



**ANWENDUNGSHINWEISE für das LEISTUNGSBILD GEBÄUDE und INNENRÄUME sowie  
FREIANLAGEN**

**Merkblatt 4 – HOAI**  
Stand 01/2021

**1. Anwendbarkeit der HOAI 2021**

In seinem Urteil vom 04.07.2019 hat der Europäische Gerichtshof festgestellt, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstonorarsätze der HOAI 2013 nicht mit der EU-Dienstleistungsrichtlinie vereinbar sind. Der Gesetzgeber war aufgefordert, die HOAI entsprechend zu überarbeiten. Dies erfolgte mit Wirkung zum 01.01.2021. Die novellierte HOAI ist auf alle Verträge anzuwenden, die nach diesem Datum abgeschlossen werden. Honorare für Architekten- und Ingenieursleistungen können nun frei vereinbart werden. Die HOAI 2021 stellt jedoch Orientierungswerte für eine angemessene Vergütung aller Planungsleistungen zur Verfügung. Sollen diese der Honorarermittlung zugrunde gelegt werden, muss dies vertraglich vereinbart werden. Möglich sind grundsätzlich auch Pauschalen oder Stundensatzvereinbarungen.

**2. Anwendungsbereich Gebäude und Innenräume**

Die Honorierungsvorschriften der HOAI 2021 sind auf Grundlage der Tafelwerte (anrechenbare Kosten von mindestens 25.000,- € und höchstens 25.000.000,- € sowie bei den Freianlagen von 20.000,- € bis 1.500.000,- €) aufgebaut.

**3. Honorarparameter**

Die Honorarberechnung erfolgt nach folgenden Parametern (§ 6 HOAI):

|  |   |
|--|---|
| Leistungsumfang (Grundleistungen)      | § 3 i.V.m. § 35 HOAI                                    |
| Anrechenbare Kosten                    | § 4 i.V.m. § 33 HOAI (Freianlagen § 38 HOAI)            |
| Honorarzonen                           | §§ 5, 35, Anl. 10 HOAI (Freianlagen § 39, Anl. 11 HOAI) |
| Leistungsberechnung/Kostenvereinbarung | § 6 HOAI  |
| Honorarsatz                            | § 7 HOAI  |
| Honorartabelle                         | § 35 HOAI (Freianlagen § 40 HOAI)                       |
| Besondere Leistungen                   | § 3 HOAI  |
| Zuschläge                              | § 6 Abs. 2 HOAI; § 36 HOAI; § 12 HOAI                   |

#### **4. Leistungen**

Die im Allgemeinen erforderlichen Leistungen für die Planung eines Gebäudes oder von Innenräumen sind im Leistungsbild Gebäude § 35 HOAI in Form von Leistungsphasen erfasst; die einzelnen Grundleistungen sind in Anlage 10 zur HOAI (Freianlagen Anlage 11) abschließend aufgelistet. Entscheidend für die Frage, welche Leistungen vom Architekten tatsächlich zu erbringen sind, ist hingegen die hierzu individuell getroffene vertragliche Vereinbarung, zum Beispiel in Form von definierten Leistungszielen. Das Leistungsbild und die dazu gehörenden Grundleistungen bestimmen lediglich, wie die (beauftragten) Leistungen honorarmäßig zu bewerten sind.

#### **5. Anrechenbare Kosten**

Die Regelungen für die anrechenbaren Kosten finden sich in den §§ 4 und 33 HOAI. Vollständig anrechenbar sind die Kosten der Baukonstruktion (KG 300), teilweise anrechenbar die Kosten der technischen Anlagen (KG 400) und bedingt anrechenbar die Kosten für das Herrichten (KG 210), die nicht öffentliche Erschließung (KG 230) des Grundstückes und für Ausstattung und Kunstwerke (KG 600).

Bei Freianlagen sind sämtliche Kosten aus der Kostengruppe 500 anrechenbar (vgl. § 38 Abs. 1 HOAI).

Bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 6 HOAI zählt die mitzuverarbeitende Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten (§ 4 Abs. 3 HOAI). Weiterhin kein Bestandteil der anrechenbaren Kosten ist die Umsatzsteuer, die auf die Kosten von Leistungen und Lieferungen erhoben wird.

Bei Freianlagen ist die Ermittlung der anrechenbaren Bausubstanz Besondere Leistung.

#### **6. Honorarzonen**

Entsprechend dem Schwierigkeitsgrad der Planungs- und Bauaufgabe ist die Honorarzone anhand der objektiven Kriterien nach Maßgabe von § 5 HOAI festzulegen. Zur Orientierung kann zunächst die Objektliste in Anlage 10 (für Freianlagen Anlage 11) herangezogen werden. Sollte ein Objekt hier mehreren Honorarzonen zugewiesen sein oder sonstige Einordnungsprobleme aufwerfen, sollte anhand der Punktebewertung nach § 35 Abs. 2 HOAI (bei Freianlagen nach § 40 Abs. 3 HOAI) die endgültige Zuordnung erfolgen. Zu beachten ist, dass die Objektliste nicht nach Honorarzonen gegliedert ist, sondern die Einordnung über die Gebäudetypologien erfolgt.

Die Zuordnung hat objektiv zu erfolgen und ist individuellen Vereinbarungen nicht zugänglich.

#### **7. Berechnungsbasis**

Die anrechenbaren Kosten (§ 4 HOAI) aus der Kostenberechnung (§ 2 Abs. 11 HOAI), die zum Abschluss der LPH 3 zu erstellen ist (§ 6 Abs. 1 HOAI), bilden die Berechnungsbasis. Obwohl nicht ausdrücklich festgelegt, ist dringend zu empfehlen, die Kostenberechnung nach Vorgabe der DIN 276 in Fassung von September 2008 zu erstellen.

#### **8. Honorarsatz**

Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform treffen (§ 7 Abs. 1 HOAI). Das bedeutet, dass die Vertragsparteien die Höhe des Honorars frei vereinbaren können.

Sofern keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in **Textform** getroffen wurde, gilt für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart, der sich bei der Anwendung der Honorargrundlagen des § 6 HOAI ergibt. Für Besondere Leistungen ist wie bisher auch auf die übliche Vergütung nach § 632 Abs. 2 BGB abzustellen.

Neu ist damit, dass kein Schriftformerfordernis mehr besteht, sondern Textform nach § 126b BGB genügt. Dadurch wird z.B. der Vertragsschluss per E-Mail möglich. Zudem muss die Honorarvereinbarung nicht mehr im Zeitpunkt der Auftragserteilung vorliegen. Diese kann vielmehr auch nachgeholt oder später angepasst werden (s. auch § 10 HOAI).

Ebenfalls neu und wichtig ist, dass der Auftragnehmer den Auftraggeber, sofern dieser **Verbraucher** ist, vor Abgabe von dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinzuweisen hat, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltenen Werte vereinbart werden kann, vgl. § 7 Abs. 2 HOAI. Erfolgt dieser Hinweis nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Grundleistungen anstelle eines ggf. höher vereinbarten Honorars ein Honorar in Höhe des jeweiligen Basishonorarsatzes als vereinbart. Hierzu hat die ByAK ein separates Merkblatt mit Hinweisen zu Verträgen mit Verbrauchern erstellt, welches angefordert werden kann.

## **9. Besondere Leistungen**

Besondere Leistungen (§ 3 Abs. 2 HOAI) sind beispielhaft und nicht abschließend neben den Grundleistungen (§ 3 Abs. 1 HOAI) aufgeführt. Sie dienen im Wesentlichen als Abgrenzungskriterium zu den Grundleistungen.

Das Honorar für besondere Leistungen ist frei zu vereinbaren.

## **10. Nebenkosten**

Nebenkosten (§ 14 HOAI) sind auf Einzelnachweis abzurechnen, sofern nicht (sinnvollerweise) eine Nebenkostenpauschale in Textform vereinbart worden ist.

## **11. Zuschläge**

Ist das Vorhaben gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 5 und 6 HOAI als Umbau oder Modernisierung einzuordnen, kann ein Zuschlag auf das Honorar von bis zu 33 % in Textform vereinbart werden (§ 36 HOAI) – bei Innenräumen bis 50 %. Wird keine Vereinbarung getroffen, gilt ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone III) ein Zuschlag von 20% als vereinbart. Die Zuschlagsregelung gilt selbstverständlich auch dann, wenn die mitzuverarbeitende Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten berücksichtigt worden ist.

Auch bei einer Freianlagenplanung kann ein Umbauzuschlag vereinbart werden kann (§ 40 Abs. 6 HOAI i.V.m. § 36 Abs. 1 HOAI).

Zu beachten ist, dass die Zuschlagsregelung für Innenräume nicht gilt, wenn die Leistungen für ein Gebäude und für einen Innenraum einem Auftragnehmer übertragen werden.

## **12. Fälligkeit**

Neu gefasst mit der Novelle 2021 wurde § 15 HOAI, der nun lediglich noch Verweisungsnorm ist. Eine inhaltliche Änderung erfolgte nicht.

§ 15 Satz 1 HOAI: „Für die Fälligkeit der Honorare für die von der HOAI erfassten Leistungen gilt § 650g Absatz 4 BGB entsprechend.“ Auch weiterhin ist für die Fälligkeit der Vergütung grundsätzlich die Abnahme und die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung erforderlich.

§ 15 Satz 2 HOAI: „Für das Recht, Abschlagszahlungen zu verlangen, gilt § 632a BGB entsprechend.“

*§ 632a BGB:*

*(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.*

*(2) Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.*

### **13. Honorartabellen**

Honorartafeln und Leistungsbilder bleiben in der HOAI in der Fassung vom 1.1.2021 unverändert. Insoweit können auch etwaige Teilleistungstabellen unverändert weiter angewendet werden.

### **14. Umsatzsteuer**

Die Werte der Honorartabellen weisen die Honorare als Nett honorare aus. Der Auftragnehmer kann dazu die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer berechnen (§ 16 HOAI).