

AKTUELLES

HOAI 2009 – Die wichtigsten Änderungen

Vor einem Monat ist die neue HOAI vom Bundesrat bestätigt worden. Sie wird einen Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

Für alle Verträge, die bis zum Inkrafttreten abgeschlossen werden, bleibt es bei der Geltung der alten HOAI. Das gilt auch dann, wenn weitere Leistungsstufen aus einem Altvertrag abgerufen werden.

ANLASS DER ÄNDERUNGEN

Die HOAI in der bisherigen Fassung verstößt nach nahezu einhelliger Ansicht gegen die Dienstleistungsrichtlinie der EU. Eine Änderung musste erfolgen, um ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik zu vermeiden.

Das Bundeswirtschaftsministerium war daraufhin angetreten, die HOAI nahezu komplett abzuschaffen. Nach Protesten der Architektenkammern und einem langen Gesetzgebungsverfahren wurden schließlich die Honorare um 10 Prozent erhöht und eine Reihe wichtiger Änderungen vorgenommen.

Das Konzept der staatlich verordneten Mindest- und Höchstpreise bleibt im Wesentlichen erhalten, gilt nun aber nur noch für Architekten und Ingenieure, die ihren Sitz im Inland haben und vom Inland aus Leistungen anbieten. Mit der Dienstleistungsrichtlinie der EU ist das wahrscheinlich immer noch nicht zu vereinbaren. Auch wenn die Dienstleistungsfreiheit jetzt nicht mehr beeinträchtigt ist, wird die Niederlassungsfreiheit eingeschränkt, weil sich ein ausländischer Architekt mit Gründung einer Niederlassung in Deutschland automatisch dem System der Mindest- und Höchstpreise unterwerfen muss, für das es nach wie vor keine Rechtfertigung nach dem EU-Recht gibt. Seit Inkrafttreten der HOAI im Jahre 1976 liegt noch keine einzige wissenschaftlich fundierte Untersuchung darüber vor, dass Mindest- und Höchstpreise geeignet und erforderlich sind, die angestrebten Ziele zu erreichen.

ANWENDUNGSBEREICH DER HOAI

Ursprünglich hatte das Bundeswirtschaftsministerium vorgesehen, den Anwendungsbereich der HOAI auf Bauvorhaben mit einer Größenordnung bis zu 5 Mio. Euro zu beschränken und

für die Tragwerksplanung und die TGA bei € 750.000,00. Die Honorartafeln sollten dort enden und oberhalb dieser Tafelwerte sollte eine freie Honorarvereinbarung möglich sein. Hier von ist der Gesetzgeber jedoch aufgrund von Protesten der Architekten- und Ingenieurverbände wieder abgerückt. Es gelten also nach wie vor die Werte von 25,5 Mio. Euro für die Architektur, 15,3 Mio. Euro für die Tragwerksplanung und 3,8 Mio. Euro für die einzelnen Anlagengruppen der Technischen Gebäudeausrüstung. Gleichsam durch die Hintertür ist es jedoch zu einer indirekten Senkung der Tafelwerte gekommen, weil nach der Neuregelung in § 11 Abs. 1 bei einem Auftrag für mehrere Objekte die in gleichen Honorarzone liegen, weitgehend vergleichbar sind und im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant sind, die Baukosten dieser Objekte zusammengerechnet werden. Bei einem Büroпарк mit mehreren, zwar verschiedenen, aber im Wesentlichen gleichartigen Bürogebäuden, die im Zuge einer Baumaßnahme errichtet werden, sind die Endwerte also jetzt wesentlich früher erreicht. Hinzu kommt die Steigerung der Baukosten in den vergangenen Jahren.

Gleichwohl dürfte der überwiegende Teil der Baumaßnahmen in Deutschland nach wie vor in den Anwendungsbereich der HOAI fallen.

Neu ist weiterhin, dass eine Reihe beratender Leistungen im Bereich thermische Bauphysik, Raumakustik etc. nunmehr nicht mehr in den Anwendungsbereich der HOAI fallen und dort eine freie Honorarvereinbarung möglich ist. Indirekt führt dies zum weiteren Preisdruck, denn der Bauherr kann den Architekten oder Ingenieur mit den jeweiligen Grundleistungen beauftragen und vereinbaren, dass die zusätzlichen Beratungsleistungen oder andere besondere Leistungen ohne zusätzliche Vergütung zu erbringen sind. Hier ist für die Planer erhöhte Aufmerksamkeit bei der Vertragsverhandlung gefordert.

HONORARBERECHNUNG

Eine der wichtigsten Änderungen betrifft die Honorarberechnung. Diese erfolgt zukünftig ausschließlich nach der Kostenberechnung, die am Ende der Entwurfsplanung (LP 3) angefertigt wird. Solange die Kostenberechnung noch nicht vorliegt, stellt die Kostenschätzung

die Grundlage der Abrechnung dar. Das bedeutet eine völlige Abkehr von der bisherigen Systematik. Der Kostenrahmen, der Kostenanschlag und die Kostenfeststellung sind für die Ermittlung des Honorars nicht mehr von Interesse. Trotzdem sind nach wie vor die Kostenschätzung in der LP 2, der Kostenanschlag in der LP 7 und die Kostenfeststellung in der LP 8 als Leistungen vom Architekten zu erbringen.

Alle Kostenermittlungen erfolgen zukünftig ausschließlich auf der Grundlage der DIN 276, Ausgabe 2008.

Unklar ist bislang, was passiert, wenn der Bauherr zunächst ein Gebäude mit relativ niedrigem Standard in Auftrag gibt und nach Abschluss der Entwurfsplanung und Erteilung der Baugenehmigung der Ausbaustandard erheblich erhöht wird. Wenn auch der Ausführungsplaner und der Bauleiter nur nach den anrechenbaren Kosten aus der Kostenberechnung abrechnen dürfen, werden sie erheblich benachteiligt. Es bietet sich daher an, im Wege einer vertraglichen Vereinbarung für solche Leistungen nach wie vor die Kostenfeststellung als Honorarermittlungsgrundlage heranzuziehen. Dies ist zulässig, sofern dadurch nicht die Höchstwerte der HOAI auf der Basis der Kostenberechnung überschritten werden. Für die Bauleitung bieten sich mit der gleichen Einschränkung Zeithonorare zur Vereinbarung an.

BAUKOSTENVEREINBARUNG

Neu eingeführt ist die Möglichkeit, die Kostenschätzung oder Kostenberechnung als Grundlagen der Honorarermittlung durch vereinbarte anrechenbare Kosten zu ersetzen. Eine solche Vereinbarung über die Kosten darf jedoch nur getroffen werden, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen vorliegen, die Grundlage für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung sein können. Das bedeutet, dass für die isolierte Beauftragung der Ausführungsplanung oder der Bauleitung eine Baukostenvereinbarung nach § 6 Abs. 2 HOAI (neu) nicht in Betracht kommt. Weitere Wirksamkeitsvoraussetzung ist, dass die Baukostenvereinbarung nachprüfbar sein muss, etwa durch Bezug auf Vergleichsobjekte oder Preise pro Kubikmeter BRI. ➔

⇒ FORTSETZUNG VON SEITE 1

Für den Planer birgt eine solche Baukostenvereinbarung das Risiko, dass damit gleichzeitig die Einhaltung bestimmter Baukosten zugesagt wird. Deshalb ist darauf zu achten, dass im Vertrag eindeutig geregelt ist, dass die Baukostenvereinbarung lediglich der Honorarermittlung dient und keine Zusage hinsichtlich der Einhaltung bestimmter Baukosten beinhaltet.

Eine solche Baukostenvereinbarung kann im Nachhinein geändert werden, wenn sich nach Vertragsabschluss Zusatzwünsche des Bauherrn oder Planungsabweichungen bei grundsätzlich gleich bleibenden Anforderungen in das Objekt ergeben.

Um zu beurteilen, ob seitens des Bauherrn ein Änderungswunsch vorlag, muss freilich bei Vertragsabschluss möglichst genau definiert werden, was der Gegenstand des Planungsauftrages und der vorgesehene bauliche Standard ist. Dies kann wiederum durch Bezugnahme auf Vergleichsobjekte geschehen oder durch eine Baubeschreibung, in der die wesentlichen Parameter des geplanten Objektes möglichst präzise beschrieben werden.

ABWEICHENDE HONORARVEREINBARUNGEN

Auch nach der neuen HOAI bleiben abweichende Honorarvereinbarungen zulässig, etwa Pauschalhonorare oder die Vereinbarung einer Abrechnung nach Zeitaufwand, solange dadurch die Mindest- und Höchstsätze nicht unter- bzw. überschritten werden. Bei der Vereinbarung von Zeithonoraren kann zukünftig völlig frei die Höhe der Stundensätze vereinbart werden. Gesetzliche Vorgaben hierzu sind weggefallen.

HONORAR BEIM UMBAU VON GEBÄUDEN

Erethliche Änderungen hat es auch beim Honorar für den Umbau bestehender Gebäude gegeben.

Positiv zu bewerten ist zunächst die Tatsache, dass ein 20%iger Umbauzuschlag mit Mindestpreiskarakter nunmehr bei jedweder Umbaumaßnahme gilt. Es ist nicht mehr erforderlich, dass es durch die Umbaumaßnahmen zu wesentlichen Eingriffen in Struktur oder Nutzung des Gebäudes kommt.

Ersatzlos weggefallen ist im Gegenzug die Anrechnung von Kosten für die mit zu verarbeitende Bausubstanz.

Gemäß § 10 Abs. 3 a HOAI (neu) eröffnet der Gesetzgeber dafür die Möglichkeit, den Umbauzuschlag nunmehr zwischen 10 % und 80 % des Grundhonorars zu vereinbaren, wobei allerdings fraglich ist, inwieweit sich solche Vereinbarungen am Markt von den Planern tatsächlich durchsetzen lassen.

Für die isolierte Beauftragung der Bauleitung gibt es eine ähnliche Regelung, ein Zuschlag von bis zu 50 % des Grundhonorars kann vereinbart werden. Auch hier ist fraglich, inwieweit dies durchsetzbar ist.

ERÖRTERUNGSPFLICHT

Neu eingeführt wurde eine sogenannte Erörterungspflicht, nach der der Architekt oder Ingenieur die Ergebnisse der jeweiligen Planungsphase mit dem Auftraggeber besprechen und erläutern soll. Dies stellt eigentlich eine vertragliche Verpflichtung dar, die in einer Honorarordnung nichts zu suchen hat.

Andererseits kann der Architekt diese Erörterung dazu benutzen, den Auftraggeber zur Genehmigung der bis dahin erbrachten Leistungen zu bewegen. Wenn über die Erörterung ein Protokoll angefertigt wird und der Auftraggeber dem dort niedergelegten Besprechungsergebnis nicht widerspricht, wird man davon ausgehen können, dass damit die bis dahin erbrachten Ergebnisse für die weitere Bearbeitung zugrunde gelegt werden können. Dies ist wichtig, um zu beurteilen, ob bei späteren Änderungswünschen des Auftraggebers eine Wiederholung von Grundleistungen vorliegt, die dann zusätzlich zu vergüten wäre.

TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung hat es ebenfalls Änderungen gegeben. Nunmehr gibt es acht Anlagengruppen statt der bisherigen sechs. Dies ist der Systematik der neuen DIN 276 (2008) geschuldet. Damit ist die Planung der Regelungstechnik (Gebäudeautomation), die haustechnische Planung von Freianlagen sowie von Verkehrsanlagen nunmehr in das bindende Preisrecht der HOAI integriert worden.

Die Bauleitung für die technische Gebäudeausrüstung kann jetzt alternativ nach Prozenten der Bausumme vereinbart werden, statt der Berechnung über anrechenbare Kosten (§ 9 Abs. 2 HOAI neu).

FAZIT

Insgesamt ist festzustellen, dass Architekten

und Ingenieure zukünftig der Vertragsgestaltung noch mehr Aufmerksamkeit widmen müssen als dies bisher schon der Fall war, um keine finanziellen Nachteile zu erleiden. ■

SEMINARVORSCHAU

HOAI 2009 - Alle wichtigen Änderungen an einem Nachmittag

Wir haben uns entschlossen, die wichtigsten Neuerungen der HOAI 2009 als Kompaktschulung anzubieten.

Termin: Mittwoch, 02.09.2009

Zeit: 14:00 Uhr - 17:30 Uhr

Ort: WRD Berlin,

Leipziger Platz 15, 10117 Berlin

Kosten: € 95,00 zzgl. USt

Referent: Rechtsanwalt Hendrik Bach



In dem Seminar werden die hier angesprochenen Themen behandelt. Besondere Aufmerksamkeit liegt auf den neuen Möglichkeiten und Erfordernissen der Vertragsgestaltung für Architekten und Ingenieure. Diese werden anhand eines Vertragsmusters eines Architektenvertrages erörtert.

Über Einzelheiten können Sie sich auf der Internetseite www.bauleiterschulung.de informieren, auf der die Seminargliederung voraussichtlich ab dem 15.07.2009 eingestellt ist.

Anmeldung: www.bauleiterschulung.de oder Frau Goltz, Tel. 030 278707