

Praxishinweis

## Neue HOAI Gebäude und raumbildende Ausbauten

---

### 1. Inkrafttreten und Übergangsvorschrift

Die Novelle der HOAI ist am 18.08.2009 in Kraft getreten. Für Verträge, die noch bis zum Inkrafttreten der HOAI geschlossen wurden, gilt altes Preisrecht weiter (§ 55 HOAI n.F).

### 2. Nichtanwendbarkeit der HOAI

Wenn die anrechenbaren Kosten weniger als 25.565 EUR betragen, gibt es nun keinerlei preisrechtliche Vorschriften mehr, insoweit hat sich die Rechtslage gegenüber dem bisherigen Recht, wonach die Honorartafel zu beachten war, geändert.

Nicht anwendbar ist die HOAI des Weiteren bei anrechenbaren Kosten über 25.564.594 EUR. Es gilt keinerlei Preisrecht und jede freie Vereinbarung ist zulässig.

### 3. Grundlagen des Honorars

Im Gegensatz zur bisherigen Honorarordnung, die eine Dreiersplittung vorsah, bei der die Honorarberechnung der Leistungsphasen 1 bis 4 auf Basis der Kostenberechnung, der Leistungsphasen 5 bis 7 auf Basis des Kostenanschlages und Leistungsphase 8 und 9 auf Basis der Kostenfeststellung erfolgen musste, richtet sich nach der neuen HOAI das gesamte Honorar nach der **Kostenberechnung** nach DIN 276-1:2008-12.

Für die Praxis bedeutet dieses, dass die Kostenberechnung sehr sorgfältig, sehr vorhersehend und sehr genau ausgefertigt werden muss, da eine nachträgliche Anpassung des Honorars in der Regel nicht möglich ist. Die Nutzung des BKI, des Baukosteninformationsdienstes der Länderkammern, ist dringend anzuraten.

Als Alternative sieht die Honorarordnung vor, dass das Honorar auch auf Basis einer "Baukostenvereinbarung" geregelt werden kann. Dies gilt nach § 6 Abs. 2 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 selten sein und eigentlich nur Bauherren betreffen, die bereits ein fertiges Konzept haben.

Problematisch wird sein, dass die Zivilgerichte eine solche Baukostenvereinbarung gleichzeitig als "Beschaffensvereinbarung" ansehen. Das hätte die Folge, dass das Werk des Architekten mangelhaft ist, wenn nicht exakt die vereinbarte Bausumme eingehalten wird.

#### 4. Mindest-/Höchstsatz

Weiterhin gilt der Mindestsatz 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 § 32 Abs. 1 sind anrechenbar für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten die **Kosten der Baukonstruktion**. Gemeint ist offensichtlich DIN 276-1:2008-12 Kostengruppe 300, weshalb es eigentlich "Baukonstruktionen" heißen müsste.

Anrechenbar sind gemäß § 32 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 komplizierende Regelung des bisherigen § 10 Abs. 4 ist mithin im Wesentlichen bedauerlicherweise beibehalten worden.

Nach § 32 Abs. 3 sind folgende Kosten und Leistungen 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)

Auffällig ist, dass der bisherige § 10 Abs. 3a, wonach **vorhandene Bausubstanz**, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wurde, bei den anrechenbaren Kosten angemessen berücksichtigt werden musste, entfallen ist. Aus der Begründung zur Novelle der HOAI ist zu entnehmen, dass die Bundesregierung glaubt, durch Weglassen des Abs. 3a klarzustellen, dass vorhandene Bausubstanz in Zukunft nicht mehr anrechenbar ist.

Juristisch ist diese Meinung jedoch höchst zweifelhaft; denn der bisherige § 10 Abs. 3a sah lediglich eine Ergänzung des § 10 Abs. 3 Ziff. 4 vor, wonach vorhandene oder vorbeschaffte Bausubstanz oder Bauteile mit ortsüblichen Preisen anzurechnen waren. Wenn der Gesetzgeber hätte regeln wollen, dass vorhandene Bausubstanz nun nicht mehr anrechenbar ist, hätte er diese bei den nicht anrechenbaren Kosten benennen müssen. Dies ist nicht geschehen, sodass es in Kürze mit Sicherheit eine zivilrechtliche Auseinandersetzung hinsichtlich der preisrechtlichen Frage geben wird, ob Bausubstanz entgegen der Begründung zur Novelle der HOAI sehr wohl weiterhin anrechenbar ist. Für die Anrechenbarkeit spricht Ziff. 3.3.6 der DIN 276-18 2008-12, wo es heißt: "Der Wert vorhandener Bausubstanz... ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen." Diese Werte sind daher in der Kostenberechnung aufzuführen.

In jedem Fall sollte man die neue Möglichkeit nach § 35 nutzen, einen Umbauzuschlag bis zu 80 % zu vereinbaren. Die Erhöhung des Umbauzuschlages als vertragliche Option soll nach der Begründung der Ausgleich für den angeblichen Wegfall der anrechenbaren vorhandenen Bausubstanz sein.

Die **Mehrwertsteuer** ist weiterhin nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Da nun nicht mehr die DIN 276 1981, sondern die DIN 276-1:2008-12 anzuwenden ist, ist zu berücksichtigen, dass die neue DIN-Berechnung mehrere Optionen hat. Sie kann die Mehrwertsteuer beinhalten oder auch nicht. Es ist auch möglich, dass nur für Teile die Mehrwertsteuer ausgewiesen wird. Während früher nach DIN 276 1981 die Mehrwertsteuer per Definition Bestandteil der Kostenermittlungsverfahren war, ist nunmehr ausdrücklich klarzustellen, ob und in welchem Umfang Mehrwertsteuer in den Kostenermittlungsverfahren beinhaltet ist.

## 6. Honorarzonen

Bei der Honorarzone hat sich kein wesentlicher Unterschied ergeben. Die Regelungen bei den §§ 5, 32 und Anlage 3 zu § 5 Abs. 4 Satz 2 sind sicher keine übersichtlichen Regelungen. Es verbleibt aber dabei, dass die in der Anlage aufgeführten Regelbeispiele verwendet werden können und im Zweifelsfall mit einer punktemäßigen Bewertung, die dem bisherigen Recht entspricht, eine Einordnung der Honorarzonen möglich ist.

## 7. Honorarvereinbarung, Unterschreiten der Höchstsätze, Überschreiten der Höchstsätze

Es ist dabei geblieben, dass sich das Honorar nach der schriftlichen Vereinbarung richtet, 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.

## 8. Bonus-/Malus-Regelung

In § 7 wurde nun ergänzend zur bisher schon bestehenden Bonus-Regelung auch eine Malus-Regelung eingeführt.

Bei einer Kostenunterschreitung, die unter Ausschöpfung technischer, wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten zu einer wesentlichen Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führt, kann ein Erfolgshonorar schriftlich vereinbart werden, das bis zu 20 % des vereinbarten Honorars betragen kann. Die ähnliche Bestimmung in der bisherigen HOAI 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.

Neu ist die Einführung eines Malus-Honorars in Höhe von 5 %, was bei Überschreitung der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten vereinbart werden kann. Verwunderlich ist allerdings, dass das Malus-Honorar nur in dem Ausnahmefall der einvernehmlich vereinbarten anrechenbaren Kosten möglich ist. Hier liegt offensichtlich ein Denkfehler im Konzept der Novelle vor. Es ist anzuraten, derartige Vertragsgestaltungen mit dem Berufshaftpflichtversicherer abzuklären.

## 9. Zeithonorar

Die preisrechtliche Festlegung von Stundensätzen wurde abgeschafft. Damit ist eine betriebswirtschaftliche Überprüfung, welche Stundensätze das jeweilige Büro konkret in Ansatz bringen muss, unausweichlich.

Sollte ein Zeithonorar ohne einen konkreten Stundensatz vereinbart werden, gilt aufgrund des Bürgerlichen Gesetzbuches das "übliche" Zeithonorar als vereinbart. Bis zu neuen Erkenntnissen werden hier die Richter voraussichtlich auf die bisherigen in der HOAI geregelten Zeithonorare zurückgreifen. Umso wichtiger ist es, eigene bürobezogene Stundensätze festzustellen und zu vereinbaren. Zeithonorare der Rechtsanwälte liegen in der Regel zwischen 200,00 und 300,00 €. Löffelmann/Fleischmann halten in ihrem Werk „Architektenrecht“ 5. Auflage unter Rdn 1280 einen Stundensatz von 100,00 bis 220,00 € für berechnigt. Für Beratungstätigkeiten außerhalb der HOAI werden dort 160,00 bis 200,00 € für angemessen angesehen.

## 10. Einzelleistungen

Sehr problematisch ist die Anwendung des § 9 HOAI. Dieser regelt die Berechnung des Honorars zur Beauftragung von Einzelleistungen. Obwohl diese Bestimmung in Teilen gegenüber dem bisherigen § 19 optimiert worden ist, führt die Anwendung dieser Bestimmung in der Regel zu Honorarminderungen. Man muss daher jeweils im Einzelfall sehr genau ausrechnen, ob die im § 9 als Honorarerhöhungsvorschrift vorgesehenen Regelungen tatsächlich auch zu einer Honorarerhöhung führen. Das Honorar der Objektüberwachung eines Objektes als Einzelleistung stellt sich wie folgt dar:

Bei anrechenbaren Kosten von 300.000 EUR beträgt der Mindestsatz in Honorarzone III 33.715 EUR. Nach §§ 33 und 34 würde das Honorar bei der Leistungsphase 8 31 % von 33.715 EUR = 10.452 EUR betragen.

Bei Anwendung des § 9 könnten bei Honorarzone III lediglich 2,5 % von 300.000 berechnet werden = 7.500 EUR.

Dies zeigt, dass § 9 vom Gesetzgeber weiterhin völlig undurchdacht formuliert worden ist. Zwar sind die Prozentsätze von bisher 2,1 bei Honorarzone II, 2,3 bei Honorarzone III, 2,5 bei Honorarzone IV, 2,7 bei Honorarzone V, auf 2,3, 2,5, 2,7 und 3,0 angehoben worden. Dies führt aber in keiner Weise zu einer Honorarerhöhung bei anrechenbaren Kosten im Bereiche von Ein- und Mehrfamilienhäusern. § 9 zeigt erstmals eine honorarerhöhende Wirkung bei anrechenbaren Kosten von 3 Mio. EUR bei Honorarzone III und 20 Mio. EUR bei Honorarzonen IV und V.

## 11. Leistungsbild

Das Leistungsbild ist unverändert geblieben, insbesondere ist die Reduzierung auf die Leistungsphasen 1 bis 5 unterblieben, bei denen das Bundeswirtschaftsministerium fälschlicherweise davon ausging, nur sie seien regelungsbedürftige "geistig schöpferische Leistungen".

## 12. Besondere Leistungen

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

Insbesondere kommt es in Zukunft nicht mehr darauf an, ob eine schriftliche Honorarvereinbarung über die Besonderen Leistungen getroffen worden ist, was früher bei Fehlen der Schriftlichkeit dazu

geführt hat, dass das Honorar nicht eingeklagt werden konnte. Allerdings ist weiterhin die Schriftlichkeit naturgemäß aus Beweisgründen dringend zu empfehlen.

### **13. Nebenkosten (§ 14)**

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

### **14. Fälligkeit (§ 15)**

Die bisherige Fälligkeitsregelung und die Abschlagszahlungen sind beibehalten worden, nachdem die Kammern und Verbände gegen eine unakzeptable Änderung Sturm gelaufen sind. Weiterhin können daher in Abweichung zum Bürgerlichen Gesetzbuch in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen Abschlagszahlungen verlangt werden.

### **15. Leistungen im Bestand (§ 35)**

Neu geregelt ist die Möglichkeit, einen Zuschlag für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen bis 80 % zu vereinbaren. Bedauerlicherweise wurde der bisherige Mindestzuschlag von 20 % nicht angehoben.

---

### **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)