



Gemeindeprüfungsanstalt
Baden-Württemberg

GPA-Mitteilung Bau 3/2013

Az.: 600.524

21.10.2013

HOAI 2013 – Die wichtigsten Neuregelungen im allgemeinen Teil der HOAI

Vorbemerkung

Die HOAI 2013 ist am 17.07.2013 in Kraft getreten. Sie bringt zahlreiche Neuregelungen mit sich. Diese betreffen sowohl den allgemeinen Teil der HOAI, wie auch die Teile Flächenplanung, Objektplanung und Fachplanung der HOAI sowie die sog. Beratungsleistungen der Anlage 1 zur HOAI.

Diese GPA-Mitt. vermittelt einen ersten Überblick über den Aufbau der HOAI 2013 sowie über die Neuregelungen des allgemeinen Teils der HOAI 2013. Eine vertiefte Behandlung einzelner Fragen findet dabei nicht statt, dies ist weiteren GPA-Mitt. Bau vorbehalten.

Es ist vorgesehen, die Neuregelungen in den Teilen Flächenplanung, Objektplanung und Fachplanung der HOAI 2013 in Kürze in einer weiteren Mitteilung darzustellen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	3
2. Rückblick auf die HOAI 2009	4
3. Geltungsbereich der HOAI 2013	5
4. Aufbau der HOAI 2013	8
5. Allgemeiner Teil der HOAI 2013	10
5.1 Begriffe (§ 2)	10
5.2 Leistungsarten (§ 3)	12
5.3 Anrechenbare Kosten (§ 4)	14
5.4 Planen und Bauen im Bestand	17
5.4.1 Begriffe beim Planen und Bauen im Bestand (§ 2)	17
5.4.2 Honorarermittlung beim Planen und Bauen im Bestand (§§ 6, 12)	18
5.5 Leistungsänderungen (§ 10)	24
5.6 Auftrag für mehrere Objekte (§ 11)	29
5.7 Zahlungen (§ 15)	33

1. Einführung

Die 7. Novelle der HOAI, die „HOAI 2013“, ist am 17.07.2013 (einen Tag nach ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger) in Kraft getreten. Sie löst die HOAI 2009 ab.

Die HOAI 2009 trat am 18.08.2009 an die Stelle der damaligen HOAI 1996/2002 und brachte verschiedene Neuregelungen mit sich, die von der Fachpresse und auch im Bundesrat z.T. kritisch gesehen wurden, so zum Beispiel die Auslagerung bestimmter Ingenieurleistungen (der sogenannten Beratungsleistungen) in einen preisrechtlich nicht geregelten Teil der HOAI.

Diese Bedenken bewogen den Bundesrat, seine Zustimmung zur HOAI 2009 (12.06.2009) mit einem Prüfungsauftrag zu verbinden. Danach waren verschiedene Gesichtspunkte zu untersuchen, so z.B. die baufachliche Modernisierung und Vereinheitlichung der Leistungsbilder, die Honorarstruktur und Auskömmlichkeit der Honorare sowie die oben erwähnte Ausgliederung der Beratungsleistungen.

Zur Erfüllung dieses Prüfungsauftrags wurde zunächst ein sog. Evaluierungsbericht erstellt.

Dem Evaluierungsbericht lag eine Überprüfung der Leistungsbilder und der damit in Zusammenhang stehenden Vorschriften der HOAI zugrunde. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) führte die Evaluierung in Absprache mit dem für das Preisrecht zuständigen Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) durch. Dazu wurden verschiedene Arbeitsgruppen sowie eine Koordinierungsgruppe gebildet, die paritätisch mit Vertretern der Auftraggeber und der Auftragnehmer besetzt waren. Der Evaluierungsbericht enthält eine umfassende Überarbeitung der Leistungsbilder sowie verschiedene Vorschläge zur Neuformulierung einzelner HOAI-Bestimmungen.

Im Anschluss an den Evaluierungsbericht gab das BMWi eine Studie zum „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)“ in Auftrag. Diese Studie enthält u.a. Vorschläge zur Anpassung der Honorartafeln der HOAI.

Die Ergebnisse beider Untersuchungen sind zum überwiegenden Teil in die novellierte HOAI 2013 eingeflossen. Entgegen der Empfehlung des Evaluierungsberichts, die sog. Beratungsleistungen sowie die örtliche Bauüberwachung bei Ingenieurbauwerken wieder in den preisrechtlich geregelten Teil der HOAI zurückzuführen, behält die HOAI 2013, einer Vorgabe des BMWi entsprechend, die Ausgliederung dieser Leistungen bei.

Dieser Umstand veranlasste den Bundesrat, seine Zustimmung zur HOAI 2013 mit einer begleitenden EntschlieÙung zu verbinden. Nach dieser wurde die Bundesregierung beauftragt, die Frage der Rückführung der Beratungsleistungen sowie der örtlichen Bauüberwachung in den verbindlichen Teil der HOAI in der nächsten Legislaturperiode intensiv zu prüfen und innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der HOAI 2013 über das Ergebnis dieser Prüfung zu berichten.

Nachfolgend werden die wichtigsten Neuregelungen und Änderungen der HOAI 2013 gegenüber der HOAI 2009 dargestellt.

2. Rückblick auf die HOAI 2009

Die HOAI 2009 trat am 18.08.2009 in Kraft. Gegenüber der bis dato geltenden HOAI 1996/2002 brachte diese verschiedene grundlegende Neuerungen¹, z.B.:

- der Aufbau der HOAI wurde geändert (Verordnungsteil mit 14 Anlagen),
- bestimmte Leistungen wurden als Beratungsleistungen in einen unverbindlichen Empfehlungsteil der HOAI ausgelagert,
- die Tafelwerte wurden pauschal um 10 % angehoben,
- die Überleitungsmöglichkeit wurde gestrichen (nur noch Stichtagsregelung),
- die Honorare wurden von den Baukosten abgekoppelt, durch das
 - Kostenberechnungsmodell (Kostenberechnung als maßgebliche Honorarermitlungsgrundlage für alle Leistungsphasen) oder alternativ
 - Kostenvereinbarungsmodell,
- die Anrechenbarkeit der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz wurde gestrichen,
- die Möglichkeit, ein Malus-Honorar bei Kostenüberschreitungen zu vereinbaren, wurde geschaffen,
- die Bestimmungen über das Planen und Bauen im Bestand wurden geändert;
 - der Umbaubegriff wurde ausgeweitet (Verzicht auf „wesentlich“),
 - die Spannweite für den Umbauzuschlag wurde ausgeweitet (auf 0% bis 80 %),
- die Bestimmungen über die Vergütung von Planungsänderungen wurden geändert bzw. ausgeweitet (z.B. Einführung von § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI, § 7 Abs. 5 HOAI),
- verschiedene Bestimmungen wurden ersatzlos gestrichen, wie z.B.
 - Zeithonorar (§ 6 HOAI 1996/2002)²,
 - verschiedene Maßnahmen an einem Gebäude (§ 23 HOAI 1996/2002),
 - zeitliche Trennung der Ausführung (§ 21 HOAI 1996/2002).

¹ Einige dieser Neuregelungen sind in die HOAI 2013 übernommen worden, so z.B.:

Das Kostenberechnungsmodell, das Kostenvereinbarungsmodell, die Auslagerung der Beratungsleistungen in einen unverbindlichen Empfehlungsteil der HOAI, die Stichtagsregelung sowie die Möglichkeit, bei Kostenüberschreitungen ein Malus-Honorar zu vereinbaren.

² Die HOAI 2009 enthält – wie auch die HOAI 2013 – keine Beschränkungen für Stundensätze mehr. Zeithonorare können seit der HOAI 2009 frei vereinbart werden.

3. Geltungsbereich der HOAI 2013

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

§ 1 HOAI 2013 Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt die Berechnung der Entgelte für die Grundleistungen der Architekten und Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen (Auftragnehmer oder Auftragnehmerinnen) mit Sitz im Inland, soweit die Grundleistungen durch diese Verordnung erfasst und vom Inland aus erbracht werden.

Der in § 1 HOAI 2013 geregelte räumliche und sachliche Geltungsbereich wurde gegenüber der HOAI 2009 nicht verändert; weiterhin gilt:

- die HOAI ist zwingendes Preisrecht für die Vergütung der Leistungen der Architekten-/ Ingenieure, soweit diese Leistungen in der HOAI erfasst sind (leistungsbezogene, nicht personenbezogene Anwendung der HOAI).
- die HOAI kommt nur zur Anwendung, wenn der Auftragnehmer seinen Sitz im Inland hat und seine Leistungen vom Inland aus erbringt.

Für inländische Bauvorhaben betreffende Vertragsverhältnisse zwischen inländischen Auftraggebern und ausländischen Architekten / Ingenieuren gilt die HOAI nicht, wenn der (ausländische) Architekt / Ingenieur keinen Sitz im Inland hat ¹, er also keine wirtschaftliche Tätigkeit mittels einer festen Einrichtung auf unbestimmte Zeit im Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland tatsächlich ausübt ².

Anmerkung zu Vergabeverfahren nach der VOF:

Ein ausländischer Architekt / Ingenieur, der sich an einem Vergabeverfahren nach VOF beteiligt, hat (wenn er keinen Sitz im Inland hat) gewisse Wettbewerbsvorteile gegenüber inländischen Architekten / Ingenieuren. Er kann ein Honorarangebot unterbreiten, ohne sich an die Mindestsätze der HOAI halten zu müssen. Diese auch als „Inländerdiskriminierung“ bezeichnete Schlechterstellung inländischer Architekten / Ingenieure gegenüber ausländischen Bewerbern muss jedoch in Kauf genommen werden.

Dabei ist allerdings auch zu bedenken, dass der Preis (das Honorar) bei VOF-Verfahren eine deutlich geringere Rolle spielt, als bei der Vergabe von Bauleistungen. In erster Linie erfolgt die Vergabeentscheidung bei VOF-Verfahren nach Qualitätsgesichtspunkten, nicht nach dem Preis.

¹ BR-Drucks. 395/09 vom 30. 04. 2009, S. 145 f.

² RL 2006/123/EG (Dienstleistungsrichtlinie), Erwägungsgrund 37

Zeitlicher Geltungsbereich

§ 57 HOAI 2013 Übergangsvorschrift

Diese Verordnung ist nicht auf Grundleistungen anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden; insoweit bleiben die bisherigen Vorschriften anwendbar.

Die HOAI 2013 sieht (wie auch die HOAI 2009) keine Überleitungsmöglichkeit vor. Dies hat folgende Konsequenzen:

Für Verträge, die ab Inkrafttreten der HOAI 2013¹ geschlossen werden, gilt die HOAI 2013.

Für Verträge, die vor Inkrafttreten der HOAI 2013, noch im Geltungsbereich der HOAI 2009 geschlossen wurden, gilt die HOAI 2009.

In Einzelfällen wurden im Geltungsbereich der HOAI 2009, quasi im Vorgriff auf die HOAI 2013, Honoraranhebungen vereinbart. Diese sahen z.B. vor, dass Leistungen, die der Architekt bzw. Ingenieur nach Inkrafttreten der HOAI 2013 erbringt, mit einem Zuschlag auf das Honorar vergütet werden. Im Rahmen der Vertragsfreiheit sind solche Vereinbarungen grundsätzlich möglich. Sie sind allerdings nur wirksam, wenn sie schriftlich und bei Abschluss des Architekten-/Ingenieurvertrags erfolgten und das zulässige Höchstonorar der HOAI 2009 dadurch nicht überschritten wird. Kontrollmaßstab für solche Anhebungen ist also die zum Zeitpunkt des Altvertrags geltende HOAI 2009.²

Sonderproblem: stufen- / abschnittsweise Beauftragung

Es stellt sich die Frage, wie vorzugehen ist, wenn der Vertrag, der eine Vereinbarung über die stufen- / abschnittsweise Beauftragung umfasst, vor Inkrafttreten der HOAI 2013, also noch im Geltungsbereich der HOAI 2009 geschlossen wurde, einzelne Stufen aber erst nach Inkrafttreten der HOAI 2013 abgerufen werden.

Hierzu werden unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten:

Auffassung 1:

Nach dem Wesen einer stufenweisen Beauftragung ist die im Honorarvertrag enthaltene Honorarvereinbarung mit Blick auf die weiteren, bei Vertragsschluss noch nicht abgerufenen Stufen, „vorsorglich“ getroffen. Man will damit vermeiden, dass bei Abrufung der weiteren Stufen erneut

¹ Die HOAI 2013 ist am 17.07.2013 in Kraft getreten.

² Auch die umgekehrte Vorgehensweise wäre möglich. Die Parteien könnten vereinbaren, dass sich das Honorar nach einer veralteten (d.h. zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht mehr geltenden) HOAI bemisst. Eine solche Vereinbarung wäre unter zwei Voraussetzungen wirksam: zum einen müsste eine solche Vereinbarung schriftlich bei Auftragserteilung getroffen werden (Schriftform nach § 126 BGB). Zum anderen dürfte das Mindestonorar, welches nach der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden HOAI zu ermitteln wäre, nicht unterschritten werden.

Vgl. dazu auch LG Hannover (IBR 2013, 1122).

über deren Vergütung verhandelt werden muss. Somit kommt auch für die weiteren Stufen grundsätzlich die im Vertrag enthaltene (auf der HOAI 2009 basierende) Honorarvereinbarung zum Tragen.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Abrufung einer weiteren Stufe in zivilrechtlicher Hinsicht einen (neuen) Vertragsabschluss darstellt. Kontrollmaßstab für das Honorar der weiteren Stufe ist daher die zum Zeitpunkt der Abrufung dieser Stufe geltende HOAI, im vorliegenden Beispielsfall also die HOAI 2013.

Die im Vertrag enthaltene Honorarvereinbarung, die aufgrund der stufenweisen Beauftragung auch bei Abrufung einer weiteren Stufe zur Anwendung kommt, ist deshalb nur insoweit wirksam, als das nach HOAI 2013 ermittelte Mindesthonorar für die weitere Stufe nicht unterschritten wird. Die Darlegungs- und Beweislast für eine solche Unterschreitung trägt der Auftragnehmer (Architekt / Ingenieur); (so auch Fahrenbruch, IBR 2013, 293; Irmner, HOAI Praktikerkommentar, Bundesanzeiger Verlag 2011, § 45 Rd. 9 bis 12; Grams/Weber NZBau 2010, S. 337).

Auffassung 2:

Die gegenteilige Auffassung wird z.B. vom Landgericht Koblenz vertreten. Das Gericht hatte sich in seiner (noch nicht rechtskräftigen) Entscheidung vom 28.02.2013 (IBR 2013, 293)¹ mit folgendem Sachverhalt zu befassen:

Ein Architektenvertrag, welcher unter Geltung der HOAI 1996/2002 geschlossen wurde, sah eine stufen- oder phasenweise Übertragung von Leistungen vor, die durch einen nach freier Entscheidung des Bauherrn vorzunehmenden Abruf erfolgen sollte. Nach Inkrafttreten der HOAI 2009 rief der Bauherr weitere Leistungen ab. Daraufhin entstand zwischen den Vertragsparteien Streit über die Frage, ob diese weiteren Leistungen nach HOAI 1996/2002 oder nach HOAI 2009 zu vergüten sind.

Das Landgericht vertrat hierzu die Auffassung, die nach Inkrafttreten der HOAI 2009 abgerufenen Leistungen seien nach HOAI 2009 zu vergüten. Beim Stufenvertrag gebe der Architekt hinsichtlich der weiteren Leistungen lediglich ein bindendes Angebot ab, das der Auftraggeber später annehmen könne, aber nicht müsse. Dabei sei zu bedenken, dass der Vertrag über diese weiteren Leistungen nicht bereits mit Abschluss des Ausgangsvertrags, sondern erst mit Abrufung der weiteren Leistungen zustande komme. Da jedoch die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der HOAI maßgeblich sei, stelle die HOAI 2009 im Urteilsfall hinsichtlich der weiteren Leistungen die Abrechnungsgrundlage dar.

Die GPA neigt der ersten Auffassung zu. Allerdings bleibt abzuwarten wie das Berufungsgericht entscheidet und ob es ggf. die Auffassung des Landgerichts Koblenz teilt.

¹ Gegen das Urteil des Landgerichts Koblenz wurde Berufung eingelegt.

4. Aufbau der HOAI 2013

Die HOAI 2013 ist wie folgt aufgebaut:

Teil 1 – Allgemeine Vorschriften (§§ 1 bis 16)

Teil 2 – Flächenplanung (§§ 17 bis 32)

Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsplan, Grünordnungsplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Pflege- und Entwicklungsplan

Teil 3 – Objektplanung (§§ 33 bis 48)

Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen

Teil 4 – Fachplanung (§§ 49 bis 56)

Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung

Teil 5 – Übergangs- und Schlussvorschriften (§§ 57, 58)

Anlagen 1 bis 15

Anlage 1 – Beratungsleistungen (Empf., keine Preisbindung)

Umweltverträglichkeitsstudie, Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Schallschutz), Raumakustik, Geotechnik, Ingenieurvermessung (planungsbegleitende Vermessung, Bauvermessung)

Anlagen 2 bis 8 – Grundleistungen in der Flächenplanung

Anlage 9 – Besondere Leistungen zur Flächenplanung

Anlagen 10 bis 15 – Grundleistungen, Besondere Leistungen und Objektlisten in den einzelnen Leistungsbildern der Objekt- und der Fachplanung

je Leistungsbereich eine Anlage zur HOAI. Eine Anlage umfasst jeweils

- eine Tabelle mit Grundleistungen/Besonderen Leistungen,
- eine Objektliste.

Zum Vergleich:

Die HOAI 2009 umfasst 5 Teile und 14 Anlagen.

Die Teile 1 bis 5 der HOAI 2013 entsprechen, vom grundsätzlichen Aufbau her gesehen, denen der HOAI 2009. Die HOAI 2013 umfasst 58, die HOAI 2009 umfasst 56 Paragraphen.

Die eigentlichen Unterschiede im Aufbau der HOAI-Ausgaben liegen in den Anlagen.

Übersicht:

HOAI 2013	HOAI 2009
<p>Anlage 1 – Beratungsleistungen</p> <p>Anlagen 2 bis 8 – Grundleistungen in der Flächenplanung</p> <p>Anlage 9 – Besondere Leistungen in der Flächenplanung</p> <p>Anlagen 10 bis 15 – Grundleistungen, Besondere Leistungen und Objektlisten in den einzelnen Leistungsbildern der Objekt- und der Fachplanung ¹</p>	<p>Anlage 1 – Beratungsleistungen</p> <p>Anlage 2 – Besondere Leistungen Flächenplanung, Objekt-, Fachplanung</p> <p>Anlage 3 – Objektlisten Objekt-, Fachplanung</p> <p>Anlagen 4 bis 14 – Grundleistungen Flächenplanung, Objekt-, Fachplanung</p>

¹ Eine Anlage bezieht sich auf einen Leistungsbereich, z.B. den Leistungsbereich Objektplanung Gebäude. Diese Anlage ist aufgliedert in zwei Bestandteile, nämlich in eine nach Leistungsphasen geordnete Liste mit Grundleistungen und Besonderen Leistungen und in eine Objektliste

5. Allgemeiner Teil der HOAI 2013

5.1 Begriffe (§ 2)

Verschiedene Begriffsbestimmungen wurden gegenüber der HOAI 2009 geändert, in andere Bereiche der HOAI verschoben oder gestrichen:

„Objekte“ (§ 2 Abs. 1 HOAI 2013)

Wie in der HOAI 2009, werden die von der Honorarordnung erfassten Objekte einzeln benannt. Allerdings unterscheidet die Neuregelung zwischen Objekten i.S. von § 2 Abs. 1 **Satz 1** (z.B. Gebäude und Ingenieurbauwerke) und Objekten i.S. von § 2 Abs. 1 **Satz 2** (Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung). Diese Unterscheidung spielt eine Rolle im Zusammenhang mit § 54 HOAI 2013, welcher die Honorarermittlung für den Fall regelt, dass ein Auftrag mehrere Anlagen der Technischen Ausrüstung umfasst.

„Innenräume“ statt „Raumbildende Ausbauten“

Der bisherige Begriff des „Raumbildenden Ausbaus“ wurde durch „Innenräume“ ersetzt. Zugleich wurde die Definition der „Leistungen für Innenräume“ in den § 34 Abs. 2 HOAI 2013 (Leistungsbild Gebäude und Innenräume) verschoben und die bisherige Definition der „Raumbildenden Ausbauten“ inhaltlich übernommen.

Entfall der Gebäudedefinition

Die in der HOAI 2009 eingeführte Definition für Gebäude entspricht der Formulierung der Musterbauordnung.¹ Hieraus ergeben sich Abgrenzungsschwierigkeiten gegenüber Ingenieurbauwerken. Im Ergebnis kann es strittig sein, ob ein Vorhaben auf Grundlage der anrechenbaren Kosten für Gebäude oder Ingenieurbauwerke abzurechnen ist. Um diese Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden, wurde die Gebäudedefinition gestrichen.

Umbauten (§ 2 Abs. 5 HOAI 2013)

Die Begriffsbestimmung für Umbauten ist wieder auf **wesentliche** Eingriffe in Konstruktion oder Bestand zurückgeführt worden.

Vgl. dazu die weiteren Erläuterungen unter Nr. 5.4.1.

Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2 Abs. 7 HOAI 2013)

Die HOAI 2013 enthält wieder eine Regelung über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten (vgl. dazu die weiteren Erläuterungen unter Nr. 5.3).

¹ Die Definition der Gebäude unter § 2 Nr. 2 HOAI 2009 lautet: „Gebäude“ sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.“ Diese Definition würde auch auf klassische Ingenieurbauwerke, wie z.B. Tiefgaragen, zutreffen.

„Freianlagen“

Die bisherige Definition wurde in den § 39 Abs. 1 HOAI 2013 (Leistungsbild Freianlagen) verschoben und um den Hinweis ergänzt, dass „Freianlagen“ auch die Leistungen der landschaftspflegerischen Freianlagenplanungen in Verbindung mit Objekten umfassen.

Zu beachten ist: das Leistungsbild Freianlagen findet nicht nur Anwendung im Zusammenhang mit Gebäuden, sondern auch mit Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen.

Entfall der Definition der „fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik“

Der Begriff „allgemein anerkannte Regeln der Technik“ ist ein stehender Begriff¹. Die Definition dieses Begriffs wurde daher aus der HOAI gestrichen.

„Kostenschätzung“ (§ 2 Abs. 10 HOAI 2013)

Die bisherige Begriffsbestimmung wurde übernommen. Nun wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Kostenschätzung, falls sie auf Grundlage der DIN 276 erstellt wird, bis „mindestens“ zur ersten Ebene der Kostengliederung zu detaillieren ist.

Lt. amtlicher Begründung zielt das Wort „mindestens“ darauf ab, dass die Kostenschätzung im Leistungsbereich der Technischen Ausrüstung nun bis zur zweiten Gliederungsebene zu detaillieren ist (vgl. das Leistungsbild Technische Ausrüstung, Anlage 15 zur HOAI, LPH 2, Buchstabe f).

„Kostenberechnung“ (§ 2 Abs. 11 HOAI 2013)

Die bisherige Begriffsbestimmung wurde übernommen. Nun wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Kostenberechnung, falls sie auf Grundlage der DIN 276 erstellt wird, bis „mindestens“ zur zweiten Ebene der Kostengliederung zu detaillieren ist.

Nach der amtlichen Begründung zielt das Wort „mindestens“ darauf ab, dass die Kostenberechnung im Leistungsbereich der Technischen Ausrüstung nun bis zur dritten Gliederungsebene zu detaillieren ist (vgl. das Leistungsbild Technische Ausrüstung, Anlage 15 zur HOAI, LPH 3, Buchstabe f).

Entfall der Begriffsbestimmung der „Honorarzone“

Nach der amtlichen Begründung ist die Bestimmung des § 5 HOAI 2013, wonach die Zuordnung zu den Honorarzonen aufgrund der **Anforderungen an die Planung** zu erfolgen hat, ausreichend für das Verständnis des Begriffs der Honorarzone.

¹ „Anerkannte Regeln der Technik“ sind diejenigen technischen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und feststehen sowie insbesondere in den Kreisen der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortlaufender praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind (OLG Bamberg, Urt. vom 20.11.1998, BauR 1999, 650).

5.2 Leistungsarten (§ 3)

§ 3 HOAI 2013 Leistungen und Leistungsbilder

- (1) Die Honorare für Grundleistungen der Flächen-, Objekt- und Fachplanung sind in den Teilen 2 bis 4 dieser Verordnung verbindlich geregelt. Die Honorare für Beratungsleistungen der Anlage 1 sind nicht verbindlich geregelt.
- (2) Grundleistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst. Die Leistungsbilder gliedern sich in Leistungsphasen gemäß den Regelungen in den Teilen 2 bis 4.
- (3) Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in dieser Verordnung und in den Leistungsbildern ihrer Anlagen ist nicht abschließend. Die Besonderen Leistungen können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden.
- (4) Die Wirtschaftlichkeit der Leistung ist stets zu beachten.

Die Merkmale der in § 3 HOAI 2013 genannten Leistungsarten sind wie folgt zusammengestellt:

Grundleistungen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 HOAI)	zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich und in Leistungsbildern erfasst	Honorar im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze vereinbar
Beratungsleistungen (§ 3 Abs. 1 Satz 2 HOAI)	Leistungen der Anlage 1 zur HOAI <i>Umweltverträglichkeitsstudie, Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Schallschutz), Raumakustik, Geotechnik, Ingenieurvermessung</i>	Honorar frei vereinbar
Besondere Leistungen (§ 3 Abs. 3 HOAI)	sind in den Anlagen 2 bis 8 sowie 10 bis 15 zur HOAI aufgeführt. Die dortige Aufzählung ist nicht abschließend. z.B. <i>Bestandsaufnahme, Bedarfsermittlung, Raumprogramm, Präsentationsmodelle, örtliche Bauüberwachung, Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm, Bestandspläne.</i>	Honorar frei vereinbar

Anmerkungen zu § 3 HOAI 2013

- Wieder eingeführt wurde der Begriff der „Grundleistungen“, welcher in der HOAI 1996/2002 noch enthalten, in der HOAI 2009 aber in „Leistungen“ umgewandelt wurde. Diese Änderung wurde zurückgenommen, um eine klare Abgrenzung der Grundleistungen gegenüber den Besonderen Leistungen sicherzustellen.
- Die in § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI 2009 noch enthaltene Regelung über „andere Leistungen“ wurde gestrichen.¹
- Die mit der HOAI 2009 eingeführte Ausgliederung verschiedener Ingenieurleistungen in den unverbindlichen Empfehlungsteil der HOAI (Anlage 1 - Beratungsleistungen) wurde - entgegen den Empfehlungen des Evaluierungsberichts - beibehalten.
- Die in § 3 Abs. 8 HOAI 2009 enthaltene Erörterungspflicht („das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Auftraggeber zu erörtern“), wurde aus § 3 gestrichen. Diese Leistung wurde in die Leistungsbilder aufgenommen.

So findet sich z.B. im Leistungsbild Gebäude und Innenräume (Anlage 10 zur HOAI) in den Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung), 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung) die Grundleistung

„Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse“.

- Entgegen der Empfehlung des Evaluierungsberichts wurde der Hinweis „die Wirtschaftlichkeit der Leistung ist stets zu beachten“, welcher mit der HOAI 2009 eingeführt wurde, unter § 3 Abs. 4 HOAI 2013 beibehalten.
- § 3 Abs. 3 Satz 1 HOAI 2013 hebt hervor, dass die Aufzählung der Besonderen Leistungen in der HOAI und ihren Anlagen nur beispielhaft ist. Sie stellt klar, dass die Besonderen Leistungen auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen vereinbart werden können, denen sie nicht zugeordnet sind, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen.

¹ § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI 2009 lautet:

„Andere Leistungen, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, einer Änderung des Leistungsablaufs oder anderer Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden, sind von den Leistungsbildern nicht erfasst und gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten.“

5.3 Anrechenbare Kosten (§ 4)

Prüfungsmaßstab für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten

Die HOAI nimmt weiterhin, was die Ermittlung der anrechenbaren Kosten anbelangt, nur auf den Teil 1 der DIN 276 (Hochbau) Bezug, nicht jedoch auf den Teil 4 der DIN 276 (Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen). Allerdings sind die anrechenbaren Kosten gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2, 1. Alt. HOAI 2013 nach allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu ermitteln. Der Teil 4 der DIN 276 dürfte eine solche a.a.R.d.T. darstellen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass der Teil 4 der DIN 276 im Leistungsbereich Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen die maßgebliche Kostenermittlungsgrundlage darstellt.

Anrechenbare Kosten können nach § 4 Abs. 1 Satz 2, 2. Alt. HOAI 2013 auch weiterhin auf Grundlage von Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) ermittelt werden. Eine solche Verwaltungsvorschrift ist die Anweisung zur Kostenberechnung von Straßenbaumaßnahmen (AKS), die durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) verbindlich eingeführt ist und bei Straßen- und Brückenbaumaßnahmen zur Anwendung kommt.

Mitzuverarbeitende Bausubstanz

Wie unter Nr. 5.1 bereits erwähnt, sieht die HOAI 2013 wieder vor, dass die vorhandene Bausubstanz unter gewissen Bedingungen bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen ist. Eine solche Bestimmung war zuletzt in der HOAI 1996/2002 enthalten.

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der Neuregelung vorgestellt.

§ 4 Abs. 3 HOAI 2013 anrechenbare Kosten

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.

§ 2 Abs. 7 HOAI 2013 Begriffsbestimmungen

Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objektes, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.

Begriff der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Nach der amtlichen Begründung zu § 2 Abs. 7 HOAI 2013 ist der Begriff der „mitzuverarbeitenden Bausubstanz“ wie folgt auszulegen:

- Bausubstanz besteht aus Teilen der Konstruktion oder Installation und setzt eine feste Verbindung mit dem Bauwerk voraus.
- Mit dem Hinweis, dass es sich um „durch Bauleistungen hergestellte“ Substanz handeln muss, soll zum Beispiel im Hinblick auf Freianlagen klar gestellt werden, dass „unbearbeitete Substanz“, wie zum Beispiel Vegetation, grundsätzlich keine mitzuverarbeitende Bausubstanz darstellt.
- Vegetationsbestände können allenfalls im Einzelfall und unter der Voraussetzung berücksichtigt werden, dass sie in die Bausubstanz eingebunden und gestaltet sind, wie zum Beispiel begrünte Flachdächer.
- „Unbearbeitete Substanz“ kann auch vorliegen, wenn vorhandene Bausubstanz nicht planerisch oder konstruktiv bearbeitet wird. Dies ist für Verkehrsanlagen beispielsweise der Fall, wenn Deckschichten des Fahrbahnoberbaus erneuert werden. Die Binder- und Tragschichten stellen in diesem Fall keine mitzuverarbeitende Bausubstanz dar.

Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Nach der amtlichen Begründung orientiert sich der neue § 4 Abs. 3 Satz 1 HOAI 2013 an § 10 Abs. 3 a HOAI 1996/2002. Einen Modus für die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten regelt die HOAI 2013 nicht. Deshalb muss insoweit auf die Kommentarliteratur und Rechtsprechung zum alten § 10 Abs. 3 a HOAI 1996/2002 zurückgegriffen werden.¹

Danach sind die anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (mvB) wie folgt zu ermitteln:

$$\text{aK mvB} = \text{Umfang mvB} \times \text{Neubaukosten} \times \text{Zustandsfaktor} \times \text{Leistungsfaktor}$$

(aK mvB = anrechenbare Kosten aus der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)

¹ So auch Orlowski, ZfBR 2013, 315.

Dazu folgende Erläuterungen

- der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist objektbezogen zu ermitteln (am besten nach der sog. Elementmethode¹),
- die Vertragspartner haben eine Verständigung darüber herbeizuführen, welche Bauteile bzw. welche Bereiche der vorhandenen Bausubstanz technisch oder gestalterisch mitverarbeitet werden,
- der festgelegte Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist mit dem Neubaupreis (ortsüblicher Preis) zu multiplizieren,
- Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind schriftlich zu vereinbaren und zwar zum Zeitpunkt
 - der Kostenberechnung oder
 - der Kostenschätzung (soweit die Kostenberechnung nicht vorliegt),
- die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird hinsichtlich des Wertes durch zwei Faktoren gemindert:
 - den Zustandsfaktor
(dieser berücksichtigt den Erhaltungszustand der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)
 - den Leistungsfaktor
(dieser berücksichtigt den Grad der Mitverarbeitung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in den einzelnen Leistungsphasen),
- die HOAI 2013 sieht in verschiedenen Leistungsbereichen vor, dass die Kosten der Technik und die „sonstigen Kosten“ (dies sind in erster Linie die Kosten der Baukonstruktion) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten unterschiedlich behandelt werden. So sind z.B. bei der Objektplanung Gebäude die Kosten der Technik abzumindern, soweit sie 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigen (§ 33 Abs. 2 HOAI 2013).

Diese Zweiteilung ist auch bei der der Ermittlung der Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz zu berücksichtigen. Dies geschieht in der Weise, dass die Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Technik den Technikkosten des Neubaus und die Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Baukonstruktion den „sonstigen Kosten“ des Neubaus zugeschlagen werden und zwar in beiden Fällen unter Verwendung angemessener Zustands- und Leistungsfaktoren.

¹ Bei dieser Methode werden sämtliche vom Auftragnehmer technisch oder gestalterisch mitzuverarbeitende Bauteile aufgelistet und bewertet. Eine Mitverarbeitung i.S. § 4 Abs. 3 HOAI 2013 erfolgt, wenn sich der Architekt / Ingenieur planerisch mit dem einzelnen Bauteil befassen muss. Die sog. Volumenmethode, bei der der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach dem umbauten Raum und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten ermittelt wird, ist relativ ungenau.

5.4 Planen und Bauen im Bestand

5.4.1 Begriffe beim Planen und Bauen im Bestand (§ 2)

Beim Planen und Bauen im Bestand werden insbesondere Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen durchgeführt.

Diese Maßnahmen werden in § 2 HOAI 2013 wie folgt definiert:

Umbauten § 2 Abs. 5 HOAI 2013	Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.
Modernisierungen § 2 Abs. 6 HOAI 2013	Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4 (Erweiterungsbauten), 5 (Umbauten) oder 8 (Instandsetzungen) fallen.
Instandsetzungen § 2 Abs. 8 HOAI 2013	Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 (Wiederaufbauten) fallen.
Instandhaltungen § 2 Abs. 9 HOAI 2013	Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.

Umbauten:

Die Begriffsbestimmung für Umbauten ist wieder auf **wesentliche** Eingriffe in Konstruktion oder Bestand zurückgeführt worden.

Auf das Erfordernis der Wesentlichkeit, welches in der HOAI 1996/2002 noch enthalten war, ist in der HOAI 2009 verzichtet worden. Dadurch (und durch Ausweitung der Marge für den Umbauzuschlag auf 0% bis 80%) sollte der Wegfall des § 10 Abs. 3a HOAI 1996/2002 (anrechenbare Bausubstanz) kompensiert werden.

Instandsetzungen:

§ 2 Absatz 8 HOAI 2013 entspricht im Wesentlichen der Definition der „Instandsetzungen“ in § 2 Nr. 9 der HOAI 2009. Durch Streichung der Einschränkung „soweit sie nicht durch Maßnahmen nach Nummer 7 (Modernisierungen) verursacht sind“ wurde die Abgrenzung zu § 2 Absatz 6 HOAI 2013 klargestellt. Instandsetzungen schließen folglich Modernisierungen nach § 2 Absatz 6 HOAI 2013 aus.

5.4.2 Honorarermittlung beim Planen und Bauen im Bestand (§§ 6, 12)

Bei der Honorarermittlung für Leistungen im Bestand gelten nach § 4 Abs. 3, § 6 und § 12 HOAI 2013 folgende Besonderheiten:

- **Anrechenbarkeit mitzuverarbeitender vorhandener Bausubstanz**
Rückkehr zur HOAI 1996/2002,
- **maßnahmenspezifische Ermittlung der Honorarzone**
Punktebewertung, wie bisher auch,
- **Umbau-/Modernisierungszuschlag**
erweiterte Definition des Umbaubegriffs, Rückkehr zur HOAI 1996/2002,
- **Instandsetzungszuschlag**
Erhöhung der Bewertung der Leistungsphase 8 um bis zu 50 %.

Im Vorfeld der HOAI 2013 wurde die Einführung eines eigenen Leistungsbilds für Leistungen im Bestand erwogen. Ein solches Leistungsbild wurde jedoch genauso wenig eingerichtet, wie eine eigene Honorartafel für Bestandsleistungen.

Bei **Umbauten bzw. Modernisierungen** ist das Honorar wie folgt zu ermitteln:

(aK Umbau + aK mvB) → Tabellenwert x beauftragte Leistung x Umbauszuschlag

(aK = anrechenbare Kosten, mvB = mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz)

Mit der Summe der anrechenbaren Kosten des Umbaus bzw. der Modernisierung und der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird das Grundhonorar aus der einschlägigen Honorartafel entnommen. Dieses Grundhonorar wird mit dem beauftragten prozentualen Anteil des Leistungsbilds und dem Umbauszuschlag multipliziert.

Bei **Instandsetzungen / Instandhaltungen** ist das Honorar wie folgt zu ermitteln:

(aK Instandsetzung- / haltung + aK mvB) → Tabellenwert x beauftragte Leistung (ggf. mit IZ auf LP 8)

(aK = anrechenbare Kosten; IZ = Instandsetzungszuschlag)

Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen sieht die HOAI keinen Zuschlag auf das Honorar vor. Sie eröffnet jedoch die Möglichkeit, einen Zuschlag auf die Bewertung der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung / Bauoberleitung) zu vereinbaren, was ebenfalls honorarerhöhend wirkt.

Bei Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen sind die folgenden Hinweise zur Berücksichtigung der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten sowie zur Honorarzonenermittlung zu beachten:

Mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz (anrechenbare Kosten)

Wenn der Architekt / Ingenieur im Zuge der Maßnahme vorhandene Bausubstanz i.S. des § 4 Abs. 3 HOAI 2013 technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, ist deren Wert bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen (vgl. dazu auch die Erläuterungen unter Nr. 5.3.).

Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen dürfte vorhandene Bausubstanz häufig nicht oder nur in geringem Umfang anrechenbar sein, da vorhandene Bausubstanz bei solchen Maßnahmen eher selten mitverarbeitet wird.

Hierzu wird auf folgenden Auszug aus der amtl. Begründung verwiesen, welcher sich auf eine Instandsetzungsmaßnahme (nämlich die Erneuerung einer Fahrbahndeckschicht) bezieht:

„Unbearbeitete Substanz“ kann zum Beispiel auch vorliegen, wenn vorhandene Bausubstanz nicht planerisch oder konstruktiv bearbeitet wird. Dies ist für Verkehrsanlagen beispielsweise der Fall, wenn Deckschichten des Fahrbahnoberbaus erneuert werden. Die Binder- und Trag-schichten stellen in diesem Fall keine mitzuverarbeitende Bausubstanz dar.“

Honorarzone der Maßnahme

Für die Honorarzoneneinstufung beim Planen und Bauen im Bestand kommt es nicht auf den Schwierigkeitsgrad des Bauwerks, in dem Baumaßnahmen vorgenommen werden, an. Entscheidend ist vielmehr, welche Schwierigkeitsmerkmale die konkrete Maßnahme (z.B. die anstehende Modernisierung) mit sich bringt.

Für die Honorarzoneneinstufung ist daher eine Punktebewertung (z.B. nach § 35 Abs. 2, 4 und 6 HOAI 2013 bei Gebäuden) vorzunehmen. Dabei kann der Fall eintreten, dass einzelne für die Honorarzoneneinstufung vorgesehene Kriterien keine Rolle spielen, etwa deshalb, weil ein bestehendes Gebäude nur im Inneren umgebaut wird und das Kriterium „Einbindung in die Umgebung“ somit hinfällig wird. Für diesen Fall vertritt die Rechtsprechung die Auffassung, dass die Punktebewertung unter Verzicht auf das entsprechende Kriterium, bei gleichzeitiger Reduzierung der Gesamtpunktezahl, vorzunehmen ist (vgl. z.B. OLG Jena, IBR 2001, 262; IBR 2002, 424).

Umbau-/Modernisierungszuschlag

§ 6 Abs. 2 HOAI 2013 Grundlagen des Honorars

Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Absatz 5 und 6 sind zu ermitteln nach

1. den anrechenbaren Kosten,
2. der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,
3. den Leistungsphasen,
4. der Honorartafel und
5. dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.

Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen schriftlich zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 geregelt. Sofern keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, wird unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist.

Auch die HOAI 2013 sieht für Umbauten und Modernisierungen einen Zuschlag vor, wobei nun klarstellend geregelt ist, dass sich dieser Zuschlag auf das Honorar (und nicht etwa auf die anrechenbaren Kosten) bezieht. Diese Klarstellung fehlte in der HOAI 2009.

Der Umbau- / Modernisierungszuschlag ist nach § 6 Abs. 2 Satz 2 HOAI 2013 schriftlich zu vereinbaren. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs muss diese Vereinbarung nicht bereits bei Auftragserteilung erfolgen (BGH, Urt. vom 27.11.2008, IBR 2009, 145). Sie kann auch nachgeholt werden. Außerdem ist es aus Sicht des Bundesgerichtshofs möglich, einen vereinbarten Umbau- / Modernisierungszuschlag durch Änderungsvereinbarung zu ändern (BGH, a.a.O.). Kommt eine schriftliche Vereinbarung nicht zustande, wird unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist, vgl. § 6 Abs. 2 Satz 4 HOAI 2013.

Die Höhe des Umbau- / Modernisierungszuschlags ist nicht mehr, wie in der HOAI 2009, in einer zentralen Vorschrift (§ 35 HOAI 2009) geregelt, sondern den Leistungsbildern der Teile 3 und 4 zu entnehmen, vgl. z.B. § 44 Abs. 6 HOAI 2013. Dabei sieht die HOAI 2013 nun erstmals auch einen Umbau- / Modernisierungszuschlag bei Freianlagen vor.

Die HOAI 2013 nennt keine Untergrenze für die Vereinbarung eines Umbau- / Modernisierungszuschlags. So ist z.B. in § 44 Abs. 6 HOAI 2013 lediglich die Rede davon, dass bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag „bis 33 %“ schriftlich vereinbart werden kann. Dies ist so zu verstehen, dass die Spannweite für die Vereinbarung eines solchen Zuschlags bei „Null“ beginnt, mithin auch Zuschläge von unter 20 % vereinbart werden können. Dem steht nicht entgegen, dass nach § 6 Abs. 2 Satz 4 HOAI 2013 ein Zuschlag von 20 % als vereinbart

gilt, wenn die Parteien keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen haben, denn hierbei handelt es sich nur um eine Auffangregelung für den Fall, dass die Parteien die in Rede stehende Vereinbarung versäumt haben (so im Ergebnis auch die aml. Begründung zur HOAI 2013).

Die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 der HOAI 2013 sehen die in der folgenden Tabelle genannten Spannweiten für die Vereinbarung eines Umbau- / Modernisierungszuschlags vor.

Bereich	Spanne	Bestimmung
Gebäude	0 % bis 33 %	§ 36 Abs. 1 HOAI 2013
Innenräume	0 % bis 50 %	§ 36 Abs. 2 HOAI 2013
Freianlagen	0 % bis 33 %	§ 40 Abs. 6 i.V. m. § 36 Abs. 1 HOAI 2013
Ingenieurbauwerke	0 % bis 33 %	§ 44 Abs. 6 HOAI 2013
Verkehrsanlagen	0 % bis 33 %	§ 48 Abs. 6 HOAI 2013
Tragwerksplanung	0 % bis 50 %	§ 52 Abs. 4 HOAI 2013
Technische Ausrüstung	0 % bis 50 %	§ 56 Abs. 5 HOAI 2013

Dabei ist zu beachten, dass die HOAI 2013 die o.g. Spannen für den Fall vorgibt, dass die Umbau- / Modernisierungsmaßnahme einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad aufweist (also z.B. ein Gebäudeumbau der Honorarzone III vorliegt).

Die HOAI 2013 enthält keine Aussage, welcher Zuschlag vereinbart werden kann, wenn die Umbau- / Modernisierungsmaßnahme einen unter- oder überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrad aufweist.

Eine Sondersituation ist bei den Leistungen für Innenräume gegeben. Hier sieht die HOAI zwar einen Umbauszuschlag von bis zu 50 % vor (vgl. die Tabelle oben). Tatsächlich dürfte dieser Zuschlag aber nicht zum Tragen kommen. Der Umbauszuschlag setzt auch bei Innenräumen voraus, dass ein Umbau i.S. des § 2 Abs. 5 HOAI 2013 erfolgt. Dies erfordert die Umgestaltung des vorhandenen Objekts (hier also des Innenraumes) mit **wesentlichen** Eingriffen in Konstruktion oder Bestand. Erfolgen jedoch **wesentliche** Eingriffe in Konstruktion oder Bestand, liegen wiederum nach der Begriffsdefinition des § 43 Abs. 2 HOAI 2013 keine Leistungen für Innenräume vor. Diese setzen nämlich voraus, dass Innenräume **ohne** wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion gestaltet oder erstellt werden. Erfolgen solche wesentlichen Eingriffe, handelt es sich um einen Gebäudeumbau. Aufgrund ihrer Begriffsbestimmungen schließen sich Leistungen für Innenräume und Umbauten also gegenseitig aus. (so auch Fuchs, HOAI 2013: Die wichtigsten Änderungen, IBR 2013, 451).

Anders verhält es sich bei Modernisierungszuschlägen. Da Modernisierungsmaßnahmen keine wesentlichen Eingriffe in Konstruktion oder Bestand voraussetzen, sind Modernisierungen i.S. des § 2 Abs. 6 HOAI 2013 und damit auch Modernisierungszuschläge bei Leistungen für Innenräume möglich.

Der Umbau- / Modernisierungszuschlag ist bei der örtlichen Bauüberwachung nicht vorgesehen, da diese Leistung auch in der HOAI 2013 als Besondere Leistung geführt wird, deren Honorar frei vereinbart werden kann.

Bei den **Beratungsleistungen**, deren Honorare ebenfalls frei vereinbart werden können, schlägt die HOAI (bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad der Umbau- / Modernisierungsmaßnahme) folgende Zuschläge vor:

Bereich	Spanne	Bestimmung
Umweltverträglichkeitsstudie	-	-
Wärmeschutz/ Energiebilanzierung	0 % bis 33 %	Anl. 1.2.3 Abs. 3 zur HOAI 2013
Bauakustik (Schallschutz)	0 % bis 33 %	Anl. 1.2.4 Abs. 4 zur HOAI 2013
Raumakustik	0 % bis 33 %	Anl. 1.2.5 Abs. 4 zur HOAI 2013
Geotechnik	-	-
Tragwerksplanung	-	-
Ingenieurvermessung	-	-

Instandsetzungszuschlag

§ 12 HOAI 2013 Instandsetzungen und Instandhaltungen

(1) Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel, der die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.

(2) Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann schriftlich vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.

Nach § 12 HOAI 2013 besteht die Möglichkeit, bei Instandsetzungen und Instandhaltungen einen Zuschlag auf die Bewertung der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung / Bauoberleitung) von bis zu 50 % zu vereinbaren. Auch dieser Zuschlag muss nicht bereits bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart werden (analog zu BGH, Urt. vom 27.11.2008, IBR 2009, 145).

Beispiel:

Die Betonfassade eines Parkhauses soll saniert werden. Begrifflich liegt hier eine Instandsetzung i.S. § 2 Abs. 8 HOAI 2013 vor. Die Vertragsparteien vereinbaren einen Instandsetzungszuschlag auf die Objektüberwachung (Leistungsphase 8) in Höhe von 50 %. Die Objektüberwachung ist nach § 34 Abs. 3 Nr. 8 HOAI 2013 mit 32 % bewertet. Unter Berücksichtigung des hier vereinbarten Instandsetzungszuschlags beträgt die (erhöhte) Bewertung der Objektüberwachung 48 % (= 32 % x 1,5).

Ein Automatismus, wie nach § 6 Abs. 2 Satz 4 HOAI 2013 bei Umbau- / Modernisierungszuschlägen, existiert bei Instandsetzungs- / Instandhaltungszuschlägen nicht. Kommt eine schriftliche Vereinbarung über einen Instandsetzungs- / Instandhaltungszuschlag nicht zustande, kann ein solcher Zuschlag nicht berechnet werden.

Nach § 12 Abs. 1 HOAI 2013 kann der Instandsetzungs- / Instandhaltungszuschlag auch bei Leistungen für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen vereinbart werden, was nach HOAI 2009 nicht vorgesehen war¹. Dies ergibt sich aus der Formulierung in § 12 Abs. 2 HOAI 2013, wonach der Instandsetzungs- / Instandhaltungszuschlag für „Objekte“ gilt sowie durch die dortige Erwähnung des Begriffs „Bauoberleitung“. Bauoberleitung ist die Bezeichnung der Leistungsphase 8 in den Leistungsbereichen Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen.

Der Instandsetzungs- / Instandhaltungszuschlag ist bei der örtlichen Bauüberwachung nicht vorgesehen, da diese Leistung auch in der HOAI 2013 als Besondere Leistung geführt wird, deren Honorar frei vereinbart werden kann.

¹ § 42 Abs. 2 HOAI 2009 (Ingenieurbauwerke) und § 46 Abs. 3 HOAI 2009 (Verkehrsanlagen) verwiesen lediglich auf § 36 Abs. 2 HOAI 2009, nicht aber auf § 36 Abs. 1 HOAI 2009, in welchem der Instandsetzungs- / Instandhaltungszuschlag geregelt ist.

5.5 Leistungsänderungen (§ 10)

Zur Vergütung von Leistungsänderungen sind in der HOAI 2013 grundlegende Veränderungen gegenüber der HOAI 2009 vorgenommen worden. Zum besseren Verständnis dieser Veränderungen wird zunächst auf die einschlägigen Bestimmungen der HOAI 2009 sowie auf die z.T. höchst strittige Diskussionslage verwiesen:

In der **HOAI 2009** werden Planungsänderungen über folgende Bestimmungen geregelt:

- **§ 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI 2009**

„Andere Leistungen, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, einer Änderung des Leistungsablaufs oder anderer Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden, sind von den Leistungsbildern nicht erfasst und gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten.“

§ 3 Abs. 2 HOAI 2009 sieht vor, dass „andere Leistungen“, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, eine Änderung des Leistungsablaufs oder andere Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden, von den Leistungsbildern nicht erfasst und gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten sind.

Es stellt sich die Frage, welche Leistungen mit dieser Bestimmung gemeint sind.

Verschiedentlich wird die Auffassung vertreten, es handle sich dabei um Wiederholungsgrundleistungen (vgl. z.B. Locher/Koebler/Frik, HOAI, 10. Aufl. 2010, Randnr. 12 zu § 3 HOAI; Motzke NZBau 2/2011, 80). Wiederholungsgrundleistungen fallen z.B. an, wenn bestehende Pläne aufgrund von Änderungsanordnungen des Auftraggebers teilweise überarbeitet werden müssen.

Diese Auffassung wird von manchen Autoren mit der Begründung abgelehnt, Wiederholungsgrundleistungen seien nicht frei, sondern nach dem System HOAI (Tafelhonore) zu vergüten.

- **§ 3 Abs. 3 HOAI 2009**

Besondere Leistungen, z.B. „Änderung von Genehmigungsunterlagen infolge von Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat“ (vgl. z.B. Anlage 2 zu § 3 Abs. 3 HOAI 2009, Ziff. 2.6.4).

Auch die in der HOAI 2009 enthaltene Zuordnung bestimmter Änderungsleistungen zu den Besonderen Leistungen ist immer wieder als systemfremd kritisiert worden.

In der Tat ist es schwer nachzuvollziehen, weshalb die HOAI 2009 z.B. die Genehmigungsplanung als eine dem Preisrecht unterworfenen Grundleistung behandelt, während die Änderung der Genehmigungsunterlagen (z.B. bei der Objektplanung Gebäude) als Besondere Leistung genannt wird, deren Honorar frei vereinbart werden kann.

- **§ 7 Abs. 5 HOAI 2009**

„Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrages, mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, Werten oder Verrechnungseinheiten, ist die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.“

Diese Bestimmung steht v.a. wegen ihrer unklaren Formulierungen in der Kritik. Es stellt sich z.B. die Frage, worin die hier angesprochene „Änderung des beauftragten Leistungsumfangs mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten“ liegen soll. Der beauftragte Leistungsumfang bezieht sich auf die Summe der dem Architekten / Ingenieur übertragenen Grundleistungen und Besonderen Leistungen. Werden diese geändert (etwa dadurch, dass der Auftraggeber weitere, bislang noch nicht beauftragte Grundleistungen überträgt), hat dies keine Auswirkungen auf die anrechenbaren Kosten.

Nach Auffassung der Kommentarliteratur ist § 7 Abs. 5 HOAI 2009 so auszulegen, dass sich diese Bestimmung auf die Vergütung von Planungsleistungen bezieht, die aufgrund von Änderungen des Auftraggebers am Zuschnitt des Objekts erforderlich werden.

- **§ 10 HOAI 2009**

„Werden auf Veranlassung des Auftraggebers mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen für dasselbe Objekt nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen gefertigt, so sind für die vollständige Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung die vollen Prozentsätze dieser Leistungsphasen nach § 3 Absatz 4 vertraglich zu vereinbaren. Bei der Berechnung des Honorars für jede weitere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung sind die anteiligen Prozentsätze der entsprechenden Leistungen vertraglich zu vereinbaren.“

Gegenüber der HOAI 2009 sind in der HOAI 2013 folgende Änderungen vorgenommen worden:

- § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI 2009 („Andere Leistungen“) ist gestrichen worden,
- die Leistungsbilder der Objekt- und Fachplanung (Anlagen 10 bis 15 zur HOAI 2013) enthalten in der rechten Spalte (Besondere Leistungen) keine Änderungsleistungen mehr¹,
- § 10 HOAI 2009 (mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen) wurde gestrichen,

¹ So wird z.B. die „Änderung von Genehmigungsunterlagen infolge von Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat“ nicht mehr im Leistungsbild Objektplanung Gebäude als Besondere Leistung i.S. § 3 Abs. 3 HOAI 2013 genannt.

- § 7 Abs. 5 HOAI 2009 wurde als § 10 Abs. 1 HOAI 2013 beibehalten, jedoch wie folgt neu formuliert:

§ 10 Abs. 1 HOAI 2013

Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrages darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird, und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.¹

- mit § 10 Abs. 2 HOAI 2013 wurde eine neue Bestimmung über die Vergütung von Wiederholungsgundleistungen in die HOAI aufgenommen:

§ 10 Abs. 2 HOAI 2013

Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase schriftlich zu vereinbaren.

Die Bestimmungen des § 10 HOAI 2013 sind in folgenden Punkten noch unklar:

- § 10 HOAI 2013 spricht davon, dass sich Auftraggeber und Auftragnehmer über Änderungen bzw. über die Wiederholung von Grundleistungen „einigen“ müssen.

Es stellt sich die Frage, ob der Auftraggeber im Geltungsbereich der HOAI 2013 die Befugnis hat, Änderungen der Leistung oder die Wiederholung von Grundleistungen einseitig anzuordnen oder ein entsprechendes Anordnungsrecht wirksam vertraglich vereinbaren kann. Hierzu bleibt die weitere Rechtsentwicklung bzw. Rechtsprechung abzuwarten.

¹ Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung entspricht dem der Altregelung (§ 7 Abs. 5 HOAI). Sie kommt zum Tragen, wenn sich die Parteien darüber einigen, dass der Zuschnitt des Objekts mit der Konsequenz geändert wird, dass die ursprüngliche Kostenberechnung nicht mehr zutrifft. Dies ist z.B. der Fall, wenn der vom Architekten geplante Grundriss eines Verwaltungsgebäudes nach Abschluss der Ausführungsplanung geändert wird, z. B. weil er einen Anbau erhält. In diesem Fall ist das Honorar jener Leistungsphasen, die zum Zeitpunkt der Änderungsentscheidung noch nicht abgearbeitet sind (im Beispiel sind dies die Leistungsphasen 6 ff.) an die Änderung anzupassen (Erhöhung der Kostenberechnung bzw. der anrechenbaren Kosten aufgrund der Zusatzkosten des Anbaus).

- § 10 HOAI 2013 geht nicht explizit auf den Fall ein, dass ein Architekt / Ingenieur Pläne teilweise überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Fall auch weiterhin nach der sog. Gesamtkostenmethode vorgegangen werden kann.

Danach wird das Honorar für die Überarbeitung wie folgt ermittelt:

Tafelwert x Bewertung Wiederholungsgrundleistungen x Teilbereichsfaktor

[Teilbereichsfaktor = Anteil überarbeiteter Bereich / Gesamtbereich]

Beispiel:

Die anrechenbaren Kosten einer Kläranlagenerweiterung belaufen sich nach der Kostenberechnung des Ingenieurs auf 5.000.000 EUR. Nach Abschluss der Leistungsphase 5 einigen sich Auftraggeber und Ingenieur darauf, die bereits erstellte Ausführungsplanung in Teilbereichen abzuändern.¹

Hierbei muss der Ingenieur einzelne Grundleistungen der Leistungsphase 5 nochmals erbringen. Diese Grundleistungen werden mit insgesamt 20 % des Grundhonorars bewertet.²

Die anrechenbaren Kosten des überarbeiteten Bereichs betragen ca. 500.000 EUR. Somit errechnet sich ein (kostenmäßiger) Anteil des Überarbeitungsbereichs an der Gesamtplanung von $500.000 \text{ EUR} / 5.000.000 \text{ EUR} = 10 \%$.

Berücksichtigt man dies, errechnet sich das Zusatzhonorar des Ingenieurs für die Überarbeitung der Ausführungsplanung zu:

$20 \%^3 \times 10 \%^4$ des Grundhonorars = 2 % des Grundhonorars

- Aufgrund des Entfalls des § 10 HOAI 2009 stellt sich ferner die Frage, wie zu verfahren ist, wenn der Architekt/Ingenieur mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen (sog. Alternativen) erstellt.

Für diesen Fall dürfte wie bisher - also nach § 10 HOAI 2009 - zu verfahren sein, das heißt: Jede Variante wird, unter Zugrundelegung ihrer spezifischen anrechenbaren Kosten und unter Berücksichtigung der für die jeweilige Variante erbrachten Grundleistungen, vergütet.

Beispiel:

Ein Architekt plant ein Verwaltungsgebäude für einen Landkreis. Grundlage hierfür ist ein vom Landkreis vorgegebenes Raumprogramm.

¹ Es wird unterstellt, dass ein Verschulden des Ingenieurs am Erfordernis der Änderung nicht vorliegt und keine Grundleistungen außerhalb der Leistungsphase 5 wiederholt werden.

² Die Bewertung der vollen Leistungsphase 5 beträgt nach HOAI 25 Prozent (§ 47 Abs. 1 Nr. 3 HOAI 2013).

³ Bewertung der bei der Überarbeitung erbrachten Teilleistungen.

⁴ Teilbereichsfaktor (Anteil überarbeiteter Bereich / Gesamtbereich).

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) fertigt der Architekt auf Wunsch des Landkreises eine neue Vorplanung und eine neue Entwurfsplanung und zwar auf der Basis eines grundlegend anderen (verkleinerten) Raumprogramms.

Die Kostenberechnung der ursprünglichen Planung beläuft sich auf 9,7 Mio. EUR. Die Kostenberechnung der zweiten Planung beläuft sich aufgrund der vom Landkreis vorgenommenen Verkleinerung des ursprünglichen Raumprogramms auf 7,5 Mio. EUR.

Die zweite Planung erfordert die nochmalige Erbringung fast aller Grundleistungen der Leistungsphasen 2 und 3. Nur einzelne Grundleistungen müssen nicht wiederholt werden. Eine nochmalige Grundlagenermittlung ist nicht erforderlich.

Der Landkreis verwirklicht die zweite (abgespeckte) Planung des Architekten.

Im vorliegenden Fall hat der Architekt Anspruch auf folgende Honorare:

Die Erstplanung wird mit den vollen Prozentsätzen der Leistungsphasen 2 und 3 unter Zugrundelegung von 9,7 Mio. EUR anrechenbarer Kosten honoriert.

Die zweite Planung, d.h. die nochmalige Erbringung der Vor- und der Entwurfsplanung, wird mit 19 % bewertet. Nach § 34 Abs. 1 HOAI 2013 sind die Leistungsphasen 2 und 3 mit insgesamt 22 % bewertet. Der hier vorgenommene Abschlag gegenüber der HOAI-Bewertung von 3 % beruht darauf, dass der Architekt - wie oben erwähnt - einzelne Grundleistungen nicht nochmals erbringen muss.

Die zweite Planung wird also mit einer Bewertung von 19 % und unter Zugrundelegung von 7,5 Mio. EUR anrechenbarer Kosten honoriert.

5.6 Auftrag für mehrere Objekte (§ 11)

§ 11 der HOAI befasst sich mit der Honorierung mehrerer Objekte. Im Vergleich zur HOAI 2009 sind dabei verschiedene Änderungen vorgenommen worden. Diese Änderungen werden nachfolgend dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass im Leistungsbereich der Technischen Ausrüstung Sonderregelungen gelten (vgl. dort § 54 Abs. 1 bis 3 HOAI 2013).

Mehrere unterschiedliche Objekte

§ 11 Abs. 1 HOAI 2013

Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare vorbehaltlich der folgenden Absätze für jedes Objekt getrennt zu berechnen.

§ 11 Abs. 1 HOAI 2013 weist keine Änderungen gegenüber der Altregelung auf. Nach wie vor kommt es für die Frage, ob vergütungsrechtlich ein Objekt oder mehrere Objekte vorliegen darauf an, ob das Bauwerk konstruktiv und funktional selbständig ist (vgl. z.B. Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Aufl. 2010, Randnr. 17 zu § 11 HOAI).

Beispiele für mehrere Objekte:

- Schulgebäude und Sporthalle (durch Verbindungsgang miteinander verbunden),
- Rathaus und benachbartes Feuerwehrgerätehaus,
- zwei getrennt stehende Wohn- und Geschäftshäuser mit dazwischen liegender Tiefgarage (Tiefgarage = Ingenieurbauwerk),
- mehrere selbständige Gebäude, die auf einer einheitlichen Bodenplatte errichtet und durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind,
- Kinderspielplatz im Ortsteil A und zweiter Kinderspielplatz im Ortsteil B,
- Objekte Kanal, Straße, Wasserleitung,
- Leitungsnetz (Abwasser) und Kläranlage,
- Abwassertrennsystem, bestehend aus Oberflächenwasserkanälen und Schmutzwasserkanälen (OLG Braunschweig, Urt. vom 11.03.2004, IBR 2005, 690),
- Lärmschutzwand und Entwässerung (KG, Urt. vom 11.02.2003, IBR 2003, 422).

Mehrere vergleichbare Objekte

§ 11 Abs. 2 HOAI 2013:

Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen, die derselben Honorarzone zuzuordnen sind und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.

Mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke werden für die Honorarermittlung zusammengefasst, wenn die nachfolgend genannten Voraussetzungen vorliegen.

[Voraussetzungen der Vorgängerregelung (§ 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI 2009) sind in Klammern dargestellt]

- weitgehend gleichartige Planungsbedingungen,
[HOAI 2009: weitgehend vergleichbare Objektbedingungen]
- dieselbe Honorarzone,
[HOAI 2009: dieselbe Honorarzone]
- Planung und Errichtung im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme.
[HOAI 2009: geplant, betrieben und genutzt im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme]

Nach der amtlichen Begründung ergeben sich aufgrund der Neuformulierung keine wesentlichen Änderungen gegenüber § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI 2009.

Allerdings kommt § 11 Abs. 2 HOAI 2013 aufgrund der Beschränkung auf „Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Tragwerke“ bei Freianlagen nicht mehr zum Tragen. Die Vorgängerregelung sprach noch von „Objekten“ und umfasste auch Freianlagen.

Die in § 11 Abs. 2 HOAI 2013 geforderte Vergleichbarkeit der dort genannten Objekte dürfte nur vorliegen, wenn die Objekte demselben HOAI-Leistungsbereich zuzuordnen sind und gleiche oder zumindest ähnliche Funktionen haben. Dies ist beispielsweise bei Ingenieurbauwerken / Verkehrsanlagen (unterschiedliche Leistungsbereiche) oder bei Kanalisationen / Kläranlagen (unterschiedliche Funktionen) nicht der Fall.

Der Begriff der Planungsbedingungen bezieht sich auf Aspekte wie Nutzungsart, bauliche Gestaltung, Bodenverhältnisse, Bauwerksgeometrie, Geländetopographie, Einbindung in die Umgebung, Baurecht, Baustoffe, Bauwerkskonstruktion, Anzahl der Funktionsbereiche, Umfang der Technischen Ausrüstung (vgl. hierzu auch die Kriterien für die Punktebewertung bei der Honorarzoneneinstufung, z.B. § 35 Abs. 2 HOAI 2013).

Im Wesentlichen gleiche Objekte, Typenplanung, Serienbauten

§ 11 Abs. 3 HOAI 2013 ist gegenüber der Altregelung (§ 11 Abs. 2 HOAI 2009) geringfügig geändert werden.

Gegenüberstellung (die Änderungen sind in Fettschrift dargestellt):

§ 11 Abs. 3 HOAI 2013	§ 11 Abs. 2 HOAI 2009
<p>Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.</p>	<p>Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleichartige Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind für die erste bis vierte Wiederholung die Prozentsätze der Leistungsphase 1 bis 7 um 50 Prozent, von der fünften bis siebten Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.</p>

Die amtliche Begründung zur HOAI 2013 bezieht die Wiederholungsregelung lediglich auf die Leistungsphasen 1 bis 6, da bei der Durchführung der Vergabe wie bei der Objektüberwachung regelmäßig nicht mit Einspareffekten auf Seiten des Auftragnehmers infolge der Wiederholung zu rechnen ist.

Liegen die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 HOAI 2013 vor, sind die Bewertungen der Leistungsphasen 1 bis 6 mit folgenden Anteilen zu berücksichtigen:

1. Planung	100 %
2. bis 5. Planung (= 1. bis 4. Wiederholung)	50 %
6. bis 8. Planung (= 5. bis 7. Wiederholung)	40 %
ab der 9. Planung (= ab der 8. Wiederholung)	10 %

Folgeaufträge

§ 11 Abs. 4 HOAI 2013 ist gegenüber der Altregelung (§ 11 Abs. 3 HOAI 2009) geringfügig geändert werden.

Gegenüberstellung (die Änderungen sind in Fettschrift dargestellt):

§ 11 Abs. 4 HOAI 2013	§ 11 Abs. 3 HOAI 2009
<p>Umfasst ein Auftrag Grundleistungen, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrags über ein gleiches Gebäude, Ingenieurbauwerk oder Tragwerk zwischen den Vertragsparteien waren, so ist Absatz 3 für die Prozentsätze der beauftragten Leistungsphasen in Bezug auf den neuen Auftrag auch dann anzuwenden, wenn die Grundleistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden sollen.</p>	<p>Umfasst ein Auftrag Leistungen, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrags zwischen den Vertragsparteien waren, so findet Absatz 2 für die Prozentsätze der beauftragten Leistungsphasen in Bezug auf den neuen Auftrag auch dann Anwendung, wenn die Leistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden sollen.</p>

Der Anwendungsbereich der o.g. Bestimmung wurde auf Folgeaufträge für gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke und Tragwerke begrenzt. Eine Untersuchung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat ergeben, dass die Regelung für andere Objekte keine praktische Relevanz hat. Wenn die Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 HOAI 2013 vorliegen, kommt die Wiederholungsregelung des § 11 Abs. 3 HOAI 2013 auch bei Folgeaufträgen zur Anwendung.

Die HOAI 2009 enthielt unter § 11 Abs. 4 folgende, die Flächenplanung betreffende Bestimmung:

„Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht bei der Flächenplanung. Soweit bei bauleitplanerischen Leistungen im Sinne der §§ 17 bis 21 die Festlegungen, Ergebnisse oder Erkenntnisse anderer Pläne, insbesondere die Bestandsaufnahme und Bewertungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen herangezogen werden, ist das Honorar angemessen zu reduzieren; dies gilt auch, wenn mit der Aufstellung dieser Pläne andere Auftragnehmer betraut waren.“

Diese Regelung ist ersatzlos entfallen. Nunmehr bezieht sich § 11 HOAI 2013 ausschließlich auf Objekte, nicht aber auf die Flächenplanung.

5.7 Zahlungen (§ 15)

Schlusszahlungen, Abschlagszahlungen, Nebenkosten

§ 15 HOAI 2013 Zahlungen:

- (1) Das Honorar wird fällig, wenn die Leistung abgenommen und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist, es sei denn, es wurde etwas anderes schriftlich vereinbart.**
- (2) Abschlagszahlungen können zu den schriftlich vereinbarten Zeitpunkten oder in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Grundleistungen gefordert werden.**
- (3) Die Nebenkosten sind auf Einzelnachweis oder bei pauschaler Abrechnung mit der Honorarrechnung fällig.**
- (4) Andere Zahlungsweisen können schriftlich vereinbart werden.**

§ 15 HOAI 2013 entspricht weitgehend § 15 der HOAI 2009.

Allerdings sieht die Neuregelung die Abnahme der Architekten- / Ingenieurleistungen als zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzung (neben der Prüfbarkeit der Schlussrechnung) vor. Der Wortlaut von Absatz 1 ist somit an die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Werkvertragsrecht, insbesondere zur Abnahme und Fälligkeit der Vergütung (§§ 640 f. BGB), angepasst worden.¹

Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Vertragsparteien nach § 15 Abs. 1 HOAI 2013 abweichende Fälligkeitsvoraussetzungen schriftlich vereinbaren können.²

§ 15 Absatz 3 HOAI 2013 wurde um eine Regelung zur Fälligkeit von Nebenkosten für den Fall der pauschalen Abrechnung ergänzt.

¹ Die neuen Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Architekten- / Ingenieurverträge aus dem Handbuch für kommunale Vertragsmuster und Vergabeverfahren (HKVM) sehen vor, dass eine förmliche Abnahme nach Fertigstellung sämtlicher Leistungen des Auftragnehmers stattfindet (Schlussabnahme, vgl. § 9.2 der AVB), wobei die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 auf Verlangen des Auftragnehmers gesondert förmlich abgenommen werden (Teilabnahme, vgl. § 9.3 der AVB). Des Weiteren ist geregelt, dass der Auftragnehmer nach Abnahme sämtlicher Leistungen des Auftragnehmers (Schlussabnahme nach § 9.2 der AVB) das Honorar für diese Leistungen abrechnen kann (Honorarschlussrechnung) und dass er nach erfolgter Abnahme der Leistungsphasen 1 bis 8 (Teilabnahme nach § 9.3 der AVB) eine Teilschlussrechnung stellen kann. Mit Blick auf die Verjährung der Mängelansprüche bedeutet dies, dass die Verjährungsfrist mit der Abnahme sämtlicher Leistungen des Auftragnehmers anläuft, es sei denn, die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 wurden vom Auftraggeber gesondert abgenommen (Teilabnahme). In diesem Fall laufen getrennte Verjährungsfristen, nämlich eine Frist für die Leistungsphasen 1 bis 8, welche mit der Teilabnahme beginnt und eine separate Frist für die Leistungsphase 9, welche mit der Schlussabnahme beginnt.

² Die Parteien könnten z.B. vereinbaren, dass die Fälligkeit des Honorars von der vertragsgemäßen Erbringung der beauftragten Leistung und nicht von der Abnahme der Leistung abhängt (so die Altregelung des § 15 Abs. 1 HOAI 2009).