



Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung
für Architekten

9. Auflage

 Springer Vieweg



Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung
für Architekten

9. Auflage

 Springer Vieweg

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Klaus D. Siemon

HOAI-Praxis bei Architektenleistungen

Die Anwendung der Honorarordnung
für Architekten

9., vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage

Klaus D. Siemon
Siemon Sachverständige + Ingenieure GmbH
Vellmar b. Kassel, Berlin, Deutschland

ISBN 978-3-658-03263-0
DOI 10.1007/978-3-658-03264-7

ISBN 978-3-658-03264-7 (eBook)

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

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2004, 2010, 2013

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Lektorat: Karina Danulat, Annette Prenzer

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.
www.springer-vieweg.de

Vorwort zur 9. Auflage

Die neue HOAI 2013 hat zum Teil gravierende Änderungen mit sich gebracht, die sich auch im Tagesgeschäft der Planung auswirken. Das hier vorliegende Buch widmet sich diesen Änderungen besonders intensiv. Die inhaltlichen Änderungen in den Leistungsbildern sind honorar-technisch in die Honoraranhebung eingerechnet worden. Damit kann bei den Mehrleistungen davon ausgegangen werden, dass dem auch ein entsprechender verhältnismäßiger Honoraranteil zugewiesen ist.

Mit der neuen HOAI 2013 wurden zunächst die Leistungsbilder zum Teil gravierend geändert. Das Leistungsbild Freianlagen wurde neu gestaltet. Die Grundleistungen wurden zum Teil auf eine vorausschauende Kostenplanung und Kostenkontrolle ausgerichtet. In der Leistungsphase 6 sind bepreiste Leistungsverzeichnisse als neue Grundleistung hinzugekommen. Neue Leistungen der Terminplanung sind bereits ab der Leistungsphase 2 im Rahmen der Grundleistungen zu erbringen. Allerdings stellt sich die Frage, inwieweit die neuen Grundleistungen bei Projekten unterschiedlicher Größenordnung notwendig sind. Denn zwischen kleinen Projekten mit 30.000 € anrechenbaren Kosten und solchen mit 24.000.000 € anrechenbaren Kosten bestehen in der Praxis des Tagesgeschäfts große inhaltliche Unterschiede was die Leistungsbildinhalte der Grundleistungen anbelangt. Hinzu kommen noch die Unterschiede zwischen Neubauten und dem Bauen im Bestand.

In Bezug auf die Honorare wurde die Regelung zur Anrechenbarkeit der mitverarbeiteten Bausubstanz wieder in die HOAI aufgenommen. Diese Regelung ist als Bestandteil des Mindestsatzes zu verstehen, so dass beim Bauen im Bestand hier eine Anhebung des Honorars zu verzeichnen ist. Diese Regelung wurde erfreulicherweise insoweit praxisgerechter gestaltet, dass die Vereinbarung über die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz im Regelfall erst im Zuge der Entwurfsplanung vorzunehmen ist, wenn also die „investiven“ Baukosten ohnehin berechnet werden müssen.

Die Leistungsphase 9 hat ebenfalls eine wichtige Änderung erfahren, da nun die Überwachung der Mängel, die erst nach Abnahme während der Gewährleistungszeiträume auftreten, als Besondere Leistung geregelt ist.

Das Thema Planungsänderungen wurde leistungsbildübergreifend in § 10 neu geregelt. Dabei wurden jedoch einige Sachverhalte ungeregelt belassen. Während Änderungen, bei denen sich die anrechenbaren Kosten nicht ändern (was selten in der Praxis vorkommt) geregelt wurden, hat man dem gleichen Sachverhalt nur unter dem Aspekt, dass sich die anrechenbaren Kosten ändern, keine Regelung zukommen lassen.

Im Ergebnis hat die neue HOAI 2013 viele Änderungen gebracht die sich in der Praxis durch neue Abläufe bemerkbar machen werden.

Dieses Buch soll den Architekten als leistungsbildbezogener HOAI-Kommentar dienen und daher für alle Planer von Bedeutung sein, die vornehmlich Architektenleistungen erbringen. Die weiteren im Regelfall anfallenden Leistungen und Leistungsbilder mit ihren Grund- und Besonderen Leistungen sind ebenfalls enthalten.

Vorwort zur 8. Auflage

Mit Veröffentlichung vom 17.08.2009 ist die neue HOAI im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und bei Verträgen ab dem 18.08.2009 anzuwenden.

Die 8. Auflage wurde völlig neu bearbeitet, da sich die HOAI 2009 in wesentlichen Punkten geändert hat und zu einer weiteren Ökonomisierung der Planung führt. Die Anwendung der neuen HOAI wird im Tagesgeschäft der Architekten und seiner Auftraggeber immer bedeutender.

Der Verfasser hat mit der vorliegenden 8. Auflage die HOAI für Architekten die oben erwähnten Themen in bewährter Form, praxisorientiert und verständlich erfasst. Anschaulich wird zu den im Tagesgeschäft des Architekten und auch des Auftraggebers auftretenden Fragestellungen Stellung genommen sowie Lösungsvorschläge angeboten.

Die wichtigsten Themen, wie die Ermittlung der anrechenbaren Kosten, die Berechnung des Honorars aber auch die fachlichen Inhalte von Planungsverträgen werden in der 8. Auflage ausführlich behandelt.

Erfolgshonorare bei Kostenunterschreitungen und Honorarabzüge bei Kostenüberschreitungen sind neue Themen, mit denen sich die Architekten künftig verstärkt befassen müssen. Die Anwendung dieser neuen Regelungen wird im vorliegenden Werk umfassend behandelt.

Die Gliederung des Buches orientiert sich an den Paragrafen der HOAI und ist somit übersichtlich.

Die aktuelle Rechtsprechung wurde bis zum Stand vom 30 Juli 2009 berücksichtigt. Die abgedruckten Beispiele entsprechen ebenfalls den Bestimmungen der neuen HOAI und der zum o. g. aktuellen Rechtsprechung.

Die neue HOAI verzichtet auf die bisherige strenge Unterteilung zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen.

Damit geht in der Praxis Unsicherheit einher. Denn bisher war eindeutig geregelt, dass die geregelten Honorare nur die Grundleistungen betreffen. Diese Klarheit ist in dieser Form nicht mehr vorhanden. Erschwert wird auch die künftige Benennung der ehemaligen Grundleistungen die in den Leistungsbildern als Leistungen enthalten sind und bisher den Namen Grundleistungen getragen haben. Soweit es möglich war, hat der Verfasser auf den Begriff Grundleistungen verzichtet.

Der Begriff der Besonderen Leistungen ist nach wie vor in den neuen HOAI enthalten. Damit dürfte eine Abgrenzung zu den Leistungsbildern, also den ehem. Grundleistungen noch möglich sein.

Vorwort zur 7. Auflage

Die Anwendung der HOAI im Tagesgeschäft der Vertragsanbahnung, Planung, Bauüberwachung und Honorarberechnung ist leichter als allgemein angenommen. Die verschiedenen Honorarkomponenten, die das Architektenhonorar beeinflussen, sorgen auch bei unterschiedlichsten Bauaufgaben im Ergebnis jeweils für ein angemessenes Honorar.

Mit dem hier vorliegenden Werk soll ein praxisgerechter Umgang mit der HOAI für Architekten erleichtert werden. Das Buch hebt sich von vergleichbaren Werken u. a. dadurch ab, dass es von Architekten für Architekten geschrieben ist und sich ausschließlich auf die Architektenleistungen (§ 1 bis § 31 HOAI) bezieht.

Die langjährige Erfahrung des Autors als in der Praxis tätiger Architekt und ö.b.u.v. Sachverständiger kommt dem Werk spürbar zugute. Die nicht nur baupraktisch, sondern gleichermaßen rechtlich sicheren Ausführungen und Hinweise verdankt das Buch der beratenden Mitwirkung durch Herrn Rechtsanwalt Prause, Hannover, der als Rechtsreferent bei der Architektenkammer Niedersachsen tätig ist.

Anschaulich wird anhand von praxisbezogenen Beispielen und Abbildungen die korrekte Abrechnung von Architektenhonoraren bei mündlichen und schriftlichen Verträgen dargestellt. Dabei werden auch Sonderfälle der Honorarberechnung berücksichtigt, denn sehr häufig treten spezielle planerische Anforderungen auf, die nur schwer in die recht trockene Systematik der HOAI-Paragrafen zu übertragen sind.

Breiten Raum nimmt die Honorarberechnung beim Bauen im Bestand ein und leistet einen wichtigen Beitrag zur Beseitigung vielfältig vorhandener Abrechnungsprobleme der Architekten bei Umbauten und Erweiterungen. Außerdem wird die Bedeutung des inhaltlichen Vertragsgegenstandes beim Bauen im Bestand, der neben den Honorarvereinbarungen die 2. Säule des Projekterfolges darstellt, herausgearbeitet.

Wertvolle Hinweise zum Abschluss von Planungsverträgen und zur Erstellung der ordnungsgemäßen Schlussrechnung ergänzen das Werk, das auch für Rechtsanwälte viele Anregungen anbietet.

Die Gliederung des Buches orientiert sich an den jeweiligen Paragrafen der HOAI und ist somit jederzeit leicht nachvollziehbar. Berücksichtigt ist die neueste Rechtsprechung bis November 2003, sowie die neuen €-Tabellen.

Braunschweig/Kassel, im Februar 2004

Universitätsprofessor
Berthold H. Penkhues

Das Werk wurde 1977 von Herrn Andreas Friess, Architekt BDA und Herrn Peter Höbel begründet.

Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die neue HOAI	1
HOAI Teil 1: Allgemeine Vorschriften	8
§ 1 Anwendungsbereich	8
Sachlicher Anwendungsbereich der HOAI.....	8
Anwendung der HOAI bei anteiligen Leistungen eines Leistungsbildes.....	9
Gültigkeit der HOAI.....	9
Nicht von der HOAI geregelte Leistungen.....	9
HOAI regelt nicht den Vertragsgegenstand.....	10
HOAI – Grundleistungen können Vertragsgegenstand sein.....	11
VOF und HOAI.....	11
Baubegleitende Qualitätsüberwachung.....	11
Anwendungsbereich der HOAI für Generalunternehmer und Bauträger.....	12
§ 2 Begriffsbestimmungen	14
Absatz 1 Objekte.....	15
Absatz 2 Neubauten und Neuanlagen.....	20
Absatz 3 Wiederaufbauten.....	20
Absatz 4 Erweiterungsbauten.....	20
Absatz 5 Umbauten.....	21
Absatz 6 Modernisierungen.....	22
Absatz 7 Anrechenbare Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz.....	22
Absatz 8 Instandsetzungen.....	23
Absatz 9 Instandhaltungen.....	24
Absatz 10 Kostenschätzung.....	24
Absatz 11 Kostenberechnung.....	25
§ 3 Leistungen und Leistungsbilder	27
Absatz 1 Allgemeines.....	27
Absatz 2 Grundleistungen.....	28
Absatz 3 Besondere Leistungen – Allgemeines.....	31
Absatz 3 Besondere Leistungen – Verhältnis zu Grundleistungen.....	31

Planungsablauf erfolgt nicht in starrer Abfolge von Leistungsphasen	32
Absatz 4 Wirtschaftlichkeit der Leistung	33
§ 4 Anrechenbare Kosten	34
Absatz 1 Allgemeines.....	34
Herstellungskosten und damit zusammenhängende Aufwendungen.....	35
DIN 276.....	35
Anrechenbare Kosten und Kostenberechnung	35
Umsatzsteuer und behördeninterne Verwaltungsvorschriften	36
Absatz 2 – Ortsübliche Preise	37
Einbau vorhandener oder vorbeschaffter Baustoffe und Bauteile	38
Eigenleistungen	39
Sonst nicht übliche Vergünstigungen.....	41
Absatz 3 – Anrechenbare Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz.....	41
Unvollständige fachliche Basis für Ermittlung der anrechenbaren Kosten	51
Vertragsbeendigung vor Erstellung einer vollständigen Kostenermittlung.....	53
Anrechenbare Kosten je Abrechnungseinheit	53
§ 5 Honorarzonen	55
Allgemeines.....	55
Die zutreffende Honorarzone wird durch die HOAI bestimmt	56
Zeitpunkt der Honorarzoneneingruppierung	57
Absatz 3 Das Verhältnis von Objektliste zu Verordnungstext	57
Honorarzone beim Bauen im Bestand.....	59
§ 6 Grundlagen des Honorars	60
Allgemeines.....	60
Kostenberechnung und Änderungsplanung.....	62
Kostenberechnung – Mehrere Objekte	62
Absatz 1 Kostenschätzung.....	63
Absatz 2 Umbau- oder Modernisierungszuschlag.....	63
Absatz 3 Baukostenvereinbarung.....	66
§ 7 Honorarvereinbarung	68
Absatz 1 Schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung.....	68
Absatz 2 Freie Honorarvereinbarung außerhalb der Tafelwerte	68
Absatz 3 Mindestsatzunterschreitung in Ausnahmefällen.....	69

Absatz 4 Höchstsatzüberschreitung in Ausnahmefällen	73
Absatz 5 Mindestsatz und Auftragserteilung	73
Absatz 5 Was schriftlich bei Auftragserteilung in der Praxis bedeutet	74
Absatz 6 Bonus-Malus-Regelung und Baukostenlimit	75
Absatz 6 Malus-Honorar	76
Baukostengrenze	76
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	79
Absatz 1 Beauftragung einzelner Leistungsphasen	79
Getrennte Beauftragung von einzelnen Leistungsphasen	80
Schnittstelle = Haftungsgrenze	80
Absatz 2 Anteilige Leistungen aus Leistungsphasen	82
Orientierungswerte für einzelne Grundleistungen	86
Einzelleistungen und Vertragsgegenstand	96
Honorarauswirkungen bei teilweiser Erbringung von Grundleistungen	96
§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen	100
Absatz 1 Beauftragung der Leistungsphasen 2 oder 3	100
Absatz 2 Bauleitplanung	101
Absatz 3 Beauftragung der Leistungsphase 8	101
§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs	102
Allgemeines	102
Einigung der Vertragspartner	104
Absatz 1 Änderung des Leistungsumfangs	104
Absatz 1 und 2 – Schriftliche Vereinbarung	110
Absatz 2 Wiederholte Erbringung von Grundleistungen	110
Anderes Objekt statt Planungsänderung	113
§ 11 Auftrag für mehrere Objekte	116
Absatz 1 Allgemeines	116
Absatz 2 Mehrere vergleichbare Gebäude	117
Absatz 3 Im Wesentlichen gleiche Gebäude	119
Zusammenfassung zu Absatz 2 und 3	120
Absatz 4 Mehrere Aufträge	121
§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen	122

§ 13 Interpolation	123
Extrapolation ist nicht vorgesehen	123
§ 14 Nebenkosten	124
Erfordernis der Nebenkosten.....	124
Nebenkostenpauschale in der Praxis	125
§ 15 Zahlungen	128
Allgemeines – Abnahme	128
Abschlagszahlungen – Allgemeines.....	130
Abschlagszahlungen – nachgewiesene Leistungen	130
Anrechenbare Kosten bei Abschlagsrechnungen	131
Anforderungen an die Ermittlung der anrechenbaren Kosten	132
Vorzeitig beendete Verträge.....	132
Darlegung des erreichten Leistungsstandes.....	132
Nebenkosten bei Abschlagsrechnungen	133
Rechnungsübergabe an den Auftraggeber	133
Eigene Annahmen bei anrechenbaren Kosten	134
Die HOAI sieht keinen Sicherheitseinbehalt vor	134
Alternative – Zahlungsplan	135
Abschlagszahlung bei Inbetriebnahme/Bauübergabe.....	135
Schlusszahlung nach Leistungsphase 8 bzw. Leistungsphase 9	136
Prüffähige Rechnung.....	137
Bindungswirkung der Schlussrechnung	139
Vorzeitige Vertragskündigung	140
§ 16 Umsatzsteuer	142
Allgemeines.....	142
 HOAI Teil 3: Objektplanung	144
 § 33 Besondere Grundlagen des Honorars	144
Allgemeines.....	144
Baukonstruktion als anrechenbare Kosten	145
Technische Anlagen als beschränkt anrechenbare Kosten	148
Bedingt anrechenbare Kosten: Herrichten und Erschließen	150

Bedingt anrechenbare Kosten – Ausstattung.....	151
Nicht anrechenbare Kosten	152
Baukostenvereinbarungsmodell	152
Nachvollziehbarkeit der anrechenbaren Kosten	152
§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume	154
Allgemeines	154
Übersicht zu wichtigen Änderungen gegenüber der HOAI 2009.....	155
Allgemeines zum Leistungsbild	156
Vertragsinhalte regelt die HOAI nicht	157
Ergebnisorientierte Systematik der Leistungsphasen.....	157
Leistungsbilder und Besondere Leistungen.....	158
Leistungen beim Bauen im Bestand.....	159
Beauftragung einzelner Leistungen.....	160
Ganze Leistungsphasen können i. d. R. nicht ausgelassen werden	160
Zeitliche Überschneidungen von Leistungsphasen	161
Planungsänderungen	162
Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination.....	162
Wirtschaftliche Anforderungen an die Planung	163
Allgemeines zum Leistungsbild Gebäude und Innenräume	164
Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung.....	164
Leistungsphase 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung).....	172
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)	187
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung	199
Leistungsphase 5 Ausführungsplanung.....	204
Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe	213
Leistungsphase 7 Mitwirkung der Vergabe.....	221
Leistungsphase 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung und Dokumentation).....	227
Leistungsphase 9 Objektbetreuung	246
§ 35 Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen ...	249
Honorartafel	250
Honorarzonen (Gebäude)	251
Bewertungskriterien (Gebäude)	252
Hinweise zu den einzelnen Bewertungskriterien (Gebäude).....	253
Übersichtstabelle zur Honorarzoneneingruppierung (Gebäude)	255
Honorarzone beim Bauen im Bestand (Gebäude).....	257

Honorarzone (Gebäude) Umbauten und Modernisierungen.....	259
Honorarzonen bei mehreren Gebäuden	259
Das Verhältnis des § 35 zur Objektliste	259
Objektlisten	260
Honorarzonen bei Innenräumen	260
§ 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen	262
Absatz 1 Umbauzuschlag bei Gebäuden	262
Absatz 2 Umbauzuschlag bei Innenräumen	263
§ 37 Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume	264
Absatz 1 Gebäude und Freianlagen	264
Absatz 2 Gebäude und Innenräume	264
HOAI Teil 5: Übergangs- und Schlussvorschriften	265
§ 57 Übergangsvorschrift.....	265
§ 58 Inkrafttreten, Außerkrafttreten.....	266
Inhaltsübersicht Anhang	267
Anhang	269
A Leistungsbild Gebäude/Innenräume	269
B Leistungsbild Freianlagen.....	281
C Leistungsbild Tragwerksplanung	290
D Leistungsbild Technische Ausrüstung	298
E Leistungsbild Bauphysik	309
F Leistungsbild Geotechnik.....	313

G	Leistungsbild der Planungsbegleitenden Vermessung	315
H	Leistungsbild der Bauvermessung	317
I	Muster-Formulare	319
J	Entscheidungsvorlage	322
K	Nachtragsformular	324
L	Abnahmeformular für Bauleistungen	326
M	Kostengruppen nach DIN 276 Teil 1	327
 Sachwortverzeichnis		 339