



Die neue HOAI 2013

Am 17. Juli 2013 ist die 7. HOAI-Novelle in Kraft getreten. Auch wenn beim Stichwort "HOAI 2013" die meisten von uns zu allererst an teilweise erhebliche Honorarerhöhungen denken, enthält die neue HOAI daneben eine Vielzahl von weiteren Anpassungen z.B. in Form von Erweiterungen der Leistungsbilder, die sich auf die Praxis auswirken werden.

Einleitung/Anwendbarkeit

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) stellt für die in ihr enthaltenen Leistungsbilder (zur Flächenplanung, Objektplanung und Fachplanung) eine verbindliche und nicht abdingbare Honorarregelung dar. Nach einer erheblichen Novellierung der HOAI 2002 im Jahr 2009 ist nunmehr die 7. HOAI Novelle (HOAI 2013) in Kraft getreten. Die sich bereits jetzt abzeichnende Kritik an einzelnen Regelungen sowie die Verabschiedung der Novelle mit nur knapper Mehrheit im Bundesrat lässt erwarten, dass auch die HOAI 2013 in den nächsten Jahren erneut Gegenstand einer Novellierung sein wird.

Die HOAI 2013 findet Anwendung auf alle Leistungen, die ab dem Tag des Inkrafttretens am 17. Juli 2013 beauftragt werden. Es kommt daher nicht allein auf den Vertragsschluss an: Sieht ein vor dem Inkrafttreten der neuen HOAI geschlossener Vertrag einen stufenweisen Abruf von Leistungen vor, gilt die neue HOAI grundsätzlich auch für alle Stufen, die nach ihrem Inkrafttreten abgerufen und damit beauftragt werden.

Den Parteien steht es zwar offen, die Anwendbarkeit der bisherigen Fassung der HOAI zu vereinbaren; als Honorarvereinbarung unterliegt eine solche Abrede jedoch den Wirksamkeitsvoraussetzungen der HOAI 2013 und ist mithin bei anrechenbaren Kosten im Bereich der Tafelwerte nur im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze der neuen Regelung wirksam. Da sich bei einer Vereinbarung der HOAI 2009 neben der Vergütung auch die zu erbringenden Leistungen im Vergleich zu den erweiterten Leistungsbildern der HOAI 2013 reduzieren, hat bei der Prüfung einer Mindestsatzunterschreitung eine Korrektur des Honorars gemäß Honorartafel über § 8 Abs. 2 HOAI (Übertragung nicht aller Grundleistungen) zu erfolgen. Die insoweit erforderliche schriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien dürfte jedoch in der Regel nicht vorliegen. Es bleibt abzuwarten, welche Grundsätze die Rechtsprechung zur Ermittlung der Mindestsätze in diesen Fällen entwickeln wird. Da aber eine Mindestsatzunterschreitung nicht von Amts wegen, sondern nur auf Rüge der benachteiligten Vertragspartei geprüft wird, dürfte es nur eingeschränkt zu gerichtlichen Überprüfungen dieser Honorarfrage kommen.

Überblick über wesentliche Änderungen

Honorarerhöhung/Erweiterung der Leistungsbilder

Die wohl bekannteste und in den Medien bisher am meisten erörterte Neuerung ist die teilweise deutliche Erhöhung der Honorarsätze bei allen Leistungsbildern. Die Erhöhung beträgt im Mittel rund 17% im Vergleich zu den Honoraren unter der HOAI 2009. Die Erhöhungen verteilen sich aber ungleichmäßig auf die einzelnen Leistungsbilder und Leistungsphasen. Überdurchschnittliche Erhöhungen wurden beispielsweise im Bereich des Wärmeschutzes und der Energiebilanzierung durchgesetzt.

Autor



Dr. Kristina Jaeger
Counsel

T: +49 69 7199 1369
E: kristina.jaeger
@cliffordchance.com

Dieser Erhöhung der Planervergütung steht jedoch eine Erweiterung der Leistungspflichten gegenüber. Die nunmehr wieder als Grundleistungen bezeichneten Leistungen sind vor allem in den Bereichen der Kosten- und Terminplanung im Interesse der Bauherrn ergänzt worden. So gehören nunmehr zu den Grundleistungen im Bereich der Objektplanung beispielsweise die Erstellung eines durch den Planer bepreisten Leistungsverzeichnisses und die Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit diesem Leistungsverzeichnis. Im Bereich der Terminplanung ist nunmehr in den Leistungsphasen 2, 3, 5 und 8 das "Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Terminplans" je nach Planungsstand vorgesehen. Weitere – mehr oder weniger einschneidende – Änderungen finden sich in allen Leistungsbildern.

Bauen im Bestand

Die in der HOAI 2009 unklare und folglich umstrittene Regelung zum Umbauzuschlag wurde auf den Stand der HOAI 2002 "zurückgedreht". Demnach ist der Umbauzuschlag zwischen den Parteien im Rahmen der Vorgaben zu den einzelnen Leistungsbildern schriftlich zu vereinbaren. Wird eine solche schriftliche Vereinbarung nicht getroffen, gilt ein Zuschlag von 20% als vereinbart. Im Bereich der Objektplanung sieht die neue HOAI einen Umbauzuschlag von bis zu 33% (statt bis zu 80% unter der HOAI 2009) vor. Anders als bei der umstrittenen Regelung der HOAI 2009 ist die Grenze nach unten offen, so dass heute wieder zweifelsohne ein Umbauzuschlag von 0% vereinbart werden kann.

Allerdings gilt nun, dass bei der Berechnung der anrechenbaren Kosten die mitzuverarbeitende Bausubstanz wie schon unter der HOAI 2002 wieder angemessen zu berücksichtigen ist.

Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung

Für die Schlussrechnung wurde als zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzung die Abnahme der Planungsleistungen in die HOAI aufgenommen. Dies wird in der Vertragspraxis dazu führen, dass ausdrückliche Regelungen zur Abnahme in den Vertrag aufgenommen werden, die entweder eine Abbedingung dieses Erfordernisses vorsehen oder zur Ermöglichung des dem Auftragnehmer obliegendem Nachweises die Parteien zu einer förmlichen Abnahme verpflichten.

Praxishinweis

Neben den hier herausgegriffenen Änderungen enthält die HOAI 2013 eine Vielzahl weiterer Neuerungen, die aufgrund ihres Umfangs in diesem Spotlight nicht dargestellt werden können. Wesentlich ist jedoch, dass für die Kalkulation aller derzeit in Planung befindlichen Projekte die neuen Honorare und erweiterten Grundleistungen zugrunde zu legen sind. Bei der Vertragsgestaltung sind daneben aber auch die zusätzlichen Schriftlichkeitserfordernisse zu be-

achten, um nachteilige Rechtsfolgen wie z.B. die bereits aus der vorherigen HOAI bekannte unwiderlegbare Vermutung im Bereich des Umbauschlags zu vermeiden. Inwieweit sich eine Abnahme der Planungsleistungen in der Praxis durchsetzen wird oder sich entsprechende Klauseln zu dessen Abbedingung in den Verträgen als Standard etablieren werden, bleibt abzuwarten.

Notizen

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main
© Clifford Chance 2013

Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·

Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen finden Sie unter: <http://www.cliffordchance.com/german-regulatory>

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Brüssel ■ Bukarest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hongkong ■ Istanbul ■ Kiew ■ London ■ Luxemburg ■ Madrid ■ Mailand ■ Moskau ■ München ■ New York ■ Paris ■ Peking ■ Perth ■ Prag ■ Riad* ■ Rom ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapur ■ Sydney ■ Tokio ■ Warschau ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance hat eine Kooperationsvereinbarung mit Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riad.