



KONSEQUENZEN AUS DER HOAI 2009 FÜR DIE GESTALTUNG VON ARCHITEKTENVERTRÄGEN

Tagtäglich werden in deutschen Architekturbüros Planungsverträge geschlossen. Die meisten Architekten greifen dabei auf – mehr oder minder aktuelle – Musterverträge zurück. Aufgrund der Neufassung der HOAI wurden die bisher üblichen Vertragsmuster in diversen Passagen unbrauchbar. Es besteht also Aktualisierungsbedarf.

▪ NEUE STRUKTUR

Die HOAI 2009 weist eine gänzlich neue Struktur auf. Zwar sind zahlreiche Regelungen inhaltlich nahezu unverändert geblieben, die neue Reihenfolge der Vorschriften sowie die Verlagerung diverser Regelungen in die Anlagen 1 – 14 machen es jedoch erforderlich, dass fast sämtliche Verweise in alten Vertragstexten aktualisiert werden müssen. Hierbei können Synopsen zur HOAI neu – HOAI alt weiterhelfen, die beispielsweise im Internet auf der Homepage www.dabonline.de oder in der neuen Literatur zur Honorarordnung zu finden sind.

▪ ANRECHENBARE KOSTEN

Die gewohnte Dreiteilung bei der Honorarabrechnung nach Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung ist entfallen. Die anrechenbaren Kosten richten sich nunmehr ausschließlich nach der Kostenberechnung – soweit diese noch nicht vorliegt nach der Kostenschätzung. Zudem wird in der neuen HOAI für die Kostenermittlung nicht mehr auf die veraltete DIN 276 in der Fassung von 1981 zurückgegriffen. Maßgeblich ist nunmehr die DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008. Eine Vertragsklausel zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten könnte nunmehr wie folgt formuliert werden:

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung, die nach der DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 (DIN 276–1: 2008-12) aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die ebenfalls nach der DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 aufzustellen ist.



▪ **BAUKOSTENVEREINBARUNGSMODELL**

Abweichend von der Honorarermittlung auf Basis der Kostenberechnung kann nunmehr schriftlich vereinbart werden, dass für die anrechenbaren Kosten ein einvernehmlich festgelegter Baukostenbetrag maßgeblich sein soll (§ 6 Abs. 2 HOAI). Es ist damit zu rechnen, dass Bauherren zukünftig in Architektenverträge eine solche Vereinbarung aufnehmen wollen und dabei ihre »Wunschbaukosten« als Grundlage der anrechenbaren Kosten einsetzen möchten. Diese Vorgehensweise ist jedoch mit § 6 Abs. 2 HOAI nicht vereinbar. Die Vorschrift setzt voraus, dass trotz Fehlens einer Planung zum Zeitpunkt der Beauftragung bereits nachprüfbar (realistische) Baukosten vorliegen – beispielsweise aufgrund eines gleichartigen Referenzobjektes. Da diese Voraussetzungen in der Praxis nur höchst selten gegeben sind, wird die Regelung voraussichtlich kaum eine Rolle spielen. Um Irritationen bei Auftraggebern über diese Vorschrift zu vermeiden, sollten Architekten in ihre Standardverträge keine »Textbausteine« zu dieser Regelung aufnehmen.

▪ **ÄNDERUNGSLEISTUNGEN**

Durch die ausschließliche Bezugnahme auf die Kostenberechnung verschärft sich das Problem der Erfassung von nachträglichen Änderungsleistungen, die der Bauherr veranlasst. In Anlehnung an § 7 Abs. 5 HOAI könnte folgende Anpassungsklausel in Architektenverträge aufgenommen werden:

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers während der Laufzeit des Vertrages mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, sind die Parteien verpflichtet, durch schriftliche Vereinbarung die Kostenberechnung als Grundlage des Honorars anzupassen (vgl. § 7 Abs. 5 HOAI).

▪ **MITVERARBEITETE BAUSUBSTANZ**

Die Regelung zur mitverarbeiteten Bausubstanz aus § 10 Abs. 3 a HOAI (alt) wurde gestrichen. Klauseln in alten Verträgen zu § 10 Abs. 3 a HOAI (alt) sind folglich zu streichen. Fraglich ist jedoch, ob damit vorhandene Bausubstanz zukünftig überhaupt nicht mehr berücksichtigungsfähig ist. Nach Ziff. 3.3.6 der DIN 276-1:2008-12 ist der Wert vorhandener Bausubstanz und wieder verwendeter Teile bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen. Damit könnte die mitverarbeitete Bausubstanz unmittelbar in die Kostenberechnung einfließen. Gegebenenfalls sollte in den Vertrag ein ausdrücklicher Verweis auf Ziff. 3.3.6 der DIN 276 aufgenommen werden (Formulierungsvorschlag: siehe Kursivtext). Die gesamte Thematik ist allerdings sehr umstritten. Es bleibt abzuwarten, wie die Gerichte über die Frage der Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz über die DIN 276 entscheiden werden.



▪ **UMBAU- UND MODERNISIERUNGSZUSCHLAG**

Die Regelung zum Umbau- und Modernisierungszuschlag bei Gebäuden befindet sich nunmehr in § 35 HOAI. Bei Vertragsabschlüssen ist zu beachten, dass sich der Anwendungsbereich der Regelung erweitert hat. Ein Zuschlag ist jetzt bei jeder Umbau- und Modernisierungsmaßnahme möglich – unabhängig vom Schwierigkeitsgrad (Honorarzone). Außerdem ist nach der neuen HOAI für die Definition des Umbaus kein wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand mehr notwendig (§ 2 Nr. 6 HOAI). Es genügt nun auch ein geringfügiger Eingriff. Darüber hinaus wurde die Verhandlungsspanne für den Umbauzuschlag erweitert. Der Zuschlag kann jetzt bis zu 80 % betragen. Wurde keine schriftliche Vereinbarung über den Zuschlag getroffen, kommt ab Honorarzone II automatisch ein Zuschlag von 20 % zur Anwendung.

▪ **ZEITHONORARE**

Die Neufassung der HOAI enthält keine Vorgaben mehr zu Stundensätzen. Die Mindest- und Höchstgrenzen hierzu sind entfallen. Stundensätze können daher frei vereinbart werden – auch mündlich. Zur Vermeidung von Streitigkeiten wird aber eine schriftliche Festlegung der Stundensätze empfohlen.

▪ **BONUS-MALUS-REGELUNG**

Gemäß § 7 Abs. 7 HOAI kann zugunsten des Architekten ein Erfolgshonorar schriftlich vereinbart werden, wenn für das Vorhaben ein bestimmter Baukostenbetrag wesentlich unterschritten wird. Voraussetzung ist also zunächst, dass die Parteien einen bestimmten Baukostenbetrag als Ausgangspunkt vereinbaren. Außerdem sollte festgelegt werden, was die Vertragsparteien unter einer wesentlichen Kostensenkung verstehen. Die Kostensenkung muss zudem ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards erzielt werden. Die Höhe des Erfolgshonorars darf maximal 20 % der Architektenvergütung betragen.

Architekten haben im Regelfall die Wirtschaftlichkeit ihrer Planung zu gewährleisten. Ob damit überhaupt noch Spielräume für eine Erfolgshonorarregelung bestehen, ist durchaus fraglich. Soll von der Regelung gleichwohl Gebrauch gemacht werden, könnte eine vertragliche Vereinbarung wie folgt formuliert werden:

Für Kostenunterschreitungen, die unter Ausschöpfung technisch-wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten zu einer Kostensenkung des nachstehend genannten Betrages um mehr als ____ % ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, erhält der Architekt ein Erfolgshonorar in Höhe von ____ % des vereinbarten Architektenhonorars. Maßstab für die Berechnung der Kostenunterschreitung ist ein Baukostenbetrag in Höhe von _____ Euro (netto) bezogen auf die Kostengruppen _____ der DIN 276–1:2008-12.



Die ebenfalls in § 7 Abs. 7 HOAI vorgesehene Malusregelung wird in der Praxis voraussichtlich keine Rolle spielen. Hiernach kann ein Malushonorar in Höhe von bis zu 5 % des Architektenhonorars vereinbart werden, wenn die einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten überschritten werden. Der Wortlaut »einvernehmlich festgelegte anrechenbare Kosten« deutet darauf hin, dass es sich um eine wirksame Baukostenvereinbarung im Sinne von § 6 Abs. 2 HOAI handeln muss. Wie bereits oben erläutert, werden nur in wenigen Ausnahmefällen die Voraussetzungen für eine solche Vereinbarung vorliegen.

▪ **GEBÄUDEPLANUNG/RAUMBILDENDE AUSBAUTEN**

Die bisherige Regelung aus § 25 Abs. 1 HOAI (alt) wurde ersatzlos gestrichen. Nach § 25 Abs. 1 HOAI (alt) durfte bei gleichzeitiger Beauftragung von Grundleistungen für Gebäude und raumbildende Ausbauten kein gesondertes Honorar für den raumbildenden Ausbau berechnet werden. Der raumbildende Ausbau war lediglich beim Honorarsatz und den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.

Nach der neuen Rechtslage steht dem Architekten nunmehr ein eigenständiges Honorar für die Leistungen des raumbildenden Ausbaus zu, wenn er beide Leistungsbereiche bearbeiten soll. Vertraglich lässt sich die Situation wie folgt lösen:

Entweder schließen die Parteien zwei gesonderte Verträge ab (Leistungen für Gebäude/Leistungen für raumbildende Ausbauten), oder die Leistungen werden in einem Vertrag zusammengefasst. Dann sollten die beiden Leistungsbereiche und Vergütungen innerhalb des Vertrages getrennt dargestellt und behandelt werden.

▪ **WEITERE EINZELPUNKTE**

- Die Besonderen Leistungen werden nunmehr in Anlage 2 der HOAI aufgelistet. Die bisherigen Anforderungen, dass für eine Vergütung eine schriftliche Honorarvereinbarung geschlossen und ein nicht unwesentlicher Arbeits- und Zeitaufwand betrieben werden muss, sind entfallen. Eventuelle Formulierungen in alten Vertragsmustern zum »nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand« sollten gestrichen werden.
- Auch in der neuen HOAI müssen folgende Vereinbarungen nach wie vor schriftlich getroffen werden:
 - Überschreitung des Mindestsatzes (§ 7 Abs. 6 HOAI)
 - Nebenkostenpauschalen (§ 14 Abs. 3 HOAI)

Die Architektenkammern bieten Orientierungshilfen zum Architektenvertrag nach der HOAI 2009 an.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen