

Praxishinweis

Orientierungshilfe zur Erstellung eines individuellen Vertrages für Bauleitplanerische Leistungen (Bebauungsplan) nach HOAI 2013

Der Abschluss eines Vertrages für Bauleitplanerische Leistungen ist formfrei möglich und die Schriftform ist nur in besonderen Fällen bindend vorgesehen, wie z.B. beim Abschluss eines Stadtplanervertrages mit einer Kommune.

Bei den Honorarregelungen gingen schon bisher alle HOAI-Fassungen für den Normalfall davon aus, dass das Honorar schriftlich zu vereinbaren war. Schriftlichkeit bedeutet nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), dass die Honorarvereinbarung von beiden Parteien unterschrieben werden muss.

Zur Vermeidung von Nachteilen für den Stadtplaner und auch aus Klarstellungs- und Beweisgründen ist daher der Abschluss eines schriftlichen Vertrages notwendig.

Bitte beachten Sie dabei folgende Hinweise:

Da mit höchstrichterlicher Rechtsprechung zu einigen auslegungsbedürftigen Paragraphen der HOAI 2013 erst in Jahren zu rechnen ist, kann es zurzeit keine „rechtssicheren“ Verträge geben. Mit dem vorliegenden Praxishinweis kann daher nur auf wichtige regelungsbedürftige Vertragsinhalte hingewiesen werden. Aufgrund der unterschiedlichen Fallgestaltungen in der Praxis kann die Orientierungshilfe nur unverbindliche Beispiele für mögliche Formulierungen geben und ist nicht als „Muster“ für jede Konstellation anwendbar. Die Inhalte sind daher sorgfältig auf den jeweiligen Einzelfall abzustimmen.

Bei den Beispieltextritten handelt es sich um vorformulierte Vertragsklauseln. Diese werden juristisch als sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen bewertet. Sie unterliegen einer rechtlichen Kontrolle nach den §§ 305 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Danach sind Allgemeine Geschäftsbedingungen u. a. unwirksam, wenn sie eine Vertragspartei unangemessen benachteiligen oder gegen wesentliche Grundgedanken gesetzlicher Bestimmungen (z.B. zur werkvertraglichen Haftung) verstoßen. Bei der Formulierung von Vertragsklauseln ist also stets darauf zu achten, dass hierdurch keine übermäßige einseitige Belastung für eine Vertragspartei geschaffen wird und die Klausel nicht gegen gesetzliche Grundprinzipien verstößt.

Bei Benennung der vom Stadtplaner zu erbringenden Leistungen wurde auf eine Übernahme des Leistungsbildes aus § 19 HOAI i. V. m. der Anlage 3 verzichtet. Eine Übernahme des Grundleistungsbildes im Vertrag würde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dazu führen, dass der Architekt jede einzelne in der HOAI aufgezählte Leistung als eigenen Werkerfolg erbringen und im Streitfall nachweisen müsste, unabhängig davon, ob diese bei dem betreffenden Vorhaben überhaupt benötigt wird. Die Nichterbringung einer einzelnen Grundleistung kann dann u.

a. zu einer Honorarminderung führen. Daher werden in der vorliegenden Orientierungshilfe nur die wesentlichen Vertragsziele zur Definition des vertraglich geschuldeten Erfolges genannt.

Die vertragsrelevanten Eckpunkte sind:

- Die HOAI 2013 findet auf alle Verträge Anwendung, die nach dem 16.07.2013 abgeschlossen wurden.
- Im Zuge der Novellierung der HOAI 2013 wurden alle Leistungsbilder überarbeitet. Im Leistungsbild der Bauleitplanung gibt es nur noch drei Leistungsphasen. Alleinige Abrechnungsgröße ist die Fläche des Plangebiets, aufgeteilt in nunmehr drei Honorarzonen. Ein Mindesthonorar bei einem kleineren Plangebiet ist nicht mehr vorgesehen.
- Die HOAI schreibt in § 15 Abs. 1 erstmalig für die Fälligkeit des Honorars die Abnahme der Planungsleistungen – neben der Überreichung einer prüffähigen Honorarschlussrechnung – vor.
- Bei Änderung des Leistungsumfanges ist nach § 10 HOAI eine Einigung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer erforderlich. Wenn sich durch die Änderungen die anrechenbaren Kosten ändern, ist für die neu zu erbringenden Grundleistungen das Honorar nach der neuen Grundlage zu berechnen. Die Parteien sollten eine schriftliche Vereinbarung treffen.
- Da die HOAI die Höhe der Stundensätze nicht regelt, ist dringend zu empfehlen, einen eigenen Bürostundensatz zu ermitteln und entsprechende Zeithonorare ausdrücklich im Vertrag zu regeln (z.B. für Besondere Leistungen).

Bei schwierigen Aufgaben ist es ratsam, auf den Einzelfall bezogene individuelle vertragliche Regelungen ggf. unter Zuhilfenahme anwaltlicher Beratung zu formulieren.

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
Internet: www.aknw.de