



Bauwesen und Architektur

▷ Recht und Praxis

Christian D. Esch

Die Durchsetzung der Architektenvergütung nach der HOAI 2013

Probeseiten

Weitere Informationen zur Fachbroschüre
und eine Bestellmöglichkeit finden Sie [hier](#).



Verlag Dashöfer

Christian D. Esch, LL.M.

Die Durchsetzung der Architektenvergütung nach der HOAI 2013



Verlag Dashöfer GmbH

Fachinformationen · Business-Seminare · Online-Medien

Barmbeker Straße 4a · 22303 Hamburg

Telefon: 040 413321-0 · Fax: 040 413321-10

E-Mail: info@dashoefer.de · Internet: www.dashoefer.de

Stand: Dezember 2015

Copyright © 2015 Dashöfer Holding Ltd., Zypern & Verlag Dashöfer GmbH, Hamburg. Alle Rechte, insbesondere Titelrecht, Lizenzrecht und gewerbliche Schutzrechte sind im alleinigen Eigentum der Dashöfer Holding Ltd. Zypern.

Alle Rechte sind vorbehalten, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Druck, Fotokopie, elektronische oder andere Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert werden.

Die in diesem Werk enthaltenen Informationen wurden nach bestem Wissen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erarbeitet, erfolgen aber wegen der uneinheitlichen Ergebnisse in Forschung, Rechtsprechung und Verwaltung ohne Gewähr. Der Verlag haftet insbesondere nicht für den Inhalt der vorgestellten Internet-Seiten. Die Verantwortung für Inhalt und Funktion der Links liegt bei den jeweiligen Betreibern.

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, Luisenstraße 62, 47799 Krefeld
Druck: Einfachmüller, 22041 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtscharakter der HOAI	2
1.2 Persönlicher Anwendungsbereich der HOAI	2
1.3 Keine Anwendung der HOAI auf „Nebenleistungen“	3
1.4 Zeitlicher Anwendungsbereich der HOAI	4
2 Vertragsschluss	7
2.1 Vertragsschluss oder Akquise	7
2.2 Umfang des Auftrags	10
2.3 Ermittlung des Leistungsumfanges	11
2.4 Leistungsgegenstand	12
2.5 Architektenvertrag als Werkvertrag	14
2.6 Formanforderungen	15
2.6.1 Gesetzliche Schriftform	15
2.6.2 Vertragliche Schriftform	16
3 Ermittlung des Honorars für Grundleistungen	17
3.1 Ermittlung der anrechenbaren Kosten	17
3.1.1 Gebäude und Innenräume	17
3.1.2 Außenanlagen	18
3.1.3 Ingenieurbauwerke	18
3.1.4 Verkehrsanlagen	19
3.1.5 Tragwerksplanung	19
3.1.6 TGA-Planung	20
3.2 Kosten der vorhandenen Bausubstanz	20
3.2.1 Welche Bausubstanz ist zu berücksichtigen?	21
3.2.2 Welche Kosten sind dafür anzusetzen?	22
3.3 Kostenberechnung als Honorargrundlage	23
3.3.1 Kostenvereinbarungsmodell	24
3.3.2 Kostenobergrenzen und anrechenbare Kosten	24
3.3.3 Verbindlichkeit von Kostenvorgaben	25

4 Honorarzone	27
5 Honorartafel	29
5.1 Berechnung des Honorars durch Interpolation	29
5.2 Freie Vereinbarkeit außerhalb der Tafelwerte	30
6 Leistungsbilder	31
7 Honorarzuschläge und -minderungen	32
7.1 Umbauzuschlag	32
7.2 Instandhaltungszuschlag	33
7.3 Wiederholungsabschläge	33
7.3.1 Keine getrennte Abrechnung von Gebäuden und Innenräumen	34
7.3.2 Vergleichbare Gebäude in einem Zusammenhang	34
7.3.3 Serienbauten	34
8 Bonus und Malus	36
8.1 Bonus	36
8.2 Malus	36
9 Honorarvereinbarungen für Grundleistungen	38
9.1 Zulässige Mindestsatzunterschreitungen	39
9.2 Vereinbarung innerhalb der HOAI-Sätze	40
9.3 Höchstsatzüberschreitungen	41
10 Nebenkosten	42
11 Leistungsänderungen	43
11.1 Vereinbarung zur Leistungsänderung	43
11.2 § 10 Abs. 1 – Umfangsänderungen	43
11.3 § 10 Abs. 2 – Wiederholung von Leistungen	44
12 Leistungsbilder	46
13 Europarechtliche Wirksamkeit der HOAI?	47
13.1 Wogegen richtet sich das Vertragsverletzungsverfahren?	47
13.2 Was bedeutet das Vertragsverletzungsverfahren insgesamt?	48
13.3 Wie sind die Erfolgsaussichten des Vertragsverletzungsverfahrens?	49

13.4	Welche Stände der HOAI werden durch das Vertragsverletzungsverfahren überprüft?	50
13.4.1	HOAI 2013 – direkte Kontrolle.	50
13.4.2	HOAI 2009 – nur indirekte Kontrolle	51
13.4.3	HOAI 2002 – keine direkten Auswirkungen.	51
13.5	Was bedeutet eine mögliche Unwirksamkeit der HOAI bei Altverträgen?..	52
13.6	Wie sollte man mit aktuellen Rechtsstreitigkeiten umgehen, in denen die Wirksamkeit der HOAI eine entscheidende Frage sein kann?	53
13.7	Was bedeutet eine mögliche Unwirksamkeit der HOAI für neue Verträge? 53	
14	Besondere Leistungen	55
15	Abrechnungen	57
15.1	Abschlagsrechnungen	57
15.2	Schlusszahlungen	57
16	Abrechnungen nach Kündigung	59
16.1	Abrechnung der erbrachten Leistungen	59
16.1.1	Feststellung des Grades der Leistungserbringung	59
16.1.2	Teilweise Erbringung von Teilleistungen	59
16.1.3	Dokumentation der Leistungserbringung	60
16.1.4	Honorarermittlung für erbrachten Leistungen	60
16.2	Vergütung nicht erbrachter Leistungen	61
16.2.1	Keine Vergütung bei Kündigung aus wichtigem Grund durch Bauherrn ...	61
16.2.2	Vergütung bei freier Kündigung	61

Vorwort

Die Architektenvergütung wird im Wesentlichen durch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure HOAI festgelegt. Tatsächlich gibt die HOAI für den Fall, dass ein Architektenvertrag geschlossen ist, klare Vorgaben für die Ermittlung der Vergütung des Architekten. Die HOAI gibt feste Sätze für die Grundleistungen vor, sie kennt auch Vorgaben für den Fall von Änderungen des Leistungsumfanges u. ä. Nach aktuellem Stand ist die HOAI mit ihren Mindest- und Höchstsätzen in ihrem Anwendungsbereich verbindlich. Das bedeutet, dass ein Architekt ganz unabhängig vom Willen des Auftraggebers seine Vergütung verlangen kann, wenn er ordnungsgemäß geleistet hat und dies auch belegen kann. Tatsächlich ist generell festzustellen, dass nur wenige Architekten alle Kniffe und Vorgaben der HOAI kennen, um sicherzustellen, dass die Vergütung ganz oder jedenfalls größtenteils gezahlt wird.

Diese Broschüre soll Ihnen helfen, berechnete Ansprüche durchzusetzen.

Hamburg, Oktober 2015

Christian Esch

1 Grundlagen

1.1 Rechtscharakter der HOAI

Die HOAI 2013 ist eine Rechtsverordnung, die auf Basis der §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (GRIA) erlassen wurde. Das GRIA ermächtigt die Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates eine Rechtsverordnung zur Regelung des Honorars für Architekten und Ingenieure zu erlassen.

In der HOAI sind nach dieser Vorschrift Honorare für Leistungen bei der Beratung des Auftraggebers, bei der Planung und Ausführung, bei der Ausschreibung und Vergabe sowie bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Bauwerken, Innenräumen, technischer Ausrüstung, Tragwerken, städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen zu regeln. Das Gesetz sieht weiter vor, dass Mindest- und Höchstsätze festzusetzen sind, die sowohl die berechtigten Interessen der Planenden als auch der Auftraggeber berücksichtigen.

Die HOAI gilt ohne Unterschied für öffentliche wie private Auftraggeber und regelt – wie sich aus der gesetzlichen Ermächtigung ergibt – nur und ausschließlich die Vergütung des Architekten.

Nicht primär von der HOAI geregelt ist hingegen die Frage, welche Leistungen der Architekt/Ingenieur zu erbringen hat und welchen Leistungserfolg er erreichen soll. Diese Regelungen sind vielmehr im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Parteien festzulegen.

1.2 Persönlicher Anwendungsbereich der HOAI

Nach § 1 HOAI regelt die HOAI das Entgelt für Planungsleistungen, solange der Planer seinen Sitz im Inland hat und die Leistung vom Inland aus erbringt. Ob der Planer dabei Mitglied einer Architekten- oder Ingenieurkammer oder auch nur als Architekt oder Ingenieur zugelassen ist, ist für die Frage der Vergütung erst ein-

mal unerheblich. Auch bspw. ein Hochschullehrer, aber auch ein Student, der Planungsleistungen im Anwendungsbereich der HOAI erbringt, ist von der HOAI umfasst.

Nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob die HOAI auch Anwendung auf solche Planungsleistungen findet, die ein deutscher Architekt für einen deutschen Auftraggeber im Ausland erbringt. Während die überwiegende Kommentarliteratur annimmt, dass die HOAI auch für solche Fälle Anwendung finden kann, ist die Rechtsprechung bisher uneinheitlich und unklar. Es spricht einiges dafür, die HOAI in diesen Fällen anzuwenden.

Die HOAI findet hingegen keine Anwendung, wenn ein deutscher Architekt für einen Auftraggeber mit Sitz im Ausland im Ausland Leistungen erbringt.

Die HOAI findet nach § 1 HOAI auch keine Anwendung auf solche Leistungen, die ein Architekt mit Sitz im Ausland erbringt, oder für solche Architektenleistungen, die vom Ausland aus erbracht werden. Hintergrund ist der Versuch, die Mindest- und Höchstsätze der HOAI vor einem Verstoß gegen höherrangiges Europarecht zu schützen. Wie oben dargestellt, ist durchaus zweifelhaft, ob dies gelungen ist.

Der Sitz eines Planers wird dabei nach europarechtlichen Maßstäben bewertet. Es kommt also darauf an, ob an dem ausländischen Standort eine tatsächliche Geschäftstätigkeit stattfindet. Ein bloßer Briefkasten, der einem deutschen Architekten die Möglichkeit geben soll, unterhalb der Mindestsätze anzubieten, würde vor diesem Hintergrund nicht ausreichen. Wenn allerdings ein Planer mit Wohnort im Grenzgebiet zu einem der anderen Mitgliedsstaaten sein Büro auf der anderen Seite der Grenze errichten würde, würde der Planer nicht mehr unter die Vorschriften der HOAI fallen.

1.3 Keine Anwendung der HOAI auf „Nebenleistungen“

Die HOAI findet keine Anwendung, wenn sich die Planungsleistungen als bloße Nebenleistung zu einer anderen Hauptleistung darstellen. Übernimmt etwa ein Generalunternehmer neben der Ausführung der Baumaßnahme auch die Erstellung der Ausführungsplanung, so ist die HOAI für ihn auch dann nicht anwend-

bar, wenn der Vertrag nach Abschluss der Ausführungsplanung gekündigt wird und die Baumaßnahme dann von einem anderen Unternehmen durchgeführt wird. Es kommt daher auf den Schwerpunkt an.

Ebenso findet die HOAI keine Anwendung auf Projektsteuerer, auch wenn deren Tätigkeit in Teilbereichen Leistungen umfassen kann, die den Grundleistungen der HOAI nahekommen, z. B. im Rahmen der Kostenkontrolle. Auch hier ist der Schwerpunkt der Leistung des Auftragnehmers dann kein Planungsauftrag, sondern eben eine Projektsteuerung.

Schwierig kann die Abgrenzung zwischen HOAI-relevanter Bauleitung und einer beratenden Tätigkeit als Sachverständiger sein, wenn der Sachverständige im Rahmen einer Baumaßnahme mit der Kontrolle der Ausführung von Baumaßnahmen beauftragt wird. Typischerweise wird eine Sachverständigenleistung darauf beschränkt sein, zu vereinzelt Terminen die Einhaltung der Regeln der Technik zu überprüfen und nicht – wie in der Objektüberwachung – die Übereinstimmung der Ausführung mit der Planung und den Regeln der Technik generell und während der gesamten Baumaßnahme zu überwachen. Zudem ist der Sachverständige – im Gegensatz zum Objektüberwacher – typischerweise nicht im Rahmen eines Werkvertrages tätig, sondern im Rahmen eines Dienstvertrages, d. h. er schuldet nicht den Erfolg der Bauüberwachung, sondern nur die Tätigkeit.

Solange diese Grenzen nicht überschritten werden, ist der Sachverständige nicht an die HOAI gebunden.

Praxistipp: Planungsleistungen, die nur Nebenleistungen für andere Leistungen sind, unterfallen nicht der HOAI.

1.4 Zeitlicher Anwendungsbereich der HOAI

Nach § 57 HOAI ist die HOAI 2013 nicht auf Grundleistungen anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden. Für diese Leistungen gilt die HOAI 2009 bzw. – bei Altverträgen – die HOAI 1996/2002.

In Kraft getreten ist die HOAI gemäß § 58 HOAI am Tag nach ihrer Verkündung, mithin am 19. Juli 2013.

Sofern zwischen den Parteien ein schriftlicher Vertrag über die Leistungserbringung geschlossen wurde, ist es leicht festzustellen, wann genau der Vertrag geschlossen wurde. Unklarheiten kann es einerseits geben, wenn zwischen den Parteien bspw. im Juni 2013 eine mündliche Vereinbarung über die Leistungserbringung getroffen wurde, die dann nach Inkrafttreten der HOAI 2013 in einem schriftlichen Vertrag niedergelegt wurde.

In diesem Fall wird im Zweifel, wenn im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, das Datum, an dem der schriftliche Vertrag geschlossen wurde, maßgeblich sein. Viel interessanter ist die Frage des zeitlichen Anwendungsbereiches aber für die sogenannten Stufenverträge.

Stufenverträge verpflichten den Planer, für den Auftraggeber alle Leistungsphasen zu erbringen, geben dem Auftraggeber seinerseits aber eine Wahlmöglichkeit, ob er den Auftragnehmer mit den späteren Leistungsphasen beauftragen will oder nicht. Insbesondere Verträge der öffentlichen Hand werden typischerweise im Rahmen derartiger Stufenverträge vergeben.

Entscheidend ist, dass der Auftragnehmer in solchen Fällen ein bindendes, zeitlich begrenztes Angebot abgibt, Planungsleistungen zu erbringen. Der Auftraggeber nimmt dieses Angebot jedoch nicht sofort an, sondern ist völlig frei, während der Angebotsbindefrist jederzeit weitere Teilleistungen zu beauftragen oder das Vertragsverhältnis nach einem Teil der Leistungen auslaufen zu lassen. Die Rechtsprechung hat sowohl zur HOAI 2009 als auch zur HOAI 2013 eine Vielzahl von Fällen zu entscheiden, in denen der Auftraggeber nach Inkrafttreten der neuen HOAI weitere Leistungsphasen abgerufen hatte.

Die Rechtsprechung hat einheitlich entschieden, dass für die Vergütung der Leistungen in diesem Falle die neue HOAI mit deren Mindestsätzen Anwendung findet.

Das bedeutet, dass auch dann, wenn im Vertrag ein Honorar nach der alten HOAI festgelegt ist, das Honorar für die nach Inkrafttreten der neuen HOAI abgerufenen Leistungen nach der neuen HOAI verlangt werden kann.

Im Falle der HOAI 2013 bringt dies gewisse Zusatzprobleme mit sich, da die Leistungsbeschreibung der HOAI 2013 in den einzelnen Leistungsphasen teilweise erheblich von der HOAI 2009 abweicht. Viele Auftraggeber versuchen insoweit, das Honorar anteilig zu kürzen, weil gewisse Teilleistungen der neuen HOAI nicht beauftragt seien. Diese Auffassung ist zweifelhaft, da die HOAI eben nur das Honorar und nicht den Leistungsumfang regelt. Allenfalls in den Leistungsphasen 6 und 7 können minimale Kürzungen des Honorars nach HOAI 2013 in Betracht kommen.

Praxistipp: Die HOAI 2013 gilt für alle Leistungen, die nach dem 19.07.2013 beauftragt oder abgerufen wurden.

Der Autor



D. ESCH, LL.M., Rechtsanwalt, ist seit 2011 Partner der Sozietät Graf von Westphalen in Hamburg, in der er 2005 als Rechtsanwalt begonnen hat. Seine Schwerpunkte liegen im Privaten Bau- und Architektenrecht, Immobilienrecht, Vergaberecht und im Allgemeinen Vertragsrecht. Seit 2003 ist Christian D. Esch Lehrbeauftragter an der Arbeitsstelle für Wissenschaftliche Weiterbildung der Universität Hamburg für Vertragsrecht. In den Jahren 2006-2007 erwarb er den Titel eines LL.M. im Immobilienwirtschaftsrecht an der Universität Münster.

Fachinformationen für Ihren Berufsalltag

Mit einem umfangreichen Programm an Fachbroschüren in elektronischer Form (Edocs) und im Printformat (Eprints) greift der Hamburger Wirtschaftsverlag Dashöfer zahlreiche interessante Themen auf – vom Arbeitsrecht über Steuerfragen bis hin zum Patentrecht oder zur Persönlichkeitsentwicklung. Das Themenspektrum ist groß und wächst stetig.

Unser Programm teilt sich in unterschiedliche Rubriken auf. In jeder Rubrik finden Sie kontinuierlich neue Themen:

- ▶ **Arbeitsrecht und Personal**
- ▶ **Bauwesen und Architektur**
- ▶ **Betriebsrat und Arbeitnehmervertretung**
- ▶ **Öffentliche Verwaltung und Non-Profit Organisationen**
- ▶ **Soziale Kompetenz**
- ▶ **Steuern, Finanzen und Controlling**
- ▶ **Unternehmensführung und Management**
- ▶ **Frau und Beruf**
- ▶ **Vertrieb und Marketing**
- ▶ **Zoll und Außenhandel**

Expertinnen und Experten schreiben kompakt, aktuell und informativ. Unser Ziel ist es, Fachwissen auf den Punkt zu bringen.

Nähere Informationen zu den einzelnen Bereichen finden Sie unter www.dashoefer.de/Fachliteratur



Verlag Dashöfer GmbH

- Fachinformationen
- Business-Seminare
- Online-Medien

Barmbeker Straße 4a · 22303 Hamburg

Telefon: 040 413321-0

Fax: 040 413321-11

E-Mail: info@dashoefer.de

Internet: www.dashoefer.de

19,80 €

zzgl. gesetzl. MwSt.

ISBN 978-3-892361-07-7



9783892361077