



# Neue HOAI 2013: Gebäude und Innenräume

## **1. Inkrafttreten und Übergangsvorschrift**

Die Novelle der HOAI wird am Tag nach der Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft treten. Leider ist das Datum noch nicht bekannt. Die HOAI 2013 ist für Verträge, die ab Inkrafttreten geschlossen werden, anzuwenden. Für schriftliche und mündliche Verträge, die noch bis zum Inkrafttreten der HOAI geschlossen werden, gilt altes Preisrecht weiter (§ 57 HOAI 2013). Es empfiehlt sich dringend, im Gespräch mit dem Bauherrn eine Lösung zu finden, die berücksichtigt, dass die bisherigen Honorarsätze, insbesondere die Mindestsätze nicht auskömmlich waren.

## **2. Nichtanwendbarkeit der HOAI 2013**

Wenn die anrechenbaren Kosten weniger als 25.000 EUR betragen, gibt es keinerlei preisrechtliche Vorschriften, das Honorar ist frei zu vereinbaren.

Nicht anwendbar ist die HOAI des Weiteren bei anrechenbaren Kosten über 25.000.000 EUR. Es gilt keinerlei Preisrecht und jede Vereinbarung ist zulässig.

## **3. Grundlagen des Honorars**

Das Honorar der HOAI 2013 richtet sich nach der **Kostenberechnung** nach DIN 276-1:2008-12.

Für die Praxis bedeutet dies, dass die Kostenberechnung sehr sorgfältig, sehr vorhersehend und sehr genau angefertigt werden muss, da eine nachträgliche Anpassung des Honorars in der Regel nicht möglich ist. Die Nutzung des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI), ist dringend anzuraten.

Als alternative Honorarvereinbarung sieht die HOAI 2013 vor, dass das Honorar auch auf Basis einer „Baukostenvereinbarung“ geregelt werden kann. Dies gilt nach § 6 Abs. 3 HOAI aber nur für den Fall, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch keine Planungen als Voraussetzungen für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen. Dieser Fall dürfte extrem selten sein und eigentlich nur Bauherren betreffen, die bereits ein fertiges Konzept haben.

Problematisch wird es, wenn die Zivilgerichte eine solche „Baukostenvereinbarung“ gleichzeitig als „Beschaffensvereinbarung“ hinsichtlich der Baukosten ansehen. Das hätte die Folge, dass das Werk des Architekten mangelhaft ist, wenn nicht exakt die vereinbarte Bausumme eingehalten wird.



#### 4. Mindest-/Höchstsatz

Der Mindestsatz gilt als vereinbart, wenn nicht bei Auftragserteilung ein anderer Honorarsatz schriftlich, d.h. mit den Unterschriften des Architekten und des Bauherrn, vereinbart wurde.

#### 5. Anrechenbare Kosten

Nach § 33 Abs. 1 sind anrechenbar für Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen die **Kosten der Baukonstruktion**. Gemeint ist offensichtlich DIN 276-1:2008-12 Kostengruppe 300, weshalb es eigentlich „Baukonstruktionen“ heißen müsste.

Anrechenbar sind gemäß § 33 Abs. 2 ferner die **Kosten für Technische Anlagen** (Kostengruppe 400), die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, bis 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten und zur Hälfte mit dem 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag. Die unnötig komplizierte Regelung ist mithin bedauerlicherweise beibehalten worden.

Nach § 33 Abs. 3 sind folgende Kosten nur dann nicht anrechenbar, soweit der Auftragnehmer sie weder plant, noch bei der Beschaffung mitwirkt, noch ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht:

- **Herrichten** (Kostengruppe 210)
- **Nichtöffentliche Erschließung** (Kostengruppe 230)
- **Ausstattung und Kunstwerke** (Kostengruppe 600)

Mitzuverarbeitende Bausubstanz, muss gemäß § 4 Abs. 3 bei den anrechenbaren Kosten angemessen berücksichtigt werden. Umfang und Wert sind schriftlich zu vereinbaren.

Der Umbauzuschlag beträgt nach § 6 Abs. 2 HOAI ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad 20 %, wenn keine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wurde. Gemäß § 36 kann bei Umbauten und Modernisierungen bei Gebäuden bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag bis 33 %, bei Innenräumen bis 50 % schriftlich vereinbart werden.

Die **Mehrwertsteuer** ist weiterhin nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Bei der DIN 276- 1:2008-12 ist zu berücksichtigen, dass die DIN-Berechnung die Mehrwertsteuer beinhalten kann oder auch nicht. Es ist auch möglich, dass nur für Teile die Mehrwertsteuer ausgewiesen wird.

#### 6. Honorarzonen

Die Honorarzone richtet sich nach den in der Anlage 10 aufgeführten Regelbeispielen. Im Zweifelsfall oder bei mehrfacher Bewertung ist eine punktemäßige Bewertung nach § 35 HOAI erforderlich.

### **7. Honorartafel**

Die Honorartafel wurde völlig neu berechnet und berücksichtigt nun sowohl die gestiegenen Baupreise und Lebenshaltungskosten als auch die erweiterten Grundleistungen.

### **8. Honorarvereinbarung, Unterschreiten der Höchstsätze, Überschreiten der Höchstsätze**

Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen (§ 7 Abs. 1). Die Mindestsätze können durch schriftliche Vereinbarung in „Ausnahmefällen“ unterschritten werden. Die Höchstsätze dürfen bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen durch schriftliche Vereinbarung überschritten werden.

### **9. Leistungsbild**

Das Leistungsbild Gebäude und Innenräume ist in § 34 sowie in der Anlage 10 geregelt und ist erheblich ausgeweitet worden. Es wurden diverse neue Grundleistungen aufgenommen. Hinzuweisen ist insbesondere auf folgende neue Grundleistungen:

#### **Leistungsphase 1, Grundlagenermittlung:**

„Ortsbesichtigung“ und „Dokumentation des Ergebnisses“

#### **Leistungsphase 2, Vorplanung:**

„Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs“, „Vergleich (der Kostenschätzung) mit den finanziellen Rahmenbedingungen“, „Dokumentieren der Ergebnisse“.

#### **Leistungsphase 3, Entwurfsplanung:**

„Fortschreiben des Terminplans“, „Dokumentieren der Ergebnisse“

In **Leistungsphase 4, Genehmigungsplanung**, sind keine neuen Leistungen aufgeführt.

#### **Leistungsphase 5, Ausführungsplanung:**

„Fortschreiben des Terminplanes“, „Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktion und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung“.

#### **Leistungsphase 6, Vorbereiten der Vergabe:**

„Aufstellen eines Vergabeterminplans“, „Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse“, „Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung“, „Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche“ (bisher Phase 7).



**Leistungsphase 7, Mitwirkung bei der Vergabe:**

„Koordinieren der Vergaben der Fachplaner“, „Dokumentation des Vergabeverfahrens“, „Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche“, Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung“

**Leistungsphase 8, Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation:**

„Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellen von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber“, „Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnissen der Objektes“ (bisher Phase 9), „Übergabe des Objekts“.

**Leistungsphase 9, Objektbetreuung**

„Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen“.

Die **prozentuale Bewertung** einiger Leistungsphasen wurde geändert. Sie sieht nun wie folgt aus:

Leistungsphasen	Gebäude	Innenräume
Grundlagenermittlung	2	2
Vorplanung	7	7
Entwurfsplanung	15	15
Genehmigungsplanung	3	2
Ausführungsplanung	25	30
Vorbereitung der Vergabe	10	7
Mitwirkung bei der Vergabe	4	3
Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	32	32
Objektbetreuung	2	2

**10. Bonus-/Malus-Regelung**

Nach § 7 HOAI kann bei Planungsleistungen, die technische, wirtschaftliche oder umweltverträgliche Lösungsmöglichkeiten nutzen und zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, ein Erfolgshonorar schriftlich vereinbart werden, das bis zu 20 % des vereinbarten Honorars betragen kann. Die ähnliche Bestimmung in der HOAI 2009 wurde nur extrem selten genutzt und



hatte keine praktische Bedeutung. Bedenklich ist eine solche Regelung, weil sie suggeriert, dass nach Vereinbarung eines Erfolgshonorars eine bessere Leistung erbracht werden könne, als sie ohnehin zu erbringen ist.

Das Malus-Honorar in Höhe von 5 %, was für den Fall des Überschreitens der „eilvernehmlich festgelegten“ anrechenbaren Kosten vereinbart werden kann, stößt weiterhin noch auf massive Kritik. Verwunderlich bleibt einerseits, dass das Malus-Honorar nur in dem Ausnahmefall der eilvernehmlich vereinbarten anrechenbaren Kosten möglich ist und andererseits auch dann greift, wenn die Kostenüberschreitung vom Architekten gar nicht zu vertreten ist. Es ist anzuraten, derartige Vertragsgestaltungen abzulehnen und im Notfall mit dem Berufshaftpflichtversicherer abzuklären.

### **11. Zeithonorar**

Es gibt weiterhin keine preisrechtliche Festlegung von Stundensätzen. Damit ist eine betriebswirtschaftliche Feststellung des Büro-Stundensatzes unausweichlich.

Sollte ein Zeithonorar ohne einen konkreten Stundensatz vereinbart werden, gilt aufgrund des Bürgerlichen Gesetzbuches das „übliche“ Zeithonorar als vereinbart. Zeithonorare der Rechtsanwälte liegen in der Regel zwischen 200,00 und 300,00 €. Löffelmann/Fleischmann halten in ihrem Werk „Architektenrecht“ 5. Auflage unter Randnummer 1280 für Architekten einen Stundensatz von 100,00 bis 220,00 € für berechnigt.

### **12. Einzelleistungen**

§ 9 HOAI bleibt problematisch. Eine Honorarerhöhung beim Vorentwurf und Entwurf ist nicht zu erkennen, wenn man davon ausgeht, dass diese Leistungen die vorhergehenden Leistungen zwangsläufig beinhalten.

Das Honorar der Objektüberwachung eines Objektes als Einzelleistungen ist nun korrigiert. Während § 9 in der HOAI 2009 – wenn er vereinbart wurde – in der Regel zu Honorareinbußen führte, können nun zusätzlich zu dem Prozentsatz der Objektüberwachung von 32 % die Prozentsätze der Phasen 1 und 2 (2 % + 7 % = 9 %) schriftlich vereinbart werden.

### **13. Besondere Leistungen**

Diese sind weiterhin nicht preisrechtlich geregelt. Daher ist für diese Leistungen eine freie Vereinbarung zulässig.

Daher kommt es nicht darauf an, ob eine schriftliche Honorarvereinbarung über die Besonderen Leistungen getroffen worden ist. Auch ohne Honorarvereinbarung besteht ein Anspruch auf Honorar. Allerdings ist weiterhin die Schriftlichkeit naturgemäß aus Beweisgründen dringend zu empfehlen.

### **14. Nebenkosten (§ 14)**

Zur Wirksamkeit einer Nebenkostenpauschale muss (weiterhin) eine schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung erfolgen, sonst muss nach Einzelnachweis abgerechnet werden.



### **15. Fälligkeit (§ 15)**

§ 15 regelt nun, dass das Honorar fällig wird, wenn die **Leistung abgenommen** ist und eine prüffähige Rechnung erstellt ist. Da § 15 Abs. 1, 2. Halbsatz ausdrücklich regelt, dass schriftlich etwas anderes vereinbart werden darf, wird es sinnvoll sein, eine abweichende schriftliche Vereinbarung zur Fälligkeit zu treffen.

### **16. Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume**

Nach § 37 Abs. 1 ist keine getrennte Honorarberechnung bei Leistungen für Gebäude und Freianlagen vorzunehmen, wenn die getrennte Berechnung der Honorare für Freianlagen bis 7.499,99 Euro anrechenbare Kosten zum Gegenstand hätte. Mangels einer entsprechenden Regelung, wie noch in der HOAI 2009, gilt dies jedoch nicht entsprechend für Gebäude.

Nach § 37 Abs. 2 HOAI sind Grundleistungen für Innenräume in Gebäuden, die neu gebaut, wieder aufgebaut, erweitert oder umgebaut werden und von einem Auftragnehmer erbracht werden, einheitlich und nicht getrennt zu berechnen, die erhöhten Leistungen müssen aber im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze berücksichtigt werden, d. h. eine schriftliche Vereinbarung ist vorgeschrieben.

Weitere Informationen gibt 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)