



Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung
für Architekten

9. Auflage

 Springer Vieweg

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung
für Architekten

9., vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage

Klaus D. Siemon
Siemon Sachverständige + Ingenieure GmbH
Vellmar b. Kassel, Berlin, Deutschland

ISBN 978-3-658-03263-0
DOI 10.1007/978-3-658-03264-7

ISBN 978-3-658-03264-7 (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

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2004, 2010, 2013

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

Vorwort zur 9. Auflage

Die neue HOAI 2013 hat zum Teil gravierende Änderungen mit sich gebracht, die sich auch im Tagesgeschäft der Planung auswirken. Das hier vorliegende Buch widmet sich diesen Änderungen besonders intensiv. Die inhaltlichen Änderungen in den Leistungsbildern sind honorar-technisch in die Honoraranhebung eingerechnet worden. Damit kann bei den Mehrleistungen davon ausgegangen werden, dass dem auch ein entsprechender verhältnismäßiger Honoraranteil zugewiesen ist.

Mit der neuen HOAI 2013 wurden zunächst die Leistungsbilder zum Teil gravierend geändert. Das Leistungsbild Freianlagen wurde neu gestaltet. Die Grundleistungen wurden zum Teil auf eine vorausschauende Kostenplanung und Kostenkontrolle ausgerichtet. In der Leistungsphase 6 sind bepreiste Leistungsverzeichnisse als neue Grundleistung hinzugekommen. Neue Leistungen der Terminplanung sind bereits ab der Leistungsphase 2 im Rahmen der Grundleistungen zu erbringen. Allerdings stellt sich die Frage, inwieweit die neuen Grundleistungen bei Projekten unterschiedlicher Größenordnung notwendig sind. Denn zwischen kleinen Projekten mit 30.000 € anrechenbaren Kosten und solchen mit 24.000.000 € anrechenbaren Kosten bestehen in der Praxis des Tagesgeschäfts große inhaltliche Unterschiede was die Leistungsbildinhalte der Grundleistungen anbelangt. Hinzu kommen noch die Unterschiede zwischen Neubauten und dem Bauen im Bestand.

In Bezug auf die Honorare wurde die Regelung zur Anrechenbarkeit der mitverarbeiteten Bausubstanz wieder in die HOAI aufgenommen. Diese Regelung ist als Bestandteil des Mindestsatzes zu verstehen, so dass beim Bauen im Bestand hier eine Anhebung des Honorars zu verzeichnen ist. Diese Regelung wurde erfreulicherweise insoweit praxisgerechter gestaltet, dass die Vereinbarung über die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz im Regelfall erst im Zuge der Entwurfsplanung vorzunehmen ist, wenn also die „investiven“ Baukosten ohnehin berechnet werden müssen.

Die Leistungsphase 9 hat ebenfalls eine wichtige Änderung erfahren, da nun die Überwachung der Mängel, die erst nach Abnahme während der Gewährleistungszeiträume auftreten, als Besondere Leistung geregelt ist.

Das Thema Planungsänderungen wurde leistungsbildübergreifend in § 10 neu geregelt. Dabei wurden jedoch einige Sachverhalte ungeregelt belassen. Während Änderungen, bei denen sich die anrechenbaren Kosten nicht ändern (was selten in der Praxis vorkommt) geregelt wurden, hat man dem gleichen Sachverhalt nur unter dem Aspekt, dass sich die anrechenbaren Kosten ändern, keine Regelung zukommen lassen.

Im Ergebnis hat die neue HOAI 2013 viele Änderungen gebracht die sich in der Praxis durch neue Abläufe bemerkbar machen werden.

Dieses Buch soll den Architekten als leistungsbildbezogener HOAI-Kommentar dienen und daher für alle Planer von Bedeutung sein, die vornehmlich Architektenleistungen erbringen. Die weiteren im Regelfall anfallenden Leistungen und Leistungsbilder mit ihren Grund- und Besonderen Leistungen sind ebenfalls enthalten.

Vorwort zur 8. Auflage

Mit Veröffentlichung vom 17.08.2009 ist die neue HOAI im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und bei Verträgen ab dem 18.08.2009 anzuwenden.

Die 8. Auflage wurde völlig neu bearbeitet, da sich die HOAI 2009 in wesentlichen Punkten geändert hat und zu einer weiteren Ökonomisierung der Planung führt. Die Anwendung der neuen HOAI wird im Tagesgeschäft der Architekten und seiner Auftraggeber immer bedeutender.

Der Verfasser hat mit der vorliegenden 8. Auflage die HOAI für Architekten die oben erwähnten Themen in bewährter Form, praxisorientiert und verständlich erfasst. Anschaulich wird zu den im Tagesgeschäft des Architekten und auch des Auftraggebers auftretenden Fragestellungen Stellung genommen sowie Lösungsvorschläge angeboten.

Die wichtigsten Themen, wie die Ermittlung der anrechenbaren Kosten, die Berechnung des Honorars aber auch die fachlichen Inhalte von Planungsverträgen werden in der 8. Auflage ausführlich behandelt.

Erfolgshonorare bei Kostenunterschreitungen und Honorarabzüge bei Kostenüberschreitungen sind neue Themen, mit denen sich die Architekten künftig verstärkt befassen müssen. Die Anwendung dieser neuen Regelungen wird im vorliegenden Werk umfassend behandelt.

Die Gliederung des Buches orientiert sich an den Paragrafen der HOAI und ist somit übersichtlich.

Die aktuelle Rechtsprechung wurde bis zum Stand vom 30 Juli 2009 berücksichtigt. Die abgedruckten Beispiele entsprechen ebenfalls den Bestimmungen der neuen HOAI und der zum o. g. aktuellen Rechtsprechung.

Die neue HOAI verzichtet auf die bisherige strenge Unterteilung zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen.

Damit geht in der Praxis Unsicherheit einher. Denn bisher war eindeutig geregelt, dass die geregelten Honorare nur die Grundleistungen betreffen. Diese Klarheit ist in dieser Form nicht mehr vorhanden. Erschwert wird auch die künftige Benennung der ehemaligen Grundleistungen die in den Leistungsbildern als Leistungen enthalten sind und bisher den Namen Grundleistungen getragen haben. Soweit es möglich war, hat der Verfasser auf den Begriff Grundleistungen verzichtet.

Der Begriff der Besonderen Leistungen ist nach wie vor in den neuen HOAI enthalten. Damit dürfte eine Abgrenzung zu den Leistungsbildern, also den ehem. Grundleistungen noch möglich sein.

Vorwort zur 7. Auflage

Die Anwendung der HOAI im Tagesgeschäft der Vertragsanbahnung, Planung, Bauüberwachung und Honorarberechnung ist leichter als allgemein angenommen. Die verschiedenen Honorarkomponenten, die das Architektenhonorar beeinflussen, sorgen auch bei unterschiedlichsten Bauaufgaben im Ergebnis jeweils für ein angemessenes Honorar.

Mit dem hier vorliegenden Werk soll ein praxisgerechter Umgang mit der HOAI für Architekten erleichtert werden. Das Buch hebt sich von vergleichbaren Werken u. a. dadurch ab, dass es von Architekten für Architekten geschrieben ist und sich ausschließlich auf die Architektenleistungen (§ 1 bis § 31 HOAI) bezieht.

Die langjährige Erfahrung des Autors als in der Praxis tätiger Architekt und ö.b.u.v. Sachverständiger kommt dem Werk spürbar zugute. Die nicht nur baupraktisch, sondern gleichermaßen rechtlich sicheren Ausführungen und Hinweise verdankt das Buch der beratenden Mitwirkung durch Herrn Rechtsanwalt Prause, Hannover, der als Rechtsreferent bei der Architektenkammer Niedersachsen tätig ist.

Anschaulich wird anhand von praxisbezogenen Beispielen und Abbildungen die korrekte Abrechnung von Architektenhonoraren bei mündlichen und schriftlichen Verträgen dargestellt. Dabei werden auch Sonderfälle der Honorarberechnung berücksichtigt, denn sehr häufig treten spezielle planerische Anforderungen auf, die nur schwer in die recht trockene Systematik der HOAI-Paragrafen zu übertragen sind.

Breiten Raum nimmt die Honorarberechnung beim Bauen im Bestand ein und leistet einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung vielfältig vorhandener Abrechnungsprobleme der Architekten bei Umbauten und Erweiterungen. Außerdem wird die Bedeutung des inhaltlichen Vertragsgegenstandes beim Bauen im Bestand, der neben den Honorarvereinbarungen die 2. Säule des Projekterfolges darstellt, herausgearbeitet.

Wertvolle Hinweise zum Abschluss von Planungsverträgen und zur Erstellung der ordnungsgemäßen Schlussrechnung ergänzen das Werk, das auch für Rechtsanwälte viele Anregungen anbietet.

Die Gliederung des Buches orientiert sich an den jeweiligen Paragrafen der HOAI und ist somit jederzeit leicht nachvollziehbar. Berücksichtigt ist die neueste Rechtsprechung bis November 2003, sowie die neuen €-Tabellen.

Braunschweig/Kassel, im Februar 2004

Universitätsprofessor
Berthold H. Penkhues

Das Werk wurde 1977 von Herrn Andreas Friess, Architekt BDA und Herrn Peter Höbel begründet.

Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die neue HOAI	1
HOAI Teil 1: Allgemeine Vorschriften	8
§ 1 Anwendungsbereich	8
Sachlicher Anwendungsbereich der HOAI.....	8
Anwendung der HOAI bei anteiligen Leistungen eines Leistungsbildes.....	9
Gültigkeit der HOAI.....	9
Nicht von der HOAI geregelte Leistungen.....	9
HOAI regelt nicht den Vertragsgegenstand.....	10
HOAI – Grundleistungen können Vertragsgegenstand sein.....	11
VOF und HOAI.....	11
Baubegleitende Qualitätsüberwachung.....	11
Anwendungsbereich der HOAI für Generalunternehmer und Bauträger.....	12
§ 2 Begriffsbestimmungen	14
Absatz 1 Objekte.....	15
Absatz 2 Neubauten und Neuanlagen.....	20
Absatz 3 Wiederaufbauten.....	20
Absatz 4 Erweiterungsbauten.....	20
Absatz 5 Umbauten.....	21
Absatz 6 Modernisierungen.....	22
Absatz 7 Anrechenbare Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz.....	22
Absatz 8 Instandsetzungen.....	23
Absatz 9 Instandhaltungen.....	24
Absatz 10 Kostenschätzung.....	24
Absatz 11 Kostenberechnung.....	25
§ 3 Leistungen und Leistungsbilder	27
Absatz 1 Allgemeines.....	27
Absatz 2 Grundleistungen.....	28
Absatz 3 Besondere Leistungen – Allgemeines.....	31
Absatz 3 Besondere Leistungen – Verhältnis zu Grundleistungen.....	31

Planungsablauf erfolgt nicht in starrer Abfolge von Leistungsphasen	32
Absatz 4 Wirtschaftlichkeit der Leistung	33
§ 4 Anrechenbare Kosten	34
Absatz 1 Allgemeines.....	34
Herstellungskosten und damit zusammenhängende Aufwendungen.....	35
DIN 276.....	35
Anrechenbare Kosten und Kostenberechnung	35
Umsatzsteuer und behördeninterne Verwaltungsvorschriften.....	36
Absatz 2 – Ortsübliche Preise	37
Einbau vorhandener oder vorbeschaffter Baustoffe und Bauteile	38
Eigenleistungen	39
Sonst nicht übliche Vergünstigungen.....	41
Absatz 3 – Anrechenbare Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz.....	41
Unvollständige fachliche Basis für Ermittlung der anrechenbaren Kosten	51
Vertragsbeendigung vor Erstellung einer vollständigen Kostenermittlung.....	53
Anrechenbare Kosten je Abrechnungseinheit	53
§ 5 Honorarzonen	55
Allgemeines.....	55
Die zutreffende Honorarzone wird durch die HOAI bestimmt	56
Zeitpunkt der Honorarzoneneingruppierung	57
Absatz 3 Das Verhältnis von Objektliste zu Verordnungstext	57
Honorarzone beim Bauen im Bestand.....	59
§ 6 Grundlagen des Honorars	60
Allgemeines.....	60
Kostenberechnung und Änderungsplanung.....	62
Kostenberechnung – Mehrere Objekte	62
Absatz 1 Kostenschätzung.....	63
Absatz 2 Umbau- oder Modernisierungszuschlag.....	63
Absatz 3 Baukostenvereinbarung.....	66
§ 7 Honorarvereinbarung	68
Absatz 1 Schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung.....	68
Absatz 2 Freie Honorarvereinbarung außerhalb der Tafelwerte	68
Absatz 3 Mindestsatzunterschreitung in Ausnahmefällen.....	69

Absatz 4 Höchstsatzüberschreitung in Ausnahmefällen	73
Absatz 5 Mindestsatz und Auftragserteilung	73
Absatz 5 Was schriftlich bei Auftragserteilung in der Praxis bedeutet	74
Absatz 6 Bonus-Malus-Regelung und Baukostenlimit	75
Absatz 6 Malus-Honorar	76
Baukostengrenze	76
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	79
Absatz 1 Beauftragung einzelner Leistungsphasen	79
Getrennte Beauftragung von einzelnen Leistungsphasen	80
Schnittstelle = Haftungsgrenze	80
Absatz 2 Anteilige Leistungen aus Leistungsphasen	82
Orientierungswerte für einzelne Grundleistungen	86
Einzelleistungen und Vertragsgegenstand	96
Honorarauswirkungen bei teilweiser Erbringung von Grundleistungen	96
§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen	100
Absatz 1 Beauftragung der Leistungsphasen 2 oder 3	100
Absatz 2 Bauleitplanung	101
Absatz 3 Beauftragung der Leistungsphase 8	101
§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfanges	102
Allgemeines	102
Einigung der Vertragspartner	104
Absatz 1 Änderung des Leistungsumfanges	104
Absatz 1 und 2 – Schriftliche Vereinbarung	110
Absatz 2 Wiederholte Erbringung von Grundleistungen	110
Anderes Objekt statt Planungsänderung	113
§ 11 Auftrag für mehrere Objekte	116
Absatz 1 Allgemeines	116
Absatz 2 Mehrere vergleichbare Gebäude	117
Absatz 3 Im Wesentlichen gleiche Gebäude	119
Zusammenfassung zu Absatz 2 und 3	120
Absatz 4 Mehrere Aufträge	121
§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen	122

§ 13 Interpolation	123
Extrapolation ist nicht vorgesehen	123
§ 14 Nebenkosten	124
Erfordernis der Nebenkosten.....	124
Nebenkostenpauschale in der Praxis	125
§ 15 Zahlungen	128
Allgemeines – Abnahme	128
Abschlagszahlungen – Allgemeines.....	130
Abschlagszahlungen – nachgewiesene Leistungen	130
Anrechenbare Kosten bei Abschlagsrechnungen	131
Anforderungen an die Ermittlung der anrechenbaren Kosten	132
Vorzeitig beendete Verträge.....	132
Darlegung des erreichten Leistungsstandes.....	132
Nebenkosten bei Abschlagsrechnungen	133
Rechnungsübergabe an den Auftraggeber	133
Eigene Annahmen bei anrechenbaren Kosten	134
Die HOAI sieht keinen Sicherheitseinbehalt vor	134
Alternative – Zahlungsplan	135
Abschlagszahlung bei Inbetriebnahme/Bauübergabe.....	135
Schlusszahlung nach Leistungsphase 8 bzw. Leistungsphase 9	136
Prüffähige Rechnung.....	137
Bindungswirkung der Schlussrechnung	139
Vorzeitige Vertragskündigung	140
§ 16 Umsatzsteuer	142
Allgemeines.....	142
 HOAI Teil 3: Objektplanung	 144
§ 33 Besondere Grundlagen des Honorars	144
Allgemeines.....	144
Baukonstruktion als anrechenbare Kosten	145
Technische Anlagen als beschränkt anrechenbare Kosten	148
Bedingt anrechenbare Kosten: Herrichten und Erschließen	150

Bedingt anrechenbare Kosten – Ausstattung.....	151
Nicht anrechenbare Kosten	152
Baukostenvereinbarungsmodell	152
Nachvollziehbarkeit der anrechenbaren Kosten	152
§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume	154
Allgemeines	154
Übersicht zu wichtigen Änderungen gegenüber der HOAI 2009.....	155
Allgemeines zum Leistungsbild	156
Vertragsinhalte regelt die HOAI nicht	157
Ergebnisorientierte Systematik der Leistungsphasen.....	157
Leistungsbilder und Besondere Leistungen.....	158
Leistungen beim Bauen im Bestand.....	159
Beauftragung einzelner Leistungen.....	160
Ganze Leistungsphasen können i. d. R. nicht ausgelassen werden	160
Zeitliche Überschneidungen von Leistungsphasen	161
Planungsänderungen	162
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination.....	162
Wirtschaftliche Anforderungen an die Planung	163
Allgemeines zum Leistungsbild Gebäude und Innenräume	164
Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung.....	164
Leistungsphase 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung).....	172
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)	187
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung	199
Leistungsphase 5 Ausführungsplanung.....	204
Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe	213
Leistungsphase 7 Mitwirkung der Vergabe.....	221
Leistungsphase 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation).....	227
Leistungsphase 9 Objektbetreuung	246
§ 35 Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen ...	249
Honorartafel	250
Honorarzonen (Gebäude)	251
Bewertungskriterien (Gebäude)	252
Hinweise zu den einzelnen Bewertungskriterien (Gebäude).....	253
Übersichtstabelle zur Honorarzoneneingruppierung (Gebäude)	255
Honorarzone beim Bauen im Bestand (Gebäude).....	257

Honorarzone (Gebäude) Umbauten und Modernisierungen.....	259
Honorarzonen bei mehreren Gebäuden	259
Das Verhältnis des § 35 zur Objektliste	259
Objektlisten	260
Honorarzonen bei Innenräumen	260
§ 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen	262
Absatz 1 Umbauzuschlag bei Gebäuden	262
Absatz 2 Umbauzuschlag bei Innenräumen	263
§ 37 Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume	264
Absatz 1 Gebäude und Freianlagen	264
Absatz 2 Gebäude und Innenräume	264
HOAI Teil 5: Übergangs- und Schlussvorschriften	265
§ 57 Übergangsvorschrift.....	265
§ 58 Inkrafttreten, Außerkrafttreten.....	266
Inhaltsübersicht Anhang	267
Anhang	269
A Leistungsbild Gebäude/Innenräume	269
B Leistungsbild Freianlagen.....	281
C Leistungsbild Tragwerksplanung	290
D Leistungsbild Technische Ausrüstung	298
E Leistungsbild Bauphysik	309
F Leistungsbild Geotechnik.....	313

G	Leistungsbild der Planungsbegleitenden Vermessung	315
H	Leistungsbild der Bauvermessung	317
I	Muster-Formulare	319
J	Entscheidungsvorlage	322
K	Nachtragsformular	324
L	Abnahmeformular für Bauleistungen	326
M	Kostengruppen nach DIN 276 Teil 1	327
 Sachwortverzeichnis		 339

Übersicht über die neue HOAI

Eingerückt dargestellt sind die Regelungen, die für die Gebäudeplanung nicht relevant sind.

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 1–2 Bauleitplanung, Landschaftsplanung § 17–§ 32

Teil 3 Objektplanung

Abschnitt 1 Gebäude und raumbildende Ausbauten

- § 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–§ 40

Abschnitt 3 Ingenieurbauwerke § 41–§ 44

Abschnitt 4 Verkehrsanlagen § 45–§ 48

Teil 4 Fachplanung

Abschnitt 1 Tragwerksplanung § 49–§ 52

Abschnitt 2 Technische Ausrüstung § 53–§ 56

Teil 5 Überleitungs- und Schlussvorschriften

Anlagen 1 bis 14:

Anlage 1 Beratungsleistungen

Anlage 2 Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan

Anlage 3 Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan

Anlage 4 Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsplan

Anlage 5 Grundleistungen im Leistungsbild Grünordnungsplan

Anlage 6 Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsrahmenplan

Anlage 7 Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan

Anlage 8 Grundleistungen im Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan

Anlage 9 Besondere Leistungen zur Flächenplanung

Anlage 10 Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen, Objektlisten

Anlage 11 Grundleistungen im Leistungsbild Freianlagen, Besondere Leistungen, Objektliste

Anlage 12 Grundleistungen im Leistungsbild Ingenieurbauwerke, Besondere Leistungen, Objektliste

Anlage 13 Grundleistungen im Leistungsbild Verkehrsanlagen, Besondere Leistungen, Objektliste

Anlage 14 Grundleistungen im Leistungsbild Tragwerksplanung, Besondere Leistungen, Objektliste

Anlage 15 Grundleistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung, Besondere Leistungen, Objektliste

Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen

Die HOAI 2013 hat eine Reihe von weitreichenden Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen vorgenommen. Außerdem ist die HOAI in einigen Bereichen neu gegliedert worden.

Geänderte Bewertung der Leistungsphasen in den Leistungsbildern

Die Bewertung bzw. Gewichtung der Leistungsphasen innerhalb der Leistungsbilder wurde mit der HOAI 2013 geändert. Wichtige Änderungen bei den Gewichtungen sind in den Leistungsphasen 3, 4 beim Leistungsbild Gebäude vorgenommen worden. Die nachstehende Übersicht zeigt die Änderungen¹.

Inhaltlich wurden davon unberührt weitere Veränderungen vorgenommen. So sind unter anderem in der Leistungsphase 6 die Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen vorgenommen worden, ohne dass dies bei der Gewichtung der Leistungsphasen berücksichtigt wurde. Auf die inhaltlichen Änderungen bei den Leistungsbildern wird gesondert eingegangen.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Änderung der Gewichtungen der %-Werte der Leistungsphasen (kursiv: Änderungen gegenüber der HOAI 2009).

Leistungsbild Gebäude

Version	LPH 1	LPH 2	LPH 3	LPH 4	LPH 5	LPH 6	LPH 7	LPH 8	LPH 9	Gesamt
HOAI 2009	3	7	11	6	25	10	4	31	3	100
HOAI 2013	2	7	15	3	25	10	4	32	2	100

Leistungsbild Innenräume

Version	LPH 1	LPH 2	LPH 3	LPH 4	LPH 5	LPH 6	LPH 7	LPH 8	LPH 9	Gesamt
HOAI 2009	3	7	14	2	30	7	3	31	3	100
HOAI 2013	2	7	15	2	30	7	3	32	2	100

Leistungsbild Freianlagen

Version	LPH 1	LPH 2	LPH 3	LPH 4	LPH 5	LPH 6	LPH 7	LPH 8	LPH 9	Gesamt
HOAI 2009	3	10	15	6	24	7	3	29	3	100
HOAI 2013	3	10	16	4	25	7	3	30	2	100

Leistungsbild Tragwerksplanung

Version	LPH 1	LPH 2	LPH 3	LPH 4	LPH 5	LPH 6	LPH 7	LPH 8	LPH 9	Gesamt
HOAI 2009	3	10	12	30	42	3				100
HOAI 2013	3	10	15	30	40	2				100

¹ Ohne Leistungsbilder Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen bei denen ebenfalls Änderungen vorgenommen wurden

Leistungsbild Fachplanung Technische Ausrüstung

Version	LPH 1	LPH 2	LPH 3	LPH 4	LPH 5	LPH 6	LPH 7	LPH 8	LPH 9	Gesamt
HOAI 2009	3	11	15	6	18	6	5	33	3	100
HOAI 2013	2	9	17	2	22	7	5	35	1	100

Leistungsbild Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik, Raumakustik)

Beratungsleistung, preisrechtlich nicht verbindlich geregelt und daher frei vereinbar

Version	LPH 1	LPH 2	LPH 3	LPH 4	LPH 5	LPH 6	LPH 7	LPH 8	LPH 9	Gesamt
HOAI 2009	<i>Grundlegend anders, nicht unmittelbar vergleichbar</i>									
HOAI 2013	3	20	40	6	27	2	2			100

Mitverarbeitete Bausubstanz beim Bauen im Bestand

Die bisherige Regelung aus der HOAI 1996 über mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz² hatte lange gebraucht um sich zu etablieren. Diese Regelung ist mit der HOAI 2009 weggefallen und führte damit beim Bauen im Bestand in der Praxis zu einer Honorarreduzierung wenn man ansonsten den Mindestsatz als Messlatte anlegt und gleichzeitig zugrunde legt, dass der Umbauzuschlag nicht entsprechend der amtlichen Begründung zur HOAI 2009 angepasst wird.

Mit der HOAI 2013 wird diese Situation, geändert und anrechenbare Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz wieder eingeführt. Die Vereinbarung zu den anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz soll nach dem Verordnungstext möglichst bis zur Kostenberechnung getroffen werden.

Die Regelung zur mitverarbeiteten Bausubstanz ist in den allgemeinen Teil aufgenommen worden und gilt damit für alle Leistungsbilder, deren Honorar auf der Grundlage von anrechenbaren Kosten ermittelt wird.

Die Regelung des Umbauzuschlags ist ebenfalls geändert worden. Nicht verständlich ist jedoch, dass keine konkrete Untergrenze des Umbauzuschlags festgelegt wurde.

Beispiel

Die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz sind Bestandteil der anrechenbaren Kosten und damit mindestenssatzrelevant. Diese Kosten sollen nach den Einzelbestimmungen der HOAI zum Zeitpunkt der Kostenberechnung ermittelt werden.

Baukostenvereinbarungsmodell als Honorargrundlage (§ 6 HOAI)

Das Honorar für die Leistungsbilder deren Honorar nach anrechenbaren Kosten ermittelt wird kann nach § 6 Abs. 2 HOAI auch alternativ ermittelt werden³. Wenn bei Auftragserteilung

² § 10 (3a) HOAI 1996

³ Diese Regelung war schon in der HOAI 2009 Regelungsbestandteil, hat sich jedoch in der Praxis nicht durchgesetzt.

noch keine Planungsgrundlagen vorliegen, können die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Honorar auf Grundlage einer Baukostenvereinbarung berechnet wird. Ursprünglich war beabsichtigt, diese Regelung aus der HOAI 2013 herauszunehmen.

Danach können die Parteien die anrechenbaren Kosten bei Auftragserteilung sozusagen fest-schreiben. Daraus leiten sich dann die anrechenbaren Kosten für die Honorarermittlung ab. Dieses Modell ist aber sehr risikoreich. Denn bei Auftragserteilung ist in der Regel vieles, was die Baukosten bzw. die anrechenbaren Kosten und den individuellen Planungs- und Überwachungs-aufwand beeinflusst, noch unklar.

Das Baukostenvereinbarungsmodell (Gliederung in anrechenbare Kosten ist zu beachten) dürfte daher gerade bei komplexen Projekten als problematisch einzustufen sein. Denn hier könnte man ggf. unter Auftragsdruck zu erheblichen Zugeständnissen geneigt sein, die später evtl. als Mindestsatzunterschreitung erkennbar werden.

Deshalb wurde in der amtlichen Begründung zur HOAI 2009 auch klargestellt, dass mit dieser Regelung nur fachkundige Vertragspartner umgehen sollten. Da es sich beim Baukostenvereinbarungsmodell um eine alternative Kann-Vorschrift handelt, wird zu beobachten sein, ob sie sich durchsetzt oder nicht. Im privaten Wohnungsbau mit geringen Kostenbandbreiten ist dies evtl. eine Möglichkeit dem Auftraggeber zu Vertragsbeginn eine feste Honorargröße anzubieten, falls das Bauprogramm und der Kostenrahmen konkret bereitstehen. Zu beachten ist, dass diese Regelung daran gebunden ist, dass noch keine Planungsleistungen erbracht wurden.

Aus dem Regelungsbereich ausgeschiedene Planbereiche

Nicht im verbindlichen Regelungsbereich der Honorare enthalten sind seit 2009 die Planbereiche

- Umweltverträglichkeitsstudie
- Bauphysik (Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik, Raumakustik),
- Geotechnik,
- Ingenieurvermessung

Praxis-Tipp

Nach wie vor unverändert bleibt die Beratungspflicht für Architekten im Hinblick auf den gesamten Leistungsbedarf. Danach müssen die Architekten auch die Beauftragung der aus dem verbindlichen Regelungsbereich herausgenommenen Leistungsbild-Bereiche zur Beauftragung empfehlen, soweit dies aus der fachlichen Sicht des Architekten notwendig ist, um die vereinbarten Planungsziele zu erreichen.

Innenräume ersetzen den Raumbildenden Ausbau

Der **raumbildenden Ausbauten** ist in Innenräume umbenannt worden. Die Regelungen für Innenräume sind neu aufgestellt. Die diesbezügliche Objektgliederung ist neu geregelt.

Abnahme von Architektenleistungen

In § 15 wurde die Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung für die Honorarschlussrechnung eingefügt. Diese Einfügung ist allerdings nicht zwingend, denn es kann auch eine andere Voraussetzung vereinbart werden, bei der die Abnahme nicht erfolgen muss. Dazu wird aber die Schriftform vorgeschrieben.

Neue Objektliste bei der Technischen Ausrüstung

Die HOAI 2013 hat eine neue Objektliste für die einzelnen Anlagengruppen eingeführt. Die bisherige Objektliste war ungeeignet, so dass ein Ersatz zwingend notwendig wurde.

Änderungshonorar – Änderungen der Planung

Die Honorarregelungen bei Änderungen der Planung wurden in § 10 HOAI zusammengefasst. Der Honoraranspruch bei Änderungshonorar wird etwas konkreter geregelt. Im Ergebnis verbleiben jedoch Lücken, da die beiden Absätze nur einen Teil der möglichen Szenarien berücksichtigen. Die Regelungen in § 10 HOAI betreffen

- Änderungen bei denen sich der beauftragte Leistungsumfang ändert und damit die anrechenbaren Kosten,
- Wiederholungen von Grundleistungen ohne Änderungen der anrechenbaren Kosten,

Nicht ausdrücklich geregelt ist das Szenario bei dem sich Wiederholungen von Grundleistungen durch eine Planungsänderung ergeben, bei denen sich auch die anrechenbaren Kosten ändern. Nach dem Sinn des Verordnungstextes und den Regelungen des BGB dürfte jedoch auch bei diesem Szenario ein vergleichbarer Honoraranspruch bestehen.

Wichtig ist jedoch, dass eine Änderung nur eine Änderung gegenüber einer bereits erbrachten Leistung sein kann.

Beispiel

Wird im Zuge der Ausführungsplanung eine Veränderung der Grundrisslösung gegenüber dem Entwurf (Leistungsphase 3) vorgenommen, indem sich die Parteien darüber einigen, dass die Büroflächen um 150 m² BGF für Einzelbüros erweitert und die Zentralmensfläche im Gegenzug um 150 m² BGF verringert wird, dann liegt eine Änderung vor. Das Honorar kann dann der Höhe nach ermittelt werden nach den Grundsätzen des § 10 HOAI.

Grundleistungen - Änderungen in den jeweiligen Leistungsbildern

Die Grundleistungen sind als Begriff wieder eingeführt worden. Es hat sich gezeigt, dass es sich bei dem Begriff der Grundleistungen um eine praxisgerechte Lösung handelt. Inhaltlich sind die Leistungsbilder in den Grundleistungen zum Teil erheblich geändert worden. Es sind eine Reihe von neuen Leistungen hinzugefügt worden. Verschiedene Leistungen (z. B. der Kostenanschlag in der Leistungsphase 7) sind auch weggefallen. Auf die weiter unten aufgestellten neuen Leistungsbilder wird Bezug genommen.

Anlagen zur HOAI

Ein Teil des bisherigen Verordnungstextes findet sich in den Anlagen zur HOAI wieder. Damit einher geht etwas mehr Suchaufwand⁴. Nachstehend sind als Auszug die Anlagen dargestellt, die für Architektenleistungen und die Objektplanung von Fachplanungsbüros (z. B. koordiniert durch den Architekten) relevant sind:

⁴ Zum Beispiel Leistungsbilder und Objektlisten

Anlage 1	Beratungsleistungen
Anlage 2 bis 9	Grundleistungen bei der Flächenplanung
Anlage 10	Grundleistungen, Besondere Leistungen, Objektlisten für Gebäude und Innenräume
Anlage 11	Grundleistungen, Besondere Leistungen, Objektlisten für Freianlagen
Anlage 12	Grundleistungen, Besondere Leistungen, Objektlisten für Ingenieurbauwerke
Anlage 13	Grundleistungen, Besondere Leistungen, Objektlisten für Verkehrsanlagen
Anlage 14	Grundleistungen, Besondere Leistungen, Objektlisten für Tragwerksplanung
Anlage 15	Grundleistungen, Besondere Leistungen, Objektlisten für Technische Ausrüstung

Zeithonorar

Die Grundsätze und die Höhe der Zeithonorare sind nicht mehr Bestandteil der HOAI 2013. Bei der Vereinbarung von Leistungen im Zeithonorar ist deshalb neben den leistungsbezogenen Regelungen auch eine Regelung zur Höhe des Zeithonorars zu empfehlen.

Die Mindestsatzfiktion nach HOAI ist somit bei Leistungen nach Zeithonorar nicht anwendbar. Damit gelten die Vorschriften des BGB. Wird lediglich die Erbringung von Leistungen im Zeithonorar vereinbart, ohne dass die Höhe des Zeithonorars vereinbart ist, ist die übliche Vergütung nach BGB Abrechnungsgrundlage.

Bonus-Malus-Regelung

Die Bonus-Malus-Regelung in § 7 Abs. 6 HOAI entspricht der Regelung der HOAI 2009. Danach kann das Honorar bei **Baukostenüberschreitungen** gemindert werden oder bei **Kostenunterschreitungen** als Erfolgshonorar vereinbart werden.

Es gibt damit die Möglichkeit, im Planungsvertrag zu vereinbaren, dass bei Überschreitung der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten ein Malus-Honorar in Höhe bis zu 5 % des Honorars vereinbart werden kann. Unklar ist dabei, wie sich diese Regelung in der Praxis tatsächlich verhält.

Architekten als Generalplaner

Bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen gehört die örtliche Bauüberwachung zu den Besonderen Leistungen, für die es keine preisrechtlichen Regelungen gibt. Die örtliche Bauüberwachung ist und bleibt auch künftig eine unverzichtbare Leistung.

Die werkvertragliche Verpflichtung, eine ordnungsgemäße Bauüberwachung durchzuführen wird durch diesen Wegfall nicht eingeschränkt.

Übergangsregelung

Die neue HOAI gilt nicht für Leistungen, die vor dem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden. Für die vor dem Inkrafttreten dieser HOAI abgeschlossenen Verträge gilt die bisher gültige HOAI weiter. Dies trifft uneingeschränkt auch für mündliche Aufträge zu. Dabei ist zu beachten, dass die Beweislast für das Zustandekommen eines mündlichen Auftrags bei dem Vertragspartner liegt, der das Zustandekommen behauptet.

HOAI 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.

Sachlicher Anwendungsbereich der HOAI

Aus Gründen der textlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur die Begriffe Architekt und Auftragnehmer benutzt.

In § 1 wird der Anwendungsbereich der HOAI geregelt. Die HOAI ist eine Preisrechtsverordnung, die nicht nur für Architekten und Ingenieure gilt, die Mitglied einer Architektenkammer oder Ingenieurkammer sind. Sind Architekten- oder Ingenieurleistungen von den Bestimmungen der HOAI durch Leistungsbilder oder andere Bestimmungen erfasst, ist die HOAI generell anzuwendendes Preisrecht, unberührt von der Qualifikation des Planers.

Damit ist jedoch nichts über die notwendigen berufsqualifizierenden Abschlüsse von Auftragnehmern im Sinne der HOAI ausgesagt. Insofern ist davon auszugehen, dass die HOAI nur die Entgelte regelt und nicht die Frage, wer Leistungen im Sinne der HOAI erbringen darf und wer das nicht darf. Hierfür sind andere Rechtsinstrumente vorgesehen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass die HOAI nur die Entgelte für die entsprechenden Grundleistungen regelt, nicht für Besondere Leistungen. Damit ist eine für die Praxis wichtige Schnittstelle geregelt.

Darüber hinaus ist geregelt, dass die HOAI für Leistungen gilt, die von Büros mit Sitz im Inland und vom Inland aus erbracht werden.

Beispiel

*Nach der herrschenden Rechtsprechung des BGH ist die Anwendung der HOAI **leistungsbezogen** und **nicht personenbezogen**. Das OLG Frankfurt/M⁵ hat dazu entschieden, dass die HOAI auch im Verhältnis zum freien Mitarbeiter anzuwenden ist, sofern der freie Mitarbeiter nicht in einem arbeitnehmerähnlichen Dienst- oder Arbeitsverhältnis zum Auftraggeber steht.*

Die HOAI ist unabhängig vom Leistungsumfang (siehe auch Honorartafelwerte als Begrenzung des Regelungsbereiches) zwingend anzuwendendes **Preisrecht**, soweit die Grundleistungen wie oben erwähnt, betroffen sind. Wird z. B. ein Architekt lediglich mit der Vorentwurfsplanung beauftragt, ist auch für diesen – eingeschränkten - Leistungsumfang die HOAI preisrechtliche Grundlage.

⁵ Urteil des OLG Frankfurt vom 14.03.2002, BauR 2002, 1874

Werden Planungs- und Bauüberwachungsleistungen im Zuge einer **Bauschadenssanierung** eines bestehenden Bauwerkes (z. B. auf Grundlage eines zuvor durch einen Dritten erstellten Bauschadensgutachtens) vereinbart, ist für die Honorarberechnung der Planungs- und Überwachungsleistungen ebenfalls die HOAI anzuwenden⁶. Bei einer Vereinbarung von Einzelleistungen einzelner Leistungsphasen im Zuge einer Bauschadenssanierung können die Regelungen des § 8 HOAI zugrunde gelegt werden.

Anwendung der HOAI bei anteiligen Leistungen eines Leistungsbildes

Es ist auch möglich, die Leistungen der einzelnen Leistungsphasen an unterschiedliche Architekten zu vergeben. Das Prinzip der **aufeinander aufbauenden Leistungsphasen** wird dadurch nicht berührt. Jedoch entsteht bei einer solchen Konstellation ein kalkulatorischer Mehraufwand, da der nachfolgende Architekt sich in die ihm übergebenen Leistungen zunächst einarbeiten muss und darüber hinaus etwaige Mängel abstellen sollte, um selbst ein mangel-freies Ergebnis vorlegen zu können.

Gültigkeit der HOAI

Die HOAI ist durch vertragliche Vereinbarung nicht abdingbar, die Vertragsparteien können also nicht wirksam vereinbaren, dass die HOAI nicht anzuwenden ist. Honoraranfragen von Auftraggebern, die darauf abzielen einen unzulässigen **Preiswettbewerb außerhalb der HOAI** zu erzwingen, sind grundsätzlich unzulässig. Dazu hat das Landgericht Marburg⁷ mit Urteil vom 04.11.1993 (4 O 29/93) festgestellt, dass eine Honoraranfrage eines Stadtbauamtes, die so vage abgefasst ist, dass eine **wettbewerbswidrige Unterschreitung** der in der HOAI geregelten Honorare zu befürchten steht, unzulässig und damit zu unterlassen ist. Ebenso der Tenor das OLG Düsseldorf⁸ mit Urteil vom 25.04.2000 (20 U 113/99). Dieses Verbot gilt gleichermaßen für private Auftraggeber. Insofern kann der Anwendungsbereich der HOAI auch nach der herrschenden Rechtsprechung nicht durch vertragliche Vereinbarungen geändert oder ganz ausgeschlossen werden.

Nicht von der HOAI geregelte Leistungen

Für Leistungen die nicht von den Grundleistungen in den Leistungsbildern und den sonstigen Bestimmungen der HOAI erfasst sind, darf das **Honorar ohne Bindung an die HOAI** frei vereinbart werden. Höchst- und Mindestsätze sind dabei nicht mehr relevant.

Die HOAI regelt nicht alle Leistungen, die Architekten und Ingenieure erbringen. Die **Abgrenzung** zwischen preisrechtlich geregelter HOAI-Leistung und nicht preisrechtlich geregelten Leistungen sollte nicht verwechselt werden mit der Frage der Technischen oder sonstigen Notwendigkeit von weiteren Leistungen. Die Notwendigkeit von weiteren, also preisrechtlich nicht geregelten Leistungen ist ausschließlich nach den Sachverhalten und nicht nach der HOAI zu beurteilen. Nachfolgende – beispielhaft aufgeführte - Leistungen gehören nicht zum preisrechtlichen Regelungsinhalt der HOAI:

- Beratungsleistungen gem. Anlage 1 zur neuen HOAI,
- Bestandsaufnahmen, technische Substanzerkundungen beim Bauen im Bestand,

⁶ Urteil des OLG Hamm vom 11.12.2001 21 U 183/00, BauR 2002, 1113

⁷ BauR 1994, 271

⁸ BauR 2001, 274

- Perspektivische Darstellungen soweit sie nicht zur bürointernen Klärung von Planungsfragen dienen, also vom Auftraggeber eigens beauftragt werden,
- Projektentwicklung, soweit keine Leistungen gemäß HOAI,
- Beratung bei der Grundstücksauswahl (soweit ohne gleichzeitige Erbringung von Grundleistungen nach HOAI),
- Beratende Mitwirkung beim Verkauf von Eigentumswohnungen,
- Beratungstätigkeit ohne Zusammenhang mit Grundleistungen, z. B. beim Kauf einer Immobilie,
- Erstellung von Verkaufsprospekten für Investoren beim Wohnungsbau,
- Mitwirkung bei der Umwandlung von Mietobjekten in Eigentumswohnungen⁹,
- Fachliche Unterstützung bei Bauprozessen, soweit nicht in der HOAI geregelt,
- Designerleistungen für Werbemaßnahmen, Schautafeln, Bauschilder oder Broschüren,
- Erstellung von Rettungswegeplänen,
- Erstellung von Feuerwehrplänen¹⁰ für neue oder bestehende Gebäude als isolierte Leistungen ohne gleichzeitige Vereinbarung von Grundleistungen nach § 34 HOAI.
- Leistungen des Prüfeningenieurs beim Prüfen der Tragwerkplanung und bei der Vor-Ort-Prüfung durch den Prüfeningenieur. Diese Leistungen gelten als delegierbare hoheitliche Leistungen der Bauaufsichtsbehörde. Hierfür werden Gebühren (meistens durch die Bauordnungsämter) fällig.

Für die **nicht in der HOAI** geregelten Leistungen empfiehlt sich eine schriftliche Honorarregelung, die mit einer dazugehörigen Leistungsregelung verknüpft ist. Ist für vereinbarte, nicht in der HOAI erfasste Leistungen keine Honorarregelung getroffen, dann gilt die **übliche Vergütung nach BGB** als angemessen. Im Streitfall entscheidet darüber ein Gericht.

HOAI regelt nicht den Vertragsgegenstand

Die HOAI ist als **Preisrechtsverordnung** auch in der Fassung 2013 nicht für die Regelung des **Vertragsgegenstands** vorgesehen, sondern lediglich für die Honorare. In der Praxis wird dieser Umstand häufig übersehen und die HOAI trotzdem als „Leistungsverzeichnis“ für Architekten- und Ingenieurleistungen angesehen, die in einzelnen Leistungsbildern die Einzelleistungen bei der Planung und Bauüberwachung regelt. Das trifft nach der herrschenden Rechtsprechung nicht zu. Was der Architekt im Rahmen seiner **Vertragserfüllung** schuldet, so der Leitsatz des nachstehend genannten BGH-Urteils, ergibt sich aus dem individuell zu vereinbarenden Vertragsgegenstand und **nicht aus den Leistungsbildern** der HOAI.

Nach klarstellenden Urteilen des BGH vom 24.10.1996 (VII ZR 283/95) sowie vom 22.10.1998 (VII ZR 91/97) enthält die **HOAI keine normativen Leitbilder für den Inhalt von Architekten- und Ingenieurverträgen**, sondern lediglich Honorartatbestände. Die Honorartatbestände sind in der HOAI sortiert nach Leistungsbildern bzw. Planbereichen und nach Grundleistungen sowie besonderen Leistungen.

Die HOAI regelt somit, für welche Architektenleistungen bzw. Ingenieurleistungen ein preisrechtlich geregeltes Honorar anzuwenden ist und für welche Leistungen das Honorar frei vereinbart werden darf. Außerdem regelt die HOAI die jeweiligen **Mindest- und Höchstsätze** des

⁹ Urteil des BGH vom 04.12.1997 VII ZR 177/96, BauR 1998,193

¹⁰ Sind bei der Feuerwehr für evtl. Rettungseinsätze zu hinterlegen

Honorars sowie die Voraussetzungen für die Abrechnung höherer Honorare als in den Mindestsätzen dargestellt.

HOAI – Grundleistungen können Vertragsgegenstand sein

Wenn jedoch die einzelnen Grundleistungen der jeweiligen Leistungsphasen als geschuldete Vertragsbestandteile vereinbart sind, gehören sie auch zu den Leistungspflichten. Als Beispiel können die Bautagesberichte in Leistungsphase 8 gesehen werden. Ist deren Erstellung vereinbart, gehört die Erbringung zu den Leistungspflichten.

Praxis-Tipp

Soweit die Grundleistungen der jeweiligen Leistungsphasen als vertraglich vereinbarter Leistungsinhalt vereinbart sind, werden diese Leistungen auch geschuldet. Denn in einem solchen Fall liegt eine Regelung über die geschuldeten Leistungen im Sinne der o. e. Rechtsprechung vor.

VOF und HOAI

Die VOF als reine Vergabeordnung für öffentliche Auftraggeber im Sinne von § 98 GWB hat keinen Einfluss¹¹ auf den inhaltlichen Anwendungsbereich der HOAI. Die VOF bestimmt lediglich das **Vergabeverfahren bei Planungs- und Überwachungsaufträgen der öffentlichen Auftraggeber** ab einem in der VOF festgesetzten Schwellenwert, der im Jahre 2013¹² mit netto 200.000 EUR festgesetzt ist. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist die Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen bei öffentlichen Aufträgen nicht konkret geregelt. Es ist jedoch auch im sog. Unterschwellenbereich nach dem allgemeingültigen Wettbewerbsgrundsatz und den jeweiligen Haushaltsrechtlichen Bestimmungen zu verfahren. Danach sollen auch bei Vergaben von Planungsleistungen unterhalb der Schwellenwerte Angebotsvergleichsverfahren, jedoch auf Grundlage der Vorgaben der HOAI, erfolgen. Die Regelungen der §§ 22–26 VOF beziehen sich auf Leistungen deren Honorar nach HOAI zu berechnen ist.

Baubegleitende Qualitätsüberwachung

Eine so genannte **baubegleitende Qualitätsüberwachung** wird vereinzelt als externe Qualitätssicherungsmaßnahme ergänzend zu Architektenleistungen angeboten. Die externe Beauftragung einer baubegleitenden Qualitätsüberwachung (damit sind nicht Grundleistungen und auch nicht besondere Leistungen nach HOAI gemeint), die von einem Dritten neben den Architektenleistungen erbracht wird, ist jedoch bei genauer Betrachtung der Zuständigkeiten überflüssig.

Denn die Qualitätsüberwachung ist als Objektüberwachung bzw. Bauüberwachung bereits integrativer Bestandteil der geregelten Architektenleistungen¹³ und wird dort nach den Bestimmungen der HOAI honoriert. Diese Leistungen sind, wie oben festgestellt, ohnehin im Rahmen der Grundleistungen der umfassenden **Grundleistungen der Bauüberwachung** nach

¹¹ siehe § 24 (3) VOF

¹² Schwellenwert gilt im Erscheinungsjahr dieses Buches

¹³ Leistungsphase 8

HOAI enthalten. Die Bauüberwachung bei anderen Leistungsbereichen (z. B. Technische Ausrüstung) ist unberührt davon ebenfalls preisrechtlich geregelt.

Soweit jedoch die Überwachung spezieller Leistungen als Besondere Leistung erforderlich ist, kann damit nicht die o. e. baubegleitende Qualitätsüberwachung gemeint sein.

Die ingenieurtechnische Kontrolle der Ausführung des Tragwerks auf Übereinstimmung mit den geprüften statischen Unterlagen ist eine Besondere Leistung des Leistungsbildes Tragwerksplanung in der Leistungsphase 8.

Praxis-Tipp

Eine gesonderte Beauftragung von Leistungen der baubegleitenden Qualitätsüberwachung ist nicht praxismäßig, führt zu Mehrhonorar und kann zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Regelung und Abgrenzung von Zuständigkeiten und Haftungsrisiken im Verhältnis zur Bauüberwachung nach Leistungsphase 8 führen.

Soweit jedoch besondere Leistungen im Rahmen der Leistungsphase 8 erforderlich sind (z. B. spezielle Qualitätsprüfungen im Zuge der Bauüberwachung von tragenden Glasbauteilen oder die ingenieurtechnische Kontrolle von Beton- und Stahlbetonarbeiten oder von Stahlhochbauarbeiten), ist eine gesonderte Regelung (Besondere Leistungen) sinnvoll und in vielen Fällen sogar fachtechnisch erforderlich. Diese spezialisierte Art von Bauüberwachung ist im Wesentlichen eine fachlich und inhaltlich auf nur Einzelheiten bezogene anteilige Bauüberwachung, die sich auf spezielle inhaltlich genau von den anderen Leistungen der Bauüberwachung abgegrenzte Teile beschränkt.

Leistungen von extern beauftragten baubegleitenden Qualitätsüberwachungen sind nach einem Urteil des OLG Dresden (7 U 1524/00) **eindeutig erfolgsorientiert** und damit dem Werkvertragsrecht zuzuordnen.

Nachfolgende beispielhaft aufgeführte Leistungen gehören nicht zu den Grundleistungen der Gebäudeplanung, obschon sie in vielen Fällen fachtechnisch erforderlich sind:

- Schallschutzmessungen vor Ort,
- Durchleuchtungsprüfungen (z. B. von Schweißnähten) im Stahlhochbau,
- Ingenieurtechnische Überwachung z. B. als Bewehrungskontrollen durch den Tragwerkplaner (z. B. bei eng geführter Bewehrung in schlanken Betonbauteilen),
- SIGEKO-Leistungen.

Anwendungsbereich der HOAI für Generalunternehmer und Bauträger

Nur wenige Ausnahmen zum Anwendungsbereich sind nach herrschender Rechtsprechung zugelassen. So ist z. B. die HOAI nicht zwingend auf Firmen anwendbar, die in einem Auftrag Bauleistungen und Planungsleistungen¹⁴ anbieten und die Bauleistung dabei den Leistungsschwerpunkt bildet. Dies trifft im Wesentlichen auf **Generalübernehmer** oder **Generalunternehmer** zu, die Planung und Bauausführung aus einer Hand¹⁵ anbieten. Dies gilt auch, wenn es nicht zur kompletten Bauausführung¹⁶ kommt, sondern nur ein Teil ausgeführt wird.

¹⁴ Urteil des BGH vom 22.05.1997, VII ZR 290/95

¹⁵ Urteil des BGH vom 22.05.1997, VII ZR 290/95

¹⁶ Urteil des OLG Köln vom 10.12.1999, 19 U 19/99 NJW-RR 2000,611; BauR 9/2000, 1384

Mit Urteil vom 06.02.2003 (Az.: 14 U 38/01) hat das OLG Celle festgestellt, dass auch eine **Pauschalhonorarvereinbarung** unterhalb des Mindestsatzes zulässig ist, wenn ein Auftragnehmer mit der Planung und Bauausführung beauftragt wird.

Bieten **Generalunternehmer** oder Bauträger Architektenleistungen ohne Zusammenhang mit Bauleistungen an, sind diese Anbieter auch an die Regelungen der HOAI gebunden. Dieser Fall tritt bei Projektentwicklungsmaßnahmen häufig auf.

Beispiel

Ein Generalunternehmer bewirbt sich beim Investor zunächst um die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 und 2, die für die Entscheidung, ob das Projekt durchgeführt werden soll oder nicht, als Basis dient. In diesem Fall ist, wenn keine Vereinbarung über eine spätere mögliche Errichtung durch den Generalunternehmer getroffen wird, die HOAI ebenfalls Honorarberechnungsgrundlage mit der Folge, dass der Generalunternehmer die Planungsleistungen nicht unterhalb der Mindestsätze gem. HOAI anbieten darf.

Beauftragt ein Generalunternehmer oder Generalübernehmer seinerseits einen externen Architekten als **Subunternehmer** mit Planungsleistungen aus den Grundleistungen von entsprechenden Leistungsbildern nach der HOAI, dann ist die HOAI für beide Vertragsparteien anzuwendendes Preisrecht.

§ 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.**
- (8) **Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.**
- (9) **Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.**
- (10) **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 Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.**
- (11) **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.

In § 2 werden **Begriffe** definiert, die in der HOAI verwendet werden und in Bezug auf die Honorarermittlung für Architektenleistungen von Bedeutung sind. Diese Definitionen werden auch Legaldefinition genannt und geben Aufschluss darüber, wie der jeweilige Begriff im Sinne der HOAI zu verstehen ist. Diese Legaldefinitionen bedürfen in Grenzfällen der **Auslegung**, weil im Bauwesen immer wieder individuelle Planungssituationen entstehen, die in das Regelinstrumentarium der HOAI nicht ohne Weiteres hineinpassen. So ist z. B. die häufige Frage, ab wann von einem **Umbau** oder von einem **Erweiterungsbau** auszugehen ist, nicht ohne Auslegung der HOAI zu beantworten.

Auffallend ist, dass in der HOAI der Begriff „Sanierung“ nicht vorkommt. Aus diesem Grunde sollte der Begriff im Tagesgeschäft ebenfalls nicht benutzt werden, um Missverständnisse bei der Honorarermittlung zu vermeiden.

Absatz 1 Objekte

Als Objekt werden Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen bezeichnet. Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung sind ebenfalls Objekte. Objekte bilden eine von mehreren Abrechnungsgrundlagen bei der Honorarermittlung.

Die Innenräume lösen die bisherigen Raumbildende Ausbauten ab und ersetzen diese somit.

Die früher in älteren Fassungen der HOAI noch aufgeführten sonstigen Bauwerke sind aus der Begriffsbestimmung in § 2 HOAI weggefallen.

Die Objekte stellen die Grundlage für die Anwendung und Honorarermittlung der jeweiligen Leistungsbilder dar. Aus den jeweiligen Objektlisten in der Anlage zur HOAI sind häufig auch Eingruppierungshinweise zu entnehmen. Dabei ist aber zu beachten, dass die Objektlisten vornehmlich – und dort nur als Hilfestellung – für die Eingruppierung in die Honorarzonon vorgesehen sind.

Gebäude

Der Begriff Gebäude kann hilfsweise¹⁷ anhand der neuen Objektliste in Anlage 10.2 zur HOAI definiert werden. Die Definition bzw. Auslegung des Begriffs entscheidet über die Anwendung der zutreffenden Honorartabelle. Die bisherige bauordnungsrechtlich abgeleitete Definition für Gebäude aus der HOAI 2009 ist nicht mehr relevant. Sie wurde aus dem Regelungsbereich herausgenommen, da es hier Überschneidungen mit den Ingenieurbauwerken gab, die teilweise ebenfalls der bauordnungsrechtlichen Definition für Gebäude aus der HOAI 2009 entsprachen.

Schnittstelle Gebäude – Ingenieurbauwerke

Die Schnittstelle zwischen Gebäuden und Ingenieurbauwerken kann hilfsweise auch nach den Objektlisten in Verbindung mit den Regelungen zum Anwendungsbereich in § 41 HOAI vorgenommen werden. Der Begriff Gebäude wird damit begrenzt durch die Definition der Ingenieurbauwerke (siehe dortige Objektliste und Anwendungsbereich in § 41 HOAI).

¹⁷ Siehe Hinweise oben im Abschnitt Absatz 1 Objekte

Die Objektlisten sind mit der HOAI 2013 neu aufgestellt worden, was auch bei der Abgrenzung zu anderen Leistungsbildern durchaus eine Rolle spielt. In Anlage 10.2 zur HOAI ist die Objektliste für Gebäude enthalten.

Praxis-Tipp

Hilfsweise (anhand der o. g. Objektlisten) ist z. B. kargestellt, dass Bauwerke der Abfallversorgung zu den Ingenieurbauwerken zählen, was nach der Objektdefinition nach HOAI 2009 nicht eindeutig war.

Innenräume – Allgemeines

Der Begriff Innenräume ersetzt die bisherigen raumbildenden Ausbauten. Als plausible Arbeitshilfe zur Objektdefinition kann die Objektliste in Anlage 10.3 herangezogen werden. In der Objektliste werden jedoch strukturell unterschiedliche Objektarten aufgeführt, nämlich

- einzelne Innenräume (z. B. Konzertsaal),
- Raumbereiche (z. B. Kultur- oder Sakralbereiche), also mehrere Räume
- Gebäude (z. B. Stadthalle)

Das erschwert eine Abgrenzung von Gebäuden und Innenräumen untereinander, wenn z. B. mehrere Innenräume Planungsgegenstand sind. Die Regelung des § 11 HOAI 2013 Absatz 2 bis 3 gilt nicht für Innenräume. Die Regelung des § 11 HOAI 2013 Absatz 1 gilt jedoch übergreifend, so dass davon auszugehen ist, dass eine getrennte Honorarberechnung nach Maßgabe der Objekte gemäß der Objektliste schlüssig erscheint.

Daraus ist zu schließen, dass die Wiederholungsbedingten Honorarreduzierungen nicht für Innenräume gelten.

Praxis-Tipp

Eine konkrete Schnittstelle zwischen Gebäuden und Innenräumen, die sich z. B. anhand von Kostengruppen nach DIN 276 oder einzelnen Gewerken festmachen lässt, enthalten die Objektliste und auch die sonstigen Regelungen der HOAI nicht. Damit ist auch keine eindeutige grundsätzlich anwendbare Schnittstelle gegeben. Eine vertragliche einzelfallbezogene Schnittstellenregelung wird somit empfohlen.

Schnittstelle Gebäude – Innenräume Allgemeines

Da sich in den sonstigen Regelwerken keine praxisgerechte Gliederung abzeichnet und mit der HOAI 2013 keine konkreten Honorar-Schnittstellenregelungen benannt wurden, ergibt sich die Notwendigkeit im Tagesgeschäft eigenständige vertragliche Schnittstellen-Regelungen für Leistung und Honorar bzw. anrechenbare Kosten anzuwenden.

Der BGH hat mit einer Entscheidung vom 11.12.2008 (Az.: VII ZR 235/06) eine konkrete HOAI-konforme Hilfestellung für eine Schnittstellenregelung gegeben. Der BGH urteilte, dass der konkrete Planungsumfang mit seinen Schnittstellen durch den Umfang des Planungsvertrags und nicht durch die preisrechtlichen Regelungen der HOAI bestimmt wird. Damit hat der BGH einen Grundsatz der Vertragsfreiheit noch einmal klargestellt. Die Schnittstelle zwischen Gebäude und Innenräume ist danach auf vertraglicher Ebene zu regeln. Danach bestimmen sich dann in einem weiteren Schritt die anrechenbaren Kosten.