



**[ Gaßner, Groth, Siederer & Coll. ]**  
Partnerschaft von Rechtsanwälten

## HOAI • Newsletter

August 2009

Liebe Mandantschaft,  
sehr geehrte Damen und Herren,

heute, am 18.08.2009, ist die neue HOAI in Kraft getreten.

Wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter einen thematisch sortierten Überblick über die HOAI-Novelle geben. Dies kann eine detaillierte Einarbeitung in die neuen Regelungen nicht ersetzen; wir möchten Ihnen mit dem HOAI-Newsletter aber eine Orientierung und einen ersten Einstieg ermöglichen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Sebastian Schattenfroh (auch Justiziar der Brandenburgischen Architektenkammer). Wir freuen uns über Ihr Interesse und wünschen viel Spaß bei der Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr [GGSC]-Team

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer Newsletter aus anderen Bereichen haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an [berlin@ggsc.de](mailto:berlin@ggsc.de) oder nutzen Sie im Internet das Newsletter-Archiv unter [www.ggsc.de/service](http://www.ggsc.de/service).

### Übersicht

- Überblick: Bleibt alles anders?
- Die wesentlichen Änderungen
- Für welche Projekte gilt die HOAI?
- Fazit
- [GGSC] auf Veranstaltungen



## [ÜBERBLICK: BLEIBT ALLES ANDERS?]

Die Diskussion über die Novellierung der HOAI hat über 10 Jahre gedauert. Im Verhältnis zu dieser langen Zeit sind die Änderungen, die uns jetzt erwarten, erstaunlich geringfügig. Denn die für die Praxis wesentlichen Bestandteile der HOAI bleiben unverändert. Die auf den ersten Blick einschneidenden Änderungen werden sich – das ist unsere Prognose – nicht dramatisch auswirken.

Zunächst ein Überblick über das, was sich nicht geändert hat, was also alles an „Bewährtem“ beibehalten bleibt:

### Beibehaltung des Abrechnungsprinzips bei den wichtigsten Leistungsbildern

Für die statistisch wichtigsten Leistungsbilder bleibt das Grundprinzip, wie man Honorar berechnet, unverändert: Bei Leistungen der Architekten, Landschaftsarchitekten sowie bei TGA, Statik und Ingenieurbauwerken wird Honorar auch in Zukunft nach dem bekannten System ermittelt; nämlich nach dem Koordinatensystem aus anrechenbare Kosten, Honorarzone, Honorarsätzen, Interpolation, Leistungsphasen und Zuschlägen.

### Beibehaltung des Mindestsatzgebots

Für diese wichtigsten Leistungsbilder schreibt die neue HOAI auch unverändert zwingende Mindest- und Höchstsätze vor. Unter- oder Überschreitungen sind auch in Zukunft nur in Ausnahmefällen zulässig. Honorarvereinbarungen müssen nach wie vor schriftlich, bei Auftragserteilung und unter Beachtung der Höchst- und Mindestsätze getroffen werden. Ist das nicht der Fall, gelten wie bisher die Mindestsätze als vereinbart. Die HOAI bleibt insoweit also „zwingendes Preisrecht“.

### Beibehaltung der Tafelwerte

Unverändert bleiben auch die sog. Tafelgangs- und Tafelendwerte: Zwischenzeitlich war beabsichtigt, die HOAI auf Bauvorhaben mit maximal 5 Mio. € anrechenbarer Kosten zu beschränken. Das hat sich nicht durchgesetzt. Die HOAI gilt unverändert für Objekte mit bis zu 25.564.594,00 € anrechenbarer Kosten.



---

### Keine Aktualisierung der Objektlisten

---

Die gerade im Bereich der Ingenieurbauten und der technischen Ausrüstung hoffnungslos veralteten Objektlisten, die als Anhaltspunkte für die Honorarzone dienen sollen, sind nicht aktualisiert worden. Sie wurden einfach wortgleich in einen Anhang zur HOAI verlagert. Ein praktischer Nutzen ist damit nicht verbunden. Für moderne technische Anlagen und für moderne Bestandteile der technischen Gebäudeausrüstung gibt auch die neue HOAI keinen greifbaren Anhaltspunkt, welche Honorarzone gilt.

---

### Keine Aktualisierung der Grundleistungen

---

Auch die Beschreibung der Grundleistungen in den jeweiligen Leistungsphasen ist komplett wortgleich geblieben. Das ist unbefriedigend, weil Auftraggeber und Auftragnehmer im Vertrag in aller Regel auf die Leistungsphasen Bezug nehmen und damit regeln wollen, was der Planer zu leisten hat. Die in der HOAI aufgeführten Grundleistungen decken aber schon seit langem nicht mehr alle erforderlichen Leistungen ab, sind also als „Leistungsverzeichnis“ für den Planer und auch für den Auftraggeber ungenügend. Es wäre wünschenswert gewesen, die gestiegenen technischen Anforderungen

und die in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten neu entstandenen Planungs- und Arbeitsschritte zu aktualisieren. Die neue HOAI schafft insoweit jedenfalls keinen Fortschritt.

---

### Keine Veränderung bei den Leistungsphasen und den Honorarprozentpunkten

---

Die zwischenzeitlich angedachte Veränderung, alle Leistungen ab der Leistungsphase 5 aus der HOAI zu streichen, hat sich nicht durchgesetzt. Bei den wichtigsten Leistungsbildern bleibt es komplett bei den bisherigen Leistungsphasen. Auch die dazu gehörigen Honorarprozentpunkte haben sich nicht verändert.

---

### Zwischenergebnis

---

Die neue HOAI zwingt nicht zum kompletten Umdenken. Die wesentlichen Prinzipien sind – jedenfalls bei den wichtigsten Leistungsbildern – beibehalten worden.



## [DIE WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN]

---

### Abkopplung des Honorars von den „späten“ (effektiven) Baukosten

---

Bisher richtete sich das Honorar nach den jeweils „aktuellen“ Kosten: In den frühen Phasen war die Kostenberechnung maßgeblich, in den mittleren der Kostenanschlag, und für die Leistungsphasen 8 und 9 galt die Kostenfeststellung. Das ändert sich nun: Das Honorar für die wichtigsten Leistungsbilder soll sich künftig durchgehend, also für alle Leistungsphasen, nur noch nach der Kostenberechnung richten. Wenn es – was häufig so sein wird – anfangs noch keine Kostenberechnung gibt, richtet es sich sogar nur nach der Kostenschätzung. Noch darüber hinaus können die Parteien eine „Baukostenvereinbarung“ treffen, falls sie noch gar keine Kostengrundlage zur Hand haben, also eine Festlegung, was der Bau kosten darf. Das Honorar soll sich dann bindend nach diesem Betrag als anrechenbaren Kosten richten.

Änderungen des Honorars finden danach nicht mehr statt, selbst wenn die Baukosten steigen oder sinken. Nur wenn der Auftraggeber in den späteren Leistungsphasen Änderungen veranlasst, soll der Planer einen Anspruch auf eine schriftliche Zusatzvereinbarung zum Honorar haben.

Diese Regelung wird nach unserer Einschätzung zumindest für die Planer Probleme schaffen. In aller Regel ist in der Frühphase des Projekts keine tragfähige Grundlage vorhanden, anhand der man die zu erwartenden Baukosten beziffern kann. Sich dann auf eine „Baukostenvereinbarung“ einzulassen, ist für den Planer ein vabanque-Spiel. Die Folge wird sein, dass über den jeweiligen anzusetzenden Schätzbetrag schon zu Beginn des Projekts Meinungsverschiedenheiten entstehen. Steigen die Baukosten später an, droht Streit über die Frage, wer dies veranlasst hat, und ob und wie sich das Honorar erhöht. Die Streichung der bewährten und sachgerechten Anknüpfung des Honorars an die Baukosten der jeweiligen Leistungsphase ist eine der wesentlichen Schwächen der neuen HOAI.

---

### Ermittlung der anrechenbaren Kosten

---

Ferner sollen die anrechenbaren Kosten künftig nicht mehr strikt nach der DIN 276 ermittelt werden, sondern auch nach „Regeln der Technik oder Verwaltungsvorschriften auf der Grundlage ortsüblicher Preise“. Dagegen wurde der Einwand erhoben, es sei nun völlig unklar, wie man die anrechenbaren Kosten ermitteln müsse. Wir halten die Regelung hingegen, auch wenn



sie nicht gut formuliert ist, für pragmatisch: Die bisherige HOAI war, was die Ermittlung der anrechenbaren Kosten betraf, extrem formalistisch. Die neue Regelung kommt dem Bedürfnis entgegen, genau an die Kosten anzuknüpfen, die zwischen Bauherr und Planer ohnehin gemeinsam berechnet werden; und dies findet nicht immer nach der DIN 276 statt. Die Ermittlung von Baukosten und anrechenbaren Kosten deckt sich nun also faktisch. Man wird hier bei der Gestaltung der Verträge etwas „nachbessern“ müssen; ansonsten halten wir die Regelung aber für sinnvoll.

---

### Bauen im Bestand

---

Die bisher in der HOAI verstreuten Regelungen zum Bauen im Bestand wurden in den zwei Paragraphen zusammengefasst. Der Umbauszuschlag kann bei Bauen im Bestand nun bis zu 80 Prozent des Honorars betragen; dies muss aber vereinbart werden. Ohne Vereinbarung gelten wie bisher 20 Prozent als vereinbart. Man darf gespannt sein, ob sich höhere Zuschläge in der Praxis durchsetzen.

Die Regelung zur Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz (bisher § 10 Absatz 3a HOAI) taucht nicht mehr auf. Stattdessen müssen die anrechenbaren Kosten des Umbaus bzw. der Modernisierung ermittelt

werden. Unsere Prognose ist, dass die Anrechnung vorhandener Bausubstanz hierdurch in Zukunft noch seltener stattfinden wird als ohnehin schon bisher.

---

### Honorartabellen

---

In den jeweiligen Honorartabellen wurden die Honorarbeträge pauschal um 10% angehoben. Ob dies effektiv zu einer Honorarerhöhung führt, ist aber zweifelhaft, weil andere Faktoren dazu führen können, dass das Honorar an anderen Stellen sinkt oder ausbleibt – vor allem durch die Neuregelung, wonach ausschließlich die Kostenberechnung maßgeblich sein soll.

---

### Streichung der „kleinen“ Leistungsbilder

---

Die Leistungen der „kleinen“ Leistungsbilder wurden aus der HOAI entfernt und in eine Anlage verlagert. Dort findet sich nun wie in einem Steinbruch der alte Wortlaut der HOAI unverändert wieder. Der Unterschied ist: Die in der Anlage aufgeführten Leistungen unterfallen nicht den zwingenden Preisvorgaben der HOAI; das Honorar für diese Leistungen kann künftig frei vereinbart werden.

Es geht um folgende, bisher in der HOAI geregelte Leistungsbilder:



- UVP-Studien
- Thermische Bauphysik
- Schallschutz und Raumakustik
- Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
- Vermessung

Die Ingenieurkammern haben hiergegen erhebliche Einwände erhoben. Unsere Prognose ist: Es wird sich die Praxis durchsetzen, dass Honorarangebote und Verträge einfach an die HOAI-Anlage anknüpfen; hierdurch wird de facto die gleiche Situation beibehalten wie vor der Novelle. Wir halten die Änderung also – anders als die Ingenieurkammern – für undramatisch.

---

### **Streichung der örtlichen Bauüberwachung**

---

Bei Ingenieurbauwerken bestand traditionell eine Trennung zwischen Bauoberleitung (Leistungsphase 8, § 55 HOAI) und örtlicher Bauüberwachung (§ 57 HOAI). Die örtliche Bauüberwachung wurde in der Neufassung gestrichen und als „Besondere Leistung“ in die rechtlich nicht verbindliche Anlage verlagert. Das Honorar hierfür ist künftig also frei verhandelbar.

In Zukunft wird man also bei Ingenieurbauten darauf achten müssen, ob eine örtliche Bauüberwachung neben der Bauoberleitung beauftragt werden soll (was in der Regel

sinnvoll ist), und wie dies honoriert werden soll.

---

### **Streichung der Besonderen Leistungen und des Stundenhonorars**

---

Gleiches gilt für die Besonderen Leistungen und für die Stundenhonorare: Auch diese wurden aus der HOAI entfernt und in den Anhang verlagert. Für sie gibt es keine Preisbindung mehr, die Honorare müssen insoweit frei verhandelt werden. Das ist aber letztlich nur eine Änderung, mit der die Wirklichkeit eingeholt und legalisiert wird.

### **[FÜR WELCHE PROJEKTE GILT DIE NEUE HOAI?]**

Die neue HOAI tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Verkündung ist für Ende Juli/August 2009 geplant. Daraus ergeben sich folgende Fallgruppen:

---

### **Laufende Projekte**

---

Maßgeblich ist der Umfang des Auftrags: All das, was bereits bindend beauftragt wurde, ist unverändert nach der alten HOAI zu bezahlen. Die neue HOAI spielt dann keine Rolle.



---

## Laufende Projekte mit stufenweiser Beauftragung

---

Sieht der bereits unterzeichnete Vertrag eine stufenweise Beauftragung vor (etwa: Leistungsphasen 1 bis 4, ggf. später 5 bis 8), gilt für alle bereits abgerufenen Stufen ohne Zweifel die alte HOAI.

Wenn weitere Stufen dann nach Inkrafttreten der neuen HOAI abgerufen werden, tritt eine im Gesetz nicht ausdrücklich geregelte Situation ein. Entscheidend ist dann, ob die weiteren Stufen nach dem konkreten Inhalt des jeweiligen Vertrages bereits als „vertraglich vereinbart“ gelten. Das hängt vom Inhalt des jeweiligen Vertrages ab, denn es gibt unterschiedliche Modelle für stufenweise Beauftragungen. Nach derzeitiger Rechtsprechung des BGH zur stufenweisen Beauftragung müsste aber für solche bereits geregelten und erst später abgerufenen Stufen ebenfalls noch die alte HOAI gelten. Wenn hingegen klargestellt ist, dass keinerlei Anspruch auf Weiterbeauftragung besteht, dürfte dann für die späteren Stufen die neue HOAI gelten.

---

## Projekte in der Verhandlungsphase

---

Projekte, zu denen derzeit noch kein bindender Auftrag erteilt wurde, sind nach der

HOAI zu honorieren, die im Moment des Auftrags gilt. Wenn also das Honorarangebot noch nach der alten HOAI unterbreitet wurde, der Zuschlag aber erst nach Inkrafttreten der neuen HOAI erfolgt, gilt die neue HOAI. Die bisherigen, gestuften Abrechnungen nach Kostenberechnung, Kostenschlag und Kostenfeststellung werden dann z.B. nicht mehr möglich sein. Hier sollten also beide Seiten die Vertragsverhandlungen möglichst so gestalten, dass Klarheit besteht, welche Honorarregelung gewünscht ist.

---

## Projekte nach Inkrafttreten der neuen HOAI

---

Verträge, die erst nach der Verkündung der HOAI abgeschlossen werden, richten sich ausschließlich nach der neuen HOAI, selbst wenn die Honorarschätzung oder sogar die Honorarregelungen im Vertrag noch nach dem Modell der alten HOAI formuliert sind.

## [FAZIT]

Die HOAI-Novelle schafft keine revolutionären Neuigkeiten. Sie behält die Grundprinzipien der alten HOAI bei. Die eigentlich erforderliche inhaltliche Modernisierung der HOAI hat leider nicht stattgefunden.

Planer müssen in Zukunft mehr Sorgfalt auf Honorarregelungen im Vertrag verwenden,



weil ihnen in bestimmten Bereichen keine zwingende Gebührenordnung mehr zur Verfügung steht. Die ohnehin schon eher schwache Marktstellung der Planer wird hierdurch weiter geschwächt.

Umgekehrt haben sowohl Planer als auch Auftraggeber die Möglichkeit, für die Regelung der Honorare auf die umfangreiche Anlage zur HOAI zurückzugreifen. Wenn dies getan wird, ändert sich letztlich wenig. Es wird mehr Preisverhandlungen geben als bisher; aber ein praktikables Gerüst für die Honorar- und -abrechnung steht unverändert zur Verfügung.

## [GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

**Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh**

**„Noch Akquisition oder schon Auftrag“**

25.09.2009, Potsdam

**Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh**

**„Die prüfbare Abrechnung des Architektenhonorars“**

06.11.2009, Potsdam

Seminarprogramme sowie weitere Informationen finden Sie unter [www.ak-brandenburg.de/Veranstaltungen](http://www.ak-brandenburg.de/Veranstaltungen).

Telefonische Anmeldungen bei der Brandenburgischen Architektenkammer unter 03 31 / 27 59 120.