



## ABRECHNUNG NACH HOAI

### Hinweis:

Die neue HOAI 2009 ist am 18.08.2009 in Kraft getreten. Die Neufassung gilt nicht für Verträge, die vor dem Inkrafttreten – also vor dem 18.08.2009 – geschlossen wurden. Diese Altverträge sind noch komplett nach der alten Fassung der HOAI abzurechnen. Da also der Abrechnungsmodus nach der alten HOAI für eine Vielzahl von Verträgen noch maßgeblich ist, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf die alte Fassung der HOAI

### ■ EINLEITUNG

Die Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure stammt vom 17. September 1976. Trotz der zurückliegenden fast 25 Jahre seit In-Kraft-Treten der HOAI, ist es bis heute noch nicht abschließend gelungen, das **Mysterium der prüffähigen Architektenrechnung** zu enträtseln.

Immer wieder werden Honorarklagen von Architekten „als zur Zeit unbegründet“ abgewiesen, da nach Auffassung der Gerichte keine ordnungsgemäße Rechnung erstellt wurde. Teilweise kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, einige Gerichte wählen den Weg der bequemen Klageabweisung aufgrund fehlender Prüffähigkeit, um sich nicht inhaltlich mit der schwierigen Bewertung der Vergütung von Architektenleistungen auseinandersetzen zu müssen. Andererseits ist im Rahmen der Beratungstätigkeit auch immer wieder festzustellen, dass sich Architekten häufig nicht ausreichend mit der Problematik der Prüffähigkeit beschäftigen und unzureichende Rechnungen erteilen. Dieses ist insbesondere deshalb erstaunlich, weil die Thematik unmittelbar den Geldbeutel des Architekten berührt. Der vorliegende Beitrag soll helfen, **Fehler bei der Rechnungsstellung zu vermeiden** und dem Architekten aufzeigen, welche Anforderungen zwingend zu beachten sind.

### ■ GESETZLICHE GRUNDLAGE

Gemäß **§ 8 Abs. 1 HOAI** wird das **Honorar des Architekten erst fällig** – das heißt er hat einen durchsetzbaren Anspruch auf seine Vergütung -, wenn die Leistung vertragsgemäß erbracht und eine **prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht** worden ist. Abweichend vom Wortlaut des § 8 Abs. 1 HOAI tritt nach der Rechtsprechung die Fälligkeit bereits dann ein, wenn der Architekt eine nicht prüffähige Rechnung überreicht und der Auftraggeber die mangelnde Prüffähigkeit nicht oder nicht substantiiert innerhalb von 2 Monaten rügt.



In § 8 Abs. 1 HOAI ist nur von einer Honorarschlussrechnung die Rede. Über die Frage, ob die Anforderung der Prüfbarkeit für **Abschlagsrechnungen** nach § 8 Abs. 2 HOAI gleichermaßen gilt, besteht Streit. Einige juristische Autoren sind der Ansicht, die Abschlagsrechnung brauche das Kriterium der Prüffähigkeit überhaupt nicht erfüllen. Teilweise vertreten Autoren und Gerichte die Auffassung, es gelte ein geminderter Maßstab, ohne dieses näher zu erläutern. Nach einer dritten Auffassung muss die Abschlagsrechnung den gleichen strengen Anforderungen genügen, die an die Schlussrechnung gestellt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ansichten kann dem Architekten nur empfohlen werden, bei der Erstellung von Abschlagsrechnungen die gleiche Formstrenge wie bei Schlussrechnungen einzuhalten.

Am Rande sei noch darauf hingewiesen, dass neben dem Kriterium der Prüffähigkeit, der Architekt auch beachten muss, dass die Rechnung dem Auftraggeber zugegangen sein muss, um die Fälligkeit herbeizuführen. Im Zweifel hat der Architekt den **Zugang** nachzuweisen. Es ist daher ratsam, die Einhaltung dieser Voraussetzung durch eine Versendung als Einwurfeinschreiben, Einschreiben mit Rückschein oder persönliche Übergabe mit Empfangsbestätigung sicherzustellen.

#### ■ GRUNDSÄTZE ZUR PRÜFFÄHIGKEIT

Die Rechtsprechung hat folgende zentrale Aussagen zur Frage der Prüffähigkeit getroffen:

- Das Erfordernis der Prüffähigkeit soll den Auftraggeber in die Lage versetzen, die Rechnung zu prüfen und die (sachliche und rechnerische) Richtigkeit der einzelnen Ansätze zu beurteilen.
- Die Prüfbarkeit ist kein Selbstzweck. Die Anforderungen an die Prüfbarkeit ergeben sich aus den **Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers**. Diese bestimmen und begrenzen Umfang und Differenzierung der für die Prüfbarkeit erforderlichen Angaben.
- Zur Bestimmung der Anforderungen ist eine Beurteilung im Einzelfall notwendig, die von den Besonderheiten der Vertragsgestaltung und den **Kenntnissen und Fähigkeiten des Auftraggebers** und seiner Hilfspersonen abhängt. Im Ergebnis ist also die Messlatte für die Prüffähigkeit bei einem fachkundigen Auftraggeber niedriger anzusetzen als bei einem Laien.
- Ist die sachliche und rechnerische Richtigkeit des Rechnungsergebnisses unstreitig, kommt es nicht mehr darauf an, ob die Abrechnung den formalen Anforderungen an eine prüfbare Rechnung entspricht. Hat der **Bauherr das Rechnungsergebnis anerkannt**, ist er folglich nicht mehr berechtigt, die Zahlung aufgrund formaler Mängel bei der Rechnungsstellung zu verweigern.
- Die **inhaltliche Richtigkeit** der Rechnungsansätze ist keine Frage der Prüffähigkeit. Ist die Abrechnung nachvollziehbar aufgeschlüsselt und für den Auftraggeber daher sachlich und rechnerisch überprüfbar, stehen beispielsweise bloße Rechenfehler, die unzutreffende Abrechnung nach Mittelsatz ohne schriftliche Honorarvereinbarung oder die nicht gerechtfertigte Berechnung einer Besonderen Leistung ohne Beachtung der Schriftform aus § 5 Abs. 4 HOAI der Prüffähigkeit nicht entgegen.
- Der Auftraggeber ist nach Treu und Glauben mit solchen Einwendungen gegen die Prüffähigkeit der Schlussrechnung ausgeschlossen, die er nicht spätestens innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Rechnung vorgebracht hat.



## ■ INHALTLICHE ANFORDERUNGEN

In die Honorarrechnung sind folgende Angaben aufzunehmen:

- Nachvollziehbare **Ermittlung der anrechenbaren Kosten auf Basis der DIN 276 (Fassung 1981)** unter Berücksichtigung der verschiedenen Kostenermittlungsarten aus § 10 Abs. 2 HOAI (Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag, Kostenfeststellung)

Es ist darauf zu achten, dass für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten die DIN 276 in der Fassung 1981 verwendet wird. Dieses Erfordernis ergibt sich unmittelbar aus § 10 Abs. 2 HOAI. In der Schlussrechnung muss der Architekt darlegen, welche Kostengruppen aus der DIN 276 anrechenbar sind und in welcher Höhe sie bei der Kostenermittlung in Ansatz gebracht wurden. Welche Kosten anrechenbar sind, ist § 10 Abs. 3 - 6 HOAI zu entnehmen. Die auf die Kosten entfallende **Umsatzsteuer** ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Maßgeblich sind also die Nettowerte.

Den einzelnen Leistungsphasen ist die jeweils einschlägige Kostenermittlungsart zuzuordnen (§ 10 Abs. 2 HOAI). Es sind

- die Leistungsphasen 1 - 4 nach der **Kostenberechnung**, solange diese nicht vorliegt, nach der Kostenschätzung,
- die Leistungsphasen 5 - 7 nach dem **Kostenanschlag**, solange dieser nicht vorliegt, nach der Kostenberechnung
- und die Leistungsphasen 8 - 9 nach der **Kostenfeststellung**, solange diese nicht vorliegt, nach dem Kostenanschlag

abzurechnen. Fehlen dem Architekten Unterlagen zur Erstellung der Kostenermittlung (z. B. Unternehmerangebote oder Abrechnungen), so kann er diese vom Auftraggeber - soweit dieser über die Unterlagen verfügt - herausverlangen. Kommt der Auftraggeber dieser Mitwirkungspflicht nicht nach, ist der Architekt berechtigt, die fehlenden Werte zu schätzen.

Beim **Kostenanschlag** hat der Architekt zu berücksichtigen, dass es rechtliche Schwierigkeiten bereitet, noch **Nachträge** in den Kostenanschlag aufzunehmen, wenn dieser bereits gefertigt und dem Auftraggeber übergeben wurde. Es ist daher zu empfehlen, den Kostenanschlag zunächst als vorläufigen Kostenanschlag zu kennzeichnen und deutlich zu machen, dass der endgültige Anschlag erst gefertigt und überreicht wird, wenn mit keinen weiteren Änderungen aufgrund von Nachtragsangeboten zu rechnen ist.

Die Vertragsparteien haben zudem die Möglichkeit, gemäß **§ 4 a HOAI** schriftlich bei Auftragserteilung zu vereinbaren, die Honorarberechnung auf Basis einer nachprüfbaren Ermittlung der voraussichtlichen Herstellungskosten nach Kostenberechnung oder nach Kostenanschlag durchzuführen.

- Darstellung der **Honorarzone** (§§ 11 ff. HOAI)

Besteht über die maßgebliche Honorarzone eine vertragliche Vereinbarung, reicht die einfache Angabe der Honorarzone, wobei diese selbstverständlich nicht frei vereinbart werden kann, sondern nach objektiven Kriterien richtig zu ermitteln ist. Ohne entsprechende Abrede oder bei einer Abweichung von der getroffenen Vereinbarung hat der Architekt die Honorarzone nicht nur zu benennen, sondern auch zu begründen. Ist eine einwandfreie Zuordnung in eine Objektliste (z. B. § 12 HOAI) möglich, genügt ein entsprechender Hinweis. Anderenfalls hat der Architekt eine nachvollziehbare Begründung anhand des maßgeblichen Punktebewertungssystems (z. B. § 11 HOAI) vorzunehmen.

- Auflistung der berechneten **Leistungsphasen** mit Angabe der entsprechenden **Prozentsätze**



Der Architekt hat die einzelnen Leistungsphasen, die er erbracht hat, aufzulisten und mit den Prozentsätzen zu versehen. Wurden nicht sämtliche Grundleistungen einer Leistungsphase ausgeführt, sind die erbrachten Teile darzustellen und prozentual zu bewerten.

- Angabe des **Honorarsatzes**
- Angabe der angewandten **Honorartafel**  
Hinsichtlich der angewandten Honorartafel reicht eine Bezugnahme auf die einschlägige Vorschrift (z. B. § 16 HOAI).
- **Herleitung des Gesamthonorars**  
Der Architekt muss weiterhin das Gesamthonorar für eine 100 %-Leistung rechnerisch nachvollziehbar darlegen und im Anschluss die Umrechnung auf die Prozentsätze der abgerechneten Leistungsphasen vornehmen.
- Darlegung eventuell preisrechtlicher **Beschränkungen / Zuschläge** (z. B. Umbauszuschlag, Honorar bei Mehrfachplanung etc., §§ 18-27 HOAI)  
Die Anforderungen an die Darstellung von Vergütungszuschlägen oder besonderer Berechnungsmodalitäten ergeben sich aus den maßgeblichen Vorschriften (insbesondere §§ 20 und 24 HOAI).
- Ausweisung der **Nebenkosten** (§ 7 HOAI)  
Bei den Nebenkosten ist eine detaillierte Auflistung, vorzugsweise geordnet nach den einzelnen Kostenarten (z. B. Telefonkosten, Porto, Fotokopien, Fahrtkosten etc.), notwendig. Werden Nebenkosten **pauschal** abgerechnet - Voraussetzung hierfür ist eine **schriftliche Vereinbarung** bei Auftragserteilung -, genügt bei prozentualer Pauschalisierung die Angabe des Prozentsatzes und der sich hieraus ergebenden Summe bzw. die Angabe des pauschalen Festwertes bei Vereinbarung eines Fixbetrages.
- Berechnung der **Besonderen Leistungen** (§ 5 Abs. 4 HOAI)
- Berechnung evtl. **Zusätzlicher Leistungen** (§§ 28 ff. HOAI)  
Besondere Leistungen hat der Architekt gesondert aufzuführen. Bei der Abrechnung ist der vereinbarte Berechnungsmodus aus der schriftlichen Honorarabrede (vgl. § 5 Abs. 4 HOAI) zu Grunde zu legen und darzustellen. Gleiches gilt für Zusätzliche Leistungen gemäß §§ 28 ff. HOAI.
- Ausweisung der **Mehrwertsteuer** (§ 9 HOAI)
- Berücksichtigung geleisteter **Abschlagszahlungen**

Innerhalb der einzelnen Schritte sollten zudem die dazugehörigen Paragraphen der HOAI zitiert werden, da dieses von einigen Gerichten verlangt wird.

Auf das äußerst schwierige Problem der prüffähigen Honorarschlussrechnung nach Kündigung des Architektenvertrages soll hier nicht eingegangen werden. Zu dieser Thematik sei auf die Aufsätze im Deutschen Architektenblatt - DAB 1997 S. 1497 ff.; DAB 1997 S. 211 ff.; DAB 1996 S. 2064 ff.; DAB 2000 S. 1000 ff - verwiesen.



#### ■ ZEITHONORAR / PAUSCHALHONORAR

Einleitend sei darauf hingewiesen, dass eine Abrechnung auf **Zeithonorarbasis** in der HOAI nur in bestimmten Fällen vorgesehen ist. Die wichtigsten Fallkonstellationen sind in § 5 Abs. 4 und § 16 Abs. 2 HOAI enthalten. Nach diesen Regelungen ist eine Honorierung nach Zeitaufwand möglich, wenn durch den Architekten Besondere Leistungen erbracht werden oder die anrechenbaren Kosten unter 25.565 € liegen. Bei einer Abrechnung auf Zeithonorarbasis muss der Architekt die **geleistete Stundenzahl** sowie den **Stundensatz** angeben. Des Weiteren ist aufzuschlüsseln, für welche Leistung wie viel Zeit aufgewendet wurde.

Wurde zulässigerweise ein **Pauschalhonorar** vereinbart, reicht die Angabe der Pauschalsumme gegebenenfalls zzgl. Mehrwertsteuer unter Berücksichtigung eventuell geleisteter Abschlagszahlungen. Wird ein Pauschalvertrag vorzeitig beendet, müssen die erbrachten Leistungen prozentual in ein Verhältnis zur vertraglichen Gesamtleistung gesetzt werden. Dieser Vorgang ist nachvollziehbar zu begründen. Der errechnete Anteil ist dann als Vergütung ansetzbar.

RA Markus Prause  
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010