

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 Teilleistungen trotz Beauftragung	106
§ 5a Interpolation	108
§ 6 Zeithonorar	109
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
 Teil II. Leistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten	
§ 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 r'	308
§ 31 Projektsteuerung	109
Projektsteuerung und Objektplanung.	311
Generelle Leistungsbeschreibung	313
Leistungen im einzelnen.	314
Honorar.	315
§ 32 Winterbau 7°.	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.