



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

HOAI • Newsletter

Februar 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantschaft,

mit der neuen Ausgabe des HOAI • Newsletters möchten wir Sie erneut über aktuelle rechtliche Entwicklungen informieren, die für Planer und deren Auftraggeber von Bedeutung sind.

Wir berichten zunächst über die kürzlich angepassten Schwellenwerte für die Ausschreibung von Planungsleistungen. Sodann finden Sie einen ausführlichen Beitrag zum Thema „Baukostenobergrenze“, mit dem wir Ihnen die Entwicklung der letzten Jahre zusammenfassen. Die neue HOAI enthält hierzu nun Regelungen. Zum Schluss berichten wir darüber, wie seit Inkrafttreten der neuen HOAI die „richtigen“ Stundensätze gesucht werden und welche Ansätze es dafür gibt.

Wir wünschen viel Spaß bei der Lektüre.

Mit freundlichen Grüßen
aus Berlin - Köln - Augsburg

Ihr [GGSC] Anwaltsteam

DIE THEMEN DIESER AUSGABE:

- [Neue Schwellenwerte für Ausschreibungen von freiberuflichen Leistungen](#)
- [Baukostenobergrenzen – Welche Bedeutung für Leistungspflichten, Honorar und Haftung?](#)
- [Architektenhaftung, wenn Planer mit Bauunternehmen normale VOB-Gewährleistungsfrist vereinbart!](#)
- [HOAI 2009 – Welche Stundensätze gelten jetzt?](#)
- [\[GGSC Seminare\]](#)
- [\[GGSC auf Veranstaltungen\]](#)
- [\[Hinweis auf andere GGSC Newsletter\]](#)

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer Newsletter aus anderen Bereichen haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an berlin@ggsc.de oder nutzen Sie im Internet unser umfangreiches [Newsletter-Archiv](#)



[NEUE SCHWELLENWERTE FÜR AUSSCHREIBUNGEN VON FREI-BERUFLICHEN LEISTUNGEN]

Ab Überschreitung des von der EU festgesetzten Schwellenwertes müssen freiberufliche Leistungen europaweit nach den Regeln der VOF ausgeschrieben werden. Mit Verordnung vom 30.11.2009 hat die EU-Kommission diese Schwellenwerte nun gesenkt (VO der Kommission Nr. 1177/2009 vom 30.11.2009, ABl. L 314/64 vom 01.12.2009). Für Dienstleistungsaufträge von klassischen öffentlichen Auftraggebern an Freiberufler (Architekten, Ingenieure u.a.) liegt der Schwellenwert nun nicht mehr bei 206.000 € netto, sondern nur noch bei 193.000 € netto.

Schwellenwert verringert sich auf 193.000 € netto

Die Regelungen, wie dieser Auftragswert vorab zu ermitteln ist, sind unverändert geblieben. Bei klassischen Architekten- und Ingenieurleistungen ist das zu erwartende Honorar für den Auftrag vorab nach HOAI zu berechnen. Da die HOAI allerdings seit August 2009 für viele Beratungsleistungen nicht mehr gilt, ist das zu erwartende Honorar für solche Leistungen nach Erfahrungssätzen zu schätzen. Denn wenn die HOAI für die Auftragswertermittlung nicht gilt,

kommt es auf das üblicherweise zu erwartende Honorar an.

Was gilt unter dem Schwellenwert?

Ist der Schwellenwert unterschritten, kann trotzdem eine Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung von Planungsleistungen bestehen. Maßgeblich sind insoweit die haushaltsrechtlichen Vorschriften in den Ländern. Für die Kommunen ist die Rechtslage bundesweit fast überall gleich: Nach den Regelungen der Gemeindehaushaltsverordnungen müssen Aufträge generell öffentlich ausgeschrieben werden, es sei denn, die Natur des Auftrags oder besondere Umstände rechtfertigen eine Ausnahme. Eine allgemeine Befreiung von der Ausschreibungspflicht für Planungsleistungen gibt es also nicht.

Allerdings sind die im Zuge des Konjunkturpakets II ebenfalls bundesweit eingeführten weiteren Schwellenwerte zu beachten: Bei einem zu erwartenden Honorar von unter 100.000 € netto ist danach jedenfalls derzeit keine öffentliche Ausschreibung erforderlich. Im Bereich zwischen 100.000 € und 193.000 € netto besteht aber in der Regel eine Pflicht zur (nationalen) öffentlichen Ausschreibung.



Rückfragen bei [GGSC] bitte an



Rechtsanwalt
[Dr. Sebastian Schattenfroh](#)



Rechtsanwalt
[Dr. Joachim Wrase](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[BAUKOSTENBERGRENZEN – BEDEUTUNG FÜR LEISTUNGSPFLICH- TEN, HONORAR UND HAFTUNG]

Baukostenobergrenzen spielen in der Planungspraxis eine immer größere Rolle. Ferner sieht die neue HOAI unter bestimmten Voraussetzungen neuerdings eine „Baukostenvereinbarung“ vor, die dann für die Honorarberechnung maßgeblich ist (§ 6 HOAI 2009). In einem nicht unerheblichen Teil der Konfliktfälle wird um die Verletzung von angeblich vereinbarten Baukostenobergrenzen und um deren Folgen gestritten. Wir nehmen dies zum Anlass, den aktuellen Stand zu diesem architektenrechtlichen Dauerbrenner für Sie zusammen zu fassen und die Folgerungen für die Praxis zu ziehen.

Baukostenobergrenze und Planungsleistung

Eine Baukostenobergrenze hat teils spürbare Folgen für die rechtliche Stellung von Bauherr und Planer. Zunächst wirkt sie sich auf die Leistungspflichten aus: Wenn sie wirksam vereinbart ist, muss der Planer diese Obergrenze strikt einhalten; es gibt dann keine Kostentoleranz.

Planungen, die die Kostengrenze verletzen, sind mangelhaft; der Planer muss auf eigene Kosten solange umplanen, bis die Kostengrenze eingehalten ist. Gelingt ihm dies trotz Aufforderung nicht, so kann der Bauherr den Vertrag im schlimmsten Fall sogar kündigen und Schadensersatz verlangen (BGH, 13.02.03, VII ZR 395/01).

Baukostenobergrenze und Honorar

Auch auf der Honorarebene wirkt sich eine Baukostenobergrenze aus. Schon vor Inkrafttreten der neuen HOAI galt nach der Rechtsprechung des BGH: Die vereinbarten Kosten sind immer auch Obergrenze der anrechenbaren Kosten. Lässt der Planer pflichtwidrig höhere Kosten entstehen, darf er davon nicht profitieren; er darf dann nur nach den niedrigeren Kosten abrechnen (BGH, 23.01.2003, VII ZR 362/01).



Die neue HOAI entwickelt diesen Ansatz fort: Wenn Bauherr und Architekt eine Vereinbarung zu den Baukosten treffen, dann ist dieser Betrag künftig für alle Leistungsphasen maßgeblich, unabhängig von den tatsächlichen Baukosten (§ 6 Absatz 2 HOAI). Die Möglichkeit einer solchen sog. Baukostenvereinbarung ist allerdings auf den „Planungsstand Null“ beschränkt, also wenn es keinerlei Kostenschätzungen oder Planungsunterlagen gibt; nur dann kann eine solche Vereinbarung wirksam getroffen werden. Für Planer ist sie sehr riskant; Bauherren gibt sie größere Kostensicherheit.

Wann liegt eine Baukostenobergrenze vor?

Eine Baukostenobergrenze setzt immer eine echte vertragliche Vereinbarung voraus. Beweisen muss sie im Streitfall der Bauherr (OLG Stuttgart, Urteil vom 30.03.09, 10 U 6/09).

Einfach ist das, wenn der schriftliche Architektenvertrag die Obergrenze ausdrücklich regelt. Umgekehrt gilt nach der Rechtsprechung: Enthält der Architektenvertrag hierzu nichts, dann gilt die „Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit“ des Vertrages (Kammergericht, 10.03.09, 7 U 182/08). Der Nachweis einer mündlich getroffenen Baukostenvereinbarung ist dann für den Bauherren schwierig: Es genügt weder, den

Bauantrag mit dort angegebenen Baukosten einzureichen (OLG Celle, 28.09.06, 14 U 201/05), noch die Baukosten als Bezugsgröße für das Honorar zu erwähnen (OLG Frankfurt, 02.05.07, 3 U 211/06), noch auf Kostenwünsche des Bauherren lediglich einzugehen (OLG Köln, 30.04.08, 17 U 51/07). Nötig ist vielmehr eine verbindliche Erklärung des Planers, dass er sich an die Obergrenze halten wird (Kammergericht, 10.03.09, 7 U 182/08). Auf die Verwendung der Vokabel „Baukostenobergrenze“ kommt es dabei aber nicht an: Wenn der Planer die Planung gerade an ausdrückliche Finanzierungsvorgaben des Bauherren anpasst und erst dann der Vertrag geschlossen wird, soll darin eine stillschweigende Vereinbarung eines Kostenlimits liegen (OLG Frankfurt, 14.12.06, 16 U 43/06). Die Grenzen sind also wie so oft fließend.

Wann verliert die Baukostenobergrenze ihre Bedeutung?

Nun entspricht es zumindest dem Idealfall, dass der Planer den Bauherren laufend und regelmäßig über die Kostenentwicklung informiert. Wenn der Bauherr in Kenntnis gestiegener Kosten das Projekt fortsetzt, drängt sich die Frage auf, ob er dem Planer dann noch vorwerfen darf, dass das Projekt teurer geworden ist. Hier dreht sich der Spieß gewissermaßen um: Während der



Bauherr im Streitfall die Vereinbarung der Baukostenobergrenze nachweisen muss, muss der Planer nachweisen, dass eine einmal vereinbarte Obergrenze nicht mehr gelten soll. Ein vom Bauherr gegengezeichneter Bauantrag mit dort erwähnten, höheren Kosten genügt dafür nicht (BGH, 13.02.03, VII ZR 395/01). Wenn der Bauherr aber über die Kostensteigerungen informiert ist und das Projekt ungebremst fortsetzt, kann er in aller Regel keine Ansprüche mehr geltend machen (OLG Düsseldorf, 05.02.99, 22 U 172/98; OLG Celle, 28.09.06, 14 U 201/05). In diesem Fall muss der Bauherr gut begründen, warum dennoch eine Verletzung einer Obergrenze vorliegen soll (Kammergericht, 10.03.09, 7 U 182/08).

Welche Folgen hat die vertragswidrige Überschreitung des Limits?

Liegt tatsächlich einmal eine vertragswidrige Überschreitung der Baukostenobergrenze vor, so heißt das nicht, dass der Planer automatisch auf die Kostendifferenz haftet. Denn in aller Regel steht den Mehrkosten ja auch ein Wertzuwachs im Gebäude gegenüber, so dass im Ergebnis häufig gar kein Schaden entsteht. Wenn aber die Baukosten höher liegen als der Verkehrswert des Gebäudes, dann ist das ein ersatzfähiger Schaden (OLG Saarbrücken, 10.01.06, 4 U 786/01-152).

Auch zusätzliche Finanzierungskosten können ersatzfähig sein. Und wenn ein Bauträger die Mehrkosten nicht mehr an seine Kunden weiter leiten kann, weil er die Wohnungen zum Festpreis verkauft hat, dann kann der Planer tatsächlich für die Mehrkosten haften (LG Potsdam, 26.11.08, 6 O 73/08). Alles in allem zeigen aber die vielen hierzu veröffentlichten Gerichtsentscheidungen, dass es für Bauherren jedenfalls kompliziert ist, solche Schadensersatzansprüche zu beweisen.

Was gilt unter dem Schwellenwert?

Planer sollten wenn möglich Baukostenobergrenzen nicht vereinbaren. Wenn der Auftraggeber allerdings, was zunehmend der Fall ist, auf einer Baukostenobergrenze besteht, dann haben beide Vertragspartner ein Interesse daran, diese präzise zu bestimmen. Also nicht: „Baukosten maximal 500.000 €“, weil dann weder erkennbar ist, ob es sich um Brutto- oder Nettobeträge handelt, noch, welche Kosten damit gemeint sind. Die Grenze sollte präzise unter Bezugnahme auf die Kostengruppen der DIN 276 definiert werden. Außerdem sollten die typischen Problemsituationen besprochen und geregelt werden: Was tun wir, wenn Kostenschätzung, -berechnung oder die Submissionsergebnisse über dem Limit liegen? Was gilt, wenn der Bauherr das Projekt in



Kenntnis dieser Kosten fortsetzt? Was gilt bei unvorhersehbaren Kostensteigerungen (Schwammbefall im Altbau)?

Die Kostenentwicklung sollte ferner bei vereinbarten Obergrenzen noch präziser dokumentiert werden als ohnehin schon gefordert. Entsteht dann tatsächlich einmal ein Streitfall, sind Bauherren gut beraten, dem Planer die Möglichkeit zur Umplanung zu geben. Planer wiederum sollten bei vertraglich vereinbarter Baukostenobergrenze den „Ball flach halten“ und im Zweifel lieber einmal zuviel auf eigene Kosten umplanen. Denn nach vielen Versicherungsbedingungen sind Schäden aus der Überschreitung von Kostenanschlägen nicht versichert.

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Kollegen Dr. Sebastian Schattenfroh und Dr. Joachim Wrase gerne zur Verfügung.

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ARCHITEKTENHAFTUNG, WENN PLANER MIT BAUUNTERNEHMEN NORMALE VOB-GEWÄHRLEISTUNGSFRIST VEREINBART!]

Das OLG Nürnberg hat entschieden, dass ein Architekt verpflichtet ist, bei seinem Bauherren darauf hinzuwirken, dass mit den Bauunternehmen eine 5-jährige Gewährleis-

tungsfrist vereinbart wird (Urteil vom 13.11.2009, 2 U 1566/06). Versäumt der Architekt dies, haftet er für den daraus entstehenden Schaden.

Das Problem

Die VOB/B regelt in § 13 Gewährleistungsfristen zwischen 1 und 4 Jahren, je nach Gewerk. Nach dem BGB hingegen beträgt die Gewährleistungsfrist für Bauleistungen einheitlich 5 Jahre. Die differenzierte Regelung in der VOB/B hat ihren Sinn und ist ein im Vergabeausschuss ausgehandelter Kompromiss zwischen Auftraggeber- und Auftragnehmerinteressen. In dem vom OLG Nürnberg entschiedenen Fall hatte ein Planer in der Leistungsphase 7 für den Bauherren die Bauverträge verhandelt; es wurden die regulären VOB-Gewährleistungsfristen vereinbart. Knapp 5 Jahre nach Bauausführung kam es zu einem Schaden. Der Bauunternehmer haftete aber nicht, weil die 4-jährige VOB-Verjährungsfrist abgelaufen war. Der Bauherr warf nun dem Planer vor er hätte im Bauherreninteresse die 5-jährige Gewährleistungsfrist nach BGB vereinbaren müssen, dann wären die Ansprüche nicht verjährt gewesen. Der Bauherr verlangte vom Planer die Mängelbeseitigungskosten als Schadensersatz.



Die Entscheidung

Das OLG Nürnberg wählt zunächst einen rechtlich durchaus gesicherten Ausgangspunkt: Ein Planer muss Grundkenntnisse im Werkvertragsrecht haben, er muss also auch die unterschiedlichen Gewährleistungsfristen kennen. Erstaunlich an der Entscheidung ist aber, dass das OLG vom Planer verlangt, dieser müsse für den Bauherren auf eine von der VOB abweichende Gewährleistungsfrist hinwirken, andernfalls sei seine Planungsleistung mangelhaft. Das gelte jedenfalls für Gewerke, bei denen Schäden auch noch nach längeren Zeiträumen entstehen können.

Folgerungen für die Praxis

Die Entscheidung mag man kritisieren; aber die Folgerung für die berufliche Praxis ist schon aus Gründen des Selbstschutzes zwingend. Jeder Planer sollte darauf hinwirken, dass der Bauunternehmer 5 Jahre lang haftet. Denn der Planer haftet in aller Regel für seine Fehler 5 Jahre lang. Wenn aber der Bauunternehmer nur 4 Jahre oder kürzer haftet (nach VOB/B), steht der Planer gegen Ende seiner Gewährleistungsfrist quasi alleine da. Der Bauherr kann und muss sich dann an den Planer wenden und Schadensersatz fordern. Ganz unabhängig von der

Frage, wozu man als Planer rechtlich verpflichtet ist, sollte man also diese Haftungslücke schließen und darauf hinwirken, dass in den Bauverträgen möglichst immer eine 5-jährige Gewährleistungsfrist vereinbart wird.

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Kollegen Dr. Sebastian Schattenfroh und Dr. Joachim Wrase gerne zur Verfügung.

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[HOAI 2009 – WELCHE STUNDENSÄTZE GELTEN JETZT?]

Mit der HOAI 2009 wurde die bisherige Regelung zu Stundensätzen in § 6 HOAI ersatzlos gestrichen. Das führt bei Planern und vor allem öffentlichen Auftraggebern zu Verunsicherung, weil für Beratungsleistungen, die nach Stundensatz bezahlt werden sollen, keine klare Regelung mehr vorhanden ist, an der man sich orientieren könnte.

Öffentliche Verwaltung und Fachliteratur haben sich mit diesem Thema schnell und intensiv beschäftigt. Inzwischen liegen unterschiedliche Modelle vor, mit denen man künftig angemessene Stundensätze ermitteln bzw. vereinbaren kann.



Die einzelnen Berechnungsansätze

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement in Köln hat „kostendeckende Stundensätze für den kommunalen Bereich“ ermittelt, also bezogen auf Arbeitsleistungen in einer kommunalen Behörde (KGSt-Materialien 2/2009 vom 20.08.2009, herausgegeben von der KGSt). Auf dieser Grundlage finden sich die ersten betriebswirtschaftlichen Berechnungen, welche Stundensätze Planungsbüros durchschnittlich benötigen, um mit Gewinn zu arbeiten. Ergebnis: zwischen 120 € und 150 € für den Büroinhaber, im Bürodurchschnitt 80 € bis 105 € (Kaufhold, ibr-online-Aufsatz 14.01.2010, www.ibr-online.de).

Aus dem Wirkungsbereich der Architektenkammern stammt ein anderes Berechnungsmodell, das zu ähnlichen Ergebnissen kommt. Es stützt sich nicht auf statistische Werte, sondern kombiniert eine Mehrzahl von Bewertungsparametern (Größe und Renommee des Büros, Schwierigkeitsgrad der Planungsleistung, Berufserfahrung des Bearbeiters u. ä.). Diese sind tabellarisch sortiert, so dass man am Ende einen Stundensatz „ablesen“ kann. Bei einem durchschnittlichen Projekt eines normalen Büros liegt der Stundensatz auch nach dieser Berechnungsmethode bei über 100 €. Diese sog. Sieburg-Tabelle wurde bereits bei mehre-

ren Veranstaltungen mit Vertretern der öffentlichen Hand vorgestellt und ist auf lebhaftes Interesse gestoßen. Auf Wunsch können wir die Tabelle gerne übermitteln. Erwartungsgemäß zurückhaltender ist die öffentliche Bauverwaltung. Die Oberste Baubehörde Bayern hat für die bayerischen Landesbehörden Orientierungswerte mitgeteilt. Für den Büroinhaber liegt er bei 78 €. Die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg empfiehlt für den Büroinhaber einen Stundensatz von 75 €.

Fazit

Die früheren Stundensätze des § 6 HOAI waren schon vor der HOAI-Novelle hoffnungslos veraltet und enthielten zudem kalkulatorisch keinen Anteil für Wagnis und Gewinn; sie waren als reine Aufwandskompensation gedacht. Deshalb können sie keine Richtschnur mehr sein. Für die neue Rechtslage gilt: Keiner der in der Diskussion vorgeschlagenen Stundensätze ist rechtlich verbindlich. Es ist von der HOAI 2009 explizit gewünscht, dass Stundensätze künftig frei verhandelt werden.

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Kollegen Dr. Sebastian Schattenfroh und Dr. Joachim Wrase gerne zur Verfügung.

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)



[GGSC SEMINARE]

Bitte beachten Sie das Programm für den

[GGSC] Vergaberechtstag

„Zukunft der kommunalen Wirtschaft unter den Restriktionen des Vergaberechts“

-> [mehr Informationen unter www.ggsc-seminare.de](http://www.ggsc-seminare.de)

Das Programm und Anmeldeformular finden Sie auch im Anhang.

Für Ihre Jahresplanung 2010 möchten wir Sie zudem bereits jetzt auf das

**12. Informationsseminar „Erfahrungsaustausch Kommunale Abfallwirtschaft“
17. und 18. Juni 2010 in Berlin mit**

hinweisen.

[GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh

„Die Haftung des bauleitenden Architekten“

12.02.2010, 15 Uhr, Potsdam, ArchK

-> [mehr Informationen](#)

„Bauen im Bestand“

04.03.2010, 15 Uhr, Potsdam, ArchK

-> [mehr Informationen](#)

Seminarprogramme sowie weitere Informationen finden Sie unter

[Brandenburgische Architektenkammer](#)

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

Rechtsanwalt Rainer Kühne

„Entschädigung und Ermittlung des Wertverlustes für alte und neue Leitungsrechte in den neuen Bundesländern“

[11.03.2010 in Dresden](#)

[26.04.2010 in Erfurt](#)

[03.05.2010 in Berlin](#)

Vortragsreihe des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Nähere Informationen finden Sie unter www.vhw.de. Anmeldung unter seminare@vhw.de

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

„Ist qualitätvolles Wohnen an lärm-belasteten Standorten entwickelbar - Möglichkeiten und Defizite des deutschen Planungsrechts“

26.02.2010 in Hamburg, Lärmkontor GmbH

-> [mehr Informationen](#).



Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

„Mehr Kontrolle und zusätzliche Möglichkeiten bei Energieeinsparmaßnahmen ab Januar 2010“

4. Berliner Verwaltungsgipfel

25.02.2010 in Berlin, Berliner Fachseminare

[-> mehr Informationen.](#)

[HINWEIS AUF WEITERE INTERESSANTE VERANSTALTUNGEN]

Workshop des GtV-BV Geothermie:

„Oberflächennahe Geothermie erfolgreich im Neubau und Bestand einsetzen“

Nicola Moczek, Geschäftsführerin

[GtV-BV Geothermie](#)

12.05.2010 Berlin, vormittags im Rahmen der [Berliner Energietage](#)

[HINWEIS AUF ANDERE GGSC-NEWSLETTER]

[Bau · Newsletter](#)

Januar 2010

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Überwachung Bauprodukte – neue EG-Verordnung in Kraft
- Aktuelle Gesetzesänderung zum Wärmeschutzüberbau
- VOB 2009 veröffentlicht

[ÖPP/Vergabe · Newsletter](#)

Januar 2010

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Fehler bei der Entgegennahme von Angeboten mit weitreichenden Folgen – 2. VK Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.12.2009
- Zulässigkeit von Doppelangeboten

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer Newsletter aus anderen Bereichen haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an berlin@ggsc.de oder nutzen Sie im Internet unser umfangreiches [Newsletter-Archiv](#)