

Die neue HOAI 2009 – Was ist geblieben, was hat sich geändert?

von Rechtsanwältin Dr. Tina Großkurth*, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht.

I. Einleitung

Mit der Veröffentlichung im Bundesanzeiger ist am 18. August 2009 die neue Fassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Kraft getreten. Der Gesetzgeber hat mit der neuen HOAI die Vorgaben der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie umgesetzt.

Bereits im Zuge der letzten Novelle der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure forderte der Bundesrat die Bundesregierung auf, eine umfassende Novellierung der HOAI vorzunehmen, mit dem Ziel einer weitgehenden Entkoppelung der Honorare von den Baukosten sowie einer größtmöglichen Transparenz. Ersteres ist erfolgt und darüber hinaus mit einem Bonus-Malus-System ein Anreiz für kostensparendes Bauen geschaffen worden. Ob es dagegen gelungen ist, die HOAI zu vereinfachen und transparenter zu gestalten, ist dagegen fraglich.

Nicht zuletzt wurden die Honorarsätze durchgängig um 10% angehoben, wobei die neue HOAI andererseits eine Reihe von finanziell gewichtigen Honorarminderungstatbeständen enthält.

Nach der Übergangsvorschrift des § 55 HOAI verbleibt es für alle Architekten- und Ingenieurleistungen, die vor dem 18. September 2009 vertraglich vereinbart wurden, bei der Anwendung der außer Kraft getretenen HOAI, so dass die neue HOAI ausschließlich auf nach dem 18. September 2009 geschlossene Verträge anwendbar ist.

Im Folgenden soll skizziert werden, worin die wesentlichen Änderungen bestehen und was geblieben ist.

II. Das hat sich geändert

Die HOAI wurde strukturell erheblich umgestaltet, ferner enthält sie auch inhaltlich wesentliche Neuerungen. Hierzu im Einzelnen:

1. Strukturelle Gestaltung der neuen HOAI

Eines der mit der Novellierung der HOAI verbundenen Ziele des Ordnungsgebers war die vereinfachte und transparentere Ausgestaltung der HOAI. Zu diesem Zweck wurden allgemeine Regelungen ausgeweitet, die Regelungen zur Flächen-, Objekt- und Fachplanung eng begrenzt und eine Vielzahl bisheriger Regelungen in insgesamt 14 Anlagen ausgegliedert. Sein erklärtes Ziel hat der Ordnungsgeber hiermit konterkariert – durch die vor die Klammer gezogenen Allgemeinen Vorschriften, die verkürzten gebietsbezogenen Honorarbestimmungen sowie die dortigen Verweisungen auf verbindliche/unverbindliche Anlagen kommt es dazu, dass die neue HOAI eher intransparenter geworden ist.

Die Ausgliederung wesentlicher Teile in Anlagen bezieht sich neben den Beratungsleistungen (Anlage 1) auf die nunmehr unverbindlichen Besonderen Leistungen (Anlage 2), die Objektlisten (Anlage 3), die Leistungsbilder Gebäude, raumbildende Ausbauten und Freianlagen (Anlage 11), die Leistungsbilder Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen (Anlage 12), das Leistungsbild der Tragwerksplanung (Anlage 13) und der Technischen Ausrüstung (Anlage 14).

Die Regelungen zur Objektplanung Gebäude und raumbildende Ausbauten konzentrieren sich auf nunmehr nur noch fünf Vorschriften (§§ 32 bis 36 HOAI). Die Bestimmungen sind lediglich unter Einbeziehung der Allgemeinen Vorschriften sowie der Anlage 2 (unverbindliche Besondere Leistungen), der Anlage 3 (Objektlisten) und der Anlage 11 (Leistungsbilder Gebäude, raumbildende Ausbauten und Freianlagen) verständlich. Allein an diesem Beispiel wird deutlich, dass die Arbeit mit der neuen HOAI deutlich erschwert wird.

Nach wie vor aktuell ist in diesem Zusammenhang der Hinweis darauf, dass, sofern vertraglich auf das Leistungsbild gemäß § 33 HOAI in Verbindung mit deren Anlage 11 Bezug genommen wird, sämtliche dort aufgeführten Leistungen geschuldet werden, in jedem Fall jedoch eine Übernahme des Leistungsbildes in den Vertrag oder auch nur eine begriffliche Orientierung daran zu einer Honorarminderung führen kann, wenn nicht alle dort aufgelisteten Grundleistungen vollständig erbracht werden,



auch wenn diese zum Erreichen des Werkerfolges überhaupt nicht erforderlich waren.

2. HOAI nur für Architekten-Inländer (§ 1 HOAI)

Die HOAI wurde als „Inländer-HOAI“ konzeptioniert, das heißt, der Anwendungsbereich ist auf Leistungen von Planungsbüros mit Sitz im Inland begrenzt. Es bleibt abzuwarten, ob dies ein zunehmendes Unterlaufen der HOAI durch Sitzverlagerung ins Europäische Ausland zur Folge haben wird.

3. HOAI regelt keine Beratungsleistungen mehr (§ 3 Abs. 1 Satz 2 HOAI i.V.m. Anlage 1)

Preisvorgaben gibt es in der HOAI nur noch für Planungsleistungen, nicht mehr jedoch in Bezug auf Beratungsleistungen. Zukünftig sind daher Honorare für thermische Bauphysik, Schallschutz, Raumakustik, Bodenmechanik und vermessungstechnische Leistungen, ebenso wie für weitere Beratungsleistungen frei vereinbar. Bei der Anlage 1 handelt es sich insoweit um einen unverbindlichen Anhang mit Empfehlungscharakter. Es wurden damit Freiräume für die Vertragsgestaltung der Parteien geschaffen.

4. Änderungsleistungen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI)

§ 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI regelt die prinzipielle Möglichkeit, für Leistungen, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, einer Änderung des Leistungsablaufes oder anderer Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden und damit nicht von den Leistungsbildern erfasst sind, Honorare gesondert frei zu vereinbaren.

Sollte keine Vereinbarung zwischen den Parteien zustande kommen, wird ein Anpassungsanspruch des Architekten/Ingenieurs bestehen. Bei einem vereinbarten Pauschalhonorar wird die Anpassung nicht ohne Berücksichtigung der Kalkulation vorzunehmen sein, die der Bemessung des Pauschalhonorars zugrunde liegt.

5. Honorare für Besondere Leistungen frei vereinbar (§ 3 Abs. 3 HOAI)

Besondere Leistungen sind zwar in der Anlage 2 aufgeführt, das Honorar ist jedoch frei vereinbar. Zudem ist die Aufzählung nicht abschließend.

6. Baukostenberechnungs-/Baukostenvereinbarungsmodelle/Bonus-Malus-System (§§ 4, 6 und 7 HOAI)

Eine wesentliche Änderung der HOAI 2009 besteht darin, dass die Koppelung des Architektenhonorars an die tatsächlich entstehenden Baukosten weggefallen ist. Nach dem nunmehrigen Baukostenberechnungsmodell werden

die Honorare von den tatsächlichen Baukosten abgekoppelt. Die Honorarermittlung basiert nunmehr auf den anrechenbaren Kosten unter Zugrundelegung der Kostenberechnung aus Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung). Die Kostenberechnung ist für die Abrechnung sämtlicher Leistungsphasen einschlägig (sogenanntes Kostenberechnungsmodell).

Ersatzweise können die Parteien vor Planungsbeginn eine sogenannte „Baukostenvereinbarung“ treffen. Ob es aufgrund der Abkoppelung des Architektenhonorars von den tatsächlich entstehenden Baukosten zu erheblich verminderten Honoraren auf untergesetzter Baukostenbasis kommt, bleibt zwar abzuwarten, steht jedoch zu befürchten.

Die Kostenermittlung erfolgt nach der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008.

Ferner enthält § 7 Abs. 7 HOAI eine sogenannte „Bonus-Malus-Regelung“, welche Anreize zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Planen und Bauen schaffen soll. Danach ist es möglich, für Kostenunterschreitungen ein Erfolgshonorar schriftlich zu vereinbaren und in Fällen des Überschreitens der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten ein Malus-Honorar in Höhe von bis zu fünf Prozent des Honorars zu vereinbaren.

7. Keine Regelung von Zeithonoraren

Mit der Novellierung der HOAI ist die bisherige Vorschrift zur Abrechnung von Zeithonoraren bei Architekten- und Ingenieurleistungen (§ 6 HOAI a.F.) ersatzlos gestrichen worden. Die neue HOAI enthält keine Bestimmungen mehr zur Vereinbarung von Zeithonoraren. Die Parteien sollen frei darin sein, für Architekten- und Ingenieurleistungen Zeithonorare zu vereinbaren. In diesem Bereich soll es künftig keine Begrenzung der Honorarsätze nach unten bzw. nach oben geben. Hiermit soll zeitaufwandsbezogen freier Wettbewerb geschaffen werden.

8. Wegfall der Regelung in § 10 Abs. 3 a HOAI a.F.

Eine § 10 Abs. 3 a HOAI a.F. vergleichbare Regelung wurde in die Neufassung der HOAI nicht mehr aufgenommen. Dies soll dadurch kompensiert werden, dass ein höherer Umbauschlag vereinbart werden kann. Für Leistungen im Bestand kann ein Umbauschlag bis zu 80% vereinbart werden. Bei fehlender schriftlicher Vereinbarung gilt ein Zuschlag von 20% (§ 35 Abs. 1 HOAI).



9. Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen (§ 10 HOAI)

Bei mehreren Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen kommt es im Hinblick auf die wiederholte Leistung nicht mehr zu einer pauschalen Minderung von 50%, vielmehr sind zukünftig entsprechend der Leistungen anteilige Prozentpunkte anzusetzen.

10. Auftrag für mehrere Objekte (§ 11 HOAI)

Bei der Beauftragung mehrerer Objekte werden die anrechenbaren Kosten als Ausnahme vom (neuen) Grundsatz der Getrennt-Berechnung zusammengerechnet, wenn Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone in zeitlichem und örtlichem Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden.

11. Wegfall von § 21 HOAI a.F.

Nach der alten HOAI konnten höhere Honorare bei bauabschnittsbezogener Ausführung abgerechnet werden. Diese Regelung wurde in der neuen HOAI ersatzlos gestrichen. Der Gesetzgeber bezweckt hiermit die Bereinigung der HOAI von vertraglichen Regelungen. Die Parteien sollen dazu bewogen werden, selbst angemessene Vereinbarungen zu treffen.

12. Keine zusätzlichen Leistungen

In die neue HOAI sind die folgenden Regelungen zu zusätzlichen Leistungen nicht mehr übernommen worden: Entwicklung von Fertigteilen (§ 28 HOAI a.F.), Rationalisierung wirksame Leistungen (§ 29 HOAI a.F.), Leistungen der Projektsteuerung (§ 31 HOAI a.F.), Leistungen für den Winterbau (§ 32 HOAI a.F.).

13. Überwachung der Beseitigung von Mängeln im Rahmen der Leistungsphase 9 auf vier Jahre beschränkt (§ 33 HOAI i.V.m. Anlage 11)

Die Überwachung der Beseitigung von Mängeln in der Leistungsphase 9 ist nunmehr gemäß § 33 HOAI i.V.m. Anlage 11 auf eine Dauer von bis zu vier Jahren beschränkt. Da diese zeitliche Vorgabe nicht mit den üblicherweise am Bau geltenden Gewährleistungsfristen übereinstimmt, werden die Parteien voraussichtlich eine hiervon abweichende Vereinbarung in Bezug auf die Überwachungsdauer dergestalt treffen, dass diese mit den Gewährleistungsfristen der ausführenden Firmen übereinstimmt. Eine Honorierung dieser Verlängerung kann entsprechend frei vereinbart werden.

III. Das bleibt

Die bisherigen HOAI-Leistungsphasen bleiben erhalten.

Gleiches gilt für die derzeitigen Honorartafel-Endwerte.

Die Regelungen zur Fälligkeit der Schlusszahlung und zum Anspruch auf Abschlagszahlungen (ohne besondere Vereinbarung) bleiben ebenfalls unverändert.

Ebenso wenig wie die alte HOAI enthält die neue HOAI eine spezielle Regelung zur Vereinbarung von Honorarpauschalen. Auch künftig können damit Honorarpauschalen vereinbart werden. Da die neue HOAI jedoch an einer Preisregulierung weiterhin festhält, können Pauschalpreisvereinbarungen nach wie vor lediglich innerhalb der durch Mindest- und Höchstsatz nach § 7 Abs. 1 und § 6 HOAI gezogenen Grenzen getroffen werden.

IV. Fazit

Trotz aller Änderungen titelte die Bundesarchitektenkammer in ihrer Pressemitteilung zur Verabschiedung der HOAI-Novelle in Anlehnung an die Forderung des Bundesrates vom 12. Juni 2009, dass eine weitere Novellierungsstufe erforderlich sei, „nach der Reform ist vor der Reform“. Es steht insoweit zu hoffen, dass die weitere erforderliche Modernisierung und Überarbeitung, insbesondere im Hinblick auf eine Vereinheitlichung der Leistungsbilder, eine weitere Verschlinkung sowie eine Anpassung unter dem Blickwinkel des Wandels der Berufsbilder, der Umweltbelange und der Regeln der Technik nicht erneut über 13 Jahre in Anspruch nehmen wird.

Festzuhalten bleibt, dass der Gesetzgeber der vom Bundesrat vor 13 Jahren formulierten Zielsetzung mit der nunmehr vorliegenden HOAI 2009 nur in sehr begrenztem Umfang nachgekommen ist.

Der Begründung zur HOAI-Novelle kann entnommen werden, dass die Bundesregierung eine Erprobung der neuen HOAI für notwendig erachtet. Hierfür wird ein Zeitraum von maximal fünf Jahren vorgesehen. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass der HOAI-Novelle 2009 aufgrund der von dem Bundesrat im Zuge der erteilten Zustimmung beigefügten Änderungsanregungen bereits in absehbarer Zeit eine weitere HOAI-Novelle nachfolgen wird.



Oft unterschätzt: Fehlende Revisionspläne

von Rechtsanwältin Dr. Tina Großkurth*, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Nicht nur die Auftraggeber unterschätzen bisweilen die Bedeutung von Revisionsplänen, sondern auch die Auftragnehmer. Mit Urteil vom 17. Juni 2008, welches nunmehr durch die Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde des Bundesgerichtshofes mit Beschluss vom 18. Juni 2009 rechtskräftig geworden ist, hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden, dass fehlende Revisionspläne einen wesentlichen Mangel darstellen und damit der Abnahmefähigkeit der Werkleistung entgegenstehen können. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien eines Bauvertrages hatten in dem Bauvertrag geregelt, dass Voraussetzung für die förmliche Abnahme die Übergabe der Revisionspläne durch die Auftragnehmerin war. Es handelte sich um einen Individualvertrag. Die Auftragnehmerin hat die Revisionspläne nicht übergeben. Das Gericht hat daraufhin entschieden, dass der von der Auftragnehmerin verlangte Werklohn mangels Abnahme und auch mangels Abnahmefähigkeit aufgrund der nicht vorliegenden Revisionspläne nicht fällig ist.

Zu berücksichtigen ist, dass das Gericht hervorgehoben hat, dass insbesondere bei größeren Bauvorhaben die Vorlage von Revisionsplänen aus dem Elektro-, Sanitär- und Heizungsbereich eine nicht nur unwesentliche Nebenleistung, sondern eine wesentliche Vertragsleistung darstellt. Hervorzuheben ist allerdings, dass in dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt die Parteien individualvertraglich ausdrücklich die Vorlage der Revisionspläne bei der förmlichen Abnahme vereinbart hatten. Ob die Rechtsprechung genauso entscheidet, wenn die Übergabe von Revisionsplänen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers geregelt ist oder aber gar nicht geregelt ist, bleibt abzuwarten. Die überwiegenden Argumente, nämlich die zwingende Notwendigkeit der Vorlage der Revisionspläne für den Auftraggeber bei Bauvorhaben größeren Umfangs, spricht jedoch für eine Übertragung der Rechtsprechung auch auf diese Fälle.

Vorformulierte Klauseln mit vergleichbaren Inhalten sind in letzter Zeit häufiger in den Verträgen anzutreffen, so dass vorsorglich der Erstellung/Beschaffung von Revisions- und Dokumentationsunterlagen größere Aufmerksamkeit geschenkt werden sollte.

Hinweis

Unser Jusletter beruht auf einer sorgfältigen Recherche der Rechtslage. Deren allgemeine Darstellung kann die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles jedoch nicht berücksichtigen. Der Jusletter dient nur der Information und ist keine vertragliche Beratungsleistung. Er kann deshalb eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.

Kontakt

Ahlers & Vogel _ Bremen
Contrescarpe 21 _ 28203 Bremen
Telefon +49 (421) 33 34-0
Telefax +49 (421) 33 34-111
E-Mail: bremen@ahlers-vogel.de

Ahlers & Vogel _ Hamburg
Schaarsteinwegsbrücke 2 _ 20459 Hamburg
Telefon +49 (40) 37 85 88-0
Telefax +49 (40) 37 85 88-88
E-Mail hamburg@ahlers-vogel.de

Ahlers & Vogel _ Rostock
Gerhart-Hauptmann-Straße 24 _ 18055 Rostock
Telefon +49 (381) 491 39-0
Telefax +49 (381) 491 39-99
E-Mail: rostock@ahlers-vogel.de

***Dr. Tina Großkurth** studierte Rechtswissenschaften in Göttingen und Wolverhampton (GB) und ist seit 2001 als Rechtsanwältin tätig. Seit 2006 betreut Frau Dr. Großkurth unsere Mandanten als Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht in diesen Bereichen, in welchen sie promovierte. Seit 2009 ist sie Partnerin der Sozietät. Sie ist Mitglied der ARGE Baurecht im Deutschen Anwaltverein.