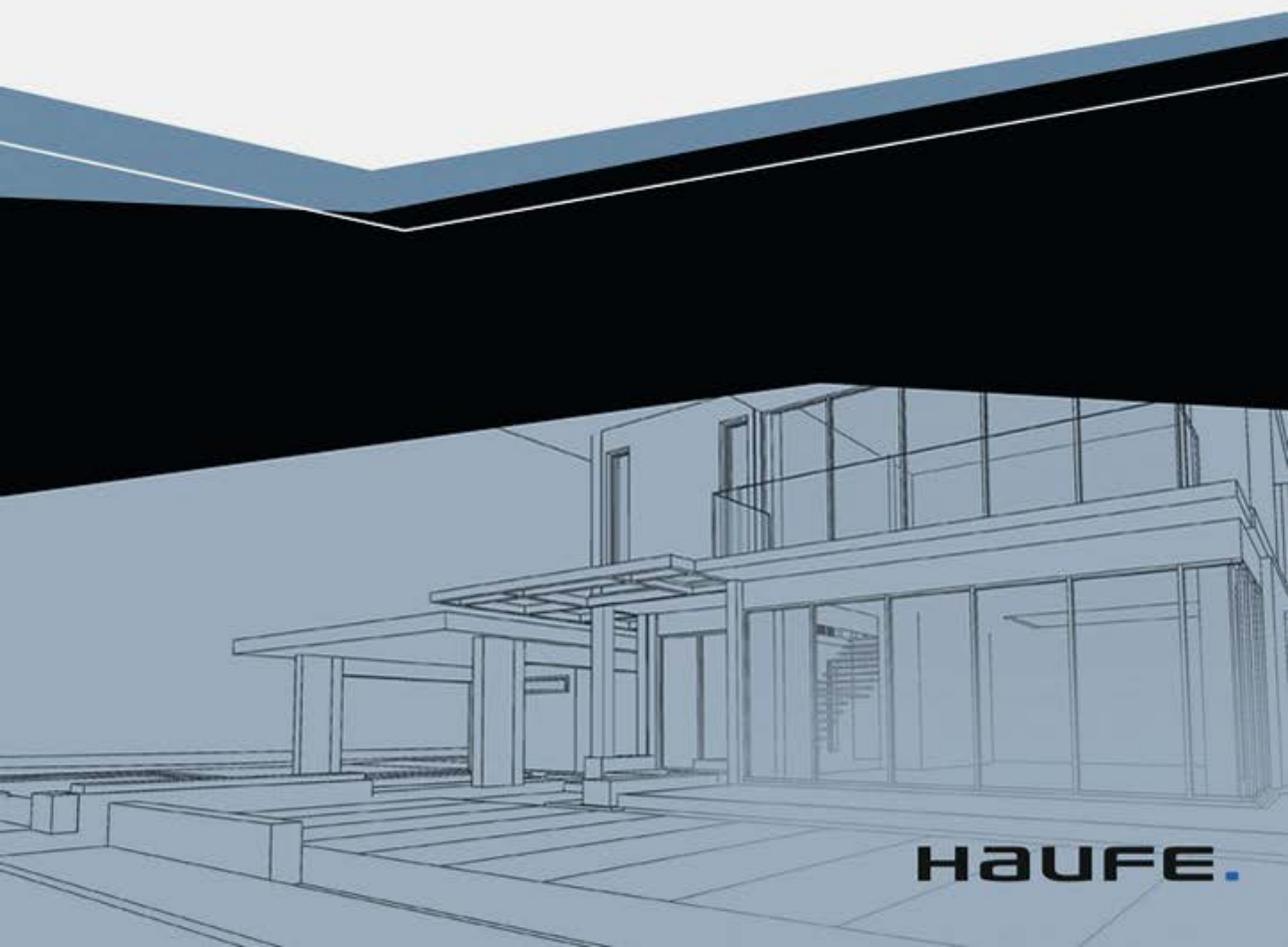


Mark von Wietersheim / Claus-Jürgen Korbion

Handbuch HOAI

Honorarabrechnung – neue Leistungen – besondere Regelungen



HAUFE.



Exklusiv für Buchkäufer!

Ihre Arbeitshilfen online

Checklisten:

- zur neuen Abrechnung

Übersichten:

- Tabellen zur Honorarabrechnung

Gesetze:

- Synopse zu neuen HOAI 2013
- u. a. HOAI 2013

Und so geht's

- unter www.haufe.de/arbeitshilfen den Buchcode eingeben
- QR-Code mit Ihrem Smartphone oder Tablet scannen

Buchcode:

DXB-XBA2

www.haufe.de/arbeitshilfen



Handbuch HOAI

Dr. Mark von Wietersheim
Claus-Jürgen Korbion

Handbuch HOAI

Honorarabrechnung — neue Leistungen — besondere Regelungen

Dr. Mark von Wietersheim
Claus-Jürgen Korbion

1. Auflage

Haufe Gruppe
Freiburg · München

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print ISBN: 978-3-648-04446-9

Bestell-Nr. 06761-0001

EPUB ISBN: 978-3-648-04447-6

Bestell-Nr. 06761-0100

EPDF ISBN: 978-3-648-04448-3

Bestell-Nr. 06761-0150

Dr. Mark von Wietersheim, Claus-Jürgen Korbion

Handbuch HOAI

1. Auflage 2014

© 2014 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping, 81245 München

Satz: Reemers Publishing Services GmbH, 47799 Krefeld

Umschlag: RED GmbH, 82152 Krailling

Druck: fgb — freiburger graphische betriebe, 79108 Freiburg

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Die HOAI	13
1.1 Funktion der HOAI und Einbettung in andere rechtliche Regelungen	13
1.2 Geltungsbereich	14
1.2.1 Anwendung für bestimmte Leistungen	14
1.2.2 Nur für Auftragnehmer mit Sitz im Inland	15
1.2.3 Zeitlicher Anwendungsbereich	15
1.3 Aufbau	16
2 Vertragsschluss	17
2.1 Abschluss des Vertrags durch Angebot und Annahme	17
2.1.1 Form	17
2.1.2 Vertretung	19
2.1.3 Inhalt des Vertrags und HOAI	21
2.1.4 Werk- oder Dienstleistungsvertrag?	23
2.1.5 Nichtigkeit von Verträgen	24
2.1.6 Inhaltliche Prüfung von Verträgen	25
2.1.7 Wichtiges zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	26
2.2 Übergang von Akquisition zur entgeltlichen Leistung	27
2.3 Vergabeverfahren	29
2.3.1 Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen	29
2.3.2 Vergabe von Bauleistungen	30
2.4 Honorarermittlung	31
2.4.1 Nachweispflichten	31
2.4.2 Funktion der Honorarermittlung	31
2.4.3 Prinzip der Honorarermittlung	32
2.4.4 Kostenermittlung durch Kostenschätzung und Kostenberechnung	32
2.4.5 Anrechenbare Kosten	33
2.4.6 Leistungsbild	34
2.4.7 Honorarzone	35
2.4.8 Honorartafel	36
2.4.9 Bauen im Bestand: Umbau- und Modernisierungszuschlag	36
2.4.10 Besondere Fälle (§§ 8, 9 HOAI)	37
2.4.11 Mehrere Objekte	38
2.4.12 Besondere Leistungen	40

2.5	Honorarvereinbarung	40
2.5.1	Wann darf eine Honorarvereinbarung abgeschlossen werden?	40
2.5.2	Was ist bei einer Honorarvereinbarung zu beachten?	41
2.5.2.1	Schriftform	41
2.5.2.2	Zeitpunkt	41
2.5.2.3	Bestimmbarkeit des Honorars	42
2.5.3	Bauen im Bestand	42
2.5.4	Geltung der Mindestsätze bei Fehlen einer Honorarvereinbarung	43
2.5.5	Unterschreitung als Ausnahmefall	44
2.5.6	Überschreitung als Ausnahmefall	46
2.5.7	Bonus-Malus-Regelung	47
3	Die Leistungsbilder (Teil 2 bis 4 der HOAI 2013)	49
3.1	Teil 2: Flächenplanung	49
3.1.1	Abschnitt 1 (Bauleitplanung)	52
3.1.1.1	Anlage 2 – Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan	54
3.1.1.2	Anlage 9 – Besondere Leistungen zur Flächenplanung	57
3.1.1.3	Anlage 3 – Grundleistungen im Leistungsbild Bebauungsplan	60
3.1.2	Abschnitt 2 (Landschaftsplanung)	65
3.1.2.1	Anlage 4 – Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsplan	66
3.1.2.2	Anlage 5 – Grundleistungen im Leistungsbild Grünordnungsplan	69
3.1.2.3	Anlage 6 – Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftsrahmenplan	72
3.1.2.4	Anlage 7 – Grundleistungen im Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan	75
3.1.2.5	Anlage 8 – Grundleistungen im Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan	77
3.2	Teil 3: Objektplanung	87
3.2.1	Abschnitt 1: Gebäude und Innenräume	87
3.2.1.1	Darstellung der Einzelvorschriften und Anlage 10 nebst den Besonderen Leistungen	90
3.2.1.2	Anlage 10 – Grundleistungen im Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Besondere Leistungen, Objektlisten	96
3.2.2	Abschnitt 2: Freianlagen	120
3.2.2.1	Die Regelungen im Einzelnen	121
3.2.2.2	Anlage 11 – 11.1 Leistungsbild Freianlagen	126
3.2.2.3	Anlage 11 – 11.2 Objektliste Freianlagen	134
3.2.3	Abschnitt 3: Ingenieurbauwerke	137
3.2.3.1	Die Vorschriften im Besonderen	139
3.2.4	Anlage 12 – 12.1 Leistungsbild Ingenieurbauwerke	145
3.2.5	Anlage 12 – 12.2 Objektliste Ingenieurbauwerke	155
3.2.6	Abschnitt 4: Verkehrsanlagen	167
3.2.6.1	Anlage 13 – 13.1 Leistungsbild Verkehrsanlagen	171
3.2.6.2	Anlage 13 – 13.2 Objektliste Verkehrsanlagen	180

3.3	Teil 4: Fachplanungen	183
3.3.1	Abschnitt 1: Tragwerksplanungen	183
3.3.1.1	Die Vorschriften im Einzelnen	185
3.3.1.2	Anlage 14 – 14.1 Leistungsbild Tragwerksplanung	189
3.3.1.3	Anlage 14 – 14.2 Objektliste Tragwerksplanung	195
3.3.2	Abschnitt 2: Technische Ausrüstung	200
3.3.3	Anlage 15.2 – Objektliste Anlagengruppen	201
3.3.3.1	Anlage 15.1 – Grundleistungen und Besondere Leistungen im Leistungsbild Technische Ausrüstung	207
3.3.3.2	Anlage 15.3 – Objektliste Technische Ausrüstung	217
3.4	Unverbindlich geregelte Honorare (Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI)	219
3.4.1	Anlage 1: Beratungsleistungen – 1.1 Umweltverträglichkeitsstudie	221
3.4.2	Anlage 1: Beratungsleistungen – 1.2 Bauphysik	229
3.4.3	Anlage 1: Beratungsleistungen – 1.3 Geotechnik	244
3.4.4	Anlage 1: Beratungsleistungen – 1.4 Ingenieurvermessung	251
4	Vertragsdurchführung	269
4.1	Änderung/Anpassung des Honorars	269
4.2	Verlängerungen der Bauzeit	270
4.3	Vertragswidrig nicht ausgeführte Leistungen	271
4.4	Mängel	272
4.4.1	Nachbesserungsrecht des Auftragnehmers	273
4.4.2	Mängelansprüche des Auftraggebers	273
4.4.3	Gesamtschuldnerische Haftung	274
4.5	Kostenüberschreitungen	275
4.5.1	Kostenrahmen	276
4.5.2	Kostenobergrenze	276
4.5.3	Baukostengarantie	279
4.6	Vollmacht	280
4.7	Abnahme	281
4.7.1	Voraussetzungen für eine Abnahme	282
4.7.2	Förmliche Abnahme	282
4.7.3	Konkludente Abnahme	283
4.7.4	Fiktive Abnahme	283
4.7.5	Abnahme bei Kündigung	284
4.8	Abrechnung	284
4.8.1	Grundsatz: Nachweispflicht des Auftragnehmers	284
4.8.2	Abschlagszahlungen	285
4.8.3	Prüffähige Schlussrechnung	286
4.8.4	Bindung des Auftragnehmers an die Schlussrechnung	287
4.8.5	Prüf- und Rügepflicht des Auftraggebers	288

Inhaltsverzeichnis

4.8.6	Nebenkosten	289
4.8.7	Form	289
4.8.8	Verjährung von Werklohnansprüchen	289
4.9	Vorzeitige Beendigung des Vertrags	290
4.9.1	Ordentliche Kündigung des Auftraggebers	290
4.9.2	Kündigung des Auftraggebers aus wichtigem Grund	291
4.9.3	Kündigung des Auftragnehmers aus wichtigem Grund	291
4.10	Urheberrecht	291
4.10.1	Bestehen von Urheberrecht	292
4.10.2	Folgen des Urheberschutzes	293
5	Gerichtsprozesse: Vermeidung und Vorbereitung	295
5.1	Einige Grundsätze zu gerichtlichen Klageverfahren	296
5.2	Grundsätze des Prozessrechts	297
5.2.1	Beweislast	297
5.2.2	Hinweispflichten des Gerichts	299
5.2.3	Anwaltszwang	299
5.3	Instanzenzug für Hauptsacheklagen	301
5.3.1	Ermittlung des Gegenstandswerts	301
5.3.2	Instanzenzug mit Streitwert bis 5.000 Euro	302
5.3.3	Instanzenzug für Streitwerte oberhalb 5.000 Euro	304
5.4	Spezielles zu Architektenprozessen	305
5.4.1	Gerichtsstand	305
5.4.2	Streitverkündung	307
5.5	Schiedsgerichts- und Schlichtungsmodelle	311
5.6	Klage, Widerklage und Drittwiderklage; Teilurteil	313
6	Synoptischer Vergleich der HOAI 2013 und der HOAI 2009	315
7	Anhang	371
7.1	Vertragsmuster	371
7.2	Listen der Bewertung von Teilleistungen	455
	Abkürzungsverzeichnis	477
	Arbeitshilfen	479
	Stichwortverzeichnis	481

Vorwort

Die rechtssichere Anwendung der HOAI ist für Auftraggeber und Auftragnehmer entscheidend, um Verträge über Architekten- und Ingenieurleistungen richtig zu beschreiben, zu bepreisen und abzurechnen. In diesem Buch wird die HOAI in der Fassung 2013 gesamtseitlich dargestellt. Das Ob und Wie eines Vertragsschlusses, die Honorarermittlung nach der HOAI für dort geregelte Grundleistungen, die Leistungsbilder und ihre Honorierung, Fragen der Vertragsdurchführung und die Anforderungen bei Gerichtsverfahren sind umfassend dargestellt. Außerdem werden Ihnen vier unterschiedliche Vertragsmuster für verschiedene Leistungsbilder zur Verfügung gestellt.

Damit unterstützt Sie dieses Buch von der Vertragsanbahnung an in allen Phasen der Vertragsvorbereitung, Vertragsdurchführung und Nachbereitung. Tipps und Praxishinweise dienen dazu, richtige Vorgehensweisen zu identifizieren und sicher umsetzen zu können. Als Praxisratgeber werden Urteile nur dort zitiert, wo sie Ihnen als Argumentationshilfe dienlich sind.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches Planen und Bauen!

Für Rückfragen und Hinweise erreichen Sie die Autoren unter:

korbion@rakorbion.de
ra@vonwietersheim.net

Düsseldorf/Berlin im November 2013

Claus Korbion

Dr. Mark von Wietersheim

1 Die HOAI

1.1 Funktion der HOAI und Einbettung in andere rechtliche Regelungen

Auch wenn der Titel des Buches es anders nahelegt: In diesem Werk wird es nicht nur um die „Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen“ (HOAI) und die darin enthaltenen Vorschriften gehen. Verträge über Architekten- und Ingenieurleistung sind bei Abschluss und Durchführung in zahlreiche andere rechtliche Regelungen eingebunden:

- Ob überhaupt ein Vertrag geschlossen wurde (als Voraussetzung für einen Honoraranspruch), richtet sich ganz wesentlich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und den Regelungen zum Zustandekommen eines Vertrags.
- Das Zustandekommen des Vertrags in Bezug auf das vorgesehene Honorar und die Abrechnung machen den Kernbereich der HOAI aus.
- Der Architekt schuldet bei Planungsleistungen eine dauerhaft genehmigungsfähige Leistung, also geht es zudem um die Einhaltung der für das zu planende Bauwerk geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
- Oft unterstützen Architekten und Ingenieure auch einen öffentlichen Auftraggeber bei der Durchführung eines Vergabeverfahrens nach dem Vergaberecht, jedenfalls müssen sie aber bei der Planung vergaberechtliche Vorgaben wie die produktneutrale Leistungsbeschreibung kennen und beachten.
- Der Architekt muss das sogenannte Kopplungsverbot in Artikel 10 § 3 Maßregelvollzugsgesetz (MRVG) beachten, danach ist eine Vereinbarung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, unwirksam.
- Ist der Architekt auch verantwortlich für erhaltene Gelder, muss er die Vorgaben des Bauforderungssicherungsgesetzes berücksichtigen und beachten, um eine persönliche Haftung zu vermeiden.

Die Funktion der HOAI beschränkt sich praktisch ausschließlich auf das Preisrecht, also das Festlegen von Höchst- und Mindestpreisen sowie die Honorarbestimmung bei Unterlassen einer Vereinbarung. Dies ist in § 1 HOAI ausdrücklich ausgespro-

chen. Zentral für ihre Funktion ist die dortige Formulierung, dass es in der HOAI um die „Berechnung der Entgelte“ für die Grundleistungen der Architekten und Ingenieure geht.

1.2 Geltungsbereich

1.2.1 Anwendung für bestimmte Leistungen

Ob die HOAI anzuwenden ist, richtet sich allein nach der Art der auszuführenden Leistungen. Dies wird bereits im Titel deutlich, denn dieser nennt ausdrücklich die „Ingenieur- und Architektenleistungen“. Ob der ausführende Auftragnehmer tatsächlich ein Ingenieur oder Architekt ist, kann man für die Anwendung der HOAI außer Acht lassen. Auch wenn ein Handwerksbetrieb durch seinen Meister eine Planung erstellt oder eine Bauüberwachung übernimmt und für diese Leistungen Regelungen in der HOAI vorgesehen sind, muss dieser Betrieb genau wie sein Auftraggeber die HOAI beachten.

Umgekehrt ist damit klar, dass die HOAI nur für bestimmte Leistungen gilt. Wenn ein Architekt oder Ingenieur in der HOAI nicht geregelte Leistungen übernimmt, ist sie natürlich nicht anwendbar.



WICHTIG

Für die Anwendung der HOAI kommt es allein auf die auszuführende Leistung an, nicht auf die Ausbildung oder eine bestimmte Zulassung des Auftragnehmers. Die geregelten Leistungen sind in den Anlagen 2 bis 15 der HOAI zusammengefasst.

Allerdings ist die HOAI nicht anzuwenden, wenn die Architekten- und Ingenieurleistungen nur „neben oder zusammen“ (so der BGH) mit anderen Leistungen erbracht werden. So ist insbesondere bei Verträgen über komplette Bauleistungen wie Schlüsselfertig-Bauten die HOAI nicht auf einzelne Leistungen anwendbar. Bei diesen Verträgen ist der Leistungserfolg ein ganz anderer als bei Planungsleistungen und daher maßgeblich für die Nichtanwendung der HOAI.

Auch die Tätigkeit als angestellter Architekt ist nicht nach der HOAI abzurechnen.