

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

### HONORAR-NEWSLETTER 04 – 12 / 2016

---

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

---

#### **Zur Vergütung von Änderungsleistungen – das Urteil des OLG Koblenz vom 2016108103 (10 U 344/13) gibt Anlass, diese Materie erneut zu beleuchten.**

Änderungen im Planungsprozess, oder auch bei der Ausführung von Bauvorhaben, gehören zum Alltag eines jeden Planers, wobei die Abgrenzung zwischen Konkretisierung der Planungsaufgabe und einer tatsächlichen Änderung nicht immer einfach ist. Es gilt: die Fortentwicklung eines Projektes gehört zur Grundleistung des Planers und begründet keinen zusätzlichen Vergütungsanspruch. Hingegen eine vom AG veranlasste Änderung einen zusätzlichen Honoraranspruch i.d.R. begründet. Die Ermittlung der zutreffenden Vergütung stellt dann meist eine Herausforderung für die Vertragsparteien dar, möchte doch der Auftraggeber Änderungen als Fortentwicklung (ohne zus. Vergütungsanspruch) sehen; der Auftragnehmer der kostenpflichtigen Änderung den Vorzug geben.

Der Anspruch auf ein zusätzliches Honorar begründet sich in § 10 (1) HOAI 2013. Leider macht die gewählte Formulierung des Ordnungsgebers die Ermittlung der Höhe des zusätzlichen Anspruchs nicht einfach, bzw. bietet keinen konkreten Ansatzpunkt. Der Verweis auf eine schriftliche Vereinbarung, ist nicht als Anspruchsvoraussetzung zu sehen, sondern soll lediglich Klarheit zwischen den Vertragsparteien schaffen.

Das OLG Koblenz hat in seinem o.g. Urteil darauf hingewiesen, dass eine einfache Fortschreibung der anrechenbaren Kosten um den Betrag, der sich auf aus der geänderten Planung ergibt, nicht zielführend ist. Aber wie ist nun vorzugehen um die Höhe des Anspruchs zu ermitteln?

Zunächst ist zu unterscheiden zwischen der Honorarermittlung für die Leistungen bis zum Änderungszeitpunkt und der ab dem Änderungszeitpunkt. Bis zum Änderungszeitpunkt gilt folgendes Vorgehen:

1. Müssen für die geänderte Planung Grundleistungen, die für die bisherige Planung bereits erbracht wurden, nochmals erbracht werden, steht dem Planer hierfür ein Honorar für wiederholte Grundleistungen zu.
2. Dabei ist in einem ersten Schritt die Änderungsleistung von der bisherigen Planungsleistung abzugrenzen, quasi als eigenes Objekt. Anschließend sind die Teilleistungen der wiederholten Grundleistungen die für die geänderte Planung erbracht werden mussten, zu ermitteln und, unter Berücksichtigung der Regelungen im § 8 (2) HOAI 2013, ein entsprechender Anteil an der jeweiligen Grundleistung zu bilden.
3. Auf Grundlage der Kostenberechnung (ggf. Kostenschätzung) für die Änderung sind die anrechenbaren Kosten abzuleiten und bilden den Bezugswert für die Ermittlung des 100% Honorars aus den Honorartafeln. Dieses multipliziert mit dem v.H. Satz, der sich aus der Bewertung der Teilleistungen ermittelte, ergibt das dem Planer zu stehende Honorar.

Ab dem Änderungszeitpunkt können die anrechenbaren Kosten auf Basis des geänderten Projektes ermittelt werden und bilden dann die Basis für die Honorarermittlung.

An dieser Stelle noch zwei Hinweise:

- a) Beim Planen und Bauen im Bestand kann eine geänderte Planung auch Auswirkungen auf die Höhe des Umbauszuschlages (§ 36 HOAI 2013) oder den zu berücksichtigenden Anteil der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 4 (3) HOAI 2013) haben.
- b) Ebenfalls ist zu überprüfen, ob die ursprünglich ermittelte Honorarzone noch zutreffend ist, oder ob diese ggf. angepasst werden muss.
- c) Die Teilleistungen sind, bezogen auf das konkrete Projekt, zu bewerten.
- d) Im Geltungsbereich der HOAI 2009 sind raumbildende Ausbauten (Innenräume) immer eigenständige Projekte, auch für den Gebäudeplaner.

---

#### **Stufenweise Beauftragung – welche Honorarordnung ist anzuwenden und wie ist das Honorar zu ermitteln – Umgang mit besonderen Leistungen – hierzu der Erlass des BMUB vom 2015102124**

Nachdem der BGH mit seinem Urteil vom 2014112118 (VII ZR 350/13) dahingehend Klarheit gebracht hat, dass die Fassung der HOAI zur Anwendung kommt, die zum Zeitpunkt des Abrufs der Leistung gilt, stellt sich nun die Frage, wie das zutreffende Honorar zu ermitteln und wie mit der Vergütung von besonderen Leistungen umzugehen ist.

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

### HONORAR-NEWSLETTER 04 – 12 / 2016

---

Zunächst ist zwischen den vertraglichen Leistungspflichten des Auftragnehmers und der ihm hierfür zustehenden Vergütung strikt zu unterscheiden. Die vertraglichen Leistungspflichten bleiben unverändert. In der Regel setzen diese sich aus Grundleistungen und besonderen Leistungen zusammen. Das zwingende Preisrecht der HOAI, also die dem Auftragnehmer zustehende Vergütung, bezieht sich ausschließlich auf Grundleistungen. Die Vergütung für besondere Leistungen ist frei zu vereinbaren.

Nach der herrschenden Meinung und der Rechtsprechung des BGHs erfolgt die Überprüfung des dem AN zustehenden Honorars auf Grundlage eines Gesamtvergleiches. Erst wenn das Gesamthonorar auf Grundlage der ursprünglich dem Auftrag zu Grunde liegenden HOAI Fassung das gerade noch zulässige Mindesthonorar nach der neuen HOAI unterschreitet, hat der AN einen Anspruch auf Honoraranpassung, in Höhe des Mindesthonorars der aktuell anzuwendenden HOAI. Hierbei ist wie folgt vorzugehen:

1. Ermittlung des dem AN zustehenden Gesamthonorars auf Grundlage der ursprünglich anzuwendenden HOAI, umfassend: Grundleistungen, besondere Leistungen und ggf. Nebenkosten.
2. Dem ist gegenüber zu stellen eine Berechnung des Mindesthonorars auf Grundlage der aktuellen HOAI, wobei diese Berechnung zu bereinigen ist um
  - Vergütungsanteile für Leistungen, die neu in den Teilleistungskatalog der Grundleistungen aufgenommen wurden (§ 8 (2) HOAI),
  - Die unterschiedlichen Regelungen zum Modernisierungs- und Umbauschlags in den HOAI Fassungen und
  - den Vergütungsanteil für besondere Leistungen, der ggf. bis auf „0 € abzuschmelzen“ ist.

Übersteigt die fiktive Honorarberechnung nach Nr. 2 das nach Nr. 1 ermittelte Honorar, so steht dem AN die Vergütung nach Nr. 2 zu. Andernfalls bleibt es bei der Honorierung auf Basis des ursprünglichen Vertrages.

Dass bei dieser Vergleichsberechnung der Vergütungsanteil für besondere Leistungen mit „0 €“ anzusetzen ist vermag verwundern oder auch Widerspruch hervorrufen, basiert aber auf dem allgemeinen Rechtsgrundsatz „Pacta sunt servanda“ – dass Verträge einzuhalten sind. Das Preisrecht der HOAI stellt lediglich Mindesthonorare für die Grundleistungen sicher. Allerdings - wie sich die Rechtsprechung zu dieser Frage stellen wird, bleibt abzuwarten.

Uhldingen- Mühlhofen im Dezember 2016, T. Müller