

Praxishinweis

## Orientierungshilfe zur Erstellung eines individuellen Architektenvertrages nach HOAI 2013 für Gebäude

---

Zwar ist der Abschluss eines Architektenvertrages formfrei möglich und die Schriftform ist nur in besonderen Fällen bindend vorgesehen, wie z.B. beim Abschluss eines Architektenvertrages mit einer Kommune, jedoch gingen bei den Honorarvereinbarungen schon bisher alle HOAI-Fassungen davon aus, dass das Honorar schriftlich zu vereinbaren war. Schriftlichkeit bedeutet aufgrund des Bürgerlichen Gesetzbuches, dass die Honorarvereinbarung von beiden Parteien unterschrieben werden muss.

Die HOAI 2013 erfordert nun im Vergleich zu den Honorarregelungen der Vorgängerversionen in einem sehr viel größeren Umfang die Schriftform, z. B. gibt es Schriftformerfordernisse bei

- § 4 Abs. 3 Satz 2: Vereinbarung des Umfangs und Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- § 6 Abs. 2 Satz 2: Vereinbarung des Umbau- oder Modernisierungszuschlages
- § 7: Vereinbarung des Honorars
- § 8: Berechnung des Honorars in besonderen Fällen mit drei Schriftformerfordernissen
- § 9: Honorar für Einzelleistungen
- § 10: Vereinbarung über Änderungen und Wiederholungen
- § 12: Abs. 2: Vereinbarung einer Erhöhung des Prozentsatzes bei Instandsetzungen und Instandhaltungen
- § 14: Nebenkosten
- § 15: Fälligkeitsvereinbarung, Abschlagsvereinbarung
- § 36 Abs. 1, § 40 Abs. 6: Umbauzuschlag

Diese Fülle von Schriftlichkeitserfordernissen in der HOAI 2013 zeigt, dass zur Vermeidung von Nachteilen für den Architekten und auch aus Klarstellungs- und Beweisgründen der Abschluss eines schriftlichen Vertrages dringend anzuraten ist.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Da mit höchstrichterlicher Rechtsprechung zu einigen unklaren Paragrafen der HOAI 2013 erst in Jahren zu rechnen ist, kann es zurzeit keine „rechtssicheren“ Verträge geben. Mit dem vorliegenden Praxishinweis kann daher nur auf wichtige regelungsbedürftige Vertragsinhalte hingewiesen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Fallgestaltungen in der Praxis kann die Orientierungshilfe nur unverbindliche Beispiele für mögliche Formulierungen geben und ist nicht als „Muster“ für jede Konstellation anwendbar. Die Inhalte sind daher sorgfältig auf den jeweiligen Einzelfall abzustimmen.

Bei den Beispieltextritten handelt es sich um vorformulierte Vertragsklauseln. Diese werden juristisch als sog. Allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet. Sie unterliegen einer rechtlichen Kontrolle nach den §§ 305 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Danach sind Allgemeine Geschäftsbedingungen u. a. unwirksam, wenn sie eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen oder gegen wesentliche Grundgedanken gesetzlicher Bestimmungen (z. B. zur werkvertraglichen Haftung) verstoßen. Bei der Formulierung von Vertragsklauseln ist also stets darauf zu achten, dass hierdurch keine übermäßige einseitige Belastung für eine Vertragspartei geschaffen wird und die Klausel nicht gegen gesetzliche Grundprinzipien verstößt.

Bei Benennung der vom Architekten zu erbringenden Leistungen wurde auf eine Übernahme des Grundleistungsbildes aus § 34 HOAI i. V. mit der Anlage 10.1 verzichtet. Eine Übernahme des Grundleistungsbildes in den Vertrag würde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dazu führen, dass der Architekt jede einzelne in der HOAI aufgezählte Leistung als eigenen Werkerfolg erbringen und im Streitfall nachweisen müsste, unabhängig davon, ob diese bei dem betreffenden Vorhaben überhaupt benötigt wird. Die Nichterbringung einer einzelnen Grundleistung kann dann u.a. zu einer Honorarminderung führen. Daher werden in der vorliegenden Orientierungshilfe nur die wesentlichen Vertragsziele zur Definition des vertraglich geschuldeten Erfolges benannt.

Die vertragsrelevanten Eckpunkte sind:

- Die HOAI 2013 findet auf alle Verträge Anwendung, die nach dem 16.07.2013 abgeschlossen wurden.
- Die Honorarermittlung erfolgt auf Basis der Kostenberechnung, ausnahmsweise auf Basis der Kostenschätzung (§ 6 Abs. 1 Nr. 1). Kostenanschlag und Kostenfeststellung sind für die Honorarabrechnung nicht von Belang. Die Kostenberechnung ist nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 aufzustellen. Alternativ kann die Honorarermittlung auf der Grundlage einer Baukostenvereinbarung erfolgen (§ 6 Abs. 3 HOAI). Von dieser Alternative darf jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn die in § 6 Abs. 3 HOAI genannten Voraussetzungen (keine Planung zum Zeitpunkt der Beauftragung; realistische und nachprüfbar Baukosten; gleicher Informationsstand der Parteien; Schriftform) vorliegen, was in der Praxis selten der Fall sein wird. Im Übrigen besteht die Gefahr, dass die Baukostenvereinbarung als Beschaffensvereinbarung im Sinne des Werkvertragsrechts ausgelegt wird. Daher bestehen erhebliche haftungsrechtliche Bedenken. Es ist zudem zu empfehlen, eine derartige Vereinbarung vorher mit der Berufshaftpflichtversicherung abzustimmen.

- Die HOAI 2013 schreibt in § 15 Abs. 1 erstmalig für die Fälligkeit des Honorars die „Abnahme“ der Architektenleistungen - neben der Überreichung einer prüffähigen Honorarschlussrechnung - vor.
- Bei Änderungen des Leistungsumfangs ist nach § 10 HOAI eine Einigung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber erforderlich. Wenn sich durch die Änderung die anrechenbaren Kosten ändern, ist für die neu zu erbringenden Grundleistungen das Honorar nach der neuen Grundlage zu berechnen. Die Parteien müssen eine schriftliche Vereinbarung treffen.
- Honorare für Leistungen außerhalb der verbindlichen Leistungsbilder und Honorartafeln können frei vereinbart werden (z.B. Beratungsleistungen nach Anlage 1 der HOAI, Besondere Leistungen, Objekte außerhalb der Tafelwerte).
- Da die HOAI die Höhe der Stundensätze nicht regelt, ist dringend zu empfehlen, einen eigenen Bürostundensatz zu ermitteln und entsprechende Zeithonorare ausdrücklich im Vertrag zu regeln (z. B. für Besondere Leistungen).
- Vorhandene Bausubstanz gehört entgegen der HOAI 2009 nun wieder ausdrücklich zu den anrechenbaren Kosten. Sie muss angemessen berücksichtigt werden. Umfang und Wert sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.
- Die fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen festgestellten Mängel hat längstens für 5 Jahre seit Abnahme der Leistungen zu erfolgen.
- Gemäß § 7 Abs. 6 HOAI kann unter den dort genannten Voraussetzungen für Kostenunterschreitungen oder Kostenüberschreitungen ein Bonus- oder Malushonorar vereinbart werden. Solche Vereinbarungen sind in aller Regel kaum sinnvoll und auch gefährlich, weil damit eine Beschaffenheitsvereinbarung über eine bestimmte Bausumme verbunden sein kann.

In den Anmerkungen werden kritische Passagen der Texte angesprochen und Lösungsmöglichkeiten dargestellt. Bei schwierigeren Aufgaben ist es ratsam, auf den Einzelfall bezogene individuelle vertragliche Regelungen, ggf. unter Zuhilfenahme anwaltlicher Beratung, zu formulieren.

---

### Weitere Informationen erteilt Ihnen gerne die

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel: (0211) 49 67 - 0  
Fax: (0211) 49 67 - 99  
E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)  
Internet: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)