

# Neue HOAI 2013

## Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

### **1. Inkrafttreten und Übergangsvorschrift**

Die Novelle der HOAI wird am Tag nach der Bekanntmachung 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 bei Freianlagen die anrechenbaren Kosten weniger als 20.000 EUR betragen, gibt es keinerlei preisrechtliche Vorschriften, das Honorar ist frei zu vereinbaren. Nicht anwendbar ist die HOAI für Freianlagen des Weiteren bei anrechenbaren Kosten über 1.500.000 EUR. Es gilt keinerlei Preisrecht und jede Vereinbarung ist zulässig. Für die Flächenplanung gilt dies sinngemäß bei den Flächen in Hektar.

### **3. Grundlagen des Honorars bei Freianlagen**

Das Honorar der HOAI 2013 richtet sich bei Freianlagen 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. Grundlagen des Honorars bei Flächenplanungen**

Das Honorar der HOAI richtet sich nach der Fläche des Plangebietes in Hektar. Es gibt

jetzt nur noch drei Honorarzonen.

### **5. 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.

### **6. Umbauschlag bei Freianlagen**

Nach § 40 Abs. 6 ist § 36 Abs. 1 entsprechend anzuwenden. Danach beträgt der Umbauschlag nach § 6 Abs. 2 HOAI ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad 20 %, wenn keine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wurde. Gemäß § 36 Abs. 1 kann bei Umbauten und Modernisierungen bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag bis 33 % schriftlich vereinbart werden.

### **7. Mitzuverarbeitende Bausubstanz bei Freianlagen**

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

### **8. Mehrwertsteuer**

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.

### **9. Honorarzonen bei Freianlagen**

Die Honorarzone richtet sich bei Freianlagen nach den in der Anlage 11.2 aufgeführten Regelbeispielen. Im Zweifelsfall oder bei mehrfacher Bewertung ist eine punktemäßige Bewertung nach § 40 HOAI erforderlich.

### **10. Honorarzonen bei Flächenplanungen**

Die Honorarzone richtet sich bei Flächenplanungen nach einer Punktbewertung der jeweiligen Fläche.

### **11. Honorartafeln**

Die Honorartafeln wurden völlig neu berechnet.

### **12. 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.

### **13. Leistungsbilder**

Die Leistungsbilder der Flächenplanungen richten sich nach Teil 2 der HOAI.  
Das Leistungsbild der Freianlagen nach Teil 3 Abschnitt 2.

#### **13.1 Die prozentuale Bewertung bei der Bauleitplanung**

Leistungsphasen	%
Vorentwurf	60
Entwurf	30
Plan zur Beschlussfassung	10

#### **13.2 Die prozentuale Bewertung bei der Landschaftsplanung**

Leistungsphasen	%
Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfanges	3
Ermitteln der Planungsgrundlagen	37
Vorläufige Fassung	50
Abgestimmte Fassung	10

#### **13.3 Die prozentuale Bewertung bei Freianlagen**

Leistungsphasen	%
Grundlagenermittlung	3
Vorplanung	10
Entwurfsplanung	16
Genehmigungsplanung	4
Ausführungsplanung	25
Vorbereitung der Vergabe	7
Mitwirkung bei der Vergabe	3
Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation	30
Objektbetreuung	2



#### **14. 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 „einvernehmlich festgelegten“ anrechenbaren Kosten vereinbart werden kann, stößt weiterhin noch auf massive Kritik. Verwunderlich bleibt einerseits, dass das Malus-Honorar nur in dem Ausnahmefall der einvernehmlich 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.

#### **15. Zeithonorar**

Es gibt weiterhin keine preisrechtliche Festlegung von Stundensätzen. Damit ist eine betriebswirtschaftliche Feststellung des Bürostundensatzes 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 EUR. Löffelmann/Fleischmann halten in ihrem Werk „Architektenrecht“ 5. Auflage unter Randnummer 1280 für Architekten einen Stundensatz von 100,00 bis 220,00 EUR für berechnigt.

#### **16. 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.

#### **17. Nebenkosten (§ 14)**

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



### **18. 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.

### **19. Aufträge für Gebäude und Freianlagen**

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 EUR anrechenbare Kosten zum Gegenstand hätte. Mangels einer entsprechenden Regelung, wie noch in der HOAI 2009, gilt dies jedoch nicht entsprechend für Gebäude.

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)