

Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung für Architekten

8. Auflage

PRAXIS



**VIEWEG+
TEUBNER**

Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung für Architekten
8., vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage

PRAXIS



VIEWEG+
TEUBNER

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

Dipl.-Ing. Klaus D. Siemon ist Architekt und von der Industrie- und Handelskammer Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Sachgebiet Architektenleistungen und Honorare.

Email: info@architektenhonorar.de
Internet: www.architektenhonorar.de

Bis zur 6. Auflage erschien das Werk unter dem selben Titel im Bauverlag, Wiesbaden und Berlin, bearbeitet von Peter Höbel (†) und Andreas Friess (†).

8. Auflage 2010

Alle Rechte vorbehalten

© Vieweg+Teubner | GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2010

Lektorat: Karina Danulat | Sabine Koch

Vieweg+Teubner ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.
www.viewegteubner.de



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, 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.

Umschlaggestaltung: KünkelLopka Medienentwicklung, Heidelberg
Satz/Layout: Dipl.-Vw. Annette Prenzer, Wiesbaden
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Ten Brink, Meppel
Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier.
Printed in the Netherlands

ISBN 978-3-8348-0846-2

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 werden im vorliegenden Werk umfassend behandelt.

Die Gliederung des Buches orientiert sich an den Paragraphen 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.

Kassel, August 2009

Klaus Dieter Siemon

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-Paragraphen 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 Paragraphen 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
Inhaltsübersicht	1
Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen	3
HOAI Teil 1: Allgemeine Vorschriften	8
§ 1 Anwendungsbereich	8
Sachlicher Anwendungsbereich der HOAI	8
Nicht von der HOAI geregelte Leistungen.....	9
HOAI regelt nicht den Vertragsgegenstand	10
VOF und HOAI.....	11
Baubegleitende Qualitätsüberwachung	11
Anwendungsbereich für Generalunternehmer und Bauträger	12
§ 2 Begriffsbestimmungen	14
Nr. 1 Objekte.....	15
Nr. 2 Gebäude	15
Nr. 3 Neubauten und Neuanlagen	17
Nr. 4 Wiederaufbauten	17
Nr. 5 Erweiterungsbauten.....	17
Nr. 6 Umbauten.....	18
Nr. 7 Modernisierungen	19
Nr. 8 Raumbildende Ausbauten	19
Nr. 9 Instandsetzungen.....	20
Nr. 10 Instandhaltungen	20
Nr. 11 Freianlagen.....	20
Nr. 12 Fachlich allgemein anerkannte Regeln der Technik	21
Nr. 13 Kostenschätzung	21
Nr. 14 Kostenberechnung.....	22
Nr. 15 Honorarzonen.....	23
Einrichtungsgegenstände.....	23
Werbeanlagen.....	24
§ 3 Leistungen und Leistungsbilder	25
Absatz 1 Allgemeines	25
Absatz 2 Leistungen und Änderungen	27
Absatz 2 Andere Leistungen	27
Absatz 3 Besondere Leistungen	28
Absatz 4 Leistungsbilder und Leistungsphasen	28

Absatz 6 Wirtschaftlichkeit der Leistung	29
Absatz 7 Leistungsphasen	30
Absatz 8 Erörterung der Ergebnisse der Leistungsphasen mit dem Auftraggeber	30
§ 4 Anrechenbare Kosten	31
Absatz 1 Allgemeines.....	31
Absatz 2 Ortsübliche Preise	32
§ 5 Honorarzonen	37
Absatz 1 Allgemeines.....	37
Absatz 2 Das Verhältnis von Objektliste zu Verordnungstext	39
§ 6 Grundlagen des Honorars	40
Absatz 1 Kostenberechnung.....	40
Absatz 1 Kostenschätzung.....	42
Absatz 1 Weitere Honorargrundlagen	43
Absatz 2 Baukostenvereinbarung	43
§ 7 Honorarvereinbarung	45
Absatz 1 Schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung.....	45
Absatz 2 freie Honorarvereinbarung außerhalb der Tafelwerte	46
Absatz 3 Mindestsatzunterschreitung in Ausnahmefällen.....	46
Absatz 4 Höchstsatzüberschreitung in Ausnahmefällen.....	50
Absatz 5 Anpassung des Honorars bei Änderungen.....	50
Absatz 5 Zeithonorar bei Planungsänderungen	53
Absatz 5 Alternative: Änderungshonorar auf Basis der Grundleistungen.....	55
Absatz 5 Exkurs: Wiederholte Erbringung von Grundleistungen (HOAI 1996).....	65
Absatz 5 Honorarpflichtige Änderungen.....	65
Absatz 5 Termine und Verzögerungen	66
Absatz 6 Mindestsatz und Auftragserteilung.....	67
Absatz 6 Was schriftlich bei Auftragserteilung in der Praxis bedeutet	67
Absatz 7 Bonus-Malus-Regelung und Baukostenlimit.....	68
Absatz 7 Malus-Honorar	69
Absatz 7 Baukostenlimit	69
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	71
Absatz 1 Beauftragung einzelner Leistungsphasen	71
Absatz 2 Beauftragung einzelner Leistungen aus den Leistungsphasen	74
§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen... 86	86
Absatz 1 Beauftragung der Leistungsphasen 2 oder 3.....	86
Absatz 2 Beauftragung der Leistungsphase 8.....	88
Absatz 3 Landschaftsplanung.....	89

§ 10 Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen	90
Allgemeines	90
Dasselbe Objekt Grundsätzlich verschiedene Anforderungen	91
Anderes Objekt	92
§ 11 Auftrag für mehrere Objekte	93
Absatz 1 Allgemeines	93
Absatz 1 Vergleichbare Objektbedingungen, gleiche Honorarzone	94
Absatz 2 Im Wesentlichen gleichartige Gebäude	97
Absatz 3 Mehrere Aufträge	97
Absatz 4 Flächenplanung	97
§ 12 Planausschnitte	98
§ 13 Interpolation	99
Extrapolation ist nicht vorgesehen	99
Beispiel einer Interpolation	100
§ 14 Nebenkosten	101
Erfordernis der Nebenkosten	102
Vorsteuer und Umsatzsteuer	102
Nebenkostenpauschale in der Praxis	102
§ 15 Zahlungen	105
Abschlagszahlungen	105
Anrechenbare Kosten bei Abschlagsrechnungen	107
Ermittlung des erreichten Leistungsstandes	107
Nebenkosten bei Abschlagsrechnungen	108
Rechnungsübergabe an den Auftraggeber	108
Eigene Annahmen bei anrechenbaren Kosten	108
Die HOAI sieht keinen Sicherheitseinbehalt vor	109
Alternative: fester Zahlungsplan	109
Abschlagszahlung bei Inbetriebnahme/Bauübergabe	110
Schlusszahlung nach Leistungsphase 8 bzw. Leistungsphase 9	111
Prüffähige Rechnung	111
Bindungswirkung der Schlussrechnung	113
Vorzeitige Vertragskündigung	115
§ 16 Umsatzsteuer	116

HOAI Teil 3: Objektplanung	118
§ 32 Besondere Grundlagen des Honorars	118
Baukonstruktion als anrechenbare Kosten	119
Technische Anlagen als beschränkt anrechenbare Kosten	121
Bedingt anrechenbare Kosten Herrichten und Erschließen.....	124
Bedingt anrechenbare Kosten Ausstattung.....	124
Nicht anrechenbare Kosten	125
Getrennte Abrechnung der Freianlagen.....	125
Baukostenvereinbarungsmodell	125
Nachvollziehbarkeit der anrechenbaren Kosten	125
§ 33 Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten	128
Allgemeines zum Leistungsbild	132
Vertragsinhalte regelt die HOAI nicht	133
Ergebnisorientierte Systematik der Leistungsphasen	134
Leistungsbilder und Besondere Leistungen.....	134
Bauftragung von Gebäudeplanung und raumbildenden Ausbau	135
Bauen im Bestand.....	136
Bauftragung einzelner Leistungen.....	137
Ganze Leistungsphasen können i. d. R. nicht ausgelassen werden	137
Planungsänderungen.....	138
Erbringung von Grundleistungen bei Generalunternehmereinsatz.....	138
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination.....	140
Die Leistungsphasen 1–9.....	141
§ 34 Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten	214
Honorartafel	216
Honorarzonen (Gebäude)	216
Bewertungskriterien (Gebäude).....	217
Hinweise zu den einzelnen Bewertungskriterien (Gebäude).....	218
Übersichtstabelle zur Honorarzoneneingruppierung (Gebäude)	220
Honorarzone beim Bauen im Bestand (Gebäude)	222
Honorarzone (Gebäude): Die geplante Nutzung ist entscheidend.....	224
Honorarzonen bei mehreren Gebäuden	224
Das Verhältnis des § 34 zur Objektliste (Anlage 3 zur HOAI)	224
Objektliste (Anlage 3 zur HOAI)	225
Honorarzonen beim raumbildenden Ausbau	227

§ 35 Leistungen im Bestand	230
Umbauzuschlag.....	230
Besondere Leistungen beim Bauen im Bestand.....	230
Wirtschaftliche Anforderungen an die Planung.....	232
§ 36 Instandhaltungen und Instandsetzungen	233
HOAI Teil 5: Übergangs- und Schlussvorschriften	234
§ 55 Übergangsvorschrift	234
§ 56 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	235
Anhang	236
Inhaltsübersicht	236
A Planbereich Gebäude	237
B Planbereich Tragwerksplanung	245
C Planbereich Technische Ausrüstung	249
D Beratungsleistungen	253
E Muster-Formulare	263
Sachwortverzeichnis	287

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 Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen
- § 11 Auftrag für mehrere Objekte
- § 12 Planausschnitte
- § 13 Interpolation
- § 14 Nebenkosten
- § 15 Zahlungen
- § 16 Umsatzsteuer

Teil 2 Flächenplanung

Abschnitt 1–2 Bauleitplanung, Landschaftsplanung § 17–§ 31

Teil 3 Objektplanung

Abschnitt 1 Gebäude und raumbildende Ausbauten

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

Abschnitt 2 Freianlagen § 37–§ 39

Abschnitt 3 Ingenieurbauwerke § 40–§ 43

Abschnitt 4 Verkehrsanlagen § 44–§ 47

Teil 4 Fachplanung**Abschnitt 1 Tragwerksplanung § 48–§ 50****Abschnitt 2 Technische Ausrüstung § 51–§ 54****Teil 5 Überleitungs- und Schlussvorschriften****Anlagen 1 bis 14:**

- Anlage 1** Beratungsleistungen
- Anlage 2** Besondere Leistungen gem. § 3 Absatz 3
- Anlage 3** Objektlisten gem. § 5 Absatz 4 Satz 2
- Anlage 4** Leistungen gemäß § 18 Absatz 1 – Flächennutzungsplan
- Anlage 5** Leistungen gemäß § 19 Absatz 1 – Bebauungsplan
- Anlage 6** Leistungen gemäß § 23 Absatz 1 – Landschaftsplan
- Anlage 7** Leistungen gemäß § 24 Absatz 1 – Grünordnungsplan
- Anlage 8** Leistungen gemäß § 25 Absatz 1 – Landschaftsrahmenplan
- Anlage 9** Leistungen gemäß § 26 Absatz 1 – Landsch. Begleitplan
- Anlage 10** Leistungen gemäß § 27 – Pflege- und Entwicklungsplan
- Anlage 11** Leistungen gemäß § 33 – Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten und gem. § 38 Absatz 2 – Leistungsbild Freianlagen
- Anlage 12** Leistungen gemäß § 42 Absatz 1 – Leistungsbild Ingenieurbauwerke und gemäß § 46 Absatz 2 – Leistungsbild Verkehrsanlagen
- Anlage 13** Leistungen gemäß § 49 Absatz 1 – Leistungsbild Tragwerksplanung
- Anlage 14** Leistungen gemäß § 53 Absatz 1 – Leistungsbild Technische Ausrüstung

Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen

Die HOAI 2009 hat eine Reihe von Änderungen gegenüber den bisherigen Regelungen zum Anwendungsbereich aufgenommen. Außerdem ist die HOAI völlig neu gegliedert worden.

Inländer-HOAI

Die Regelung des § 1 zum räumlichen Geltungsbereich der HOAI hat sich geändert. Eingefügt wurde eine neue Klausel, wonach der Anwendungsbereich nur auf Auftragnehmer mit Sitz im Inland bezogen ist. Damit soll dem europäischen Recht Rechnung getragen werden.

Daraus folgt, dass immer wenn ein Planungsbüro seine Tätigkeit faktisch mittels einer festen Einrichtung auf unbestimmte Zeit in Deutschland ausübt, gilt das Büro als in Deutschland niedergelassen.

Damit gilt die HOAI für Büros die in Deutschland eine Zweigniederlassung vorhalten. Honorarregelungen mit Inlandsbezug sind nach EU-Recht zulässig. Zweck der neuen HOAI ist nach der amtlichen Begründung die Vermeidung eines ruinösen Preiswettbewerbs.

Für alle Auftragnehmer mit Sitz in Deutschland, die auch bisher die HOAI anzuwenden hatten, ändert sich durch die oben genannte Neuregelung im Ergebnis nichts.

Kostenberechnung als Honorargrundlage (§ 6 HOAI)

Das Honorar für alle Leistungsphasen soll künftig nach den Kosten der Kostenberechnung ermittelt werden. Das birgt Unsicherheiten. Denn alle Planungsbeteiligten, die Beiträge zur Kostenberechnung liefern, sind in Bezug auf die Bedeutung der Kostenbeiträge im Verhältnis zum eigenen Honorar (für alle Leistungsphasen) betroffen. Die Kostenberechnung wird künftig in jeder Hinsicht eine äußerst bedeutsame Leistung werden. Die völlig veraltete DIN 276/81, die in den letzten Jahren nur noch für Honorarberechnungen anzuwenden war ist nun endgültig Geschichte. Damit entfällt der Umrechnungsaufwand von neuer DIN 276/08 in die alte DIN 276/81.

Baukostenvereinbarungsmodell als Honorargrundlage (§ 6 HOAI)

Das Honorar für alle Leistungsphasen kann nach § 6 (2) auch alternativ ermittelt werden. Wenn bei Auftragserteilung noch keine Planungsgrundlagen vorliegen, können die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Honorar auf Grundlage einer Baukostenvereinbarung berechnet wird.

Das ist das so genannte Baukostenvereinbarungsmodell. Danach können die Parteien die Baukosten bei Auftragserteilung festschreiben. Daraus leiten sich dann die anrechenbaren Kosten 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 Überwachungsaufwand beeinflusst, noch unklar.

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

Deshalb ist in der amtlichen Begründung zur HOAI 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.

Aus dem Regelungsbereich ausgeschiedene Planbereiche

Nicht mehr im verbindlichen Regelungsbereich der Honorare enthalten sind die Planbereiche

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

Praxis-Tipp

Nach wie vor unverändert bleibt die treuhänderische Beratungspflicht für Architekten. Danach müssen die Architekten die Beauftragung der aus dem verbindlichen Regelungsbereich herausgenommenen Planbereiche zur Beauftragung empfehlen, soweit dies aus der fachlichen Sicht des Architekten notwendig ist, um die vereinbarten Planungsziele zu erreichen.

Raumbildender Ausbau

Bei **raumbildenden Ausbauten** ist die bisherige Vorschrift des § 25 weggefallen bzw. geändert worden. Damit sind Abgrenzungsprobleme bei gleichzeitiger Beauftragung von Leistungen der Gebäudeplanung und des raumbildenden Ausbaues verbunden.

Künstlerische Oberleitung

Weggefallen ist die bisherige Regelung der **künstlerischen Oberleitung** die in der alten HOAI in § 15 (3) geregelt war. Gerade diese Leistung ist in den letzten Jahren zunehmend vereinbart worden. Sie ist somit zu einem bedeutsamen Faktor der Bauüberwachung bei der Vergabe von Bauleistungen an Generalunternehmer geworden. Denn damit konnte bei Beauftragung von GU's eine „gestalterische Kontrolle“ gesichert werden, ohne dass die komplette Leistungsphase beauftragt wird.

Es ist zu erwarten, dass diese Leistung künftig frei vereinbart in die entsprechenden Verträge aufgenommen wird. Das Honorar dafür war in der Vergangenheit mit mindestens 5 v. H. des Gesamthonorars aller Leistungen der Leistungsphasen 1–9 angemessen. Das trifft auch für die HOAI 2009 zu.

Abschlagszahlungsregelung

In § 15 wurde eine für Planungsbüros unglückliche Regelung eingeführt, wonach Abschlagszahlungen u. a. zu den vereinbarten Zeitpunkten oder in angemessenen Abständen für nachgewiesene Leistungen gefordert werden können.

Neue Anlagengruppen bei der Technischen Ausrüstung

Die HOAI 2009 gliedert die Anlagengruppen neu. Diese Neugliederung passt sich an die Kostengruppen der DIN 276/08 (2. Stelle) an. Die Honorarabrechnung in Bezug auf die nunmehr

für alle Leistungsphasen durchgehend anzuwendende Kostenberechnung wird dadurch vereinfacht. Die nachstehende Tabelle zeigt die neuen Anlagengruppen. Im Unterschied zu den Anlagengruppen verfügt die DIN 276/08 außerdem über eine Kostengruppe 490, was zu beachten ist.

Anlagen- gruppe	Bezeichnung (§ 51 HOAI)	Kostengruppe DIN 276/08
1	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen	410
2	Wärmeversorgungsanlagen	420
3	Lufttechnische Anlagen	430
4	Starkstromanlagen	440
5	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	450
6	Förderanlagen	460
7	Nutzungsspezifische Anlagen, einschließlich maschinen- und elektrotechnische Anlagen in Ingenieurbauwerken	470
8	Gebäudeautomation	480

Änderungshonorar

Der Anspruch auf Abrechnung von Änderungshonorar wird etwas konkreter geregelt. Nach § 7 (5) hat das Planungsbüro Anspruch auf Abschluss einer Anpassung der ursprünglichen Honorarvereinbarung wenn

- sich der beauftragte Leistungsumfang ändert,
- Änderungen der anrechenbaren Kosten eintreten

Damit ist erstmals eine in der Praxis durchführbare Regelung zu Änderungshonoraransprüchen von Planungsbüros getroffen worden. Es handelt sich dabei um die Berechtigung des Anspruchs einer Anpassung des bisherigen Honorars. Dieser Anspruch besteht nunmehr nach HOAI und kann sofort bei angeordneten Änderungsplanungen nach den o. g. Maßgaben geltend gemacht werden.

Beispiel

Steigen oder fallen die anrechenbaren Kosten (gemäß Kostenberechnung) nach Vertragsabschluss aufgrund von entsprechenden planerische Änderungsanordnungen des Auftraggebers, so sollen die Parteien die Honorarvereinbarung entsprechend anpassen. Die Honorar-Anpassungsvereinbarung hat schriftlich zu erfolgen.

Unklarheit bei getrennter Abrechnung

In der alten HOAI wurde in § 22 und § 23 geregelt, unter welchen Umständen eine getrennte Honorarermittlung stattfindet. Diese Regelungsinhalte sind grundlegend geändert. Die bisherige

ge strenge Trennung nach verschiedenen Maßnahmen an einem Objekt oder die bisherigen Regelungen bei mehreren Objekten existiert so wie bisher nicht mehr.

Die neuen Regelungen, die in § 11 enthalten sind, tragen nicht zur Klarheit bei der Abgrenzung der Objektbezogenen Abrechnung bei.

Anlagen zur HOAI

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

- Anlage 1** Beratungsleistungen (ehem. Verordnungstext HOAI 1996)
- Anlage 2** Besondere Leistungen gem. § 3 Absatz 3
- Anlage 3** Objektlisten gem. § 5 Absatz 4 Satz 2
- Anlage 11** Leistungen gemäß § 33 – Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten und gem. § 38 Absatz 2 – Leistungsbild Freianlagen

Zeithonorar

Die Höhe der Zeithonorare ist nicht mehr Bestandteil der neuen HOAI 2009. Damit sind die bisherigen Stundensätze, die in der Fachwelt längst als unauskömmlich eingestuft wurden, nicht mehr bindend. Bei der Vereinbarung von Leistungen im Zeithonorar ist deshalb neben den Leistungsbezogenen Regelungen auch eine Regelung zur Höhe des Zeithonorars zu treffen.

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

Neu ist die Bonus-Malus-Regelung in § 7 (7) HOAI. Danach kann das Honorar bei **Baukostenüberschreitungen** gemindert werden oder bei **Kostenunterschreitungen** als Erfolgshonorar vereinbart werden.

Es gibt damit jetzt 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.

Mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz

Die bisherige Regelung über mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz¹ hatte lange gebraucht um sich zu etablieren. Aber in den letzten 5 Jahren hatte sie sich nachhaltig durchgesetzt und für angemessene Honorare bei Umbauten oder Modernisierungen bzw. Instandsetzungen gesorgt. Diese Regelung ist nun ersatzlos weggefallen und führt damit beim Bauen im Bestand zu einer Honorarreduzierung wenn man ansonsten den Mindestsatz als Messlatte anlegt. Denn

¹ § 10 (3a) HOAI 1996

die anrechenbaren Kosten liegen nun um diesen Betrag niedriger. Der Wegfall wirkt sich allgemein aus, weil diese anrechenbaren Kosten der Höhe nach nicht auf eine einvernehmliche Regelung zwischen den Vertragspartnern angewiesen waren.

Der Ausgleich, den der Verordnungsgeber durch den neu geregelten Umbauszuschlag geschaffen hat, besteht darin, dass der Umbauszuschlag nun zwischen 20 % und 80 % des Honorars betragen kann. Die Höhe des Umbauszuschlags ist, soweit über 20 %, auf eine Regelung zwischen den Vertragspartnern angewiesen.

Beispiel

Die untere Grenze des Umbauszuschlags ist bei 20 % des Grundhonorars geblieben. Der Wegfall der anrechenbaren Kosten nach § 10 (3a) führt zu einer Minderung gegenüber der alten HOAI. Eine Erhöhung des Umbauszuschlags auf ca. 30 % würde dann ggfs. zunächst lediglich einen Ausgleich für den Wegfall der anr. Kosten aus mitverarbeiteter vorh. Bausubstanz bilden, ohne dass damit eine Honorarerhöhung verbunden ist. Damit wird die Kompensation des Wegfalls der Regelung in § 10 (3a) alte HOAI ins Belieben des Auftraggebers gestellt.

Architekten als Generalplaner

Bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen fällt die örtliche Bauüberwachung aus dem alten § 57 HOAI ersatzlos weg. Die örtliche Bauüberwachung ist und bleibt auch künftig eine unverzichtbare Leistung, z. B. wenn Architekten diese Leistungen als Generalplaner mit anbieten. Jetzt ist die örtliche Bauüberwachung zur besonderen Leistung² mutiert und wird nur noch informativ in der Anlage zur HOAI aufgeführt. Das ist ein deutlicher Rückschritt in „Preiskampfzeiten“ und dürfte zu Auseinandersetzungen führen.

Architekten die als **Generalplaner** tätig sind, können diese Regelungslücke berücksichtigen, indem Sie von Angebotsausarbeitung an, mit Ihrem Subunternehmer regeln, welche Leistungen der örtlichen Bauüberwachung angeboten werden sollen oder nicht.

Als Ausgleich für diese weggefallenen notwendigen Grundleistungen bleibt die vertragliche Vereinbarung der örtlichen Bauüberwachung. Die werkvertragliche Verpflichtung, eine ordnungsgemäße Bauüberwachung durchzuführen wird durch diesen Wegfall nicht eingeschränkt. Auch die Beratungspflicht nach der koordinierende Architekten den Auftraggeber auf die Notwendigkeit der örtlichen Bauüberwachung bei Ingenieurbauwerken oder Verkehrsanlagen hinweisen müssen, bleibt bestehen.

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.

² siehe Anlage 2.8.8 zur HOAI 2009

HOAI Teil 1: Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich

§ 1 Anwendungsbereich

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

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.

Zu beachten ist, dass die HOAI nur die Entgelte für die entsprechenden Leistungen regelt. 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. Hier sind andere Rechtsinstrumente vorgesehen.

Beispiel

*Nach der herrschenden Rechtsprechung des BGH ist die Anwendung der HOAI **leistungsbezogen** und **nicht personenbezogen**. Das OLG Frankfurt/M³ 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 zwingend anzuwendendes **Preisrecht**. Wird z. B. ein Architekt lediglich mit der Vorentwurfsplanung beauftragt, ist auch für diesen eingeschränkten Leistungsumfang die HOAI preisrechtliche Grundlage.

³ Urteil des OLG Frankfurt vom 14.03.2002, BauR 2002, 1874

Da die jeweiligen Leistungsphasen mit wenigen Ausnahmen i. d. R. fachlich aufeinander aufbauen, ist in diesem Fall zu klären, ob die Leistungen der Leistungsphase 1 dem Auftragnehmer bereitgestellt werden, oder ob er diese Leistung ebenfalls zu erbringen hat. Diese Klärung ist auf Initiative des Auftragnehmers⁴ durchzuführen. Denn um die **Vorentwurfsplanung** erbringen zu können, hat der Auftragnehmer die Grundlagenermittlung zu erbringen. Eine Ausnahme kann die Erbringung der Leistungsphase 6 als funktionale Ausschreibung für einen Aufzug darstellen; hier ist die Leistungsphase 5 nicht immer zwingend als Basis notwendig.

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 anzuwenden⁵. Bei einer Vereinbarung von Einzelleistungen einzelner Leistungsphasen im Zuge einer Bauschadenssanierung sind die Regelungen des § 8 HOAI zugrunde zu legen.

Es ist formal auch möglich, die einzelnen Leistungsphasen an unterschiedliche Architekten zu vergeben. Das Prinzip der **aufeinander aufbauenden Leistungsphasen** wird dadurch nicht berührt.

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 Marburg⁶ 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 des OLG Düsseldorf⁷ mit Urteil vom 25.04.2000 (20 U 113/99). Dieses Verbot gilt gleichermaßen für private Auftraggeber. Insofern kann der Anwendungsbereich der HOAI nicht durch vertragliche Vereinbarungen geändert oder ganz ausgeschlossen werden.

Nicht von der HOAI geregelte Leistungen

Für Leistungen die nicht von 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, so dass die **Abgrenzung** zwischen HOAI-Leistung und sonstiger Leistung in der Praxis nicht unterschätzt werden darf. Nachfolgende Leistungen gehören nicht zum Regelgehalt der HOAI:

- Beratungsleistungen gem. Anlage 1 zur neuen HOAI
- Besondere Leistungen gem. Anlage 2 zur neuen HOAI
- Projektentwicklung, soweit keine Leistungen gemäß HOAI.
- Beratung bei der Grundstücksauswahl (soweit ohne gleichzeitige Erbringung von Grundleistungen nach HOAI).

⁴ im Rahmen der Beratungspflichten

⁵ Urteil des OLG Hamm vom 11.12.2001 21 U 183/00, BauR 2002, 1113

⁶ BauR 1994, 271

⁷ BauR 2001, 274

- 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 Eigentumswohnungen⁸.
- Fachliche Unterstützung bei Bauprozessen, soweit nicht in der HOAI geregelt.
- Designerleistungen für Schautafeln und Bauschilder oder Broschüren.
- Erstellung von Rettungswegeplänen oder Feuerwehrplänen für neue oder bestehende Gebäude als isolierte Leistungen ohne gleichzeitige Vereinbarung von Grundleistungen nach § 33 HOAI.
- Leistungen des Prüflingenieurs beim Prüfen der Tragwerkplanung und bei der Bauüberwachung. 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. Ist für vereinbarte, nicht in der HOAI erfasste Leistungen keine Honorarregelung getroffen, dann gilt die **übliche Vergütung nach BGB** als angemessen.

HOAI regelt nicht den Vertragsgegenstand

Die HOAI ist als reine **Preisrechtsverordnung** auch in der Fassung 2009 nicht für die Regelung des **Vertragsgegenstandes** 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, 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 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 Honorars sowie die Voraussetzungen für die Abrechnung höherer Honorare als in den Mindestsätzen dargestellt.

Soweit jedoch die Honorartatbestände der jeweiligen Leistungsphasen (auch Einzelleistungen genannt) als vertraglich vereinbarter Inhalt vereinbart sind, werden diese Leistungen auch geschuldet.

Die neue HOAI geht diesen konsequenten Weg der Trennung von Honorarregelungen und Leistungsregelungen an einigen Stellen nicht mehr. So ist in § 3 (8) geregelt, dass das Ergebnis

⁸ Urteil des BGH vom 04.12.1997 VII ZR 177/96, BauR 1998,193

jeder Leistungsphase mit dem Auftraggeber zu erörtern ist. Diese Regelung stellt eine Abweichung von einer reinen Honorarregelung dar.

Praxis-Tipp

Sinn dieser Erörterung (§ 3 (8) HOAI) ist, dass der Auftraggeber über den Projektstand informiert ist und dass der Charakter der jeweils aufeinander aufbauenden Leistungen deutlich wird. Das wird an folgendem Beispiel deutlich: Mit der Entwurfsplanung soll begonnen werden, wenn die Vorentwurfsplanung mit den entsprechenden Alternativen abgeschlossen und mit dem Auftraggeber erörtert ist.

Bei den späteren Leistungsphasen 5–8 wird jedoch von einer weitgehenden zeitlichen Überlappung auszugehen sein.

VOF und HOAI

Die VOF als reine Vergabeordnung für öffentliche Auftraggeber im Sinne von § 98 GWB hat keinen Einfluss⁹ 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 2009 mit netto 206.000 EUR festgesetzt ist. Unterhalb dieses Schwellenwertes ist die Vergabe von Planungs- und Überwachungsleistungen bei öffentlichen Aufträgen nicht geregelt. Es ist jedoch nach dem allgemeingültigen Wettbewerbsgrundsatz 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 üblicher Konstruktionen (ohne spezielle Anforderungen die Fachkenntnisse von spezialisierten Büros erfordern), die von einem Dritten neben den Architektenleistungen erbracht wird, ist jedoch bei genauer Betrachtung der HOAI überflüssig.

Denn die Qualitätsüberwachung ist bereits integrativer Bestandteil der geregelten Architektenleistungen bei der Bauüberwachung¹⁰ und wird dort nach den Bestimmungen der HOAI honoriert. Diese Leistungen sind, wie oben festgestellt, ohnehin im Rahmen der Honorartatbestände der umfassenden **Grundleistungen der Bauüberwachung** nach HOAI enthalten. Fachbauleistungen sind davon unberührt in den speziellen Planbereichen geregelt.

⁹ siehe § 24 (3) VOF

¹⁰ Leistungsphase 8

Praxis-Tipp

Eine gesonderte Beauftragung von Leistungen der baubegleitenden Qualitätsüberwachung ist **nicht praxisgerecht**, führt zu Mehrhonorar und kann zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Regelung und Abgrenzung von Zuständigkeiten und Haftungsrisiken führen.

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

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

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

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

Anwendungsbereich für Generalunternehmer und Bauträger

Nur wenige Ausnahmen zum Anwendungsbereich sind nach herrschender Rechtsprechung zugelassen. Die neue HOAI regelt in § 7 (3), dass die Mindestsätze durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen unterschritten werden können.

So ist z. B. die HOAI nicht zwingend auf Firmen anwendbar, die in einem Verbund Bauleistungen und Planungsleistungen¹¹ anbieten und die Bauleistung dabei den Leistungsschwerpunkt bildet. Dies trifft im Wesentlichen auf **Generalübernehmer** oder **Generalunternehmer** zu, die Planung und Bauausführung aus einer Hand¹² anbieten. Dies gilt auch, wenn es nicht zur kompletten Bauausführung¹³ kommt, sondern nur ein Teil ausgeführt wird.

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.

¹¹ Urteil des BGH vom 22.05.1997, VII ZR 290/95

¹² Urteil des BGH vom 22.05.1997, VII ZR 290/95

¹³ Urteil des OLG Köln vom 10.12.1999, 19 U 19/99 NJW-RR 2000,611; BauR 9/2000, 1384

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 dienen. 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.

§ 1

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

§ 2 Begriffsbestimmungen

§ 2 Begriffsbestimmungen

Für diese Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. „Objekte“ sind Gebäude, raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung;
2. „Gebäude“ sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen;
3. „Neubauten und Neuanlagen“ sind Objekte, die neu errichtet oder neu hergestellt werden;
4. „Wiederaufbauten“ sind vormals zerstörte Objekte, die auf vorhandenen Bau- oder Anlageteilen wiederhergestellt werden; sie gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist;
5. „Erweiterungsbauten“ sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts;
6. „Umbauten“ sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand;
7. „Modernisierungen“ sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit sie nicht unter die Nummern 5, 6 oder Nummer 9 fallen;
8. „raumbildende Ausbauten“ sind die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion; sie können im Zusammenhang mit Leistungen nach den Nummern 3 bis 7 anfallen;
9. „Instandsetzungen“ sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit sie nicht unter Nummer 4 fallen oder durch Maßnahmen nach Nummer 7 verursacht sind;
10. „Instandhaltungen“ sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts;
11. „Freianlagen“ sind planerisch gestaltete Freiflächen und Freiräume sowie entsprechend gestaltete Anlagen in Verbindung mit Bauwerken oder in Bauwerken;
12. „fachlich allgemein anerkannte Regeln der Technik“ sind schriftlich fixierte technische Festlegungen für Verfahren, die nach herrschender Auffassung der beteiligten Fachleute, Verbraucher und der öffentlichen Hand geeignet sind, die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach dieser Verordnung zu ermöglichen, und die sich in der Praxis allgemein bewährt haben oder deren Bewährung nach herrschender Auffassung in überschaubarer Zeit bevorsteht;
13. „Kostenschätzung“ ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung; sie ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen; ihr liegen Vorplanungsergebnisse, Mengenschätzungen, erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zugrunde; wird

die Kostenschätzung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276, in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12)*) erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden;

14. „Kostenberechnung“ ist eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung; ihr liegen durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder auch Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen, Mengenberechnungen und für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen zugrunde; wird sie nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden;
15. „Honorarzonen“ stellen den Schwierigkeitsgrad eines Objektes oder einer Flächenplanung dar.

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.

Nr. 1 Objekte

Als Objekt wurden bisher Gebäude, Anlagen, Freianlagen, raumbildende Ausbauten und sonstige Bauwerke bezeichnet. Für die Honorare bei Architektenleistungen sind insbesondere die Begriffe Gebäude und raumbildende Ausbauten relevant.

Der Begriff Objekte ist in der neuen HOAI 2009 erweitert definiert. Er umfasst nun **Gebäude, Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Freianlagen, raumbildende Ausbauten, Tragwerke, Anlagen der Technischen Ausrüstung**. Die bisher noch aufgeführten sonstigen Bauwerke sind aus der Begriffsbestimmung weggefallen. Mit dieser Neuregelung sind die in der HOAI erfassten Planbereiche genannt, für die jeweils Honorarregelungen getroffen wurden.

Nr. 2 Gebäude

Der Begriff Gebäude ist zwingend zu definieren, denn die Definition bzw. Auslegung entscheidet über die Art der Honorarberechnung. Besonders schwierig ist die Abgrenzung zwischen **Gebäuden**, die als klassische Architektenleistungen¹⁴ gelten und den **Ingenieurbauwerken**¹⁵.

*) zu beziehen über das Deutsche Institut für Normung e.V. unter www.din.de

¹⁴ HOAI 2009, Teil 3, Abschnitt 1, § 32 ff

¹⁵ HOAI 2009, Teil 3, Abschnitt 3, § 40 ff

Um den Begriff des Gebäudes in der Rechtssystematik definieren zu können, hat der Verordnungsgeber auf die Musterbauordnung zugegriffen. Der Begriff **Gebäude**¹⁶ ist in der Musterbauordnung ebenfalls geregelt. **Gebäude** sind danach **bauliche Anlagen**,

- die selbstständig benutzbar und überdeckt ist
- von Menschen betreten werden kann und
- geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen

Diese Definition hat die HOAI 2009 jetzt in § 2 Nr. 2 übernommen. Nach der HOAI und der Musterbauordnung 2002 beinhaltet diese Definition nicht das Kriterium „zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt“ und sorgt in ihrer Konsequenz dafür, dass auch Objekte, die in der Objektliste der Ingenieurbauwerke aufgeführt sind, nach dieser neuen Definition in der HOAI 2009 als Gebäude angesehen werden können.

Eine stringente Anwendung dieser Definition hätte zur Folge, dass das Honorar für einige in der Objektliste der Ingenieurbauwerke aufgeführte Objekte nicht nach den Bestimmungen für Ingenieurbauwerke, sondern nach den Bestimmungen für Gebäude abzurechnen ist.

Beispiel

Die Schwierigkeiten der Eingruppierung bestehen bei Tiefgaragen, Umladestationen, Versorgungsbauwerken die begehbar sind, oder Bauwerke zur Unterbringung von Heizungsanlagen. Auch Bauwerke für die Unterbringung von Abfallseparieranlagen können Probleme bei der Eingruppierung mit sich bringen.

Das Oberlandesgericht Bamberg¹⁷ hat in einem Prozess, bei dem es um die Zuordnung eines Bauwerkes in die Gruppe der Gebäude oder Ingenieurbauwerke ging, die oben dargestellte Auslegung des Begriffes Gebäude nach der HOAI 2009 bestätigt. Dabei hatte sich das OLG ebenfalls auf die Musterbauordnung gestützt, da die HOAI 1996 diese Definition noch nicht enthielt.

Damit wird offenkundig, dass die nach Bauordnungsrecht gewählte Definition für Gebäude nicht ohne Weiteres auch im Honorarrecht der HOAI 2009 eindeutig ist. Hier bestehen fachtechnische Unklarheiten. Denn die in der HOAI 2009 vorgenommene Definition für Gebäude trifft auch auf eine Anzahl von Ingenieurbauwerken zu. Die nachfolgend genannten Eigenschaften von Gebäuden gemäß dem Verordnungstext

- selbständig benutzbar,
- überdeckte bauliche Anlage,
- von Menschen betretbar,
- geeignet dem Schutz von Menschen und Sachen zu dienen

können ebenso auf eine ganze Anzahl von Ingenieurbauwerken zutreffen.

¹⁶ Musterbauordnung 2002, §2, (2)

¹⁷ Beschluss vom 12.08.2002 sowie 21.10.2002 (1 U 73/02), WIA Wirtschaftsdienst für Ingenieure & Architekten 01/2003

Die Abgrenzung zu den Ingenieurbauwerken kann hilfsweise in den Regelungen des § 40 gesehen werden, auch wenn dies nicht ganz eindeutig geregelt ist.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich durch diese Unklarheit für die Architekten nichts ändert, soweit er nicht Objekte plant, die in der Objektliste der Ingenieurbauwerke aufgeführt sind.

Nr. 3 Neubauten und Neuanlagen

Neubauten oder Neuanlagen sind Objekte aus Nr. 1 (Gebäude, Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke, Freianlagen, raumbildende Ausbauten, Tragwerke, Anlagen der Technischen Ausrüstung), die neu errichtet werden. Neu errichtet, bedeutet, dass diese Objekte in keiner Weise auf vorhandener Bausubstanz (z. B. alte Fundamente) aufbauen. Damit ist gleichzeitig die Grenze zu Wiederaufbauten gezogen. Eine Neuanlage ist z. B. eine komplett neu errichtete Heizungsanlage.

Nr. 4 Wiederaufbauten

Wiederaufbauten sind vormals zerstörte Objekte die neu oder zum Teil neu errichtet werden.

Damit ist gemeint, dass Wiederaufbauten in der Regel nur Wiederaufbauten nach vorheriger Zerstörung oder wesentlicher Zerstörung (z. B. Brand, Erdbeben oder andere Art der Zerstörung) sein können. Ein Wiederaufbau im Sinne dieser Definition setzt voraus, dass noch **Reste des zerstörten Objektes** vorhanden sind und als Grundlage für den Wiederaufbau dienen. Ist das nicht der Fall, handelt es sich um einen Neubau.

Beispiel

*Liegt nur die Zerstörung einzelner Bauteile vor, z. B. eine Zerstörung des Daches eines Hauses durch Blitzschlag, ist von einer Instandsetzung und nicht von einem Wiederaufbau auszugehen, wenn das Dach unverändert Instand gesetzt wird. Wird ein **Neubau nach vorherigem komplettem Abriss** eines Altbaus auf dem gleichen Grundstück errichtet, dann handelt es sich nicht um einen Wiederaufbau, sondern um einen Neubau, weil ein Abriss honorarrechtlich nicht einer Zerstörung entspricht.*

Wird das o. e. Dach jedoch modernisiert, handelt es sich nicht um eine Instandsetzung, sondern um eine Modernisierung.

Nr. 5 Erweiterungsbauten

Erweiterungsbauten sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts, die an ein vorhandenes Objekt direkt ohne Luftzwischenraum anschließen. In der Praxis handelt es sich gelegentlich auch um einen späteren ergänzenden Bauabschnitt. Ein Erweiterungsbau liegt vor, wenn sich eine räumliche Erweiterung des bisherigen Objektes ergibt.

Aufstockungen gehören ebenfalls in den meisten Fällen zu den Erweiterungsbauten. Es handelt sich um einen vertikal ausgerichteten Erweiterungsbau. Bei Aufstockungen ist jedoch zwischen reinen Aufstockungen ohne wesentliche Eingriffe in die Bausubstanz der darunter liegenden Geschosse und Aufstockungen in Verbindung mit Umbauten im Bereich der unteren Geschosse zu differenzieren.

Werden auch die unter dem Bereich der Aufstockung liegenden Geschosse umgebaut (z. B. Verstärkung der tragenden Wände und Stützen und der vorhandenen Fundamente, neuer Wärmeschutz auf der Fassade im Bereich unterhalb der Aufstockung), dann kann es sich durchaus in der **Gesamtbeurteilung** auch um einen **Umbau** handeln. Handelt es sich um eine **nicht trennbare Maßnahme**, entscheidet der **Schwerpunkt der Maßnahme** über die **endgültige Zuordnung**. Werden bei einem Erweiterungsbau nur anschlussbedingte Umbauten¹⁸ im Anbindungsbereich des Altbaus vorgenommen, handelt es sich nicht um einen Umbau, sondern um einen Erweiterungsbau.

Beispiel

*Greifen Umbauanteil und Erweiterungsbauanteil bei einer Baumaßnahme konstruktiv, gestalterisch, statisch und organisatorisch ineinander, ist einzelfallbezogen zu prüfen, ob eine **honorartechnische Trennung** in Umbau einerseits und Erweiterungsbau andererseits möglich ist oder nicht. Bei Trennbarkeit sind der Umbau und der Erweiterungsbau gemäß den Begriffsbestimmungen gesondert abzurechnen.*

In diesem Zusammenhang ist die neue Regelung des § 11 HOAI zu beachten. Danach ist die getrennte Abrechnung nur bei mehreren Objekten möglich unter bestimmten Bedingungen, nicht aber bei mehreren Maßnahmen an einem Objekt.

Liegt ein Objekt vor und werden an diesem einen Objekt ein Umbau und ein Erweiterung vorgenommen, dann ist zu entscheiden ob in der Gesamtbetrachtung ein **Umbau** vorliegt.

Als Maßstab für den **Schwerpunkt** einer nicht trennbaren Maßnahme kann die Zuordnung der jeweiligen **Baukostenanteile** dienen.

Nr. 6 Umbauten

Umbauten sind nach der alten HOAI mit **wesentlichen Eingriffen** in die vorhandene Konstruktion oder Bestand verbunden gewesen. Die neue HOAI 2009 geht nur noch von **Eingriffen in die Konstruktion** oder den Bestand aus. Mit dieser ändernden Klarstellung ist die Definition des Begriffs Umbau wesentlich erleichtert worden.

Eingriffe: Es kommt nicht auf statische Eingriffe allein an, auch bauliche bzw. konstruktive Eingriffe ohne Änderung des Tragwerkes gehören zu den Umbauten. Umbauten können bei Gebäuden, raumbildenden Ausbauten, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen und der Technischen Ausrüstung auftreten. Der Umbauzuschlag ist neu geregelt.

Zu den Abgrenzungen zwischen Umbau und Erweiterungsbau wird auf die Ausführungen oben hingewiesen. Die Abgrenzung zu Instandsetzungen liegt im Eingriff in die vorhandene Bausubstanz. Wenn lediglich der Soll-Zustand wieder hergestellt wird, ohne dass sonstige Änderungen stattfinden, handelt es sich um eine Instandsetzung. Die Erneuerung einer Fassade ohne konstruktive Änderung, oder der Austausch von Fenstern ohne Verbesserung des Nutzungswertes gehören zur Instandsetzung bzw. Instandhaltung.

¹⁸ konstruktive Verbindungen und Anschlussarbeiten zwischen Altbau und Erweiterungsbau

Wird z. B. ein Dachgeschoss baulich so verändert, dass Wände und eine Treppe versetzt werden, handelt es sich um einen Umbau¹⁹. Mehrere Anbauten (z. B. 2 Fluchttreppenhäuser und Aufzugsanbau) stellen auch in ihrer Gesamtheit keinen Umbau dar. Wird ein Objekt der Technischen Ausrüstung (z. B. Heizung) im Zuge eines Umbaus völlig neu geplant, (ohne Übernahme von vorhandenen Teilen der Heizung), dann handelt es sich bei dem betreffenden Objekt nicht um einen Umbau²⁰, sondern um einen Neubau der betreffenden Anlage.

Die Eingruppierung in Umbau oder Neubau bei Leistungen an Gebäuden ist unberührt von der Eingruppierung anderer Planbereiche vorzunehmen. Dabei kann es durchaus vorkommen, dass der Planbereich Gebäudeplanung als Umbau und der Planbereich Technische Ausrüstung als Neubau gelten.

Nr. 7 Modernisierungen

Modernisierungen sind mit einer **nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes** eines Objektes verbunden. Erfolgt im Rahmen einer vorgesehenen Modernisierung ein Eingriff in den Bestand mit einer Umgestaltung des Objekts, handelt es sich um einen Umbau.

Wird im Zuge einer geplanten Instandsetzung im Rahmen der Planungsvertiefung tatsächlich eine Erhöhung des Gebrauchswertes erzielt, dann handelt es sich ebenfalls um einen Umbau oder eine Modernisierung, nicht mehr um eine Instandsetzung.

Werden im Rahmen einer Modernisierung auch Instandsetzungen durchgeführt, dann handelt es sich jedoch weiterhin um eine Modernisierung.

Beispiel

Der Bundesfinanzhof hat in einem Urteil vom 09.05.1995 (IX R 116/92) den Leitsatz aufgestellt, dass eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes eines Wohngebäudes eine Mieterhöhung rechtfertigt. Bauliche Maßnahmen die eine gerechtfertigte Mieterhöhung nach sich ziehen, können somit hilfsweise in Grenzfällen auch als Anhaltspunkt für eine Modernisierung im Sinne der HOAI gelten, wenn es um die Abgrenzung zu Instandsetzungen geht.

Modernisierungen und Umbauten sind honorarrechtlich nach § 35 HOAI 2009 gleichgestellt. Es darf jeweils nur **ein Honorarzuschlag** angewendet werden, also entweder Zuschlag wegen Umbau oder Zuschlag wegen Modernisierung.

Nr. 8 Raumbildende Ausbauten

Die Begriffsdefinition der Raumbildenden Ausbauten ist unverändert aus der HOAI 1996 übernommen worden. Unter Raumbildenden Ausbauten wird die innere Umgestaltung von Bauwerken verstanden. Raumbildende Ausbauten enthalten **keinen wesentlichen Eingriff**²¹ in

¹⁹ OLG Düsseldorf, BauR 1996,893

²⁰ Urteil des OLG Brandenburg vom 05.11.1999, 4 U 47/99, BauR 2002,1221

²¹ Hier ist der Begriff *wesentlich* im Gegensatz zu Umbauten beibehalten worden.