

# Praxis der HOAI

Ein Leitfaden für Architekten und  
Ingenieure, Sachverständige, Bauherren  
und deren Berater

von

Prof. Dr. Gerd Motzke

Richter am Oberlandesgericht München  
(Bausenat in Augsburg)

Honorarprofessor an der Universität Augsburg

und . . . ,

Dipl.-Ing. Rainer Wolff

Architekt BDA

Sachverständiger für Grundstücksbewertung  
und Architektenhonorare in München

2., völlig überarbeitete und aktualisierte Auflage



C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung  
München 1995

# Inhaltsverzeichnis

## Einführung

1. HOAI-Regelungsgegenstand . . . . .	2
2. Abschluß des Architekten-/Ingenieurvertrags . . . . .	4
2.1 Form . . . . .	4
2.2 Zustandekommen des Architekten-/Ingenieurvertrages. . . . .	5
2.3 Leistungsumfang . . . . .	11
2.4 Vertragspartner. . . . .	12
2.5 Wirksamkeitsschranke: Koppelungsverbot . . . . .	13
3. Honorar. . . . .	14
3.1 Honorarvereinbarung . . . . .	14
3.2 Besondere Abrechnungs- und Abnahmevereinbarungen . . . . .	17
3.3 Honorarrechnung und Honorarzahlung. . . . .	17
4. Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrags . . . . .	19
5. Haftung des Architekten und Ingenieurs für Mängel (Gewährleistung). . . . .	20
6. Haftung der Planer im Bereich der Kostenermittlungsverfahren . . . . .	21
7. Verjährung der Honorar- und der Gewährleistungsansprüche . . . . .	24
8. • Die Vollmacht des Architekten/Ingenieurs. . . . .	27
9. Beendigung des Architekten-/Ingenieurvertrags. . . . .	28
10. Europäische Union, Vergabe von Planungsleistungen und die HOAI . . . . .	29

## Teil I: Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich . . . . .	31
Anwendungsbereich auf der Auftragnehmerseite . . . . .	33
Berufsgruppen und HOAI . . . . .	33
Auftraggeberseite und HOAI . . . . .	37
Der HOAI unterfallende Leistungen . . . . .	37
Räumlicher Anwendungsbereich. . . . .	40
Rechtsgrund des Vergütungsanspruchs . . . . .	41
§ 2 Leistungen . . . . .	42
Zusammenhang mit § 1 HOAI . . . . .	43
Honorarumfang und -Sicherung . . . . .	44
Konsequenz für Sachverständigenbewertungen. . . . .	45
Konsequenz für die Erstellung der Honorarschlußrechnung . . . . .	45
Grundleistungen . . . . .	45
Besondere Leistungen. . . . .	47
Erweiterungsfähigkeit des Katalogs der Besonderen Leistungen. . . . .	48
Isolierte Besondere Leistung. . . . .	49
Handlungsgebote. . . . .	50
§ 3 Begriffsbestimmungen . . . . .	50
§ 4 Vereinbarung des Honorars . . . . .	53
Vertragsrechtliche Folgen aus § 4. . . . .	55
Schriftformerfordernis . . . . .	55

Inhalt der schriftlichen Honorarvereinbarung . . . . .	57
Mindest- und Höchstsätze . . . . .	57
Handlungsgebote für die Praxis . . . . .	58
Honorarbestimmungskriterien . . . . .	58
Umfang der Vertragsfreiheit nach § 4 Abs. 1 . . . . .	59
Mindestsatzunterschreitung . . . . .	63
Der Ausnahmefall . . . . .	64
Prüfung der Mindestsatzunterschreitung . . . . .	64
Höchstsatzüberschreitung . . . . .	65
Fiktion nach Abs. 4 . . . . .	66
§ 4a Abweichende Honorarermittlung . . . . .	68
Ratschläge für den Architekten . . . . .	69
Anwendungs- und Handlungsgebote . . . . .	70
Anwendungsbereich . . . . .	71
Regelungsziel . . . . .	72
§ 4 a Satz 1 und seine Rechtsfolgen . . . . .	73
Vorschlag für eine Formulierung bei Auftragserteilung . . . . .	74
Leistungsstörungen . . . . .	74
Zusatzhonorar bei Mehrleistungen nach Satz 2 . . . . .	75
Anwendungsbereich . . . . .	75
Leistungskategorie - Qualifizierung . . . . .	76
Begriff . . . . .	77
Veranlassung . . . . .	77
Honorierungsmaßstab . . . . .	78
Honorarvereinbarung . . . . .	79
Zusatzhonorar nach Satz 3 bei Verlängerung der Planungs- und Bauzeit . . . . .	79
Anwendungsbereich für Satz 3 . . . . .	80
Vereinbarung über ein Zusatzhonorar . . . . .	80
Bemessungskriterien für das Zusatzhonorar . . . . .	81
Honorar- Aufwand und Zeit . . . . .	82
Verlängerungsdauer und Handlungsgebot . . . . .	83
Verlängerung der Planungs- und Bauzeit ohne Verschulden des Planers . . . . .	83
§ 5 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen . . . . .	83
Beauftragung mit eingeschränktem Leistungsbild . . . . .	91
Auftrag erfasst nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase . . . . .	92
Übertragung von Grundleistungen auf Dritte . . . . .	94
Anwendungsbereich des § 5 Abs. 3 . . . . .	95
Honorierung Besonderer Leistungen . . . . .	96
Besondere Leistungen zur Kosteneinsparung - Erfolgshonorar (§ 5 Abs. 4 a) . . . . .	99
Handlungsgebote . . . . .	99
Qualifizierung - Kriterien für Grundleistungshonorar . . . . .	100
Anwendungsbereich, Geltung, Wirksamkeitsvoraussetzungen . . . . .	100
Trennung von Auftragserteilung und Honorarabrede . . . . .	101
Anforderungen an die schriftliche Honorarvereinbarung . . . . .	101
Vertragliche Festlegung der Besonderen Leistungen . . . . .	103
Abgrenzungsprobleme-Abs. 4/Abs. 4a . . . . .	103
Überschreitung des Honorarrahmens . . . . .	104
Anspruch auf das Erfolgshonorar . . . . .	104
Kosteneinsparung ohne Verminderung des Standards . . . . .	105
Anwendungsschwierigkeiten . . . . .	105
Rechnungsstellung . . . . .	105
Abschlagsrechnung . . . . .	106

Nichterbringung übertragener Grundleistungen oder <b>Teilleistungen trotz</b> Beauftragung	106
§ 5a Interpolation	108
§ 6 Zeithonorar	<b>109</b>
Abrechnungsvoraussetzungen	110
Mindest- und Höchstsatzregelung	112
Abrechnungsgrundsätze	113
§ 7 Nebenkosten	114
Abrechnung der Nebenkosten auf Einzelnachweis	116
Abrechnung der Nebenkosten nach Pauschale	117
Voraussetzungen für Pauschale	117
Ausschluß der Nebenkostenabrechnung	117
§ 8 Zahlungen	117
Muster einer prüffähigen Honorarrechnung	120
Abrechnungs- und Zahlungsarten	121
Fälligkeit der Schlußzahlung	122
Voraussetzungen der Prüfbarkeit	122
Unterscheidung zwischen Prüfbarkeit und Richtigkeit	124
Fälligkeitsvoraussetzungen für Abschlagszahlungen	126
Bindungswirkung der Honorarschlußrechnung	126
Folgen der Bindungswirkung	128
§ 9 Umsatzsteuer	130
Anwendungsbereich	131
Umfang des Erstattungsanspruchs	132
Umsatzsteuererstattungsanspruch bei Veränderungen im Steuersatz	133
<b>Teil II. Leistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten</b>	
§ 10 Grundlagen des Honorars	134
Die Kostenermittlungsarten	136
Abgebrochene Leistungen	139
Vergünstigungen und Kostenanspruch	140
Vorhandene Bausubstanz	141
Anrechnung von Installationskosten	142
Freianlagen	144
Nichtanrechenbare Grundleistungen	145
Von § 10 unabhängige Leistungen	145
Vertraglicher Festlegungsbedarf	146
Die richtige Kostenermittlungsart	148
Abrechnung bei Teilaufträgen und Leistungsstörungen	151
§ 11 Honorarzonen für Leistungen bei Gebäuden	154
Einteilung der Honorarzonen	156
Beziehung zwischen Honorarzone und Honorarsatz	159
Anforderungen und Honorarzoneeinordnung	159
Objektüberwachung	159
Punktebewertung und Objektliste	159
Kriterien für die Punktebewertung	160
Konsequenzen für die Erstellung der Honorarrechnung	160
Honorarzone und Honorarberechnung	161

Honorarzone und Vertrag . . . . .	161
Honorarzone und Sachverständiger . . . . .	163
Honorarzone und Prozeß . . . . .	163
§ 12 Objektliste für Gebäude . . . . .	164
§ 13 Honorarzonen für Leistungen bei Freianlagen . . . . .	166
§ 14 Objektliste für Freianlagen . . . . .	170
Konsequenzen für die Abrechnung des Honorars des Auftragnehmers . . . . .	171
§ 14 a Honorarzonen für Leistungen bei raumbildenden Ausbauten . . . . .	171
§ 14b Objektliste für raumbildende Ausbauten . . . . .	174
Konsequenz für die Abrechnung der Leistungen . . . . .	176
§ 15 Leistungsbild Objektplanung für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten . . . . .	176
Grundleistungen/Besondere Leistungen . . . . .	184
Splittertabellen . . . . .	185
Die einzelnen Leistungsphasen . . . . .	186
Leistungsphase 1 - Grundlagenermittlung . . . . .	186
Leistungsphase 2 - Vorplanung . . . . .	187
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung . . . . .	192
Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung . . . . .	194
Leistungsphase 5 - Ausführungsplanung . . . . .	195
Leistungsphase 6 - Vorbereitung und Vergabe . . . . .	197
Leistungsphase 7-Mitwirkung bei der Vergabe . . . . .	197
Leistungsphase 8 - Objektüberwachung . . . . .	199
Leistungsphase 9 - Objektbetreuung und Dokumentation . . . . .	202
Gestalterische-künstlerische Objektüberwachung . . . . .	202
Leistungsbild, Leistungsumfang und Vergütung . . . . .	203
Leistungsbild und Vertragsfreiheit (Voll- und Teilarchitektur) . . . . .	205
Leistungsbild, Leistungserfolg und Honorar . . . . .	208
Haftungsfragen innerhalb der Leistungsphasen . . . . .	210
Abgrenzung zu Kostengarantie und Kostenlimit . . . . .	213
Kostenschätzung — Toleranzen . . . . .	214
Kostenschätzung und Sonderfachleute, Besondere Leistung . . . . .	215
Umbauten und Modernisierung . . . . .	230
§ 16 Honorartafel für Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Aus- bauten . . . . .	231
Pauschale/Zeithonorar . . . . .	233
Anrechenbare Kosten und DM 50000,- . . . . .	238
Honorarberechnung . . . . .	239
Anrechenbare Kosten über 50 Millionen . . . . .	239
§ 17 Honorartafel für Grundleistungen bei Freianlagen . . . . .	240
Gestalterische Einbindung von Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen . . . . .	242
§ 18 Auftrag über Gebäude und Freianlagen . . . . .	243
Unrichtigkeit und Prüfbarkeit der Rechnung . . . . .	244
Bindungswirkung an die Schlußrechnung . . . . .	245

§ 19 Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung als Einzelleistung .	245
Anhebungsmöglichkeiten . . . . .	248
Anhebungsvoraussetzungen. . . . .	248
Vereinbarung: Schriftform und Zeitpunkt . . . . .	249
Auswirkungen auf die Honorarabrechnung - Sicherung und Prüfbarkeit der Rechnung. . . . .	251
§ 20 Mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen . . . . .	251
Schriftliche Vereinbarung . . . . .	252
Mehrfachleistungen . . . . .	252
Vertragsrechtliche Zusammenhänge. . . . .	253
Anwendungsbereich und Abgrenzung . . . . .	254
Honorierungsfolgen und Honorarrechnung. . . . .	255
Auftragserteilung - Veranlassung . . . . .	256
Rechtsgrundlage der Veranlassung - Vertragsschluß . . . . .	256
Auftragserfüllung . . . . .	257
Darlegungs- und Beweislast . . . . .	257
§ 21 Zeitliche Trennung der Ausführung . . . . .	258
Größere Zeitabstände . . . . .	259
Art der Honorarberechnung. . . . .	261
§ 22 Auftrag für mehrere Gebäude . . . . .	272
Abgrenzung der Gebäude . . . . .	273
Reduzierung des Honorars bei Wiederholungen . . . . .	273
Honorarverteilung bei mehreren Auftraggebern . . . . .	276
Fehlender zeitlicher Zusammenhang . . . . .	276
Vereinbarungen. • . . . .	278
§ 23 Verschiedene Leistungen an einem Gebäude . . . . .	278
Zusammentreffen mit Modernisierung und Instandsetzung . . . . .	280
Berücksichtigung der Aufwandsminderung . . . . .	281
§ 24 Umbauten und Modernisierung von Gebäuden . . . . .	281
Erhöhte Anforderungen . . . . .	283
Besonderheiten bezüglich des Vertragsabschlusses . . . . .	284
Anrechenbare Kosten als Verhandlungspunkt . . . . .	284
Honorarzone als Verhandlungspunkt . . . . .	285
Honorarerhöhung als Verhandlungspunkt. . . . .	285
Umbau-/Modernisierungszuschlag nach Abs. 1. . . . .	286
Erhöhung des Vomhundertsatzes nach Abs. 2 . . . . .	288
Zeitpunkt für die Vereinbarung des Zuschlags. . . . .	288
Verhältnis zu § 15 Abs. 4 (Besond. Leistungen bei Umbau/Modernisierung) . . . .	289
Umbau-/Modernisierungszuschlag (§ 24) und Instandsetzungszuschlag (§ 27) . . . .	289
Honorarrechnung . . . . .	289
§ 25 Leistungen des raumbildenden Ausbaus . . . . .	289
Regelungsinhalt des Abs. 2 . . . . .	292
Honorarrechnung . . . . .	293
§ 26 Einrichtungsgegenstände und integrierte Werbeanlagen . . . . .	293
§ 27 Instandhaltungen und Instandsetzungen . . . . .	295
Zuschlagsvereinbarung - kein gesetzlicher Mindestzuschlag. . . . .	297
Zusammentreffen verschiedener Zuschläge . . . . .	299
Honorarrechnung . . . . .	299

**Teil III. Zusätzliche Leistungen**

Vorbemerkungen . . . . .	299
§ 28 Entwicklung und Herstellung von Fertigteilen . . . . .	301
Honorierungsgrundsätze. . . . .	302
Einzelheiten . . . . .	303
Baublauf und Honorarsatzvereinbarung . . . . .	303
Objektplanungsleistungen und Honorar für zusätzliche Leistungen. . . . .	304
Honorar und Fälligkeit . . . . .	304
§ 29 Rationalisierungswirksame besondere Leistungen . . . . .	305
Anwendungsbereich . . . . .	306
Sachliche Anspruchsvoraussetzungen. . . . .	307
Förmliche Anspruchsvoraussetzungen . . . . .	308
§ 31 Projektsteuerung . . . . .	109
Projektsteuerung und Objektplanung. . . . .	311
Generelle Leistungsbeschreibung . . . . .	313
Leistungen im einzelnen. . . . .	314
Honorar. . . . .	315
§ 32 Winterbau . . . . .	315
Honorargrundsätze. . . . .	316
Anwendungsbereich. . . . .	318
Honorarvereinbarung. . . . .	320
Vergütungsanhebung nach Abs. 4. . . . .	320
Berechnungsmäßige Umsetzung des Abs. 4. . . . .	321
Honorarrechnung. . . . .	322

**Teil IV. Gutachten und Wertermittlungen**

Vorbemerkungen. . . . .	322
Anwendungsbereich . . . . .	322
Gutachtervertrag. . . . .	323
Einstandspflicht gegenüber Dritten. . . . .	323
Haftungsregeln . . . . .	324
§ 33 Gutachten . . . . .	324
Gemischte Schaden- und Honorargutachten. . . . .	325
Schieds- und Sachverständigengutachten. . . . .	325
Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	326
Gutachtentypen. . . . .	328
Honorarregelung - Honorarvereinbarung . . . . .	328
Honorarrechnung. . . . .	329
§ 34 Wertermittlungen . . . . .	329
Handhabung der Honorartafel. . . . .	332
Basis der Honorarberechnung. . . . .	333
Honorierung bei Werten bis 50000- DM . . . . .	338
Honorierung bei Werten über 50 Mio. DM. . . . .	338
Schwierigkeitsstufe. . . . .	338
Was sind „Schwierigkeiten“?. . . . .	340

Honorarminderungen . . . . .	342
Abschlagshäufung . . . . .	343
Ergänzungen der Wertermittlung . . . . .	343
Fehlendes Leistungsbild für Wertermittlungen. . . . .	344
Honorarrechtlicher Handlungsbedarf. . . . .	345
Anwendungsbereich. . . . .	346
Honorierungsgrundsätze. . . . .	347
Honorarberechnung . . . . .	347
Honorarrechnung . . . . .	348

#### Teil V. Städtebauliche Leistungen

Praxisbezug der Vorschriften. . . . .	361
Kosten von EDV-Leistungen . . . . .	362
Leistungen bei Flächennutzungsplänen. . . . .	363
Leistungsbild Flächennutzungsplan. . . . .	365
Honorierung der Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen. . . . .	366
Bebauungspläne. . . . .	367
Sonstige städtebauliche Leistungen. . . . .	367
Rechtliche Hinweise. . . . .	368
1. Leistungsbilder und sonstige Leistungen. . . . .	368
1.1 Einordnung der sonstigen städtebaulichen Leistungen . . . . .	368
1.2 Unterscheidung von den Besonderen Leistungen. . . . .	368
1.3 Praxiskonsequenzen der Einordnung. . . . .	369
2. Honorarbestimmungskriterien. . . . .	369
2.1 Leistungsbilder. . . . .	369
3. Honorarvereinbarung . . . . .	371
3.1 Zeithonorar. . . . .	371
3.2 Pauschalhonorar und Zuschlag. . . . .	372
3.3 Sonstiger Regelungsbedarf. . . . .	373

#### Teil VI. Landschaftsplanerische Leistungen

Praxisbezug der Vorschriften. . . . .	400
Anwendungsbereich. . . . .	402
Honorarzonen bei Landschaftsplänen. . . . .	402
Leistungsbild des Landschaftsplanes. . . . .	403
Honorartafeln für Grundleistungen. . . . .	404
Grünordnungspläne . . . . .	404
Weitere Vorschriften. . . . .	405
Rechtliche Hinweise. . . . .	405
1. Leistungsbilder und sonstige Leistungen . . . . .	405
1.1 Landschaftspläne (§§ 45 bis 45b). . . . .	405
1.2 Grünordnungsplan (§§ 46,46a). . . . .	406
1.3 Leistungsbild Landschaftsrahmenplan (§§ 47,47a). . . . .	407
1.4 Leistungsbild Umweltverträglichkeitsstudien (§§ 48 bis 48 b). . . . .	407
1.5 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan (§§ 49,49a). . . . .	407
1.6 Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan (§§ 49b, c, d). . . . .	408
1.7 Sonstige landschaftsplanerische Leistungen (§50). . . . .	408
2. Honorarbestimmungskriterien. . . . .	408



**Teil XI. Leistungen für Schallschutz und Raumakustik**

Praxisbezug der Vorschriften . . . . .	531
Bauakustik . . . . .	531
Honorarzonen und Honorartafel . . . . .	533
Raumakustik . . . . .	533
Honorarzonen und Honorartafel . . . . .	534
Rechtliche Hinweise . . . . .	534
1. Verhältnis des Teils XI zur Objektplanung . . . . .	534
1.1 Gegenstand der Planungsleistung nach Teil XI - Schallschutz . . . . .	534
1.2 Gegenstand der Planungsleistung nach Teil XI - Raumakustik . . . . .	535
1.3 Schallschutz und Raumakustik als Teil der Objektplanung (§§ 15, 55). . . . .	536
2. Honorierung und Honorarvereinbarung . . . . .	537
2.1 Leistungsbild Bauakustik (§81). . . . .	537
2.2 Sonstige Leistungen für Schallschutz (§84). . . . .	539
2.3 Leistungsbild Raumakustische Planung und Überwachung (§ 86). . . . .	539
2.4 Sonstige Leistungen für Raumakustik (§90). . . . .	540
2.5 Honorarrechnung . . . . .	540
2.6 Objektplanerhonorar und Honorar nach Teil XI . . . . .	540

**Teil XII. Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau**

Praxisbezug der Vorschriften . . . . .	544
Anwendungsfelder und Leistungsbilder . . . . .	544
Honorarzonen . . . . .	545
Honorartafel . . . . .	545
Rechtliche Hinweise . . . . .	545
1. Aufbau des Teiles XII . . . . .	545
2. Verhältnis des Teiles XII zur Objektplanung . . . . .	546
2.1 Abgrenzung zur Objektplanung nach § 15. . . . .	546
2.2 Abgrenzung zur Objektplanung nach § 55. . . . .	547
2.3 Abgrenzung zur Tragwerksplanung . . . . .	547
3. Honorierung und Honorarvereinbarung . . . . .	548
3.1 Leistungsbild Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (§92). . . . .	548
3.2 Sonstige Leistungen (§95). . . . .	549
3.3 Honorarrechnung . . . . .	549

**Teil XIII. Vermessungstechnische Leistungen**

Praxisbezug der Vorschriften . . . . .	557
Honorargrundlagen . . . . .	559
Honorarzonen . . . . .	559
Entwurfsvermessung . . . . .	561
Honorargrundlagen bei Bauvermessung . . . . .	561
Honorarzonen/Honorartafel . . . . .	561
Rechtliche Hinweise . . . . .	562
1. Aufbau des Teiles XIII . . . . .	562
2. Honorierung und Honorarvereinbarung . . . . .	563
2.1 Leistungsbild Entwurfsvermessung (§§ 97-97b, 99). . . . .	563

2.2 Leistungsbild Bauvermessung (§§ 98-98 b, 99)_____	564
2.3 Sonstige vermessungstechnische Leistungen (§ 96 Abs. 2 Nr. 3, § 100). . . . .	565
3. Honorarrechnung . . . . .	566

**Teil XIV. Schluß- und Übergangsvorschriften**

Praxisbezug der Vorschrift . . . . .	567
Rechtliche Hinweise . . . . .	567
Sachregister. . . . .	569

**Hinweis für die Benutzer:**

Die neuen bzw. geänderten Textstellen der HOAI sind jeweils mit einem schwarzen **Balken** am Rand gekennzeichnet.