



Seit der HOAI-Fassung von 2009 sind die anrechenbaren Kosten zum Beispiel bei den Grundleistungen bei Gebäuden einstufig auf Grundlage der Kostenberechnung zu ermitteln, so auch nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI 2013. Damit verfolgte der Verordnungsgeber das Ziel, die Vergütung möglichst von den tatsächlichen Baukosten abzukoppeln.<sup>1</sup>

Nach den Regelungen der HOAI erfolgt die Ermittlung des Honorars aufwandsneutral auf der Grundlage folgender Daten:

- Anrechenbare Kosten => quantitative Komponente
- Honorarzone => qualitative Komponente
- Honorarsatz => Ergebnis der Vertragsverhandlungen
- Leistungsumfang

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI 2013 sind die anrechenbaren Kosten des Objektes auf Grundlage der Kostenberechnung zu ermitteln. Als Grundleistung e) der Leistungsphase 3 der Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI 2013 ist die Kostenberechnung zu einem Zeitpunkt zu erstellen, der vor dem Beginn mit der Bauausführung liegt. In der HOAI 2013 ist nicht beschrieben, ob und wie Kostensteigerungen bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten im Sinne von § 4 Abs. 1 HOAI 2013 zu berücksichtigen sind.

Hier stellt sich die Frage, ob und wie absehbare Kostensteigerungen in der Kostenschätzung und Kostenberechnung darzustellen sind.

Zu unterscheiden ist die DIN 276:2018-12 von der DIN 276:2008-12.

Die DIN 276:2018-12 unterscheidet in „prognostizierte Kosten“ und „risikobedingte Kosten“:

- Nach DIN 276:2018-12 Ordnungsziffer 4.2.13 sind prognostizierte Kosten, das heißt Kosten, die auf den Zeitpunkt der Kostenfeststellung prognostiziert werden, an den betreffenden Stellen der Kostengliederung (Kostengruppen) gesondert auszuweisen. Dabei sind die der Prognose zugrundeliegenden Annahmen (zum Beispiel Baupreisindizes) anzugeben.
- Nach DIN 276:2018-12 Ordnungsziffer 4.2.14 sind risikobedingte Kosten, die auf den Zeitpunkt der Kostenfeststellung prognostiziert werden, an den betreffenden Stellen (Kostengruppen) gesondert auszuweisen.

Bezüglich der Berücksichtigung von prognostizierten Kosten und risikobedingten Kosten bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten im Sinne von § 4 Abs. 1 HOAI 2013 wird in der DIN 276:2018-12 keine Aussage getroffen.

Nach § 4 Abs. 1 S. 3 HOAI 2013 ist die DIN 276:2008-12 zugrunde zu legen, sobald in der HOAI 2013 in Zusammenhang mit der Kostenermittlung Bezug auf die DIN 276 genommen wird (statischer Verweis).

Die DIN 276:2008-12 unterscheidet in „Kostenrisiken“ und „Kostenstand und Kostenprognose“.

- Nach DIN 276:2008-12 Ordnungsziffer 3.3.9 sollten vorhersehbare Kostenrisiken nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit benannt werden.

<sup>1</sup> vgl. Amtliche Begründung, BR-Drucksache 395/09, Seite 164: „Mit der Neuregelung wird der Forderung des Bundesrates in seiner EntschlieÙung vom 14. Juli 1995 (BR-Drucksache 399/95), die Honorare von den tatsächlichen Herstellungskosten abzukoppeln, Rechnung getragen.“



Eine Aussage, auf welchen Kostenstand die Kostenrisiken angegeben werden sollen, wird in der DIN 276:2008-12 nicht getroffen.

- Nach DIN 276:2008-12 Ordnungsziffer 3.3.10 ist bei Kostenermittlungen vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen. Weiter heißt es: „Sofern Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung prognostiziert werden, sind sie gesondert auszuweisen.“

Gerade bei langfristigen Planungen kann folgende Formulierung im Architektenvertrag hilfreich sein:

*„Mit folgenden Kostenrisiken ist zu rechnen: \_\_\_\_\_ € netto bei Kostengruppe \_\_\_\_\_, die Eintrittswahrscheinlichkeit beträgt \_\_\_\_ %. Die Parteien vereinbaren, dass die vorgenannten Kosten, falls sie anfallen, bei den anrechenbaren Kosten berücksichtigt werden.“*

Bezüglich der Berücksichtigung von Kostenrisiken und Kostenprognosen bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten im Sinne von § 4 Abs. 1 HOAI 2013 wird in der DIN 276:2018-12 keine Aussage getroffen.

### Fazit

Bei unverändertem Leistungsziel und bei nicht verzögerter Bauausführung eintretende Kostensteigerungen sind bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten im Sinne von § 4 Abs. 1 HOAI 2013 grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Eine Fortschreibung der Kostenberechnung ist in folgenden Fällen möglich:

- Wenn gestiegene Baupreise eine Umplanung erfordern, ist diese gesondert neben dem Honorar für das Objekt zu vergüten.<sup>2</sup>
- Vergrößerungen und Verkleinerungen des Objektes<sup>3</sup>,
- Erweiterungen des Objektes,
- Nachträge, die nicht durch Fehler des Auftragnehmers verursacht wurden und
- Aufteilung in mehrere Bauabschnitte auf Wunsch des Auftraggebers.

Hierzu bedarf es jeweils einer Regelung im Vertrag. Näheres ist in § 10 HOAI 2013 festgelegt.

§ 10 HOAI 2013 regelt die Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs. Die Vorschriften des § 10 Abs. 1 HOAI 2013 und § 10 Abs. 2 HOAI 2013 werden nachfolgend erläutert.

### § 10 Abs. 1 HOAI 2013:

Einigen sich die Vertragsparteien auf eine Änderung des

- Umfangs der beauftragten Leistung und der
- anrechenbaren Kosten oder Flächen

<sup>2</sup> Locher / Koeble / Frik, Kommentar zur HOAI 2013, 12. Auflage 2014, § 6 HOAI 2013, Rdnr. 21

<sup>3</sup> Locher / Koeble / Frik, Kommentar zur HOAI 2013, 12. Auflage 2014, § 6 HOAI 2013, Rdnr. 22



ist die Honorarbemessungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.

⇒ Anpassung des Honorars durch Änderung der Honorarbemessungsgrundlage

**§ 10 Abs. 2 HOAI 2013:**

Auch wenn anrechenbaren Kosten oder Flächen sich nicht ändern, sind wiederholt erbrachte Grundleistungen honorarfähig.<sup>4</sup>

⇒ Anpassung des Honorars durch Änderung der Vomhundertsätze der wiederholt erbrachten Grundleistungen

**§ 10 Abs. 1 HOAI 2013 und § 10 Abs. 2 HOAI 2013:**

Wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- es sind wiederholt erbrachte Grundleistungen erforderlich und
- es ändert sich der Umfang der beauftragten Leistung und / oder
- die anrechenbaren Kosten oder Flächen,

können § 10 Abs. 1 HOAI 2013 und § 10 Abs. 2 HOAI 2013 angewandt werden.

**Empfehlung**

Um Streit zu vermeiden, ist es empfehlenswert, dass die Vertragspartner vor der Ausführung von Planungsänderungen und ähnlichem eine schriftliche Vereinbarung hinsichtlich der Vergütung treffen.

**Mehrere Bauabschnitte**

Wenn eine Aufteilung in mehrere Bauabschnitte von vornherein gewünscht war, ist § 11 HOAI 2013 zu berücksichtigen:

Die Kurzfassung der Regelungen in § 11 HOAI 2013 lautet:

- Unterschiedliche Gebäude werden getrennt und ohne Minderung abgerechnet (§ 11 Abs. 1 HOAI 2013),
- Ähnliche Gebäude, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet werden, werden nicht getrennt sondern nach der Summe der anrechenbaren Kosten abgerechnet (§ 11 Abs. 2 HOAI 2013),
- Gleiche Gebäude, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet werden, werden getrennt abgerechnet mit einer Minderung in Abhängigkeit von der Wiederholung (§ 11 Abs. 3 HOAI 2013).

Daraus folgt: Sowohl § 11 Abs. 2 HOAI 2013 als auch § 11 Abs. 3 HOAI 2013 bedingen, dass im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet wird.

Demzufolge sind mehrere Bauabschnitte jeweils als eigene Objekte abzurechnen.

**Baupreissteigerung aufgrund gestiegener Baupreise und Baupreissteigerungen aufgrund Überschreitung der vertraglich vereinbarten Bauzeit:**

Nach Erstellung der Kostenberechnung können Baupreissteigerungen aufgrund gestiegener Baupreise und Baupreissteigerungen aufgrund Überschreitung der vertraglich vereinbarten

<sup>4</sup> Locher / Koeble / Frik, Kommentar zur HOAI 2013, 12. Auflage 2014, § 10 HOAI 2013, Rdnr. 8



Bauzeit grundsätzlich nicht in Ansatz gebracht werden, es sei denn, es existiert eine entsprechende Regelung im Architektenvertrag. Diese kann wie folgt aussehen:

*„Die Parteien vereinbaren, dass Baupreissteigerungen aufgrund gestiegener Baupreise und Baupreissteigerungen aufgrund Überschreitung der vertraglich vereinbarten Bauzeit bei den anrechenbaren Kosten berücksichtigt werden.“*