

Ausblick auf die HOAI 2013

Worauf sich Architekten einstellen müssen

RA Alfred Morlock

Architektenkammer Baden-Württemberg



Ausblick auf die HOAI 2013

Worauf sich Architekten einstellen müssen

RA Reinhard Weng

Architektenkammer Baden-Württemberg



HOAI 2013

- 24.04.2013: Bundesregierung beschließt 7. HOAI als Rechtsverordnung
- 07.06.2013: Zustimmung des Bundesrates mit „Entschließungsantrag“
- Inkrafttreten mit Bekanntgabe im Bundesgesetzblatt, d. h. am 17.07.2013
- Die neue HOAI kommt nur für Verträge zur Anwendung, die **nach** Inkrafttreten der HOAI abgeschlossen werden.



Konsequenzen:

- Abschluss eines Vorvertrages oder
- die Vereinbarung von Stufenverträgen bieten nach der herrschenden Meinung die Gewähr dafür, dass Einzelverträge über Stufen- oder Phasen des Vertrages auf der Basis der HOAI 2013 zustande kommen, wenn der Abruf nach dem Stichtag erfolgt

Zielvorgaben

- „Modernisierung“ der HOAI
- Überarbeitung der Leistungsbilder nach aktuellem Stand der Technik und den rechtlichen Rahmenbedingungen
- Aktualisierung/Erhöhung der Honorarsätze in den Honorartafel
- Überarbeitung und Vereinfachung der Honorarvorschriften
- Erleichterte Anwendung der HOAI

Was ist gleich geblieben?

- Inländerregelung
- Untergliederung in zwingendes Preisrecht nach Leistungsbildern Leistungsphasen/(Grund-)Leistungen
- sowie frei zu vereinbarende Besondere Leistungen und
- unverbindliche „Beratungsleistungen“



Was ist gleich geblieben?

- Honorarermittlung der „verpreisten“ Leistungen nach anrechenbare Kosten, Leistungsbild/Leistungsphasen, Honorarzone und jeweilige Honorartafel
- Kostenberechnungsmodell sowie Baukostenvereinbarung als Alternative zur Honorarermittlung nach der Kostenberechnung



Was ist gleich geblieben?

- Anzahl der Leitungsphasen (z. T. jedoch nicht die Inhalte)
Ausnahme: Flächenplanung
- Nebenkosten
- Mindestsatzregelung
- Honorar oberhalb sowie unterhalb der Tabellenwerte frei vereinbar
- Keine vorgegebenen Stundensätze



Wesentliche Änderungen im Überblick

- Änderung der „Anlagenstruktur“ und damit verbesserte Übersichtlichkeit:
Zusammenfassung der Leistungsbilder mit allen zugehörigen Regelungen (Besondere Leistungen, Objektlisten) in einer Anlage
- Anhebung der Honorarsätze im **Durchschnitt um 17 %**,

Wesentliche Änderungen im Überblick

- Textliche Aktualisierung sowie Aufbau der Objektlisten (Matrix)
- Prozentuale Neugewichtung der Leistungsphasen/Veränderung der v.H.-Sätze



Wesentliche Änderungen im Überblick

- Honoraränderungen Planen und Bauen im Bestand
- Fälligkeit des Honorars/Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung (§ 15 HOAI neu)
- Aktualisierung, Überarbeitung sowie Erweiterung der Leistungsphasen/Grundleistungen
- Wiedereinführung des Terminus „Grundleistungen“ in Abgrenzung zu den Besonderen Leistungen

Wesentliche Änderungen im Überblick

- Entfall „Andere Leistungen“
- Honorarregelung bei Beauftragung nur einzelner Leistungsphasen bzw. einzelner Grundleistungen/Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand (§ 8 HOAI neu)



Wesentliche Änderungen im Überblick

- Definition „Innenräume“ statt „raumbildender Ausbau“ (§ 34 Abs. 2 HOAI neu)
- Definition „Gebäude“ entfallen
- Neufassung der Regelungen zur Honorierung von Änderungs- und Wiederholungsleistungen (§ 10 HOAI neu)

Wesentliche Änderungen im Überblick

- Keine getrennte Abrechnung mehr bei gleichzeitiger Beauftragung Objektplanung Gebäude und Innenräume (§ 37 Abs. 2 HOAI neu)
- Beauftragung der Objektüberwachung als Einzelleistung (§ 9 Abs. 3 HOAI neu)
- Auftrag für mehrere Objekte (§ 11 HOAI neu)
- Berechnung der Honorare Flächenplanung von Verrechnungseinheiten in ha

Änderungen im Einzelnen

- Anhebung der Honorarsätze um **durchschnittlich 17 %**

In einzelnen Bereichen deutlich darüber hinaus



Änderungen im Einzelnen

Anhebung der Honorarsätze im **Durchschnitt um 17 %**, aber verbunden mit Mehrleistungen

Im Leistungsbild Gebäude und Innenräume um 0,70 % bis 45,83 %

Sonderfall Wärmeschutz und Energiebilanzierung: Steigerung um 99,81 % bis 203,03 %. Aber nur unverbindliche Empfehlung Anlage 1.

Änderungen im Einzelnen

- Veränderte Gewichtung einzelner Leistungsphasen/geänderte v.H.-Sätze:



Änderungen im Einzelnen

Leistungsbild Gebäude und Innenräume (§ 34 Abs. 3 HOAI neu)

	Gebäude	Innenräume
LPH 1	2 % (bisher 3 %)	2 % (bisher 3 %)
LPH 2	7 % (unverändert)	7 % (unverändert)
LPH 3	15 % (bisher 11 %)	15 % (bisher 14 %)
LPH 4	3 % (bisher 6 %)	2 % (unverändert)
LPH 5	25 % (unverändert)	30 % (unverändert)
LPH 6	10 % (unverändert)	7 % (unverändert)
LPH 7	4 % (unverändert)	3 % (unverändert)
LPH 8	32 % (bisher 31 %)	32 % (bisher 31 %)
LPH 9	2 % (bisher 3 %)	2 % (bisher 3 %)

Änderungen im Einzelnen

Leistungsbild Freianlagen (§ 39 Abs. 3 HOAI neu)

LPH 1	3 % (unverändert)
LPH 2	10 % (unverändert)
LPH 3	16 % (bisher 15 %)
LPH 4	4 % (bisher 6 %)
LPH 5	25 % (bisher 24 %)
LPH 6	7 % (unverändert)
LPH 7	3 % (unverändert)
LPH 8	30 % (bisher 29 %)
LPH 9	2 % (bisher 3 %)

Änderungen im Einzelnen

- Honoraränderungen Planen und Bauen im Bestand (HOAI neu)
 - = „Rolle rückwärts“: Rückkehr zur alten Rechtslage vor 2009



Änderungen im Einzelnen

Umbaudefinition § 2 Abs. 5 HOAI. „**Wesentlicher**“ Eingriff in Konstruktion oder Bestand

Umbau- und Modernisierungszuschlag bei Gebäuden und Innenräumen bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad, § 36 HOAI.

Gebäude bis 33 %. **Innenräume** bis 50 %.

20 % ohne schriftliche Vereinbarung, § 6 Abs. 2 HOAI. Unterschreitung durch schriftliche Vereinbarung möglich.

Gilt nach § 40 Abs. 6 HOAI entsprechend für **Freianlagen** (bis 33 %).

Änderungen im Einzelnen

Angemessene Berücksichtigung der **mitzuverarbeitenden Bausubstanz** bei den anrechenbaren Kosten

- zum Zeitpunkt der Kostenberechnung
- objektbezogen ermitteln
- und schriftlich vereinbaren (§ 4 Abs. 3 HOAI neu)

Änderungen im Einzelnen

- Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlussrechnung (§ 15 Abs. 1 HOAI neu)

Abweichung durch schriftliche Vereinbarung zulässig.
Wird empfohlen!



Änderungen im Einzelnen

- Inhaltliche Änderung/Erweiterung der Leistungsphasen bzw. Grundleistungen (HOAI neu)

Beispiel Leistungsbild Gebäude und Innenräume § 34 Abs. 4 i. V. m. Anlage 10 Nr. 10.1 HOAI.

Exemplarische Auswahl:

Aufnahme neuer Grundleistungen zur Kosten- und Terminsicherheit/Kostenverfolgung



Änderungen im Einzelnen

LPH 1: Ortsbesichtigung und Dokumentation des Ergebnisses

LPH 2: Erstellen Terminplan/Kostenschätzung und Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen/
Dokumentieren der Ergebnisse

Vorbeugender Brandschutz teilweise Besondere Leistung



Änderungen im Einzelnen

LPH 3: Fortschreibung Terminplan und Dokumentation der Ergebnisse

LPH 4: (Keine neuen Grundleistungen)

LPH 5: Fortschreibung Terminplan/Überprüfung erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktion auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung

Änderungen im Einzelnen

LPH 6: Vergabeterminplan/Ermitteln der Kosten auf
Grundlage vom Planer bepreister
Leistungsverzeichnisse und Vergleich mit der
Kostenberechnung

LPH 7: Koordinieren der Vergaben an Fachplaner/
Dokumentation des Vergabeverfahrens/
Vergleich der Ausschreibungsergebnisse (vormals
Kostenanschlag) mit den vom Planer bepreisten
Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung



Änderungen im Einzelnen

LPH 8: Dokumentation Bauablauf („z. B.“ Bautagebuch)/
Organisation der Abnahme der Bauleistungen nebst
Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber/
Feststellen von Mängeln/Systematische
Zusammenstellung der Dokumentation,
zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen
Ergebnisse des Objekts (bisher LPH 9)/ Übergabe des
Objekts



Änderungen im Einzelnen

LPH 9: Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch 5 Jahre seit Abnahme der Leistung einschließlich notwendiger Begehungen

Überwachung Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen nunmehr Besondere Leistung.



Änderungen im Einzelnen

- Auftrag für mehrere Objekte (§ 11 HOAI neu)

- § 11 Abs. 1 HOAI:
Grundsatz der **getrennten Abrechnung mehrerer Objekte** bleibt.

„Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare vorbehaltlich der folgenden Absätze für jedes Objekt getrennt zu berechnen“.

- § 11 Abs. 2 HOAI:
Honorarberechnung nach der **Summe der anrechenbaren Kosten**: Textliche Neuformulierung/Präzisierung

„Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare **Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke** mit **weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen**, die derselben Honorarzone zuzuordnen sind und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant **und errichtet** werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen“.



Änderungen im Einzelnen

- § 11 Abs. 3 HOAI:
Wiederholungsfaktor Leistungsphasen 1 bis 6 mit Honorarminderung um 50 % bis 90 %.

„Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche **Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke**, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen **1 bis 6** für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.“



Änderungen im Einzelnen

■ Flächenplanung

- Beim Flächennutzungsplan und beim Bebauungsplan Neuordnung entsprechend dem Verfahrensablauf der Bauleitplanung nach dem BauGB
- Begrenzung auf drei Leistungsphasen
- Drei Honorarzonen



Änderungen im Einzelnen

- Das System der Honorarberechnung wird auf Größe des Plangebietes in ha umgestellt
- In der Anlage 9 sind als Besondere Leistungen u.a. der **Städtebauliche Entwurf** aufgeführt



Klärungsbedürftige Änderungen

- Beauftragung einzelner Leistungsphasen bzw. Grundleistungen durch schriftliche Vereinbarung (§ 8 HOAI neu)
 - Beauftragung **einzelner Leistungsphasen** nach § 8 Abs. 1 HOAI. Schriftform.

Klärungsbedürftige Formulierung:

„Werden dem Auftragnehmer nicht alle Leistungsphasen eines Leistungsbildes übertragen, so dürfen nur die für die übertragenen Phasen vorgesehenen Prozentsätze berechnet und vereinbart werden. **Die Vereinbarung hat schriftlich zu erfolgen.**“

Klärungsbedürftige Änderungen

- Beauftragung **einzelner Grundleistungen** nach § 8 Abs. 2 HOAI. Schriftform.

Klärungsbedürftige Formulierung:

„Werden dem Auftragnehmer nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen, so darf für die übertragenen Grundleistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertragenen Grundleistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. **Die Vereinbarung hat schriftlich zu erfolgen.** Entsprechend ist zu verfahren, wenn dem Auftragnehmer wesentliche Teile von Grundleistungen nicht übertragen werden.“



Klärungsbedürftige Änderungen

- Honorierung eines zusätzlichen **Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwandes** nach **§ 8 Abs. 3 HOAI**. Schriftform. Gilt für § 8 Abs. 1 und Abs. 2 HOAI.

Eindeutige Formulierung:

„Die gesonderte Vergütung eines zusätzlichen Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwandes ist schriftlich zu vereinbaren.“



Klärungsbedürftige Änderungen

- Honorar bei vertraglicher Änderung des Leistungsumfanges (§ 10 HOAI neu)

Ersetzt bisherige Regelungen über die Honorierung von Änderungsleistungen.

§ 3 Abs. 2 Satz 2, § 7 Abs. 5 und § 10 HOAI alt.

➤ **§ 10 Abs. 1 HOAI:** „Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrages darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistungen geändert wird, und ändern sich dadurch die **anrechenbaren Kosten oder Flächen**, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.“

Änderung des Leistungsumfanges **mit** Änderung der anrechenbaren Kosten.
Schriftliche Vereinbarung. Ersetzt § 7 Abs. 5 HOAI alt.



Klärungsbedürftige Änderungen

- § 10 Abs. 2 HOAI: „Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die **Wiederholung von Grundleistungen**, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase schriftlich zu vereinbaren.“

Wiederholung von Grundleistungen **ohne** Änderung der anrechenbaren Kosten.
Schriftliche Vereinbarung.

- Gibt es ein Honorar für wiederholt erbrachte Grundleistungen bei gleichzeitiger Änderung der anrechenbaren Kosten?



Klärungsbedürftige Änderungen

- Umbauzuschlag Innenräume (§ 36 Abs. 2 HOAI neu):

Widersprüchliche Formulierung § 34 Abs. 2 HOAI (Definition Leistungen für Innenräume) und § 2 Abs. 5 HOAI (Umbaudefinition).

Umbau: Umgestaltung **mit** wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

Leistungen für Innenräume: Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen **ohne** wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion.

Kein Umbauzuschlag möglich?





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

