



HOAI 2013

Anwendungshinweise für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume sowie Freianlagen

Merkblatt 4

1. Anwendbarkeit der HOAI 2013

Nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger am ist die HOAI 2013 am 17.07.2013 in Kraft getreten. Sie ist auf alle Verträge anzuwenden, die nach diesem Datum abgeschlossen worden sind.

Die HOAI 2013 stellt für alle Planungsleistungen zwingendes Preisrecht dar, die in den Leistungsbildern des Verordnungsteils erfasst sind.

2. Anwendungsbereich Gebäude und Innenräume

Die Honorierungsvorschriften der HOAI 2013 sind innerhalb des Rahmens, gebildet um anrechenbare Kosten von mindestens 25.000,-€ und höchstens 25.000.000,-€ sowie bei den Freianlagen von 20.000.— € bis 1.500.000.- € anzuwenden. Außerhalb dieses Rahmens gilt die freie Honorarvereinbarung.

(Anm.: Der Begriff raumbildender Ausbau wurde durch den Begriff Innenräume ersetzt.)

3. Honorarparameter

Die Honorarberechnung erfolgt nach folgenden Parametern (§ 6)

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

4. Leistungen

Die im Allgemeinen erforderlichen Leistungen für die Planung eines Gebäudes oder von Innenräumen sind im Leistungsbild Gebäude § 35 in Form von Leistungsphasen erfasst, die einzelnen Grundleistungen in Anlage 10 (Freianlagen Anlage 11). Erstmals wurden im Rahmen einer HOAI Novelle die Leistungsbilder modernisiert. Dies führt bei allen Leistungsbildern zu bedeutenden Erweiterungen des Grundleistungskatalogs. Sie betreffen in erster Linie die Termin- und Kostenplanung. (siehe dazu das Merkblatt der ByAK)

Entscheidend für die Frage, welche Leistungen vom Architekten tatsächlich zu erbringen sind, ist aber weiterhin 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.

Die prozentuale Bewertung der Leistungsphasen hat sich ebenfalls geändert. Hierbei wurde insbesondere der gestiegenen Bedeutung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) Rechnung getragen.

5. Anrechenbare Kosten

Die Regelungen für die anrechenbaren Kosten finden sich in den §§ 4 und 33. 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 (KG230) des Grundstückes und für Ausstattung und Kunstwerke (KG 600). Auch wenn, vermutlich aus Rechtsgründen, kein direkter Bezug zur DIN276 hergestellt worden ist, so ist aufgrund der verwendeten Begriffe deutlich, dass die maßgeblichen Kostenermittlungen diesem Leitbild folgen sollten.

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

Bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 6 zählt nun wieder die mitzuverarbeitende Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten (§ 4 Abs. 3). 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 der objektiven Kriterien nach Maßgabe von § 5 festzulegen. Zur Präzisierung dient zunächst die völlig neu gestaltete Objektliste in Anlage 10, für Freianlagen Anlage 11. Sollte ein Objekt mehrere Honorarzonen zugewiesen sein oder sonstige Einordnungsprobleme aufwerfen, sollte anhand der Punktebewertung nach § 35 Abs. 2/§ 40 Abs. 3 die endgültige Zuordnung erfolgen. Zu beachten ist, dass die Objektliste nunmehr nicht mehr nach Honorarzonen gegliedert ist, sondern die Einordnung über die Gebäudetypologien erfolgt.

Weiterhin gilt, dass die Zuordnung objektiv zu erfolgen hat und individuellen Vereinbarungen nicht zugänglich ist.

7. Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis bildet die anrechenbaren Kosten (§ 4) aus der Kostenberechnung § 2 Abs. 11, die zum Abschluss der Leistungsphase 3 zu erstellen ist (§ 6 Abs. 1). Obwohl nicht ausdrücklich festgelegt, ist dringend zu empfehlen, die Kostenberechnung nach Vorgabe der DIN 276 in Fassung von September 2008 zu erstellen. Alternativ ist auch eine Kostenvereinbarung nach § 6 Abs. 2 denkbar. Diese Möglichkeit die der Gesetzgeber bereits 2009 geschaffen hat, hat jedoch in der Praxis kaum Bedeutung erlangt.

8. Honorarsatz

Der Honorarsatz, als Mindest-, Mittel- oder Höchstsatz, ist bei Auftragserteilung schriftlich zu vereinbaren (§ 7 Abs. 1). Wurde keine Vereinbarung getroffen gilt der Mindestsatz als vereinbart, nun in Form eine „unwiderlegbaren Vermutung“ (§ 7 Abs. 5). Mindestsätze und Höchstsätze dürfen nur unter besonderen Voraussetzungen unter – bzw. überschritten werden (§ 7 Abs. 3 und 4).

9. Besondere Leistungen

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

Das Honorar für besondere Leistungen ist frei zu vereinbaren.

10. Nebenkosten

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

11. Zuschläge

Ist das Vorhaben gemäß der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 5 als Umbau oder Modernisierung (§ 2 Abs. 6) einzuordnen, kann ein Zuschlag auf das Honorar von bis zu 33 % schriftlich vereinbart werden (§ 36). 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. Nunmehr ist auch klargestellt, dass auch bei einer Freianlagenplanung ein Umbauschlag vereinbart werden kann.

Für Innenräume gilt eine besondere Zuschlagsregelung in § 36 Abs.2.

Werden die Leistungen für ein Gebäude und für einen Innenraum einem Auftragnehmer übertragen, gilt die Zuschlagsregelung für Innenräume nicht.

12. Bonus/Malusregelung

In der Praxis kaum Bedeutung hat die in 2009 eingeführte in § 7 Abs. 6 geregelte Bonus/Malusregelung gelangt.

13. Fälligkeit

Das mit einer Schlussrechnung geltend gemachte Honorar wird erst fällig, wenn bei Übergabe der prüffähigen Schlussrechnung die Architektenleistung vom Bauherren abgenommen worden ist (§ 15). Insbesondere im Hinblick auf die für die Aufrechterhaltung des Bürobetriebs zwingend erforderlichen Abschlagszahlung ist zu empfehlen, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, die schriftliche Vereinbarung Zahlungspläne zu vereinbaren. Zudem könnte durch schriftliche Vereinbarung anstelle der Notwendigkeit eine Abnahme durchzuführen, zur Herbeiführung der Fälligkeit auf das Kriterium der Abnahmereife abgestellt werden.

14. Honorartabellen

Mit der Novelle von 2009 wurden die Honorartabellen lediglich pauschal um 10 % angehoben. Grund für diese Erhöhung war, dass einerseits die entsprechenden Untersuchungen für die Honorarermittlung nicht vorhanden waren und andererseits die Leistungsbilder inhaltlich unangetastet geblieben sind. Der Verordnungsgeber selbst bezeichnet dies als einen Abschlag auf den tatsächlichen, aber nicht vollzogenen Anpassungsbedarf.

Ganz anders stellt sich nun die Sachlage bei der Novelle 2013 dar. Bereits die Evaluierung und Modernisierung der Leistungsbilder erfolgte auf wissenschaftlicher Basis durch das Team des „Lechner-Gutachtens“. Hierauf aufbauend erarbeitet die vom BMWI beauftragte Expertengruppe die Grundlagen für die längst überfällige Neubewertung der Honorare. In einer umfangreichen Studie wurde der Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure dargestellt und bewertet.

Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Einflussfaktoren, die sich honorarmindernd oder honorarerhöhend auswirken (Baupreise, Kostenentwicklung, Personalkosten, Sachkosten Mehr- oder Minderaufwand) und nach von den Gutachtern entwickelten Honorarzonefaktoren nach mathematischen Methoden wurden die Grundlagen für die Neubewertung der jeweiligen Tabellenwerte errechnet. Die Bandbreite der veränderten Honorare ist beachtlich, aber auch angemessen.

15. Umsatzsteuer

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

Budiner/Juli 2013