

## TOBIAS MÜLLER – DIPL. ING. (FH) | SACHVERSTÄNDIGER FÜR ARCHITEKTENHONORARE

### HONORAR-NEWSLETTER 02 – 03 / 2015

---

Mit diesem halbjährlich erscheinenden Newsletter informiere ich aus Sachverständiger Sicht über aktuelle Entwicklungen im Bereich der Honorare für Architekten.

---

#### **Stufenweise Beauftragung – der BGH hat bestätigt: der Abrufzeitpunkt bestimmt die anzuwendende Honorarordnung (BGH 2014I12I18 – VII ZR 350/13) – und die Folgen? – „es ist nicht alles Gold was glänzt !“**

Nachdem nun der BGH die Entscheidungen der Vorgängerinstanzen (OLG Koblenz, LG Koblenz) bestätigt hat, ist nun sicher, dass im Rahmen eines Leistungsabrufes beim Stufenvertrag für die abgerufenen Leistungen immer die Honorarordnung anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt des Abrufes gilt.

Ob es aber zu einer Anpassung des Honorars kommt, ist vom jeweiligen Einzelfall abhängig und kann nur durch Vergleichsberechnung festgestellt werden. Eine Anpassung ist vorzunehmen, wenn das ursprünglich vereinbarte Honorar die Mindestsätze des nach der aktuell anzuwendenden HOAI unterschreitet. Für den Fall, dass das vereinbarte Honorar, z.B. auf Grund eines vereinbarten Honorarsatzes von 75%, das Mindesthonorar nicht unterschreitet, bleibt die alte Honorarvereinbarung bestehen.

Da sich die Honorarbemessungsgrundlagen der HOAI 2013 gegenüber derer der HOAI 2009 in einigen Punkten grundlegend geändert haben, kann die Vergleichsberechnung nicht lediglich durch die Anwendung der aktuellen Honorartabellen erfolgen. Hierzu einige Aspekte:

- Objekte: ist im Geltungsbereich der HOAI 2009 das Honorar Gebäude und raumbildende Ausbauten zwingend getrennt zu ermitteln, so erfolgt die Berechnung nach der HOAI 2013 wieder gemeinsam. Da die Kriterien, die zur Ermittlung der Honorarzone heranzuziehen sind, sich für Gebäude und raumbildende Ausbauten aber grundlegend unterscheiden, muss auch die zutreffende Honorarzone neu festgestellt werden.
- Beim Planen und Bauen im Bestand findet in der HOAI 2009 die mitzuverarbeitende Bausubstanz keine Berücksichtigung. Vielmehr soll diese durch eine angemessene Erhöhung des Umbauzuschlages (Vertragsvereinbarung) in das Honorar Eingang finden. Im Zuge einer Vergleichsberechnung unter dem Regelungsgehalt der HOAI 2013 muss zunächst festgestellt werden, welcher Anteil des Umbauzuschlages (HOAI 2009) auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz fällt und welcher dem Mehraufwand bei Umbauten zuzurechnen ist.
- Die Teilleistungen der jeweiligen Grundleistungen wurden in der HOAI 2013 erweitert. Neben der Feststellung welche Teilleistungen vertraglich überhaupt vereinbart wurden, ist zu ermitteln, welcher Anteil der Honorarerhöhung einer wirtschaftlichen Anpassung zuzurechnen ist und welcher Anteil auf die neu hinzugekommenen Teilleistungen entfällt.
- Schließlich wurden auch die v.H. Sätze für einzelne Grundleistungen verändert.

Auch wenn die Honorarermittlung auf Grundlage der HOAI 2013 im Regelfall zu einem erhöhten Honoraranspruch führt, ist eine Abrechnung, egal ob auf Grundlage der HOAI 2009 oder 2013, erst prüfbar, wenn die vorgenannten Aspekte klargestellt wurden. Ohne eine solche Klarstellung sind Einwendungen der Auftraggeber gegen die Prüfbarkeit einer Honorarschlussrechnung Tor und Tür geöffnet.

---

#### **Baukostenvereinbarungsmodell nach § 6 (2) HOAI 2009 wurde vom BGH mit Urteil BGH 2014I04I24 Urteil vom (VII ZR 164/13) als Nichtig erklärt. Auch auf § 6 (3) HOAI 2013 anzuwenden.**

Da nicht durch die Ermächtigungsgrundlage im MRVG erfasst, wurde vom BGH die Bemessung des Honorars auf Grundlage des Baukostenvereinbarungsmodells folgerichtig für nicht zulässig erklärt. Verträge, die Honorarvereinbarungen auf dieser Grundlage beinhalten, sind im Sinne von § 7 (5) HOAI 2009 so zu behandeln, als wäre bei Auftragserteilung keine Honorarvereinbarung getroffen worden. Das Honorar ist dann gemäß § 7 (1) HOAI 2009 nach den jeweiligen Mindestsätzen zu berechnen.

Eine Vergleichsberechnung wie bei den Stufenverträgen ist in diesem Fall nicht vorzunehmen, da nach der Rechtsprechung des BGHs überhaupt keine Honorarvereinbarung zustande gekommen ist.

## TOBIAS MÜLLER – DIPL. ING. (FH) | SACHVERSTÄNDIGER FÜR ARCHITEKTENHONORARE

### HONORAR-NEWSLETTER 02 – 03 / 2015

---

Wurde in der Regel das Baukostenvereinbarungsmodell in der Vergangenheit herangezogen um Honorare unterhalb der Mindestsätze zu vereinbaren, muss aber darauf hingewiesen werden, dass für den Fall, dass eine Honorarvereinbarung auf Basis des Baukostenvereinbarungsmodells getroffen wurde, die oberhalb des Mindestsatzes lag, diese ebenfalls ungültig ist und somit wiederum nur ein Anspruch auf das Mindesthonorar besteht.

Da § 6 (3) HOAI 2013 wortgleich mit § 6 (2) HOAI 2009 ist, wird die Entscheidung des BGH uneingeschränkt auch für den Geltungsbereich der HOAI 2013 heranzuziehen sein.

---

### Zusammenstellen, Dokumentieren und Erläutern – „neue“ Teilleistungen des Planers – Aufgaben und Möglichkeiten.

Wurde im Geltungsbereich der HOAI 2009 eher deplaziert im § 3 (8) festgeschrieben, dass *„das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Auftraggeber zu erörtern“* ist, wurde diese Verpflichtung zur Erörterung nun an der richtigen Stelle, bei den jeweiligen Vergütungstatbeständen ergänzt.

Diese Ergänzungen liegen auf einer Linie mit der Rechtsprechung des BGHs die Transparenz des Planungsprozesses gegenüber dem Auftraggeber zu stärken und werden zukünftig sicher den Arbeitsschritten zuzurechnen sein, *„an denen der Auftraggeber regelmäßig Interesse haben wird, um den geschuldeten Erfolg des Planers überprüfen zu können“* (BGH 2004I06124 – VII ZR 259/02).

Folgerichtig wird der Planer in Zukunft nicht mehr an einer sauberen Dokumentation seiner Leistungen zum Abschluss der jeweiligen Leistungsphase herkommen, will er nicht Gefahr laufen Teile seiner Vergütung zu verlieren. Diese Verpflichtung zur regelmäßigen Dokumentation bietet aber auch die Möglichkeit bei nachträglichen Änderungswünschen des Auftraggebers unzweifelhaft zu belegen, dass bei deren Umsetzung Grundleistungen aus bereits abgeschlossenen Leistungsphasen wiederholt erbracht werden müssen und somit ein zusätzliches Honorar im Sinne von § 10 HOAI verdient wird.

Wie die geforderten Dokumentationen und Erläuterungen formal auszusehen haben, ist der HOAI (da Preisrecht) nicht zu entnehmen und obliegt der vertraglichen Vereinbarung oder, wenn diese fehlt, dem Verantwortungsbereich des Planers. Entsprechende Musterprotokolle wurden vom Unterzeichner zwischenzeitlich entwickelt.

Uhdingen- Mühlhofen im März 2015, T. Müller

---

Möchten Sie das HONORAR- NEWSLETTER zukünftig digital erhalten, bitte kurze Nachricht an: [hoai.newsletter@mmp-architekten.de](mailto:hoai.newsletter@mmp-architekten.de)