungen dem Planungsfortschritt entsprechen. Bei diesen vertieften Kostenermittlungen handelt es sich um Besondere Leistungen der Leistungsphasen 2 und 3, für die das Honorar frei vereinbart werden kann.

<sup>25</sup> Zu den Honorarunterschieden je nach Zuordnung zu Gebäuden oder Ingenieurbauwerken siehe näher Simmendinger, IBR 2009, 1329 (nur online).

<sup>26</sup> Siehe die Beispiele der BReg in: BR.-Drs. 334/13 vom 25.04.2013, S. 138.

<sup>27</sup> BR.-Drs. 334/13 vom 25.04.2013, S. 138 f.

### § 3 Leistungen und Leistungsbilder

- (1) Die Honorare für Grundleistungen der Flächen-, Objekt- und Fachplanung sind in den Teilen 2 bis 4 dieser Verordnung verbindlich geregelt. Die Honorare für Beratungsleistungen der Anlage 1 sind nicht verbindlich geregelt.
- (2) Grundleistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst. Die Leistungsbilder gliedern sich in Leistungsphasen gemäß den Regelungen in den Teilen 2 bis 4.
- (3) Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in dieser Verordnung und in den Leistungsbildern ihrer Anlagen ist nicht abschließend. Die Besonderen Leistungen können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden.
- (4) Die Wirtschaftlichkeit der Leistung ist stets zu beachten.

#### Kurzkommentar zu § 3

**Absatz 1** ist inhaltlich nicht verändert worden.

#### 1. Preisgebundene Leistungen

Grundleistungen werden als solche bezeichnet und nicht mehr nur – wie vorübergehend - als „Leistungen“ (**Satz 1**). Seit der HOAI 2009 gilt die Verordnung nur noch für folgende Leistungsbilder:

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

#### 2. Unverbindliche „Beratungsleistungen“

Die sogenannten **Beratungsleistungen**<sup>28</sup> bleiben gemäß **Absatz 1 Satz 2** in der unverbindlichen Anlage 1 und sind nicht wieder in den verbindlichen Teil der Verordnung zurückgeführt worden. Dies war einer der wesentlichen Streitpunkte im Zuge der Novellierung von 2013. Die Bundesregierung ist der Forderung des Bundesrates sowie der Ingenieurkammern und –verbände nicht gefolgt, die Auswirkungen der Deregulierung von 2009 kritisch zu begleiten sowie gegebenenfalls zur Verbindlichkeit der Honorare für die betreffenden Beratungsleistungen zurückzukehren.<sup>29</sup> Der Bundesrat hat seine Zustimmung zur HOAI 2013 mit der Bitte verbunden, dass die Bundesregierung

<sup>28</sup> Nach Motzko/Kochendörfer, Gutachten vom 22.10.2010, www.aho.de, sind die Leistungen den im verbindlichen Teil der HOAI verbliebenen Planungsleistungen gleichzustellen.

<sup>29</sup> Beschluss des BRates, BR-Drs. 395/09 vom 12.06.2009, S. 2.

die Rückführung der betroffenen Leistungen in den verbindlichen Teil der HOAI erneut prüfen soll.<sup>30</sup>

Damit gelten für die folgenden Leistungsbilder weiterhin keine Mindest- und Höchstsätze:

- Umweltverträglichkeitsstudie,
- Bauphysik (ehemals Thermische Bauphysik sowie Schallschutz und Raumakustik),
- Geotechnik (ehemals Bodenmechanik sowie Erd- und Grundbau) und
- Ingenieurvermessung (ehemals Vermessungstechnische Leistungen).

Das **Honorar** für diese Leistungen bleibt **frei vereinbar**. Die Anlage 1 enthält lediglich unverbindliche Honorarempfehlungen, an denen sich die Vertragspartner zur Honorarermittlung und -vereinbarung orientieren können. Diese mit der HOAI 2009 vorgenommene Deregulierung ist von der Ermächtigungsgrundlage der HOAI gedeckt.<sup>31</sup>

#### 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.

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 weiterhin als verwaltungsinterne Orientierungsmöglichkeit bei der Prüfung der Angemessenheit und Auskömmlichkeit der Honorare dienen.<sup>32</sup>

Treffen die Vertragspartner keine Honorarvereinbarung, so steht dem Auftragnehmer die **übliche Vergütung** zu, die gegebenenfalls durch einen Honorarsachverständigen zu bestimmen ist.

Obgleich unverbindlich, sind auch die Leistungsbilder der Anlage 1 im Zuge der Novelle von 2013 überarbeitet worden. Hintergrund war die Feststellung des Bundesrates, dass die betreffenden Leistungsbilder und Honorare teilweise nicht mehr den geltenden Regeln der Technik und dem öffentlichen Recht entsprachen.<sup>33</sup>

So wurden zum Beispiel Umfang und Inhalt der Leistungen zum Wärmeschutz und zur Energiebilanzierung wesentlich erweitert. Im Gegenzug sind die hierfür empfohlenen Honorare um 99,81 % bis 203,03 % gestiegen.

Bislang wird kaum beachtet, dass auch *§ 15 HOAI 2009 und 2013 für die in der Anlage 1 geführten Leistungsbilder nicht mehr gilt*. Für Verträge, die bis zum 31.12.2017 geschlossen wurden, bedeutet dies, dass für Auftragnehmer, die diese Leistungen (isoliert) erbringen, die strengere gesetzliche Regelung nach § 632 a BGB a. F. gilt.

<sup>30</sup> Beschluss des BRates, BR-Drs. 334/13 vom 07.06.2013, S. 2.

<sup>31</sup> Aeverhaus, NZBau 2009, 473, 475.

<sup>32</sup> Erlass des BMVBS vom 18.08.2009, B 10 – 8111.4/2, www.bmvbs.de, S. 4.

<sup>33</sup> Beschluss des BRates, BR-Drs. 395/09 vom 12.06.2009, B. 6. Dies betraf vor allem die Thermische Bauphysik.

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). Für Verträge, die ab dem 01.01.2018 gilt, hat sich diese Problematik durch die Neuregelung von § 632 a BGB entschärft (s. u. § 15 Ziffer 4).

**Praxis-Tipp**

Auch ab dem 01.01.2018 bleibt es möglich, einen Zahlungsplan zu vereinbaren, in dem Höhe und Zeitpunkt von Abschlagszahlungen für nachgewiesene Leistungen geregelt werden.

### 3. Grundleistungen, Leistungsphasen und -bilder

Gemäß **§ 3 Absatz 2 Satz 1** sind die im Allgemeinen erforderlichen Grundleistungen in Leistungsbildern erfasst. Die Anlagen 10 ff. regeln die Grundleistungen zu den einzelnen Leistungsbildern der Objekt- und Fachplanung und enthalten Beispiele für Besondere Leistungen. Zur Flächenplanung sind die Grundleistungen in den Anlagen 2 bis 8 geregelt; die Anlage 9 enthält Beispiele für Besondere Leistungen bei der Flächenplanung. Die in der Praxis besonders relevanten Grundleistungen der Gebäudeplanung finden sich in der Anlage 10. Die Ausgliederung in die Anlagen erschwert den Anwendern den praktischen Umgang mit der HOAI. Deshalb sollten die Kataloge mit den Grundleistungen und den Besonderen Leistungen sowie die Objektlisten künftig wieder in den Verordnungstext integriert werden.

**§ 3 Absatz 2 Satz 2** entspricht § 3 Absatz 4 HOAI 2009 und regelt die Gliederung der Leistungsbilder in Leistungsphasen. Die konkreten Gliederungen finden sich bei den Leistungsbildern im Besonderen Teil.

Die in der Literatur heftig umstrittene Regelung des § 3 Absatz 2 Satz 2 HOAI 2009 zur Honorierung von „*anderen Leistungen*“ ist im Zuge der Novellierung von 2013 wieder entfallen. Stattdessen regelt § 10 Abs. 2 nun ausdrücklich, dass wiederholte Grundleistungen nach dem System der HOAI zu honorieren sind.

### 4. Besondere Leistungen

Nach **§ 3 Absatz 3** sind auch die Besonderen Leistungen nicht im verbindlichen Teil der HOAI aufgezählt, sondern in der Anlage 9 (Flächenplanung) bzw. in den Anlagen 10 ff. (Objekt- und Fachplanung), wobei es sich jeweils um beispielhafte, nicht abschließende Aufzählungen handelt.

Das Honorar ist dementsprechend frei vereinbar (**Satz 3**); anderenfalls gilt die übliche Vergütung (§ § 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB).

**Beispiel**

*Ein Beispiel für eine nicht dem Preisrecht unterliegende Besondere Leistung ist eine 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM).<sup>34</sup>*

Da § 5 Absatz 4 HOAI 1996 seit der HOAI 2009 entfallen ist, kann ein Vergütungsanspruch für Besondere Leistungen nicht mehr an einer fehlenden schriftlichen Honorarvereinbarung scheitern.<sup>35</sup> Verwenden Auftraggeber in ihren Verträgen Klauseln, die den Inhalt der gestrichenen Vorschrift übernehmen, so soll dies AGB-widrig und damit unwirksam sein.<sup>36</sup>

Gestrichen wurde schon mit der HOAI 2009 auch § 5 Absatz 5 HOAI 1996. Seitdem gilt für Besondere Leistungen, die eine Grundleistung ersetzen, nicht mehr automatisch das Honorar für die ersetzte Grundleistung.

**Beispiel**

*Dies betrifft zum Beispiel den Fall, dass der Gebäudeplaner kein Leistungsverzeichnis, sondern ein Leistungsprogramm (funktionale Leistungsbeschreibung) zu erstellen hat. Aufgrund der Streichung von § 5 Absatz 5 HOAI 1996 ist unklar, ob der Planer das volle Honorar für die Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6 = zehn Prozent) abrechnen kann oder ob er für die Phase 6 nur ein um den Anteil für das Leistungsverzeichnis gekürztes Honorar<sup>37</sup> sowie zusätzlich die vereinbarte oder übliche Vergütung für das Leistungsprogramm erhält. Insoweit kann durchaus Streit entstehen, ob für das Leistungsprogramm das gleiche Honorar wie für ein Leistungsverzeichnis gerechtfertigt ist.*

**Praxis-Tipp**

Um diese Unklarheit zu vermeiden und weil auch die Bestimmung der üblichen Vergütung streitträchtig ist, sollte vertraglich vereinbart werden, dass für ersetzende Besondere Leistungen das Honorar für die ersetzten Grundleistungen gilt.

<sup>34</sup> Keine Vergütung erfolgt allerdings, wenn ein virtuelles Gebäudemodell nach der BIM-Methode als Akquiseleistung erbracht wird, siehe LG Paderborn, Urteil vom 06.07.2017 – 3 O 418/16, (n. rk.), IBR 2017, 627.

<sup>35</sup> Die von § 5 Abs. 4 Satz 1 HOAI 1996 geforderte schriftliche Vereinbarung war nach der Rechtsprechung eine echte Anspruchsvoraussetzung, vgl. BGH, Urteil vom 24.11.1998 – VII ZR 3131/87, BauR 1989, 222 (223); OLG Hamm, Urteil vom 25.6.1993 – 25 U 143/92, BauR 1993, 761 (762), OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.10.1992 – 22 U 73/92, BauR 1993, 758 (760); OLG Celle, Urteil vom 11.11.1998 – 13 U 118/98, BauR 1999, 508.

<sup>36</sup> Kalte/Wiesner, IBR 2009, 1234.

<sup>37</sup> Nach der Siemon-Tabelle zur HOAI 2009 ist diese Grundleistung mit 5,0–6,5 Prozent zu bewerten, sodass für die LPH 6 ohne diese Grundleistung nur 3,5–5,0 Prozent berechnet werden können. In der Siemon-Tabelle zur HOAI 2013 hat sich die Bewertung auf 8,0–9,0 Prozent erhöht. Vgl. zur HOAI 2002: Siemon, HOAI-Praxis bei Architektenleistungen, 7. Auflage 2004, Anhang 7, 236 (240); ders., BauR 2006, 905; zur HOAI 2009: Siemon/Averhaus, Die HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden, 1. Auflage 2009 und 2. Auflage 2012, jeweils Anhang 1; zur HOAI 2013: Siemon/Averhaus, Die HOAI 2013 verstehen und richtig anwenden, 3. Auflage 2014, Anhang I; Siemon, BauR 2013, 1964; IBR 2013, 1286; siehe auch Anhang 1 in diesem Buch.

Zu beachten ist, dass das gesetzliche Werkvertragsrecht die preisrechtliche Unterscheidung zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen nicht kennt. Demnach kann eine Besondere Leistung (wie zum Beispiel die Bestandsaufnahme bei einem Umbau) zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang gehören und vom Vertragspreis (zum Beispiel einer Pauschale) bereits abgegolten sein, wenn sie zur Herbeiführung des Erfolges erforderlich ist.

#### Praxis-Tipp

Daher sollten Auftragnehmer möglichst schon vor oder bei der Auftragserteilung ein angemessenes Honorar für die erforderlichen Besonderen Leistungen vereinbaren. Für Besondere Leistungen, die bei Auftragserteilung noch nicht absehbar sind, sondern bei Bedarf später beauftragt werden sollen, empfiehlt sich die Vereinbarung eines Honorars nach Zeitaufwand unter Vereinbarung bestimmter Stundensätze.

Bezieht sich ein Pauschalhonorar auf Leistungen, die nur zum Teil der HOAI unterliegen, so darf das anteilig hierauf entfallende Honorar die Mindestsätze nicht unterschreiten; anderenfalls kann dies zur Unwirksamkeit der Gesamtpauschale führen.<sup>38</sup> Für Verträge mit einem Pauschalhonorar für Grundleistungen und Besonderen Leistungen bedeutet dies, dass die Pauschale jedenfalls das Mindestsatzhonorar für die Grundleistungen nicht unterschreiten darf. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Pauschale diesem Mindestsatzhonorar entsprechen darf oder angehoben werden muss um einen Betrag, der der üblichen Vergütung für die vereinbarten Besonderen Leistungen entsprechen muss. Die Honorierung der Besonderen Leistungen mit EUR 0,00 könnte eine *versteckte Mindestsatzunterschreitung* hinsichtlich der Grundleistungen darstellen (quasi als Quersubventionierung in Höhe der üblichen Vergütung der Besonderen Leistungen).<sup>39</sup> Gegen eine Unwirksamkeit einer Pauschale nur in Höhe des Mindestsatzes spricht aber, dass die Honorierung Besonderer Leistungen eben nicht mehr der HOAI unterliegt, sodass insofern auch deren unentgeltliche Erbringung vereinbart werden darf.

## 5. Wirtschaftlichkeitsgebot in Absatz 4

**§ 3 Absatz 4** (Wirtschaftlichkeitsgebot) bezieht sich auf alle Leistungsbilder und ist mit der HOAI 2013 systematisch zutreffend in einem eigenen Absatz geregelt worden (anders als noch nach der HOAI 2009).<sup>40</sup> Das Gebot stellt allerdings kein Preisrecht dar und überrascht daher in der HOAI. Die Vorschrift ist als Hinweis auf die mögliche Mangelhaftigkeit einer unwirtschaftlichen Planung zu verstehen.<sup>41</sup> Der BGH hat wie-

<sup>38</sup> OLG Hamburg, Urteil vom 10.02.2011 – 3 U 81/06; IBR 2011, 413 (noch zur HOAI 1996).

<sup>39</sup> Kalte/Wiesner, Anmerkung zu OLG Hamburg, IBR 2011, 413, bejahen eine Mindestsatzunterschreitung und sprechen sich für einen erforderlichen „*Üblichkeitscheck*“ aus.

<sup>40</sup> Siehe die Anlage zum Erlass des BMVBS vom 18.08.2009 – B 10-8111.4/2, www.bmvbs.de.

<sup>41</sup> BGH, Urteil vom 22.01.1998 – VII ZR 259/96; BGHZ 138, 87; BauR 1998, 354; NJW 1998, 1064; IBR 1998, 157; BGH, Urteil vom 09.07.2009 – VII ZR 130/07, IBR 2009, 521.

derholt betont, dass der Architekt schon bei der Grundlagenermittlung die Kostenvorstellungen des Bauherrn zu erfragen und zu beachten hat.<sup>42</sup>

## 6. Erörterungsgebot

Das Gebot, die Ergebnisse der Leistungsphasen mit dem Auftraggeber zu regeln (§ 3 Abs. 8 HOAI 2009), findet sich in den Grundleistungskatalogen zu den Leistungsphasen 1 bis 3 der Leistungsbilder der Objekt- und Fachplanung (Anlagen 10 ff.).

### § 4 Anrechenbare Kosten

- (1) **Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten für die Herstellung, den Umbau, die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie für die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln. Wird in dieser Verordnung im Zusammenhang mit der Kostenermittlung die DIN 276 in Bezug genommen, so ist die Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen. Umsatzsteuer, die auf die Kosten von Objekten entfällt, ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.**
- (2) **Die anrechenbaren Kosten richten sich nach den ortsüblichen Preisen, wenn der Auftraggeber**
  1. **selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,**
  2. **von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,**
  3. **Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder**
  4. **vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.**
- (3) **Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.**

## Kurzkomentar zu § 4

### 1. Regeln zur Kostenermittlung

Zunächst wird in einem 1. Schritt in **§ 4 Absatz 1 Satz 1 1. Halbsatz** klargestellt, dass die anfallenden Aufwendungen zur Herstellung, zum Umbau und den weiteren Maßnahmen als anrechenbare Kosten gelten. Im 2. Halbsatz wird klargestellt, dass auch

<sup>42</sup> BGH, Urteil vom 24.06.1999 – VII ZR 196/98, BauR 1999, 1319; Urteil vom 11.11.2004 – VII ZR 128/03, BauR 2005, 400; Urteil vom 21.03.2013, BauR 2013, 1143; IBR 2013, 284.

die damit zusammenhängenden Aufwendungen als anrechenbare Kosten gelten. Dieser 2. Halbsatz ist unklar formuliert, weil nicht im Einzelnen nachvollziehbar ist, was mit den „damit zusammenhängenden Aufwendungen“ konkret gemeint sein soll.

Generell gilt, dass die in den Kosten enthaltene Umsatzsteuer nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten ist (**Absatz 1 Satz 4**). Das sollte für den Rechnungsempfänger von Honorarrechnungen nachvollziehbar dargestellt werden. Während die Regelung zur Umsatzsteuer in der HOAI eindeutig die Netto-Kosten nennt, ist nach der DIN 276 bei Kostenermittlungen freigestellt, ob die Kosten Umsatzsteuer enthalten oder nicht. Eine Angabe darüber, ob die Kostenermittlungen Beträge mit oder ohne Umsatzsteuer enthalten ist in den jeweiligen Kostenermittlungen nach DIN 276 jedoch vorzunehmen.

Der Verordnungstext nimmt bei der Angabe der Kostenermittlungsarten auf die DIN 276 Teil 1 (Hochbau) in der Fassung von Dezember 2008 Bezug (**Absatz 1 Satz 3**). Damit ist die Kostenermittlungsgrundlage geregelt. Die Bezugnahmen auf die DIN finden sich in den Anlagen (zum Beispiel Anlage 10 zur Gebäudeplanung).

Ein Beispiel für die in **Absatz 1 Satz 2** genannten Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) ist die „Anweisung zur Kostenberechnung von Straßenbaumaßnahmen“ (AKS).

In Bezug auf die DIN 276, Abschnitt 4.2, ist darauf hinzuweisen, dass auch eine Kostenplanung oder Kostenkontrolle auf Basis von Vergabeeinheiten möglich ist.

#### Praxis-Tipp

Bei Anwendung des Abschnitts 4.2 der DIN 276 können bei den honorarrelevanten Kostenermittlungen die jeweiligen Gewerkekosten ohne Zwischenschritte in die Kostengruppen einsortiert werden, sofern eine vorherige Gliederung der Gewerke in zum Beispiel Kostengruppe 300 und Kostengruppe 400 bei Gebäuden vorgenommen wurde. Damit wird die Honorarabrechnung bei Anwendung des Abschnitts 4.2 der DIN 276 vereinfacht.

Die in **Absatz 1 Satz 3** angesprochene Bezugnahme auf die DIN 276 betrifft weiterhin nur den Teil 1 (Hochbau) und nicht den Teil 4 (Ingenieurbau).

## 2. Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der anrechenbaren Kosten

Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten muss nachvollziehbar sein. Dieser Ansatz folgt dem übergeordneten Grundsatz, wonach die Rechnung des Architekten bzw. des Ingenieurs in allen Einzelheiten nachvollziehbar sein muss. Das bedeutet, dass der Rechnungsempfänger die rechnerische Richtigkeit der Ermittlung der anrechenbaren Kosten im Einzelnen nachprüfen können muss.

Es reicht danach nicht aus, dass die Kostenberechnung zum Entwurf für jede betreffende Kostengruppe nur einen Betrag als Ergebnis je Kostengruppe auswirft. Damit ist eine Nachvollziehbarkeit nicht möglich.

#### Praxis-Tipp

Der Rechnungsempfänger einer Honorarrechnung muss kontrollieren können, ob die Beträge der Kostenberechnung auch zutreffend hergeleitet sind. Ist das nicht der Fall, muss der Rechnungsempfänger in die Lage gesetzt werden, entsprechende Korrekturen vorzunehmen.

Nach den Regelungen der DIN 276 sind bei Kostenberechnungen die Grundlagen der Kostenberechnung anzugeben. Dazu gehören Zeichnungen, Beschreibungen, Berechnungen, zum Beispiel Flächenberechnungen. Die Angaben sollen so beschaffen sein, dass unmittelbar erkennbar ist, welche konkreten Planungsunterlagen der Kostenberechnung zugrunde liegen. Das gilt insbesondere für die Fälle, in denen evtl. verschiedene Alternativen nach gleichen Anforderungen untersucht wurden.

### 3. Klärung des Vertragsgegenstandes

Durch die Bezugnahme auf den Begriff der Objekte wird deutlich, dass sich die anrechenbaren Kosten stets nach dem Vertragsgegenstand richten. Ist zum Beispiel ein Auftragnehmer nur mit der Fenstererneuerung (oder Fassadenplanung) beauftragt, weil er darauf spezialisiert ist, richten sich die anrechenbaren Kosten nur nach den Fenstern (der Fassade) und nicht nach dem gesamten Bauwerk.<sup>43</sup> Dementsprechend ist es konsequent, dass bei der Beauftragung von Teilobjekten (Wasserversorgungsanlagen, Flugbetriebsflächen und Treibstoffversorgungsanlage) eines Gesamtobjektes (Flughafen) nur die Kosten der Teilobjekte anrechenbar sein können.<sup>44</sup>

Spätestens im Zusammenhang mit der Ermittlung der anrechenbaren Kosten ergibt sich das Erfordernis, den konkreten Vertragsgegenstand zu bestimmen, soweit das nicht bereits bei Vertragsabschluss erfolgt ist. So ist zum Beispiel zu klären, ob die bewegliche Einrichtung (Kostengruppe 600) Bestandteil des Vertragsumfangs ist oder nicht.

Die Frage des Vertragsumfangs spielt auch beim Bauen im Bestand eine bedeutende Rolle. So ist zu regeln, ob bestimmte Bauteile mit umgebaut oder modernisiert werden sollen oder ob sie unberührt belassen werden sollen. Damit hängt unmittelbar der Inhalt der Kostenermittlungen, die anrechenbaren Kosten und auch die fachtechnische Verantwortung zusammen.

### 4. Ortsübliche Preise

Ortsübliche Preise (**Absatz 2**): Die Anforderung nach ortsüblichen Preisen ist nachvollziehbar, sie war auch in den alten HOAI-Fassungen enthalten. Damit ist gemeint, dass regionale Preisunterschiede bei den Kostenermittlungen zu berücksichtigen sind. Die Anforderung nach Angabe von ortsüblichen Preisen kann somit so verstanden werden, dass das Planungsbüro im Rahmen der Erstellung der Kostenermittlung die ortsüblichen Preise unberührt vom späteren Vergabeverfahren ermittelt.

#### Beispiel

*Liegen in der Region, in der ein Gebäude geplant wird, die Preise für Metallfassaden, ohne Tarife für Personalkosten zu missachten, sehr niedrig, dann ist das, unberührt vom späteren Vergabeverfahren, bei der Kostenermittlung im Rahmen der ortsüblichen Preise zu berücksichtigen.*

<sup>43</sup> BGH, Urteil vom 06.05.1999 – VII ZR 379/97, BauR 1999, 1045; IBR 1999, 324.

<sup>44</sup> OLG Koblenz, Urteil vom 30.03.2012 – 10 U 523/11; Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen durch Beschluss des BGH vom 10.09.2015 – VII ZR 129/12, IBR 2015, 610.

In Absatz 2 wird geregelt, dass als anrechenbare Kosten ortsübliche Preise gelten, wenn der Auftraggeber Eigenleistungen erbringt, sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält, Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.

Eigenleistungen sind nicht nur bei Einfamilienhäusern, sondern auch im gewerblichen Bereich anzutreffen. Teilweise erbringen auch die Bauabteilungen von Industrieunternehmen mit ihrem eigenen technischen Fachpersonal Teile von Bauleistungen. Bei dieser Art von Eigenleistungen reduzieren sich zwar die kassenwirksamen Ausgaben für das Unternehmen, aber die anrechenbaren Kosten bleiben davon unberührt.

#### Praxis-Tipp

Bei Eigenleistungen können die Kostenermittlungen nach DIN 276 zweiseitig aufgestellt werden, wobei die erste Spalte ortsübliche angemessene Gesamtkosten enthält und die zweite Spalte dann die objektspezifischen Belange des Auftraggebers, zum Beispiel die durch Eigenleistungen reduzierten Kostenansätze.

Sonst nicht übliche Vergünstigungen: Wird bereits bei der Kostenberechnung berücksichtigt, dass ein befreundetes Unternehmen die Stahlbetonfertigteile des Rohbaus zu einem sonst nicht üblichen geringen Preis liefern will, sind auch hier bereits bei der Kostenberechnung einerseits die vergünstigten Investitionskosten und andererseits die ortsüblichen Kosten ohne besondere Vergünstigungen den anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen. Einen Schwellenwert für sonst nicht übliche Vergünstigungen kennt die HOAI nicht.

#### Praxis-Tipp

Ist davon auszugehen, dass sonst nicht übliche Vergünstigungen bei den Kostenermittlungen in Leistungsphase 2 und 3 eine Rolle spielen, kann das Planungsbüro für die betreffenden anteiligen Kosten eine Kalkulation aufstellen und damit die ortsüblichen Preise als Honorargrundlage ermitteln.

Bei Umbauten, Modernisierungen oder Instandsetzungen sind nicht selten bereits im Altbau vorhandene Baustoffe oder Bauteile auszubauen und später wieder zu verwenden. Neben den personalgebundenen Kosten gehören in solchen Fällen auch die ortsüblichen Preise für die Baustoffe oder Bauteile zu den anrechenbaren Kosten. Das gilt auch dann, wenn hierfür keine Zahlungen erfolgten. Sinngemäß geht es bei der Regelung nach Abs. 2 Nr. 4 um eine Regelung, die anrechenbare Kosten vorhandener oder vorbeschaffter Bauteile betrifft.

Darüber hinaus gibt es Fälle, in denen der Auftraggeber Baustoffe selbst beschafft, die einzubauen sind. Die Kosten dieser vorhandenen oder selbstbeschafften Bauteile oder Baustoffe gehören ebenfalls zu den anrechenbaren Kosten.

### 5. Anrechenbarkeit der Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (mvB)

Gemäß **Absatz 3** ist der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (siehe die Definition in § 2 Abs. 7) bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichti-