

# Briefing

Bau- und Architektenrecht

24. August 2009

## Seite

- 1 Editorial
- 1 Wolfgang Hierl stellt sich vor
- 2 Neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in Kraft
- 4 Disclaimer

*Vergangene Woche, am 18.08.2009, ist die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Kraft getreten. Die in die Novelle gesetzten Hoffnungen und Erwartungen konnte bereits der seit März vorliegende Gesetzesentwurf der Bundesregierung nicht erfüllen. Der Bundesrat hat dem Gesetzesentwurf nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die HOAI in der nächsten Legislaturperiode inhaltlich und systematisch weiterentwickelt wird.*



*Die nächste Novellierung der HOAI steht also bereits vor der Tür. Zunächst aber müssen sich alle Betroffenen an die HOAI 2009 gewöhnen, die sich - zumindest äußerlich - ein komplett verändertes Kleid gegeben hat. Eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Änderungen vermittelt Ihnen unser Kollege Carsten Eichler in diesem Newsletter.*

*Bei dieser Gelegenheit möchten wir Ihnen auch unseren neuen Mitarbeiter, Herrn Rechtsanwalt Wolfgang Hierl, vorstellen, der das Baurechtsteam unserer Kanzlei in Zukunft kompetent unterstützen wird. Viel Vergnügen bei der Lektüre wünscht Ihnen*

*Dr. Steffen Jung,  
Partner, Koordinator  
Practice Group Bau-  
und Architektenrecht*    *Ihr  
Steffen Jung*

## Personalien

Wolfgang Hierl stellt sich vor

Wir freuen uns, seit 03.08.2009 Herrn Rechtsanwalt Wolfgang Hierl für das Team der Practice Group Bau- und Architekten-, Vergabe- und Verwaltungsrecht gewonnen zu haben.



*Wolfgang Hierl,  
Associate*

Herr Hierl war vor seinem Eintritt in unsere Kanzlei in einer überregional tätigen Wirtschaftskanzlei in Landshut tätig und betreute dort das Referat Bau- und Architektenrecht. Er verfügt über mehrjährige anwaltliche Erfahrung auf diesem Gebiet und stellt eine wertvolle Ergänzung und Unterstützung unseres Teams dar.

Herr Hierl berät in allen Fragen des Privaten Bau- und Architektenrechts sowie des Öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts.

## Architekten- und Ingenieurrecht

Die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ist in Kraft getreten.



*Carsten Eichler  
Associate  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht*

Bereits in der Koalitionsvereinbarung vom 11.11.2005 zwischen den aktuellen Regierungsparteien wurde festgelegt, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) systemkonform, vereinfacht sowie transparenter und flexibler zu gestalten. Seit dem 24.03.2009 lag eine Überarbeitung des Anfang 2008 vom Bundesministerium für Wirtschaft vorgelegten Referentenentwurfs vor, dem der Bundesrat – nach harten Verhandlungen, insbesondere auch mit den Lobbyverbänden – am 12.06.2009 zugestimmt hat. Die HOAI 2009 wurde im Bundesgesetzblatt I Nr. 53 vom 17.08.2009 veröffentlicht und ist am 18.08.2009 in Kraft getreten. Sie gilt für alle seit diesem Tag geschlossenen Verträge.

Schon ein erster Blick in das Inhaltsverzeichnis der HOAI 2009 zeigt, dass der Gesetzaufbau komplett überarbeitet wurde. Die neue HOAI besteht aus einem Teil 1 mit allgemeinen Vorschriften (§§ 1 – 16), in dem sich, vergleichbar mit der alten HOAI, die grundsätzlich geltenden Honorarbestimmungen befinden. In den Teilen 2 bis 5 sind die bisherigen Planungsleistungen aus der alten HOAI (Flächenplanung, Objektplanung und Fachplanung), jeweils untergliedert in Regelung zum Anwendungsbereich, zum Leistungsbild sowie zu den Honoraren, aufgeführt. Teil 5 (§§ 55 und 56) enthält Überleitungs- und Schlussvorschriften. In Anlagen ausgegliedert wurden die Honorarregelungen für Beratungs- und Gutachterleistungen, bisher Teil X – IIIX HOAI a.F., namentlich Leistungen zur Umweltverträglichkeitsstudie, für thermische Bauphysik, für Schallschutz und Raumakustik, für Bodenmechanik Erd- und Grundbau sowie vermessungstechnische Leistungen. Ein zweiter Teil der Anlage fasst die besonderen Leistungen für alle Leistungsbilder zusammen. Im dritten Teil der Anlage befinden sich die früher auf die einzelnen Teile der alten HOAI verteilten Objektlisten für Gebäude, Freianlagen, raumbildende Ausbauten, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Anlagen der technischen Ausrüstung.

### Die wichtigsten Änderungen

Die überarbeitete Gestaltung der HOAI trägt insbesondere dem deutlich geringeren Umfang der staatlichen Preisvorgaben Rechnung. Diese gelten künftig nur noch für Planungsleistungen, die Honorare für die im Anhang dargestellten Beratungs- und Gutachterleistungen sind grundsätzlich frei vereinbar.

### Geltungsbereich

Schließlich wurde auch § 1 HOAI insoweit geändert, als die Bestimmungen der HOAI nunmehr nur noch für Architekten/Architektinnen und Ingenieure/Ingenieurinnen mit Sitz im Inland gelten. Unternehmen mit Sitz im Ausland können daher ihre Honorare mit deutschen Kunden ohne Beachtung der HOAI frei vereinbaren.

### Besondere Leistungen

Auch für die Honorare für die im Anhang nicht abschließend aufgezählten besonderen Leistungen gilt nach § 3 Abs. 3 Satz 2 HOAI 2009, dass diese frei vereinbart werden können.

### Leistungsänderungen

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI 2009 gilt die freie Vereinbarkeit des Honorars auch für andere Leistungen, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfangs, eine Änderung des Leistungsablaufes oder andere Anordnungen der Auftraggeberin oder des Auftraggebers erforderlich werden. Ergänzend enthält § 7 Abs. 5 HOAI 2009 eine Verpflichtung, in den genannten Fällen die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.

### Honorargrundlage

Die dem Honorar zugrunde liegenden anrechenbaren Kosten ergeben sich nur noch aus der Kostenberechnung oder, soweit diese nicht vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung. Die tatsächlichen Baukosten spielen für die Honorarbestimmung keine Rolle mehr.

Gemäß § 6 Abs. 2 HOAI 2009 kann außerdem, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen, zwischen den Parteien vereinbart werden, dass das Honorar auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten einer sogenannten „Baukostenvereinbarung“ berechnet wird. Dabei sollen „nachprüfbar“ Baukosten einvernehmlich festgelegt werden.

#### DIN 276

In den nunmehr in § 2 geregelten Begriffsbestimmungen ist unter den Nummern 13 und 14 für die Kostenschätzung und Kostenberechnung (endlich) auf die DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 verwiesen. Ein ausdrücklicher Verweis auf die Fassung von Dezember 2008 befindet sich allerdings nur in Nummer 13 zur Kostenschätzung, nicht in Nummer 14 zur Kostenberechnung. Hierbei handelt es sich aber wohl um ein redaktionelles Versehen.

#### Tafelwerte, Mindest- und Höchstsätze

In § 7 Abs. 2 HOAI 2009, der die Honorarvereinbarung regelt, wurde in Ergänzung zu den Regelungen in § 4 HOAI bereits in die allgemeinen Regelungen aufgenommen, dass die Honorare frei vereinbar sind, wenn die ermittelten anrechenbaren Kosten, Werte oder Aufrechnungseinheiten außerhalb der Tafelwerte der HOAI 2009 liegen.

Die Regelungen zur Unterschreitung der Mindest- und Überschreitung der Höchstsätze wurden aus der alten HOAI übernommen. § 7 Abs. 7 HOAI 2009 sieht zusätzlich vor, dass nicht nur für Kostenunterschreitungen ein Erfolgshonorar von bis zu 20 % des Honorars schriftlich vereinbart werden kann, sondern auch in Fällen des Überschreitens der einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten ein Malus-Honorar in Höhe von bis zu 5 % des Honorars.

Bezüglich der Unterschreitung der Mindestsätze und Überschreitung der Höchstsätze bleibt es bei der bisherigen Regelung. Die Rechtsunsicherheiten, welche Mindestsatzunterschreitungen oder Höchstsatzüberschreitungen für Auftraggeber und Planer mit sich bringen, bleibt somit.

#### Honorarermittlung

Die seit 1996 geltenden Tafelwerte werden durchgehend linear um 10 % erhöht.

Die Obergrenze des Umbauschlags wird ebenfalls von 33 % auf 80 % erhöht.

Die Regelung zu den anrechenbaren Baukosten, nunmehr in § 4 HOAI 2009 zu finden, wurde ebenfalls mit Auswirkungen auf die zu berechnende Vergütung geändert. Übernommen und in § 4 HOAI 2009 in den allgemeinen Teil vorgezogen wurden lediglich die Absätze 2 und 3 des § 10 HOAI a.F.. Die weiteren Regelungen zu den anrechenbaren Kosten befinden sich am Beginn des jeweiligen Teils der HOAI zu den entsprechenden Planungsleistungen jeweils unter der Überschrift „Besondere Grundlagen des Honorars“, bei der Objektplanung z.B. in § 32 HOAI 2009.

Von Bedeutung wird hier insbesondere sein, dass in § 32 Abs. 1 HOAI 2009 geregelt ist, dass für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten die Kosten der Baukonstruktion anrechenbar sind, nicht mehr jedoch die vorhandene Bausubstanz. Bei Bauten im Bestand ergibt sich damit im Vergleich zur früheren Regelung eine deutlich andere Grundlage der Kostenermittlung.

Auch der § 21 HOAI a.F., wonach bei bauabschnittsbezogener Ausführung höhere Honorare berechnet werden konnten, ist entfallen. Zusätzliche Honorare können daher im Fall der zeitlichen Trennung der Planungsleistungen aller Voraussicht nach nur noch verlangt werden, wenn dies bereits bei Vertragsschluss ausdrücklich vereinbart wird.

## Stundenlohnarbeiten

Im Bereich der Stundenlohnarbeiten entfällt ebenfalls die Preisbindung. Die verbindlichen Stundensätze des alten § 6 HOAI wurden ersatzlos gestrichen.

## Abschlagszahlungen

Die im ursprünglichen Referentenentwurf vorgesehene Regelungen in § 15 HOAI 2009, wonach Abschlagszahlungen nur noch verlangt werden können, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist, wurde in Einklang mit der bisherigen Regelung, wonach Abschlagszahlungen schon nach der HOAI in angemessenen zeitlichen Abständen für nachgewiesene Leistungen gefordert werden können, wieder abgeändert.

## Bauüberwachungsleistungen

Die Bauüberwachung wird bei der Objektplanung Gebäude und raumbildende Ausbauten weiterhin im Rahmen der Leistungsphase 8 honoriert. Die örtliche Bauüberwachung bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen (§ 57 HOAI a.F.) wurde jedoch nicht übernommen. Das Honorar ist hier somit zukünftig individuell und frei zu vereinbaren.

## Zusätzliche Leistungen (§§ 28 – 32 HOAI a.F.)

Die in den §§ 28 bis 32 der HOAI a.F. geregelten zusätzlichen Leistungen (Entwicklung und Herstellung von Fertigteilen, rationalisierungswirksame besondere Leistungen, Projektsteuerung und Winterbau) sind in der HOAI 2009 nicht mehr erwähnt. Sie unterfallen damit insgesamt nicht mehr dem gesetzlichen Preisrecht.

## Fazit

Auch im Rahmen der HOAI 2009 bleiben die bisherigen Leistungsbilder erhalten, ebenso die bekannten Anfangs- und Endwerte der für die Anwendung der Honorartafeln maßgeblichen anrechenbaren Kosten bzw. Verrechnungseinheiten oder Flächen.

Die Honorare und der Umbauschlag wurden angehoben, erheblicher Bereiche der Architekten- und Ingenieurstätigkeit von zwingenden Preisvorgaben freigestellt. Da die tatsächlichen Baukosten auf das Honorar keinerlei Auswirkungen mehr haben, müssen Bauherren, die im Zuge des Bauvorhabens dessen Ausstattung baukostensteigernd verbessern, mit keiner Erhöhung des Architektenhonorars mehr rechnen. In Deutschland ansässige Architekten und Ingenieure befinden sich vermehrt im Wettbewerb mit nicht in Deutschland ansässigen Anbietern, die nicht mehr an das zwingende Preisrecht gebunden sind. Wie sich dies auf die konkrete Wettbewerbssituation auswirken wird, bleibt abzuwarten.

## Kontakt

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie bitte:

Dr. Steffen Jung  
Partner  
Tel +49 89 545 65 303  
[s.jung@heisse-kursawe.com](mailto:s.jung@heisse-kursawe.com)  
[www.heisse-kursawe.com](http://www.heisse-kursawe.com)

Eine vollständige Liste aller Eversheds International Büros finden Sie unter [www.heisse-kursawe.com](http://www.heisse-kursawe.com)

Diese Veröffentlichung hat den Stand 19. August 2009. Die darin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und ohne vorherige Beratung im Einzelfall nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Insbesondere ersetzen sie keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

© Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft

Als redaktioneller Ansprechpartner im Sinne des § 55 RStV steht Ihnen zur Verfügung: Daniela Vogt, Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft, Maximiliansplatz 5, 80333 München, Deutschland, [d.vogt@heisse-kursawe.com](mailto:d.vogt@heisse-kursawe.com)

Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft mit Sitz in München ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1 eingetragen. Partner von Heisse Kursawe Eversheds sind nur die im vorgenannten Partnerschaftsregister eingetragenen Anwälte.

Heisse Kursawe Eversheds ist Mitglied von Eversheds International Limited.