

**Worauf müssen sich die Architekten und Ingenieure einstellen?**

**Rechtsanwalt Alfred Morlock**

**Architektenkammer Baden-Württemberg**

# HOAI 2009

29.04.2009: BRegierung beschließt 6. HOAI als Rechtsverordnung

12.06.2009: Zustimmung des Bundesrates.

steht noch aus: Inkrafttreten mit Bekanntgabe im  
Bundesgesetzblatt

# Zielvorgaben des Bundesrates 1996

- vereinfachen
- transparenter gestalten
- Abkoppelung von tatsächlich festgestellten Baukosten
- Anreize für kostensparendes Bauen
- Eröffnung von Verhandlungsspielräumen

# Was ist gleichgeblieben?

- Zwingendes Preisrecht der HOAI für Flächen-, Objekt- und Fachplanung
- Leistungsphasen 1 bis 9
- Honorarzonen
- Zahlungen
- Nebenkosten

# Was ist gleichgeblieben?

- Formvorschrift „bei Auftragserteilung“
- Mindestsatzregelung
- Honorar oberhalb Tabellenwerte frei vereinbar

# Wesentliche Neuregelungen

- Einschränkung des Anwendungsbereich, § 1 HOAI
- Sitz im Inland und Leistung vom Inland aus erbracht  
= europafest
- Anhebung der Honorartabellenwerte linear um 10 %

# Wesentliche Änderungen

## Zweiteilung der HOAI:

- Verbindliches Preisrecht mit Mindest- und Höchstpreisen
- Unverbindliche „Beratungsleistungen“ und  
Besondere Leistungen frei vereinbar

# Aufbau

Bisher: unter 102 Paragraphen

Neu: 55 Paragraphen und 14 Anlagen  
Lesbarkeit erschwert

# Aufbau

- Teil 1            Allgemeine Vorschriften
- Teil 2            Flächenplanung (Bauleitplanung, Landschaftsplanung)
- Teil 3            Objektplanung

# Teil 3 Objektplanung

- Gebäude und raumbildende Ausbauten
- Freianlagen
- Ingenieurbauwerke
- Verkehrsanlagen

# Teil 4 Fachplanung

- Tragwerksplanung
- Technische Ausrüstung

# Anlage 1 Beratungsleistungen

preisrechtlich unverbindlich

- Umweltverträglichkeitsstudie
- Thermische Bauphysik
- Schallschutz und Raumakustik

# Anlage 1 Beratungsleistungen

- Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
- Vermessungstechnische Leistungen

# Anlage 1 Beratungsleistungen

Was heißt „preisrechtlich unverbindlich“?

- Keine Mindest- und Höchstsätze
- Eröffnung von Verhandlungsspielräumen für die Parteien (so. Amtl. Begründung)
- Vereinbarung pauschal oder nach Stunden

# Anlage 1 Beratungsleistungen

- In Anlagen aufgeführte Beratungsleistungen sind unverbindliche Orientierungshilfen
- = übliche Vergütung gemäß § 632 Abs. 2 BGB ?

# Was entfällt völlig?

- Stundenhonorar (§ 6 HOAI a. F.)
- Sonstige städtebauliche Leistungen (§ 42 HOAI a. F.)
- § 50 sonstige landschaftsplanerische Leistungen (§ 50 HOAI a. F.)
- Rationalisierungswirksame besondere Leistungen (§ 26 HOAI a. F.)

# Was entfällt völlig?

- Projektsteuerung (§ 31 HOAI a. F.)
- Gutachten, Wertermittlungen (§§ 33, 34 HOAI a. F.)
- Zuschlag Raumbildender Ausbau (§ 25 HOAI a. F.)

# Änderungen im Einzelnen

## Definitionen in § 2 HOAI

- Aus „Grundleistungen“ werden „Leistungen“
- Änderung der Begriffsbestimmung für „Objekt“
- Umbauten auch schon bei „unwesentlichen“ Eingriffen
- Definition „fachlich erkannte Regeln der Technik“
- Definition Kostenschätzung und Kostenberechnung

# Änderungen im Einzelnen

- Kostenberechnungsmodell als Regelprinzip (§ 6 Abs.1 HOAI)
  - Honorarermittlung für alle Leistungsphasen zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung

Ausnahmen:

Kostenschätzung, wenn nur Vorplanung vorliegt

- keine Fortschreibung durch Inflation und Preissteigerungen
- Bei Aufträgen ab Genehmigungsplanung:  
„Herausgabeanspruch an AG“

# Änderungen im Einzelnen

Kostenfortschreibung der anrechenbaren Kosten nach § 7 Abs. 5 HOAI

- bei Änderungen des Leistungsumfangs auf Veranlassung des AG mit der
- Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, Werten oder Verrechnungseinheiten
- Verpflichtung zur Vertragsanpassung
- schriftlich

# Änderungen im Einzelnen

Sonderfall des „Baukostenvereinbarungsmodells“ (§ 6 Abs.2 HOAI)

Voraussetzung:

Zum Zeitpunkt der Vereinbarung liegt keine Planung vor.

Nachprüfbare Baukosten werden einvernehmlich festgelegt:

Setzt Verhandeln „auf Augenhöhe“ voraus.

# Änderungen im Einzelnen

## § 11 Auftrag für mehrere Objekte

- Abs. 1

Ein Auftrag mehrere Objekte = getrennte Honorarberechnung

Ausnahme: bei vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone

- Abs. 2

Ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleichartiger Objekte

- Örtlicher zeitlicher Zusammenhang
- Gleiche bauliche Bedingungen

# Änderungen im Einzelnen

## Bonus-Malus-Regelung (§ 7 Abs.7 HOAI)

- Bei Baukostenüberschreitung :  
bis zu 5 % des vereinbarten Honorars (Malus)
- Bei Baukostenunterschreitung:  
bis zu 20 % des vereinbarten Honorars (Bonus)

# Änderungen im Einzelnen

Honorar unterhalb des Eingangstafelwertes

(bei Gebäuden und raumbild. Ausbauten EUR 25.556)

sind frei vereinbar:

eine Deckelung nach § 16 Abs.2 HOAI a.F. entfällt

# Honorarberechnung Gebäude und raumbildende Ausbauten

- Honorarparameter wie bisher:
  - Anrechenbare Kosten
  - Leistungsbild
  - Honorarzone
  - Honorartafel

# Honorarberechnung Gebäude und raumbildende Ausbauten

- Anrechenbare Kosten (§ 4 HOAI)
- Kostenermittlung nach DIN 276 (Dezember 2008)
- Ortsübliche Preise bei Eigenleistung u. ä.  
(§ 4 Abs. 2 HOAI = § 10 Abs. 3 HOAI a. F.)

# Honorarberechnung Gebäude und raumbildende Ausbauten

Welche Kosten anrechenbar sind, regelt der § 32 HOAI

Inhaltlich weitgehend identisch mit § 10 Abs. 4 und 5 HOAI a. F./  
DIN 276 (Fassung Dez. 2008):

- Voll anrechenbar : Kosten der Baukonstruktion - Kostengruppe 300
- Beschränkt anrechenbar: Technische Anlagen - Kostengruppe 400
- Bedingt anrechenbar: Herrichten, nichtöffentl.  
Erschließung, Ausstattung - Kostengruppen 100,  
200 und 600

# Bauen im Bestand

- Kein eigenes Leistungsbild („soll nachgeholt werden“, Amtl. Begründung)
- § 35 bündelt die Vorschriften (§§ 10 (3a), 24, 25 (2) HOAI a. F.)
  - Zuschlag von 20 % ab Honorarzone II
  - Zuschlagsmöglichkeit bis 80 %
  - Stattdessen entfällt § 10 (3a) HOAI a. F. ersatzlos
- Allerdings: „vorhandene Bausubstanz ist in betreffende Kostengruppen gesondert auszuweisen“ (DIN 276 – 2008). Konsequenzen?

- Besonderer Zuschlag raumbildende Ausbauten entfällt (§ 25 Abs. 2 HOAI a. F.)
- Stattdessen:  
raumbildende Ausbauten können anfallen im Zusammenhang mit Umbauten – Umbauzuschlag!

# Honorarzonen

- Bewertungskriterien sind unverändert geblieben (§ 34 HOAI)
- Objektlisten im (unverbindlichen) Anhang

- Verbindliches Preisrecht bleibt in wesentlichen Teilen für Architekten erhalten
- Honorarerhöhung 10 % positiv, aber „aufgefressen“ durch Wegfall der automatischen Kostenfortschreibung?
- Neue Handlungsspielräume eröffnet (Stundensätze, Besondere Leistungen, Änderungsleistung)

# Ausblick

- Im Gegensatz zur bisherigen HOAI gibt es keine Übergangsregelung
- Es gilt die bei Vertragsabschluss gültige HOAI
- Bei Vertragsabschlüssen vor Inkrafttreten der neuen HOAI kann im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze eine angemessenen Erhöhung vereinbart werden
- z.B. in Form einer zehnpromzentigen Erhöhung des Tafelsatzes

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**