



Das Honorarrecht der Architekten und Ingenieure



Grundlagen der Vergütung

ob: geregelt im BGB

wie viel: zum Teil verbindlich geregelt in der HOAI

zum Teil frei vereinbar



Das „Ob“ der Vergütung

§ 632 Abs. 1 BGB

„Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.“



Ein Vergütungsanspruch setzt voraus:

- die Erbringung von Architektenleistungen
- aufgrund eines abgeschlossenen Vertrages oder
- Vergütungsanspruch nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 BGB)



Leistungserbringung alleine reicht also nicht!



**Beweispflichtig für Vertragsabschluss ist der
Architekt!**



Die Bedeutung der HOAI

- regelt für einen Teil der Architekten- und Ingenieurleistungen die Honorare verbindlich
- Rechtsnatur: Verordnung
- jetzige Fassung gültig: seit 18.08.2009
Fassung der 6. Änderungsnovelle



Der personelle Anwendungsbereich der HOAI:

„Inländer-HOAI“



Was bedeutet „Inländer-HOAI“?

Die HOAI ist anwendbar auf Leistungen, die ein Auftragnehmer

1. mit Sitz im Inland
2. vom Inland aus erbringt
3. wenn die Leistungen durch die Verordnung erfasst sind



Planer mit Bürositz im Ausland sind nicht an die HOAI gebunden!

Folge: „Inländer-Diskriminierung“



Es kommt darauf an, wo

- faktisch
- mittels einer festen Einrichtung
- auf unbestimmte Zeit
- die Tätigkeit ausgeübt wird



Ergebnis:

Bei einer Bewerbung um einen Auftrag, gleich ob

- öffentlich oder privat
- oberhalb oder unterhalb der Schwellenwerte
- kann Ausländer die Mindestsätze zulässig unterschreiten und günstiger anbieten als Inländer



Der Anwendungsbereich der HOAI:

- Architekt und Ingenieur mit Sitz im Inland
- die Leistungen müssen durch die HOAI erfasst sein
- die Leistungen müssen vom Inland aus erbracht werden



Welche Leistungen sind durch die HOAI erfasst?

Erfasst sind die Leistungen, die im verbindlichen Teil der HOAI geregelt sind.



Zur Erläuterung:

Die HOAI ist zweigeteilt in einen **verbindlichen** Teil und in einen **unverbindlichen** Teil.



Der unverbindliche Teil

- Beratungsleistungen gem. Anlage 1
- die Besonderen Leistungen gem. Anlage 2



Anlage 1

Honorare für Beratungsleistungen (Empfehlungscharakter)
für

- Umweltverträglichkeitsstudie
- thermische Bauphysik
- Schallschutz und Raumakustik
- Bodenmechanik
- Erd- und Grundbau
- vermessungstechnische Leistungen



Honorare in Anlage 1 sind gemäß § 3 Abs. 1 „nicht verbindlich“



Konsequenz:

- Honorar kann frei vereinbart werden
- wenn keine Honorarvereinbarung: § 632 BGB

§ 632 Abs. 2 BGB:

„Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.“



Die Besonderen Leistungen gemäß Anlage 2

können gem. § 3 Abs. 3 S. 2 „frei vereinbart werden“



Konsequenz:

Wenn Honorar vereinbart: es gilt das vereinbarte Honorar



wenn keine Vereinbarung: § 632 Abs. 2 BGB

- „übliche Vergütung“ -



§ 5 Abs. 4 S. 1 alter Fassung ist abgeschafft, d.h. Honorar für Besondere Leistungen gibt es auch dann, wenn keine Vereinbarung getroffen wurde.



möglich aber: Honorierung der Besonderen Leistungen auszuschließen

AGB-rechtlich dürfte es nicht möglich sein, § 5 Abs. 4 Satz 2 HOAI a.F. zu vereinbaren.



Hinweis zur Vertragsgestaltung:

Honorarregelungen sind dringend zu empfehlen für:

- Beratungsleistungen (Anlage 1)
- Besondere Leistungen (Anlage 2)
- weitere, nicht in der HOAI geregelte Leistungen (Beispiel: EnEV sowie Brandschutzkonzepte)



Der verbindliche Teil

- die Verordnung selbst (§§ 1 bis 56)
- die Anlage 3
- die Anlagen 4 bis 14



Der verbindliche Teil betrifft Honorare für:

- Bauleitplanung
- Landschaftsplanung
- Objektplanung Gebäude und raumbildende Ausbauten
- Objektplanung Freianlagen
- Objektplanung Ingenieurbauwerke
- Objektplanung Verkehrsanlagen
- Tragwerksplanung
- Technische Ausrüstung



Verbindlich sind die Objektlisten gem. Anlage 3 für

- Gebäude
- Freianlagen
- raumbildende Ausbauten
- Ingenieurbauwerke
- Verkehrsanlagen
- Anlagen der Technischen Ausrüstung



Verbindlich sind die Leistungsbilder in den Anlagen 4 bis 14:

- Anlage 4: Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Bebauungsplan
- Anlage 6: Landschaftsplan
- Anlage 7: Grünordnungsplan
- Anlage 8: Landschaftsrahmenplan
- Anlage 9: Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Anlage 10: Pflege- und Entwicklungsplan
- Anlage 11: Gebäude- und raumbildende Ausbauten sowie Freianlagen
- Anlage 12: Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen
- Anlage 13: Tragwerksplanung
- Anlage 14: Technische Ausrüstung



Verbindlich sind die Honorarregelungen nur, soweit die anrechenbaren Kosten innerhalb der Tafelwerte der Verordnung liegen (§ 7 Abs. 2).



Außerhalb der Tafelwerte sind die Honorare frei vereinbar.



Beispiel:

Honorartafel für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten:

niedrigster Tafelwert: 25.565,00 €

höchster Tafelwert: 25.564.594,00 €



Das Honorar bei Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten ist frei vereinbar, wenn:

- die anrechenbaren Kosten unter 25.565,00 € liegen
- über 25.564.594,00 € liegen



Grundstruktur der Honorarberechnung

4 Bausteine:

- das beauftragte Leistungsbild (der Leistungsumfang)
- die anrechenbaren Kosten
- die Honorarzone
- die Honorartafel



Das Leistungsbild

Bei der Objekt- und Fachplanung in 9 Leistungsphasen gegliedert.



Beispiel:

Leistungsbild Objektplanung Gebäude
(§ 33)

Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung):	3 %
Leistungsphase 2 (Vorplanung):	7 %
Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung):	11 %
Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung):	6 %
Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung):	25 %
Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe):	10 %
Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe):	4 %
Leistungsphase 8 (Objektüberwachung):	31 %
Leistungsphase 9 (Objektbetreuung u. Dokumentation):	3 %



Die Leistungen jeder Leistungsphase für die Objektplanung Gebäude sind in Anlage 11 geregelt.



Leistungsbild Objektplanung und raumbildende Ausbauten (Anlage 11)

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

- a) Klären der Aufgabenstellung,
- b) Beraten zum gesamten Leistungsbedarf,
- c) Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter,
- d) Zusammenfassen der Ergebnisse;



Leistungsphase 2: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

- a) Analyse der Grundlagen,
- b) Abstimmen der Zielvorstellungen (Randbedingungen, Zielkonflikte),
- c) Aufstellen eines planungsbezogenen Zielkatalogs (Programmziele),
- d) Erarbeiten eines Planungskonzepts einschließlich Untersuchung der alternativen Lösungsmöglichkeiten nach gleichen Anforderungen mit zeichnerischer Darstellung und Bewertung, zum Beispiel versuchsweise zeichnerische Darstellungen, Strichskizzen, gegebenenfalls mit erläuternden Angaben,



- e) Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter,
- f) Klären und Erläutern der wesentlichen städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, technischen, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, energiewirtschaftlichen (zum Beispiel hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen sowie der Belastung und Empfindlichkeit der betroffenen Ökosysteme,
- g) Vorverhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit,



- h) bei Freianlagen: Erfassen, Bewerten und Erläutern der ökosystemaren Strukturen und Zusammenhänge, zum Beispiel Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt, sowie Darstellen der räumlichen und gestalterischen Konzeption mit erläuternden Angaben, insbesondere zur Geländegestaltung, Biotopverbesserung und -vernetzung, vorhandenen Vegetation, Neupflanzung, Flächenverteilung der Grün-, Verkehrs-, Wasser-, Spiel- und Sportflächen; ferner Klären der Randgestaltung und der Anbindung an die Umgebung,
- i) Kostenschätzung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht,
- j) Zusammenstellen aller Vorplanungsergebnisse;



Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

- a) Durcharbeiten des Planungskonzepts (stufenweise Erarbeitung einer zeichnerischen Lösung) unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher (zum Beispiel hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energie) und landschaftsökologischer Anforderungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter bis zum vollständigen Entwurf,
- b) Integrieren der Leistungen anderer an der Planung fachlich Beteiligter,



- c) Objektbeschreibung mit Erläuterung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- d) zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfs, zum Beispiel durchgearbeitete, vollständige Vorentwurfs- und/oder Entwurfszeichnungen (Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens; bei Freianlagen: im Maßstab 1 : 500 bis 1 : 100, insbesondere mit Angaben zur Verbesserung der Biotopfunktion, zu Vermeidungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie zur differenzierten Bepflanzung; bei raumbildenden Ausbauten: im Maßstab 1 : 50 bis 1 : 20, insbesondere mit Einzelheiten der Wandabwicklungen, Farb-, Licht- und Materialgestaltung), gegebenenfalls auch Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen,



- e) Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit,
- f) Kostenberechnung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht,
- g) Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung,
- h) Zusammenfassen aller Entwurfsunterlagen;



Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

- a) Erarbeiten der Vorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter sowie noch notwendiger Verhandlungen mit Behörden,
- b) Einreichen dieser Unterlagen,
- c) Vervollständigen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter,
- d) bei Freianlagen und raumbildenden Ausbauten: Prüfen auf notwendige Genehmigungen, Einholen von Zustimmungen und Genehmigungen;



Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

a) Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphase 3 und 4 (stufenweise Erarbeitung und Darstellung der Lösung) unter Berücksichtigung städtebaulicher, gestalterischer, funktionaler, technischer, bauphysikalischer, wirtschaftlicher, energiewirtschaftlicher (zum Beispiel hinsichtlich rationeller Energieverwendung und der Verwendung erneuerbarer Energien) und landschaftsökologischer Anforderungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter bis zur ausführungsfähigen Lösung,



- b) zeichnerische Darstellung des Objekts mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben, zum Beispiel endgültige, vollständige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1 : 50 bis 1 : 1, bei Freianlagen je nach Art des Bauvorhabens im Maßstab 1 : 200 bis 1 : 50, insbesondere Bepflanzungspläne, mit den erforderlichen textlichen Ausführungen,
- c) bei raumbildenden Ausbauten: detaillierte Darstellung der Räume und Raumfolgen im Maßstab 1 : 25 bis 1 : 1 mit den erforderlichen textlichen Ausführungen; Materialbestimmung,
- d) Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Integrierung ihrer Beiträge bis zur ausführungsfähigen Lösung,
- e) Fortschreiben der Ausführungsplanung während der Objektausführung;



Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

- a) Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen als Grundlage für das Aufstellen von Leistungsbeschreibungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter,
- b) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen,
- c) Abstimmen und Koordinieren der Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten;



Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

- a) Zusammenstellen der Vergabe- und Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche,
- b) Einholen von Angeboten,
- c) Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Teilleistungen unter Mitwirkung aller während der Leistungsphasen 6 und 7 fachlich Beteiligten,
- d) Abstimmen und Zusammenstellen der Leistungen der fachlich Beteiligten, die an der Vergabe mitwirken,
- e) Verhandlung mit Bietern,
- f) Kostenanschlag nach DIN 276 aus Einheits- oder Pauschalpreisen der Angebote,
- g) Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlags mit der Kostenrechnung,
- h) Mitwirken bei der Auftragserteilung;



Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung)

- a) Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung, den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften,
- b) Überwachen der Ausführung von Tragwerken nach § [50](#) Absatz 2 Nummer 1 und 2 auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis,
- c) Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten,



- d) Überwachung und Detailkorrektur von Fertigteilen,
- e) Aufstellen und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm),
- f) Führen eines Bautagebuches,
- g) gemeinsames Aufmaß mit den bauausführenden Unternehmen,
- h) Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter unter Feststellung von Mängeln,
- i) Rechnungsprüfung,
- j) Kostenfeststellung nach DIN 276 oder nach dem wohnungsrechtlichen Berechnungsrecht,



- k) Antrag auf behördliche Abnahmen und Teilnahme daran,
- l) Übergabe des Objekts einschließlich Zusammenstellung und Übergabe der erforderlichen Unterlagen, zum Beispiel Bedienungsanleitungen, Prüfprotokolle,
- m) Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche,
- n) Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel,
- o) Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag;



Leistungsphase 9: Objektbetreuung und Dokumentation

- a) Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen,
- b) Überwachen der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfristen für Mängelansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von vier Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten,
- c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen,
- d) systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts.



Berechnung des Honorars in besonderen Fällen (§ 8)

- (1) Werden nicht alle Leistungsphasen eines Leistungsbildes übertragen, so dürfen nur die für die übertragenen Phasen vorgesehenen Prozentsätze berechnet und vertraglich vereinbart werden.
- (2) Werden nicht alle Leistungen einer Leistungsphase übertragen, so darf für die übertragenen Leistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertragenen Leistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. Das Gleiche gilt, wenn wesentliche Teile von Leistungen dem Auftragnehmer nicht übertragen werden. Ein zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand ist zu berücksichtigen.



Die anrechenbaren Kosten



Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten (§ 4)

(1) Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten zur Herstellung, zum Umbau, zur Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie den damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach fachlich allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln. Wird in dieser Verordnung die DIN 276 in Bezug genommen, so ist diese in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276 – 1:2008-12) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zu Grunde zu legen. Die auf die Kosten von Objekten entfallende Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.



Für die Abrechnung der Leistungsphasen 1 bis 9
ist maßgebend die Kostenberechnung.



Die Kostenberechnung wird in Leistungsphase 3
(Entwurfsplanung) erstellt.



Für die Abrechnung der Leistungsphasen 1, 2 und teilweise 3 (solange Kostenberechnung noch nicht vorliegt) ist die Kostenschätzung maßgeblich.



Anrechenbare Kosten bei Objektplanung Gebäude und raumbildende Ausbauten (§ 4 i.V.m. 32):

- (1) immer anrechenbar: Kosten der Baukonstruktion (Kostengruppe 300)
- (2) teilweise anrechenbar: Kosten der technischen Anlagen (Kostengruppe 400)
- (3) ggf: ortsübliche Preise (§ 4 Abs. 2)
- (4) ggf: bedingt anrechenbare Kosten nach § 32 Abs. 3



§ 32 Abs. 3:

Nicht anrechenbar sind:

*„Nicht anrechenbar sind insbesondere die Kosten fürs Herrichten, die nicht öffentliche Erschließung sowie die Leistungen für Ausstattung und Kunstwerke, **soweit** der Auftragnehmer sie nicht plant, bei der Beschaffung nicht mitwirkt oder ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht.“*



Umkehrschluss:

Wenn der Auftragnehmer diese Leistungen entweder:

- plant
- bei der Beschaffung mitwirkt
- Ausführung oder Einbau überwacht

sind diese Kosten voll anrechenbar.



Ortsübliche Preise (§ 4 Abs. 2):

sind anzusetzen, wenn der Auftraggeber:

- selbst Lieferung oder Leistungen übernimmt
- von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält
- Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt
- vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt



Grundsätzlich gilt:

Kosten der **Baukonstruktionen** (Kostengruppe 300) sind **voll** anrechenbar.

Kosten der **technischen Anlagen** (Kostengruppe 400) sind **teilweise** anrechenbar.



§ 32 Abs. 2:

„Anrechenbar für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind auch die Kosten für technische Anlagen, die der Auftragnehmer nicht fachlich plant und deren Ausführung er nicht fachlich überwacht:

- 1. vollständig bis zu 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten und*
- 2. Zur Hälfte mit dem 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.“*



Beispiel:

Kosten der Kostengruppe 300 belaufen sich auf 1 Mio. €.
Kosten der Technik (Kostengruppe 400) belaufen sich auf 600.000,00 €.

Die Kosten der Technik sind wie folgt anrechenbar:

- bis zu 25 % der Kosten der Kostengruppe 300, also mit 250.000,00 € voll
- hinsichtlich des 250.000,00 € übersteigenden Betrags (also mit 350.000,00 zur Hälfte = 175.000,00 €)
- anrechenbar also in Höhe von 250.000,00 € + 175.000,00 € = 425.000,00 €



Gesamte anrechenbare Kosten:

Kostengruppe 300:	1.000.000,00 €
Kostengruppe 400:	<u>425.000,00 €</u>
Gesamtsumme	1.425.000,00 €



Alternative zur Kostenberechnung:

Das Baukostenvereinbarungsmodell

Voraussetzung:

Zum Zeitpunkt der Beauftragung liegen noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vor



Baukostenvereinbarung muss schriftlich getroffen werden

„Bei Auftragserteilung“ ist nicht erforderlich



Zu unterscheiden:

- Baukostenvereinbarung hinsichtlich Abrechnung
- Baukostenvereinbarung im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung des Architektenwerks



Formulierung einer Baukostenvereinbarung:

„Gemäß § 6 Abs. 2 HOAI wird vereinbart, das Honorar auf der Grundlage folgender Kosten nach DIN 276 Ausgabe 2008 zu ermitteln:

<i>Kostengruppe 300 Baukonstruktionen</i>	<i>.....</i>	<i>€</i>
<i>Kostengruppe 400 Technische Anlagen</i>	<i>.....</i>	<i>€</i>

Diese Kosten sind Netto-Kosten (ohne Mehrwertsteuer).

Diese Baukostenvereinbarung erfolgt lediglich im Hinblick auf die Honorarberechnung und stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung des Architektenwerkes dar.“



Die Honorarzonen (§ 5)

Objekt-, Bauleit- und Tragwerksplanung sind in 5 Honorarzonen gegliedert:

1. Honorarzone I: sehr geringe Planungsanforderungen
2. Honorarzone II: geringe Planungsanforderungen
3. Honorarzone III: durchschnittliche Planungsanforderungen
4. Honorarzone IV: überdurchschnittliche Planungsanforderungen
5. Honorarzone V: sehr hohe Planungsanforderungen



Die Methode der Honorarzonenermittlung:

1. Grobeinordnung nach § 5 Abs. 1 bis 3

wenn kein eindeutiges Ergebnis: dann

2. Bewertungspunkte und Regelbeispiele (Objektlisten – Anlage 3)



Honorartafel (vgl. bei Gebäuden u. raumbildenden Ausbauten § 34 Abs. 1)



Honorartafeln enthalten für jede Zone ein Mindest- und ein Höchst Honorar.



Honorartafel zu § 34 Abs. 1 Gebäude u. raumbildende Ausbauten

Anrechenbare Kosten Euro	Honorarzone I		Honorarzone II		Honorarzone III		Honorarzone IV		Honorarzone V	
	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis
25 565	2 182	2 654	2 654	3 290	3 290	4 241	4 241	4 876	4 876	5 348
30 000	2 558	3 109	3 109	3 847	3 847	4 948	4 948	5 686	5 686	6 237
35 000	2 991	3 629	3 629	4 483	4 483	5 760	5 760	6 613	6 613	7 252
40 000	3 411	4 138	4 138	5 112	5 112	6 565	6 565	7 538	7 538	8 264
45 000	3 843	4 657	4 657	5 743	5 743	7 372	7 372	8 458	8 458	9 272
50 000	4 269	5 167	5 167	6 358	6 358	8 154	8 154	9 346	9 346	10 243
100 000	8 531	10 206	10 206	12 442	12 442	15 796	15 796	18 032	18 032	19 708
150 000	12 799	15 128	15 128	18 236	18 236	22 900	22 900	26 008	26 008	28 337
200 000	17 061	19 927	19 927	23 745	23 745	29 471	29 471	33 289	33 289	36 155
250 000	21 324	24 622	24 622	29 018	29 018	35 610	35 610	40 006	40 006	43 305
300 000	24 732	28 581	28 581	33 715	33 715	41 407	41 407	46 540	46 540	50 389
350 000	27 566	32 044	32 044	38 017	38 017	46 970	46 970	52 944	52 944	57 421
400 000	29 999	35 114	35 114	41 940	41 940	52 175	52 175	59 001	59 001	64 116
450 000	32 058	37 820	37 820	45 498	45 498	57 024	57 024	64 702	64 702	70 465
500 000	33 738	40 137	40 137	48 667	48 667	61 464	61 464	69 994	69 994	76 392
1 000 000	60 822	72 089	72 089	87 112	87 112	109 650	109 650	124 674	124 674	135 940
1 500 000	88 184	104 284	104 284	125 749	125 749	157 951	157 951	179 416	179 416	195 516
2 000 000	115 506	136 436	136 436	164 341	164 341	206 201	206 201	234 105	234 105	255 036
2 500 000	142 830	168 598	168 598	202 953	202 953	254 487	254 487	288 842	288 842	314 607
3 000 000	171 226	200 401	200 401	239 295	239 295	297 639	297 639	336 534	336 534	365 708
3 500 000	199 766	232 158	232 158	275 353	275 353	340 143	340 143	383 337	383 337	415 731
4 000 000	228 305	263 920	263 920	311 411	311 411	382 642	382 642	430 133	430 133	465 748
4 500 000	256 840	295 678	295 678	347 465	347 465	425 145	425 145	476 931	476 931	515 769
5 000 000	285 379	327 439	327 439	383 522	383 522	467 649	467 649	523 731	523 731	565 792
10 000 000	570 757	648 805	648 805	752 869	752 869	908 967	908 967	1 013 031	1 013 031	1 091 079
15 000 000	856 136	964 745	964 745	1 109 559	1 109 559	1 326 782	1 326 782	1 471 595	1 471 595	1 580 205
20 000 000	1 141 514	1 275 044	1 275 044	1 453 088	1 453 088	1 720 148	1 720 148	1 898 192	1 898 192	2 031 722
25 000 000	1 426 893	1 586 268	1 586 268	1 798 766	1 798 766	2 117 513	2 117 513	2 330 011	2 330 011	2 489 383
25 564 594	1 459 117	1 621 426	1 621 426	1 837 835	1 837 835	2 162 447	2 162 447	2 378 856	2 378 856	2 541 160



Interpolation

Die Mindest- und Höchstsätze für Zwischenstufen der in den Honorartafeln angegebenen anrechenbaren Kosten sind durch lineare Interpolation zu ermitteln (§ 13).



Das Mindesthonorar darf nicht unterschritten werden.

Das Höchsthonorar darf nicht überschritten werden.



Berechnungsaufgabe:

Berechnen Sie das Honorar für die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 des Leistungsbildes Objektplanung Gebäude bei anrechenbaren Kosten von 500.000,00 €. Gehen Sie davon aus, dass das Objekt in Honorarzone III einzustufen ist.



Wenn keine Honorarvereinbarung getroffen ist, ist der Mindestsatz der Tabelle zugrunde zu legen.

Damit gilt:

Honorarzone III Mindestsatz, anrechenbare Kosten

500.000,00 €: 100 % Honorar 48.667,00 €

Leistungsphasen 1 bis 4 sind 27 %

27 % aus 48.667,00 € 13.140,09 €



Die Zulässigkeit von Honorarvereinbarungen (§ 7):

- schriftlich
- bei Auftragserteilung
- im Rahmen der durch die Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze



schriftlich bedeutet:

eine Urkunde

zwei Unterschriften



Zwei sich kreuzende Schriftstücke erfüllen das
Schriftformerfordernis nicht.



Kriterium bei „Auftragserteilung“

wird sehr eng gesehen:

muss in unmittelbarem Zusammenhang mit der Auftragserteilung erfolgen (1, 2 oder 3 Tage)



Im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze bedeutet:

- das rechnerische Endergebnis der Honorarvereinbarung darf
 - die Mindestsätze nicht unterschreiten
 - die Höchstsätze nicht überschreiten



Folge der Mindestsatzunterschreitung:

Honorarvereinbarung ist unwirksam, Architekt erhält die Mindestsätze.



Folge der Höchstsatzüberschreitung:

Architekt darf die Höchstsätze abrechnen, mehr jedoch nicht.



Unterschreitung der Mindestsätze ist nur in
Ausnahmefälle zulässig (§ 7 Abs. 3).

§ 7 Abs. 3:

*„Die in dieser Verordnung festgesetzten
Mindestsätze können durch schriftliche
Vereinbarung in Ausnahmefällen unterschritten
werden.“*



Überschreitung der Höchstsätze nur bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen.



§ 10 mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen

wenn:

- auf Veranlassung des Auftraggebers
- mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen
- für dasselbe Objekt
- nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen gefertigt werden:

Architekt erhält:

- für vollständige Vorentwurfs- oder Entwurfsplanung die vollen Prozentsätze
- für die weiteren Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen die anteiligen Prozentsätze



§ 11 Auftrag für mehrere Objekte

Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare für jedes Objekt getrennt zu berechnen.

Die anrechenbaren Kosten sind aber zu addieren, wenn

- Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen
- derselben Honorarzone
- im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang
 - als Teil einer Gesamtmaßnahme
 - geplant, betrieben u. genutzt werden



§ 11 Abs. 2 mehrere im wesentlichen gleichartige Objekte:

wenn:

- im zeitlichen u. örtlichen Zusammenhang
- unter gleichen baulichen Verhältnissen
- geplant und errichtet

dann erhält Architekt:

- für die 1. bis 4. Wiederholung
für die Leistungsphasen 1 bis 7: 50 %
- von der 5. bis 7. Wiederholung: 40 %
- ab der 8. Wiederholung: 10 %



Abrechnung der Nebenkosten

- pauschal oder
- nach Einzelnachweis

Wenn nicht bei Auftragserteilung pauschale Abrechnung schriftlich vereinbart worden ist:

Einzelnachweis



Fälligkeit des Honorars

Das Honorar wird fällig

- wenn die Leistung vertragsgemäß erbracht und
- prüffähige Honorarrechnung überreicht worden ist



Abrechnung von Wiederholungsleistungen

Die wiederholte Erbringung einer bereits abgeschlossenen Leistung wird abgerechnet nach den Abrechnungsgrundsätzen der HOAI (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Prozentsatz wiederholt erbrachter Leistungen, Honorartafel)



Abschlagsrechnungen

Der Architekt ist berechtigt, Abschlagsrechnungen

- zu vereinbarten Zeitpunkten oder
- in angemessenen zeitlichen Abständen
- für nachgewiesene Leistungen

zu fordern.



Verjährung des Honoraranspruchs

Der Honoraranspruch verjährt:

- in 3 Jahren

Die **Verjährung beginnt** am Ende des Jahres, in dem der Honoraranspruch fällig geworden ist (Stellung einer prüffähigen Rechnung)

Verjährungsende also jeweils zum 31.12. drei Jahre nach Fälligkeit



Honorar bei Leistungen im Bestand (§ 35 HOAI)

Es kann ein Zuschlag von bis zu 80 % vereinbart werden.

- wenn kein Zuschlag schriftlich vereinbart:
ab Honorarzone II Zuschlag 20 %



Die Honorare für Umbauten und Modernisierungen sind

- nach den anrechenbaren Kosten
 - der Honorarzone
 - den Leistungsphasen
 - der Honorartafel, die dem Umbau oder der Modernisierung sinngemäß zuzuordnen ist
- zu ermitteln.