





# ARCHIKON

1. LANDESKONGRESS FÜR ARCHITEKTUR UND STADTENTWICKLUNG

VORTRAG: HONORAR UND VERTRAG



**WERNER SEIFERT**  
Architekt · Diplom-Ingenieur (FH)


## NEUE GRUNDLEISTUNGEN DER HOAI 2013

### AMTLICHE BEGRÜNDUNG:

- **Problem:**  
*„Die Ansprüche an Kosten- und Termsicherheit sind gestiegen und die Administration der Planungsprojekte muss deutlich höheren Haftungsansprüchen standhalten.“*
- **Ziel:**  
*„Eine Anpassung der Leistungsbilder in den einzelnen Fachdisziplinen ist somit erforderlich.“*
- **Lösung:**  
*„Die HOAI wird modernisiert. Die Leistungsbilder werden dem aktuellen Stand der Technik und den rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und die Honorarsätze werden entsprechend aktualisiert. Zudem werden die Honorarvorschriften überarbeitet und vereinfacht. Dadurch wird die Anwendung der HOAI durchgehend erleichtert.“*
- **Alternativen:**  
*„keine“*

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 2



## GRUNDLAGEN


Nach ständiger Rechtsprechung des BGH besteht kein Zusammenhang zwischen Leistungspflichten und Honorartatbeständen.

Die Grundleistungen der HOAI sind aber zunächst „Honorartatbestände“ (BGH, Urteil vom 24.06.2004 - VII ZR 259/02; BGH, Urteil vom 22.10.1998 - VII ZR 91/97; BGH, Urteil vom 24.10.1996 - VII ZR 283/95)

- Aus der HOAI ergibt sich also nicht der geschuldete Leistungsumfang. Dieser ergibt sich aus dem geschlossenen Vertrag.
- Aufgabe der HOAI ist es auch nicht einen üblichen Leistungsumfang zu bestimmen.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 3



## GRUNDLAGEN

Das vertragsgemäß hergestellte Werk ist Voraussetzung für die Abnahme. Die Abnahme ist Voraussetzung für die Fälligkeit des Honorars. Aber:



Mit der HOAI wird ein Honorar für Grundleistungen bezahlt:

§ 1:  
*„Diese Verordnung regelt die Berechnung der Entgelte für die **Grundleistungen...**“*

§ 6 Abs. 1:  
*„Das Honorar für **Grundleistungen...**“*

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 4

## GRUNDLAGEN



BGH, Urteil vom 06.12.2007 - VII ZR 157/06:

*„Leistungen zur Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1), Vorplanung (Leistungsphase 2) und Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) werden nicht allein deshalb Gegenstand eines Architektenvertrags über Leistungen bei Gebäuden, weil sie einen der übertragenen Leistungsphase 4 des § 15 HOAI notwendig vorangehenden Entwicklungsschritt darstellen.“*

- Aus einem „Ergebnis“ (Erfolg) kann also nicht auf die Höhe des verdienten (Grundleistungs-)Honorars geschlossen werden.
- Nicht jeder Bauherr braucht alle Grundleistungen.
- Der Architekt hat eine vorvertragliche Aufklärungspflicht zum benötigten Leistungsumfang. (Fuchs in Fuchs/Berger/Seifert Syst. A V Rn. 68)
- Darüber hinaus in Lph. 1: *„Beratung zum Leistungsbedarf“*

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 5

## GRUNDLAGEN


BGH, Urteil vom 24.06.2004 - VII ZR 259/02:

*„Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung des Architekten sind, soweit einzelne Leistungen des Architekten, die für den geschuldeten Erfolg erforderlich sind, nicht als selbständige Teilerfolge vereinbart worden sind, durch Auslegung zu ermitteln.“*

- Ist der Vertragsinhalt zum geschuldeten Leistungsinhalt bzw. Leistungsumfang unklar, muss dieser durch Auslegung festgestellt werden.
- Keine Vermutung der Vollarchitektur.
- Beweislast für beauftragten und erbrachten Leistungsumfang durch den Auftragnehmer (Architekt).

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 6



## ZWISCHENERGEBNIS


Mit der HOAI wird ein Grundleistungshonorar bezahlt.

Hinsichtlich nicht erbrachter Grundleistungen gilt folgendes:

- Grundleistungen sind entweder beauftragt oder sie sind nicht beauftragt. Im Zweifel: Vertragsauslegung!
- Für übertragene aber schuldhaft nicht erbrachte Grundleistungen kann kein Honorar verlangt werden, weil dann ein Mangel vorliegt. (BGH, Urteil v. 24.06.2004 – VII ZR 259/00)
- Für nicht übertragene Grundleistungen kann schon nach der HOAI kein Honorar verlangt werden. (§ 8 Abs. 2 HOAI; ausführl.: Kniffka BauR 2015, 883 und Kniffka BauR 2015, 1031)

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 7



## ÄNDERUNGEN IN DER HOAI 2013

Wesentliche Änderungen im Leistungsbild der HOAI 2013 in den planungsorientierten **Leistungsphasen 1 bis 5**:



- Koordination von Fachplanerleistungen
- Zeitplanung
- Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse

„*Koordination*“ von Fachplanerleistungen und die „*Zeitplanung*“ sind neue Bereiche aus den Bauherrenaufgaben bzw. der Projektsteuerung.

„*Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse*“ bilden einen sinnvollen Abschluss einer Leistungsphase.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 8

## ÄNDERUNGEN IN DER HOAI 2013



Wesentliche Änderungen im Leistungsbild betreffen bei den ausführungorientierten Leistungsphasen 6 bis 9 folgende Bereiche:

**Leistungsphase 6:**

- Aufstellen eines Vergabeterminplans
- Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten
- Ermitteln der Kosten auf Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse
- Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 9

## ÄNDERUNGEN IN DER HOAI 2013

**Leistungsphase 7:**

- Koordinieren der Vergaben der Fachplaner
- Erstellen der Vergabevorschläge
- Dokumentation des Vergabeverfahrens
- Mitwirken beim Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche
- Aber: Kostenanschlag ist weggefallen!


Auch damit wird das Leistungsbild um Bauherrnaufgaben erweitert.

**Leistungsphase 9:**

- Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel...

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 10



## THESEN


1. In Zeiten der Deregulierung (vgl. z.B. auch Anlage 1 HOAI) ist die preisrechtliche Festlegung von neuen Grundleistungen politisch nicht unproblematisch.

Nachdem die HOAI keine normativen Leitbilder für den Inhalt von Architekten- und Ingenieurverträgen enthält\*, hätten die Leistungsbilder auch nicht erweitert werden müssen. Im Einzelfall zusätzlich notwendige Leistungen können als Besondere Leistungen ohne preisrechtliche Bindung frei vereinbart werden.

\*BGH, Urteil v. 22.10.1999 – VII ZR 91/97

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 11



## THESEN

2. Die Leistungsbilder der HOAI verlangen ein „Universalgenie“:


- künstlerisch
- technisch-konstruktiv
- kaufmännisch
- baubetrieblich
- verwaltungsrechtlich
- managementmäßig
- baurechtlich (sowohl öffentlich-rechtlich als auch vertragsrechtlich)
- psychologisch
- ...

in komplexen und haftungsträchtigen Umfeld müssen sich Architekten und Ingenieure aber für ein berufliches „Überleben“ zunehmend spezialisieren.

Das erweiterte Leistungsbild kann Architekten (vor allem kleinere Büros) überfordern.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 12




## THESEN

3. Die Leistungsbilder der HOAI 2013 sind für die Praxis vielfach überreglementiert:

- Bei Großbauvorhaben ist die HOAI ohnehin nicht preisrechtlich verbindlich anzuwenden.
- Bei Kleinbauvorhaben sind regelmäßig nicht alle Grundleistungen erforderlich. Privaten Bauherrn ist die Honorarminderungsvorschrift des § 8 Abs. 2 HOAI im Allgemeinen aber unbekannt. Das führt dazu, dass vielfach das volle Honorar berechnet, aber nur ein Teil der Grundleistungen voll erbracht wird.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 13



## THESEN



4. Die allgemeine Definition für Grundleistungen in § 3 Abs. 2 S. 1 HOAI lautet wie folgt:

*„Grundleistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags **im Allgemeinen erforderlich** sind, sind in Leistungsbildern erfasst.“*

Diese Definition gilt aber allenfalls für Neubauten. Die Mehrzahl aller Baumaßnahme betrifft „Bauen im Bestand“. Dafür passt das Leistungsbild von vornherein schon nicht. Auch in dieser Hinsicht ist das Leistungsbild nicht an den praktischen Nutzen angepasst.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 14



## THESEN



5. Neue Grundleistungen stellen gleichsam ein „Outsourcing“ bei den Bauherrnaufgaben dar. Die neuen Leistungsbilder der HOAI dringen damit in den traditionellen Handlungsinhalt und -ablauf bei der Projektsteuerung ein.

Die Abgrenzung zur Projektsteuerung wird folglich deutlich schwieriger.

Bei der Beauftragung von Architekten/Ingenieuren und Projektsteuerern kann es mit dem neuen Leistungsbild der HOAI 2013 leicht zu einer Doppelbeauftragung und damit zu einem wirtschaftlichen Schaden beim Auftraggeber kommen.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 15



## THESEN

6. Die Aufteilung des Architektenwerkes in 9 Leistungsphasen ist nicht mehr zeitgemäß.



Eine klare Trennung insbesondere zwischen den Leistungsphasen 3 und 5 ist in der Praxis kaum möglich.

Das Leistungsbild ist insofern nicht modernisiert.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 16



## THESEN

7. Insbesondere die neuen Grundleistungen der Lph. 5, 6 und 7 legen eine baubegleitende bzw. parallele Planung und Ausschreibung nahe. Im sog. magischen Dreieck aus „**Qualität**“, „**Zeit**“ und „**Kosten**“ kann aber kein Maximum für jeden Bereich erreicht werden.

→ „**gut**“, „**schnell**“ und „**billig**“ gibt es nicht.



Qualitätsdefizite in der Projektorganisation, Planung und Bauausführung wird das neue Leistungsbild nicht beseitigen, sondern eher noch erhöhen.

„*Vorpreschen*“ darf nicht der Normalfall sein; vgl. auch Endbericht der Reformkommission Bau von Großprojekten:

„*Zudem wird mit Baumaßnahmen teilweise bereits begonnen, bevor die Planung abgeschlossen ist.*“

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 17


## THESEN

8. Die neuen Grundleistungen stellen nicht oder kaum versicherbare zusätzliche Haftungsrisiken dar.

Das gilt insbesondere für die neuen Grundleistungen im Bereich der Terminplanung sowie in den Leistungsphasen 6 und 7.

---

06.04.2016 Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt 18



## LETZTE WORTE

Hinsichtlich des Umgangs der Architekten und der Bauherren mit den Leistungsbildern der HOAI gilt:

*„Die HOAI gleicht einer Laterne,  
die dem Betrunkenen eher zum Festhalten dient  
als dessen Erleuchtung.“*

*(Prof. Karl-Heinz Pfarr)*

---

06.04.2016                      Werner Seifert • Dipl.-Ing. (FH) • Architekt                      19