

---

---

---

---

---

---

---

---

**I. Umfrage zu Stundensätzen der Architekten:**

- Standort des Büros (Stadt): \_\_\_\_\_
- Anzahl der Mitarbeiter: \_\_\_\_\_ Mitarbeiter
- Berufserfahrung des Büroinhabers  
in Jahren: \_\_\_\_\_ Jahre
- Stundensatz Auftragnehmer: \_\_\_\_\_ €
- Stundensatz Mitarbeiter: \_\_\_\_\_ €
- Stundensatz  
Technischer Zeichner sonstige.: \_\_\_\_\_ €

**Beispielsfall Stundensätze:**

- 1. Bedarfsplanung: \_\_\_\_\_
- 2. Nutzungskostenermittlung: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beispielsfall:**

**Bauherr wünscht Stundensatzangebot  
für folgende Leistungen:**

- 1. Bestandsaufnahme**
- 2. Nutzungskostenermittlung gem. DIN 18960**

**Baumaßnahme:** Revitalisierung einer Bestands-  
immobilie Baujahr 1969  
(vgl. nachfolgende Bilder)

**Baukostenvorgabe:** 8 Mio. €

**Honorarzone:** III  
(für Gebäudeplanung)

---

---

---

---

---

---

---

---

**1. Bestandsaufnahme** = Besondere Leistung gem. Anlage 2 Ziffer 2.6.1 HOAI

**2. Nutzungskostenermittlung** = Besondere Leistung gem. Anlage 2 Ziffer 2.6.2 HOAI  
(Aufstellen einer Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse)

---

---

---

---

---

---

---

---

Revitalisierung einer Büroimmobilie Baujahr 1969



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



Rein maßliche Bestandsaufnahme erforderlich  
Ausführung durch technischen Mitarbeiter möglich

---

---

---

---

---

---

---

---



HECKER  
WERNER  
HIMMELREICH  
RECHTSANWÄLTE

Gesamteisen & Schwallig  
Architekten

---

---

---

---

---

---

---

---

**I. Umfrage zu Stundensätzen der Architekten:**

HECKER  
WERNER  
HIMMELREICH  
RECHTSANWÄLTE

- Standort des Büros (Stadt): \_\_\_\_\_
- Anzahl der Mitarbeiter: \_\_\_\_\_ Mitarbeiter
- Berufserfahrung des Büroinhabers  
in Jahren: \_\_\_\_\_ Jahre
- Stundensatz Auftragnehmer: \_\_\_\_\_ €
- Stundensatz Mitarbeiter: \_\_\_\_\_ €
- Stundensatz  
Technischer Zeichner sonstige.: \_\_\_\_\_ €

- Beispielfall Stundensätze:**
1. Bedarfsplanung: \_\_\_\_\_
  2. Nutzungskostenermittlung: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vorgaben des Bundesrates 1996 zur 6. Novelle



- Systemkonforme Vereinfachung
- Transparente Gestaltung
- Bürokratieabbau

sowie insbesondere

- Flexiblere Gestaltung
- Anreize zum kostengünstigen und qualitätsbewussten Bauen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Die neue HOAI (2009)



---

---

---

---

---

---

---

---

## Was ist geblieben?



---

---

---

---

---

---

---

---

## Grundsätze der Honorarvereinbarung



- Das „Ob“ richtet sich nach dem BGB
- Die Höhe richtet sich nach der HOAI

---

---

---

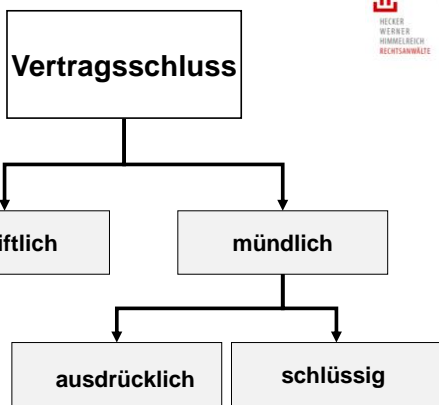
---

---

---

---

---



---

---

---

---

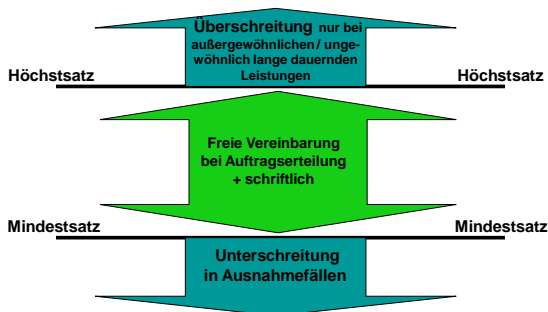
---

---

---

---

## Mindest- und Höchstsätze



---

---

---

---

---

---

---

---

## § 7 Honorarvereinbarung (neu)



(1) Das Honorar richtet sich nach der **schriftlichen Vereinbarung**, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.

(6) Sofern **nicht bei Auftragserteilung** etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist, gelten die jeweiligen **Mindestsätze** gemäß § 6 Absatz 1 als vereinbart. ...

*(Text ist wortwörtlich identisch mit den bisherigen Regelungen des § 4 Abs. 1 u. 4)*

---

---

---

---

---

---

---

---

## Honorarparameter auch nach neuer HOAI



- anrechenbare Kosten
- Leistungsbild
- Honorarzone
- Honorartafel

---

---

---

---

---

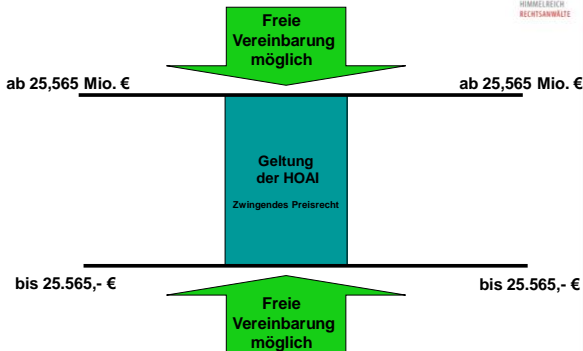
---

---

---

## Schwellenwerte der HOAI

(für Planungen Gebäude)



---

---

---

---

---

---

---

---

## Anzahl der Leistungsphasen z.B. § 33 Gebäudeplanung

- LP 1 (Grundlagenermittlung) 3 %
- LP 2 (Vorplanung) 7 %
- LP 3 (Entwurfsplanung) 11 %
- LP 4 (Genehmigungsplanung) 6 %
  
- LP 5 (Ausführungsplanung) 25 %
- LP 6 (Vorbereitung der Vergabe) 10 %
- LP 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) 4 %
  
- LP 8 (Objektüberwachung) 31 %
- LP 9 (Objektbetreuung) 3 %

Die einzelnen Leistungen jeder Leistungsphase sind in Anlage 11 geregelt.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Honorarzone

Früher: § 12 Objektliste  
§ 11 Punktebewertung

Heute: § 5 Abs. 1 und 4 Honorarzonen  
§ 34 Abs. 2 und 3 Bewertungsmerkmale  
§ 34 Abs. 4 und 5 Punktebewertung  
Anlage 3 zu § 5 Abs. 4 S. 2 Objektliste

Stichwort: „Suchspiel“ statt transparente Gestaltung

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## BGH, BauR 2007, 2081

„Eine schriftliche Honorarvereinbarung, die die **Höchstsätze** der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure **überschreitet**, ist nicht insgesamt nichtig. Sie ist insoweit aufrechtzuerhalten, als die nach der HOAI zulässige Höchstvergütung nicht überschritten wird.“

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 14 Nebenkosten

(1) Die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Nebenkosten ... können, soweit sie erforderlich sind, ...neben den Honoraren dieser Verordnung berechnet werden.

Die Vertragsparteien können bei Auftragserteilung schriftlich vereinbaren, dass abweichend von Satz 1 eine Erstattung **ganz oder teilweise ausgeschlossen ist**.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Prüffähigkeit der Rechnung

### § 8 Zahlungen (alt)

(1) Das Honorar wird fällig, wenn die Leistung **vertragsgemäß erbracht** und eine **prüffähige Honorarschlussrechnung** überreicht worden ist.

### § 15 Zahlungen (neu)

(1) Das Honorar wird fällig, soweit nichts anderes vertraglich vereinbart ist, wenn die Leistung vertragsgemäß erbracht und eine **prüffähige Honorarschlussrechnung** überreicht worden ist.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Was ist weggefallen?

---

---

---

---

---

---

---

---



## Regelungsgehalt der HOAI beschränkt auf:



- Gebäudeplanung und raumbildender Ausbau
- Freianlagenplanung
- Flächenplanungen
- Tragwerksplanung
- Technische Ausrüstung

---

---

---

---

---

---

---

---

## Aus dem Preisrecht entfallen:



- Umweltverträglichkeitsstudie
- Thermische Bauphysik
- Schall- und Raumakustik
- Bodenmechanik
- Erd- und Grundbau
- Vermessungstechnische Leistungen

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 5 Abs. 4 Besondere Leistungen (alt)



Für **Besondere Leistungen**, die zu den Grundleistungen hinzutreten, darf ein Honorar nur berechnet werden, wenn die Leistungen im Verhältnis zu den Grundleistungen einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand verursachen und das Honorar **schriftlich vereinbart** worden ist.

---

---

---

---

---

---

---

---

### § 3 Leistungen und Leistungsbilder (neu)



Abs. 3:

Besondere Leistungen sind in der Anlage 2 aufgeführt, die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden.

---

---

---

---

---

---

---

---

### Stundensätze des § 6 ersatzlos gestrichen



Freie Verhandlung von Stundensätzen z. B. für Besondere Leistungen möglich.

Wird die Höhe nicht geregelt, gilt gemäß § 632 BGB die „taxmäßige Vergütung“ oder die übliche Vergütung als vereinbart.

Frage: Wie hoch ist die übliche Vergütung?

---

---

---

---

---

---

---

---

### § 10 Abs. 3a HOAI (alt)



Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen; der Umfang der Anrechnung bedarf der schriftlichen Vereinbarung.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Künstlerische Oberleitung § 15 Abs. 3 HOAI (alt)



Wird das Überwachen der Herstellung des Objekts hinsichtlich der Einzelheiten der Gestaltung an einen Auftragnehmer in Auftrag gegeben, dem Grundleistungen nach den Leistungsphasen 1 bis 7, jedoch **nicht** nach der Leistungsphase 8, übertragen wurden, so kann für diese Leistung eine besonderes Honorar schriftlich vereinbart werden.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Entfallene Regelungen:



- § 4 a (abweichende Honorarermittlung)
- § 21 (zeitliche Trennung der Ausführung)
- § 23 (verschiedene Leistungen an einem Gebäude)
- § 25 (Leistungen des raumbildenden Ausbaus)
- § 26 (Einrichtungsgegenstände und integrierte Werbeanlagen)
- § 31 (Projektsteuerung)
- §§ 28 bis 34 (Zusätzliche Leistungen sowie Gutachten und Wertermittlungen)
- § 36 (Kosten von EDV-Leistungen)

---

---

---

---

---

---

---

---

## Entfallene Regelungen:



### § 36 (Kosten von EDV-Leistungen) HOAI a.F.

Kosten von EDV-Leistungen können bei den Nebenkosten bei städtebaulichen Leistungen als Nebenkosten i.S. des § 7 III berechnet werden, .....

Begründung: CAD-Planung entspricht den a.a.R.d.T.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Was ist neu?

---

---

---

---

---

---

---

---

## Übergangsvorschrift / Inkrafttreten

### § 55 Übergangsvorschrift

Die Verordnung **gilt nicht** für Leistungen, die **vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart** wurden;

### § 56 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt **am Tag nach der Verkündung** in Kraft.

---

---

---

---

---

---

---

---

## EU-Dienstleistungsrichtlinie

- Dienstleistungsfreiheit
- Behinderungsverbot
- Zulässigkeit der Inländerdiskriminierung

---

---

---

---

---

---

---

---

## Inländer-HOAI



### § 1 Anwendungsbereich (neu)

Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und der Architektinnen und der Ingenieure und Ingenieurinnen (Auftragnehmer oder Auftragnehmerinnen) **mit Sitz im Inland**, soweit Leistungen ... **vom Inland** aus erbracht werden.

Frage: Von wo aus wird die Planung erbracht?

---

---

---

---

---

---

---

---

## Anwendungsbereich-HOAI



### § 1 Anwendungsbereich (neu)

Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für die Berechnung der Entgelte für die Leistungen der Architekten und der **Architektinnen** und der Ingenieure und **Ingenieurinnen** (Auftragnehmer oder **Auftragnehmerinnen**) **mit Sitz im Inland**.

Gender Mainstreaming

---

---

---

---

---

---

---

---

## Honorarerhöhung



10 %ige Anhebung der Tafelwerte nach 13 Jahren ohne Honorarerhöhung

---

---

---

---

---

---

---

---

## Komplett neue Struktur und Benennung der §§



Teil 1 Allgemeine Vorschriften	§§ 1 - 16
Teil 2 Flächenplanung	§§ 17 -31
Abschnitt 1 Bauleitplanung	
Abschnitt 2 Landschaftsplanung	
Teil 3 Objektplanung	§§ 32 - 47
Abschnitt 1 Gebäude und raumbildende Ausbauten	
Abschnitt 2 Freianlagen	
Abschnitt 3 Ingenieurbauwerke	
Abschnitt 4 Verkehrsanlagen	
Teil 4 Fachplanung	§§ 48 - 54
Abschnitt 1 Tragwerksplanung	
Abschnitt 2 Technische Ausrüstung	
Teil 5 Überleitungs- und Schlussvorschriften	§§ 55 – 56

(Bisher 103 §§)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Anlagen zur HOAI



- Anlage 1 **Beratungsleistungen**
- Anlage 2 **Besondere Leistungen** gem. § 3 Abs. 3
- Anlage 3 **Objektlisten** gem. § 5 Abs. 4 S. 2
- Anlage 4 **Leistungsbild Flächennutzungsplan** (§ 18)
- Anlage 5 **Leistungsbild Bebauungsplan** (§ 19)
- Anlage 6 **Leistungsbild Landschaftsplan** (§ 23)
- Anlage 7 **Leistungsbild Grünordnungsplan** (§ 24)
- Anlage 8 **Leistungsbild Landschaftsrahmenplan** (§ 25)
- Anlage 9 **Leistungsbild Landschaftspfl. Begleitplan** (§ 26)
- Anlage 10 **Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan** (§ 27)
- Anlage 11 **Leistungsbild Gebäude und raumbild. Ausbau** (§ 33)  
**Leistungsbild Freianlagen** (§ 38)
- Anlage 12 **Leistungsbild Ingenieurbauw.** (§ 42 ) **Verkehrsani.** (§ 46)
- Anlage 13 **Leistungsbild Tragwerksplanung** (§ 49)
- Anlage 14 **Leistungsbild Technische Ausrüstung** (§ 53)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Neu: Erörterungspflicht § 3 Abs. 8



„Das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Auftraggeber zu erörtern.“

Gefahr der Honorarkürzung, wenn der AG behauptet, die Leistung sei nicht erbracht worden

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### § 3

## Leistungen und Leistungsbilder



(1) Die Honorare für Leistungen sind in den Teilen 2 bis 4 dieser Verordnung verbindlich geregelt.

**Die Honorare für Beratungsleistungen sind im Anhang zu dieser Verordnung enthalten und nicht verbindlich geregelt.**

Beschaffensabreden beachten, damit Beratungsleistungen und Besondere Leistungen nicht vergütungsfrei erbracht werden müssen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Anrechenbare Kosten



Erklärtes Ziel der neuen HOAI ist es, das Honorar von den tatsächlichen Baukosten abzukoppeln.

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 6 Grundlagen des Honorars



(1) Das Honorar für Leistungen nach dieser Verordnung richtet sich

1. für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 nach den anrechenbaren Kosten des Objektes auf der Grundlage der **Kostenberechnung** oder, soweit diese nicht vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung...

---

---

---

---

---

---

---

---

## Neu: Das Baukostenmodell



### § 6 Abs. 2

Wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen, können die Vertragsparteien abweichend zu Absatz 1 **schriftlich vereinbaren**, dass das Honorar auf der Grundlage der **anrechenbaren Kosten einer Baukostenvereinbarung** nach den Vorschriften dieser Verordnung berechnet wird. Dabei werden **nachprüfbare Baukosten** einvernehmlich festgelegt.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Neu: Das Baukostenmodell



- noch keine Planungen
- schriftlich
- Baukostenvereinbarung
- nachprüfbare Baukosten = Kostenrahmen gem. DIN 276-1 2008? Referenzobjekt?

**Achtung: Baukostenmodell = Bausummenvereinbarung = Haftung**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Anrechenbare Kosten gem. § 32



- Abs. 1  
Kosten der Baukonstruktion
- Abs. 2  
bisherige Regelung des § 10 Abs. 4:  
Technische Ausrüstung vollständig bis zu 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten und zur Hälfte mit den 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag zu berücksichtigen
- Abs. 3  
**nicht anrechenbar** Herrichten; nicht öffentliche Erschließung; Ausstattung und Kunstwerke (Soweit der Auftragnehmer sie nicht plant, bei der Beschaffung mitwirkt oder ihre Ausführungen oder ihren Einbau fachlich überwacht)

---

---

---

---

---

---

---

---



## Anrechenbare Kosten DIN 276-1 2008



- Abs. 1  
Kostengruppe 300
- Abs. 2  
anteilige Kosten Kostengruppe 400
- Abs. 3  
**nicht** Kostengruppen 100, 200, 600, 700

Neue HOAI = Vereinfachung + höher a. K.

da wesentliche Teile des § 10 Abs. 5 HOAI nicht mehr gelten

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 7 Abs. 7 HOAI Bonusregelung



- **Kostenunterschreitung**  
(der „einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten“)
- **Bonus-Honorar bis 20 %**  
(des vorab festgelegten Honorars)
- Auch **über Höchstsatz** möglich
- **Ausschöpfung:** „technisch-wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten“
- Keine Verminderung des vetr. Festgelegten Standards

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 7 Abs. 7 HOAI Malusregelung



- **Kostenüberschreitung**  
(der „einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten“)
- **Malus-Honorar bis 5 %**  
des vorab festgelegten Honorars
- Auch unter **Mindestsatz** möglich

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 35 Leistungen im Bestand



(1) Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag **bis zu 80 Prozent** vereinbart werden. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt für Leistungen *ab der Honorarzone II* ein Zuschlag von 20 Prozent an.

Begründung: „ab geringer Planungsanforderung“  
Honorarzone II = Umbauzuschlag von mind. 20 %

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Was wird neu beim Bauen im Bestand?



Die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten **entfällt komplett**; der § 10 Abs. 3 a HOAI a. F. wird gestrichen.

Es soll eine **Kompensation** bei der Neuregelung des Umbauzuschlags in § 35 HOAI n. F. erfolgen.

aber ....

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 4 Anrechenbare Kosten § 4 Abs. 2 (neu) = § 10 Abs. 3 HOAI (alt)



- (2) Als anrechenbare Kosten gelten ortsübliche Preise, wenn die Auftraggeberin oder der Auftraggeber
1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,
  2. von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten oder Lieferantinnen sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,
  3. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder
  4. **vorhandene** oder vorbeschaffte Baustoffe oder **Bauteile einbauen** lässt.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### § 10 Abs. 3 HOAI i.d.F. 1977



- (3) Als anrechenbare Kosten gelten ortsübliche Preise, wenn die Auftraggeberin oder der Auftraggeber
1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,
  2. von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten oder Lieferantinnen sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,
  3. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder
  4. **vorhandene** oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile **mitverarbeiten** läßt.

---

---

---

---

---

---

---

---

### DIN 276-1: 2008-12



Ziffer 3.3.6 :

Der Wert der vorhandenen Bausubstanz und wiederverwendeter Teile ist bei den betreffenden Kostengruppen auszuweisen.

---

---

---

---

---

---

---

---

### BGH, BauR 2007, 2081



„Eine schriftliche Honorarvereinbarung, die die **Höchstsätze** der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure **überschreitet**, ist nicht insgesamt nichtig. Sie ist insoweit aufrechtzuerhalten, als die nach der HOAI zulässige Höchstvergütung nicht überschritten wird.“

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bauen im Bestand Honorarvergleich



Parameter:

- Leistungsbild Gebäude
- Vollarchitektur Leistungsphase 1 bis 9
- Honorarzone III
- Mindestsatz
- anrechenbare Kosten
  - Gebäude : 1.000.000,00 €
  - vorhandene Bausubstanz : 300.000,00 €

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bauen im Bestand Honorarvergleich ab 18.08.2009



1. anrechenbare Kosten  
einschließl. vorhandene Bausubstanz 1.300.000,00 €  
 Honorar 110.269,00 €  
 Umbaufzuschlag 20 % + 22.054,00 €  
 132.323,00 €
2. anrechenbare Kosten  
ohne vorhandene Bausubstanz 1.000.000,00 €  
 Honorar 87.112,00 €  
 Umbaufzuschlag 20 % + 17.422,00 €  
 104.534,00 €
3. anrechenbare Kosten  
 ohne vorhandene Bausubstanz 1.000.000,00 €  
 Honorar 87.112,00 €  
Umbaufzuschlag 51,9 % + 45.211,00 €  
 132.323,00 €

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Höhe des Umbaufzuschlages ?



- Honorarzone II = 20 % Zuschlag
- Honorarzone III = 30 % Zuschlag
- Honorarzone IV = 40 % Zuschlag
- Honorarzone V = 50 % Zuschlag

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Auftragserweiterungen



- anderen Leistungen im Sinne von § 3 Abs. 2 HOAI
- Änderungen des Leistungsumfanges i.S.v. § 7 Abs. 5 HOAI
- mehrere Planungen i.S.v. § 10 HOAI (Leistungsphasen 2-3)
- Mehrere Planungen in den Leistungsphasen 5-9 des § 33 HOAI
- Beratungsleistungen i.S.d. Anlage 2 zur HOAI
- Besonderen Leistungen
- sonstige Änderungsleistungen

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3 Abs. 2 HOAI anderen Leistungen



Leistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich sind, sind in Leistungsbildern erfasst.

**Andere Leistungen**, die durch eine Änderung des Leistungsziels, des Leistungsumfanges, einer Änderung des Leistungsablaufs oder anderer Anordnungen des Auftraggebers erforderlich werden, sind von den Leistungsbildern nicht erfasst und gesondert frei zu vereinbaren und zu vergüten.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3 Abs. 2 HOAI anderen Leistungen



Was sind andere Leistungen?

1. Keine (Grund-)leistung (§ 33 i.V.m. Anlage 11)
2. Keine Besondere Leistung (§ 3 Abs. 3)
3. Keine Beratungsleistung (§ 3 Abs. 1)
4. Keine Wiederholungsleistung (§ 10 Abs. 2 u. § 7 Abs. 5)

---

---

---

---

---

---

---

---

## Auftragserweiterungen



### § 7 Abs. 5 Honorarvereinbarung (neu)

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung des Auftraggebers/der Auftraggeberin während der Laufzeit des Vertrages mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, Werten oder Verrechnungseinheiten, ist die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch **schriftliche Vereinbarung** anzupassen.

Anspruch auf Anpassung!

---

---

---

---

---

---

---

---

### § 10 Mehrere Vor- und Entwurfsplanungen (neu) – früher § 20



Werden auf Veranlassung des Auftraggebers oder der Auftraggeberin **mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen** für dasselbe Objekt **nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen** gefertigt, so sind für die vollständige Vor- oder Entwurfsplanung die vollen Prozentsätze dieser Leistungsphasen nach § 3 Absatz 4 **vertraglich zu vereinbaren**. Bei der Berechnung des Honorars für jede weitere Vor- oder Entwurfsplanung sind die anteiligen Prozentsätze der entsprechenden Leistungen **vertraglich zu vereinbaren**.

Verhandlungsspielraum wird eröffnet! (Nicht nur 50 % wie bisher)

---

---

---

---

---

---

---

---

### Was ist mit wiederholten Grundleistungen, die ...



- im Wesentlichen Änderungen der bisherigen Planung (Ersetzen) zur Folge haben,
- nicht in den Bereich der Vor- oder Entwurfsplanung fallen
- und auch die anrechenbaren Kosten nicht verändern?

#### Neues Recht:

Formal liegt kein Fall des § 10 (nicht im Bereich der Vor- u. Entwurfsplanung) und kein Fall des § 7 Abs. 5 (keine Auswirkung auf die anrechenbaren Kosten) vor.

Antwort: Wesentliche Änderungen in bereits abgeschlossene Leistungen sind vergütungspflichtig!

---

---

---

---

---

---

---

---



## § 33 Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten

(1) ... umfasst Leistungen für ..., raumbildende Ausbauten, ...

§ 25 HOAI a.F. entfallen, d.h. kann neben Gebäude zusätzlich abgerechnet werden.

---

---

---

---

---

---

---

---



## Teil 4 Fachplanung

**Abschnitt 1**  
Tragwerksplanung      §§ 48 bis 50

**Abschnitt 2**  
Technische Ausrüstung      §§ 51 bis 54

---

---

---

---

---

---

---

---



## § 68 HOAI a.F. Technische Ausrüstung

### Anwendungsbereich

Die Technische Ausrüstung umfasst die Anlagen folgender Anlagengruppen von Gebäuden, soweit die Anlagen in DIN 276 erfasst sind, und die entsprechenden Anlagen von Ingenieurbauwerken auf dem Gebiet der

1. Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik,
2. Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungs- und Raumlufttechnik,
3. Elektrotechnik,
4. Aufzug-, Förder- und Lagertechnik,
5. Küchen-, Wäscherei- und chemische Reinigungstechnik,
6. Medizin- und Labortechnik.

Werden Anlagen der nichtöffentlichen Erschließung sowie Abwasser- und Versorgungsanlagen in Außenanlagen (DIN 276, Kostengruppen 2.2 und 5.3) von Auftragnehmern im Zusammenhang mit Anlagen nach Satz 1 geplant, so können die Vertragsparteien das Honorar für diese Leistungen schriftlich bei Auftragserteilung frei vereinbaren. Wird ein Honorar nicht bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart, so ist das Honorar für die in Satz 2 genannten Anlagen als Zeithonorar nach § 6 zu berechnen.

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 51 Technische Ausrüstung



Anwendungsbereich

- (1) Die Leistungen der Technischen Ausrüstung umfassen die Fachplanungen für die Objektplanung.
- (2) Die Technische Ausrüstung umfasst folgende Anlagegruppen:
1. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen,
  2. Wärmeversorgungsanlagen,
  3. Lufttechnische Anlagen,
  4. Starkstromanlagen,
  5. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
  6. Förderanlagen,
  7. nutzungsspezifische Anlagen, einschließlich maschinen- und elektrotechnischen Anlagen in Ingenieurbauwerken,
  8. Gebäudeautomation.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Honorarzone Technische Gebäudeausrüstung



### § 54 Abs. 3:

Werden Anlagen einer Anlagegruppe verschiedenen Honorarzonen zugeordnet, so ergibt sich das Honorar nach Absatz 1 aus der Summe der Einzelhonorare. Ein Einzelhonorar wird jeweils für die Anlagen ermittelt, die einer Honorarzone zugeordnet werden. Für die Ermittlung des Einzelhonorars ist zunächst für die Anlagen jeder Honorarzone das Honorar zu berechnen, das sich ergeben würde, wenn die gesamten anrechenbaren Kosten der Anlagegruppe nur der Honorarzone zugeordnet würden, für die das Einzelhonorar berechnet wird. Das Einzelhonorar ist dann nach dem Verhältnis der Summe der anrechenbaren Kosten der Anlagen einer Honorarzone zu den gesamten anrechenbaren Kosten der Anlagegruppe zu ermitteln.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Der Planervertrag



---

---

---

---

---

---

---

---



# ARCHITEKTEN- VERTRAG



zwischen

- im nachfolgenden Auftraggeber (AG) genannt -  
und

- im nachfolgenden Auftragnehmer (AN) genannt -

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bezeichnung des Vertragspartners beachten



- Schmitz Group
- Schmitz GmbH
- Schmitz Beteiligungs GmbH & Co KG
- Schmitz GbR

Aufklärung der gesellschaftsrechtlichen Struktur bei Vertragsschluss  
von Bedeutung

Alle haftenden sind im Vertrag aufzuführen

---

---

---

---

---

---

---

---

## PRÄAMBEL



### 1 BAUMASSNAHME

Gegenstand dieses Vertrages sind Leistungen für die Baumaßnahme

---

---

---

*(Bauvorhaben konkret und genau angeben)*

---

---

---

---

---

---

---

---

## Sach- und Rechtsmangel (§ 633 BGB)

- § 633 Abs. 1 BGB

**Verpflichtung des Unternehmers,  
dem Besteller das Werk frei von  
Sach- und Rechtsmängel zu  
verschaffen.**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Stufe I: 633 Abs. 2 S 1 BGB

die im Vertrag vereinbarte Sollbeschaffenheit

- **ausdrückliche Vertragsvereinbarung**  
(z. B. Beschreibung im Vertrag, Referenzobjekt etc.)
- **stillschweigend/konkludent**  
(z.B. Luxuswohnung = gehobener Schallschutz)  
hier Vertragsauslegung §§ 133, 157 BGB  
erforderlich

---

---

---

---

---

---

---

---

## (Negativ-)Beispiel für Vertragsklausel:

Der AG beabsichtigt die Errichtung einer hochwertigen Immobilie zum Zwecke der Vermietung.

Der AN ist verpflichtet, seine vertraglichen Leistungen nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik sowie unter Einhaltung der gültigen behördlichen bzw. öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Verordnungen und Gesetze sowie Auflagen zu erfüllen.

Der AG legt besonderen Wert auf kostengünstiges Bauen, eine dauerhafte Funktion des zu planenden Gebäudes, niedrige Folgekosten für den Betrieb und die spätere Instandhaltung. Es sind modernste wissenschaftliche Erkenntnissen, insbesondere der Bauökologie zu berücksichtigen.

Die Grundsätze der wirtschaftlichen Planung sind jederzeit zu berücksichtigen.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Frage:  
Definition Wirtschaftlichkeit?**



§ 3 (6) ..... Die **Wirtschaftlichkeit** der Leistung ist stets zu beachten.

§ 7 (7) ... Ausschöpfung technisch-wirtschaftlicher ... Lösungsmöglichkeiten

---

---

---

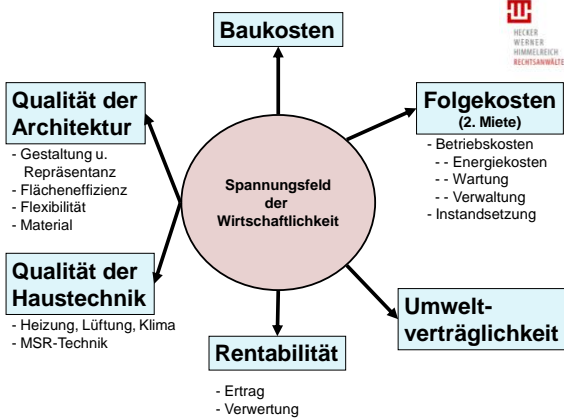
---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---




---

---

---

---

---

---

---

---

Welt am Sonntag 04.10.2009

## DIN 18205 Bedarfsplanung



### Die Bedarfsplanung

- ist die methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherr und Nutzer, deren zielgerichtete Aufbereitung als „Bedarf“ und deren Umsetzung in bauliche Anforderungen
- liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn oder eines von ihm Beauftragten
- wird „auf keinen Fall“ durch die Grundlagenermittlung der Planer abgedeckt
- fällt unter keine berufsrechtliche Regelung und keine gesetzliche Ordnung der Honorare.
- Bedarfsplanung ist ein Prozess, der darin besteht Probleme zu formulieren, deren Lösungen man vom Architekten erwartet

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2 ARCHITEKTENLEISTUNGEN



Frage:

Wie sind die geschuldeten Architektenleistungen zu definieren?

---

---

---

---

---

---

---

---

## Beauftragung Vollarchitektur



„Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer gemäß § 33 HOAI mit den Leistungsphasen 1 bis 9 der Gebäudeplanung in Verbindung mit den in Anlage 11 zur HOAI genannten Einzelleistungen“.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Komplettheitsklausel



„Mit dem vereinbarten Honorar sind sämtliche erforderlichen Leistungen im Sinne der HOAI abgegolten, die zur Erzielung des vertraglich geschuldeten Erfolges notwendig sind.“

Diese Regelung können Beratungsleistungen und Besondere Leistungen umfassen!

---

---

---

---

---

---

---

---

## Rechtsprechung zu Honorarkürzungen



- **Kein Bautagebuch** : - 0,5 % bei Lph.8  
(OLG Celle, BauR 2006, 1161)
- **Keine Kostenermittlung** : - 1 %  
(OLG Hamm, BauR 2005, 1350)
- **Keine Kostenberechnung + keine Kostenkontrolle** : - 1,5 % bei Lph. 3  
(OLG Hamm, BauR 2006, 1766;  
OLG Celle, BauR 2008, 1766)
- **Keine versch. Lösungsmöglichkeiten** : - 3 % bei Lph. 2  
(OLG Köln, BauR 2007, 132, 135)
- **Keine Detailplanung** : - 11 % bei Lph. 5  
(OLG Hamm, BauR 1006,1766)

---

---

---

---

---

---

---

---

## Leistungen des Architekten



- Ziel 1: Planungskonzept
- Ziel 2: Entwurf
- Ziel 3: Ausführungspläne
- Ziel 4: Vergabe
- Ziel 5: Objektausführung

---

---

---

---

---

---

---

---

## Leistungen des Architekten



Der Architekt wird vom Bauherrn mit nachfolgenden Architektenleistungen beauftragt:

Ziel 1: Planungskonzept

Zum Erreichen dieses Ziels sind in der Regel folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung
- Grundlagenermittlung
- Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe
- Vorplanung

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsregelung (Leistungsgegenstand)



### 2.1 Grundleistungen

Der AG überträgt dem AN für das o.g. Bauvorhaben hiermit gem. § 33 Abs. 1 HOAI (Gebäudeplanung) in Verbindung mit Anlage 11 zu § 33 HOAI folgende Grundleistungen der Leistungsphasen 1 – 9, **soweit diese Leistungen zur Erreichung des geschuldeten Werkerfolges erforderlich sind.**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsregelung (Leistungsgegenstand)



Die Leistungen des Auftragnehmers werden je nach beauftragter Leistungsphase mit den in § 33 Abs. 1 HOAI genannten Prozentsätzen wie folgt bewertet:

- 1. Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) 3 %
- ....
- 8. Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) 31 %

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsregelung (Leistungsgegenstand)



Falls der Auftragnehmer einzelne Teile der vorstehend genannten Leistungen nicht bzw. nicht vollständig erbringen sollte, jedoch der mit den jeweiligen Leistungen bezweckte Erfolg gleichwohl eingetreten ist, vereinbaren die Parteien hiermit, dass insoweit keine Honorarminderung des vereinbarten Honorars erfolgt.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Stundensätze ersatzlos gestrichen



Freie Verhandlung von Stundensätzen z. B. für Besondere Leistungen möglich.

Wird die Höhe nicht geregelt, gilt gemäß § 632 BGB die „taxmäßige Vergütung“ oder die übliche Vergütung als vereinbart.

Frage: Wie hoch ist die übliche Vergütung?

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel AN Stundensätze: (AN-freundlich)



Erbringt der AN auf Anforderung des AG Beratungs- und / oder Besondere Leistungen sind diese auf Basis der nachfolgend geregelten Stundensätze abzurechnen.

Auftragnehmer/Architekt: 150,00 €  
Technischer Zeichner: 95,00 €

---

---

---

---

---

---

---

---

**Vertragsklausel AN Stundensätze:  
(AG-freundlich)**



**Variante 1:**

Beratungsleistungen und / oder Besondere Leistungen des AN sind vom AG nur zu vergüten, wenn diese **vor Ausführung schriftlich** beauftragt werden. In diesen Fällen sind diese Leistungen auf Basis der nachfolgend geregelten Stundensätze abzurechnen.

Auftragnehmer/Architekt: 50,00 €  
Technischer Zeichner: 40,00 €

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Vertragsklausel AN Stundensätze:  
(AG-freundlich)**



**Variante 2:** (Auftraggeber)

Etwaige zur Erzielung des in Ziffer 1 dieses Vertrages genannten Erfolges notwendig werdende Beratungs- und / oder Besondere Leistungen sind grundsätzlich mit dem gemäß Ziffer ... vereinbarten Honorar abgegolten.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Siegburg - Tabellen**

Ermittlung von Stundensätzen für  
Planungsleistungen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---






---

---

---

---

---

---

---

---

**Beispielfall:**

Bauherr wünscht Stundensatzangebot für folgende Leistungen:

1. Bestandsaufnahme
2. Nutzungskostenermittlung gem. DIN 18960

**Baumaßnahme:** Revitalisierung einer Bestandsimmobilie Baujahr 1969  
(vgl. nachfolgende Bilder)

**Baukostenvorgabe:** 8 Mio. €

**Honorarzone:** III  
(für Gebäudeplanung)

**Auftragnehmer:** Planungsbüro (12 Mitarbeitern)

**Büroinhaber:** 20 Jahre Berufserfahrung  
Referenz im Bereich Altbausanierung für Gewerbebau vorhanden




---

---

---

---

---

---

---

---

**1. Bestandsaufnahme** = Besondere Leistung gem. Anlage 2 Ziffer 2.6.1 HOAI

**2. Nutzungskostenermittlung** = Besondere Leistung gem. Anlage 2 Ziffer 2.6.2 HOAI  
(Aufstellen einer Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse)




---

---

---

---

---

---

---

---

**Revitalisierung einer Büroimmobilie Baujahr 1969**



---

---

---

---

---

---

---

---



---

---

---

---

---

---

---

---



Rein maßliche Bestandsaufnahme erforderlich  
Ausführung durch technischen Mitarbeiter möglich

---

---

---

---

---

---

---

---

### DIN 18960 Nutzungskosten



„Die Ermittlungen bilden die Basis für die Kostenkontrolle, die Entscheidungen für die Planung, Vergabe und Ausführung sowie dienen zum Nachweis der entstandenen Nutzungskosten.“

### DIN 18960 Kostengruppen

- 100 Kapitalkosten
- 200 Objektmanagementkosten
- 300 Betriebskosten
- 400 Instandsetzungen

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1. Spezialkenntnisse



- erstmals (keine Erfahrung) 1-2 Punkte
- Gering (erste Erfahrung) 3-4 Punkte
- durchschnittlich (bereits eine Referenz) 5-6 Punkte
- überdurchschnittlich (mehrere Referenzen) 7-8 Punkte
- sehr hoch (überwiegende Spezialisierung) 9 Punkte

---

---

---

---

---

---

---

---

### 1.1 Spezialkenntnisse



**Bestandsaufnahme** = Besondere Leistung gem. Anlage 2 Ziffer 2.6.1 HOAI

- Keine Spezialkenntnisse und Berufserfahrung erforderlich
- bloße maßliche Bestandsaufnahme erforderlich
- sämtlich Stockwerke gleichartig
- Gebäude bereits entkernt, daher keine Trennwände vorhanden

**Ergebnis:** Bestandsaufnahme kann durch sonstige Mitarbeiter/Hilfskraft erbracht werden

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1.1 Spezialkenntnisse



### Bestandsaufnahme Ergebnis:

Bestandsaufnahme kann durch sonstige Mitarbeiter /Hilfskraft erbracht werden

Auftraggeber kalkuliert Einsatz studentischer Hilfskraft ohne Spezialkenntnissen sowie geringer Berufserfahrung

**Bewertung: 1 – 2 Punkte**

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1.2 Spezialkenntnisse



**Nutzungskostenermittlung gem. DIN 18960** =  
Aufstellen einer Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse gem. Anlage 2 Ziffer 2.6.2 HOAI

- hohe Spezialkenntnisse und Berufserfahrung erforderlich
- Koordination mit Fachplanern geboten erford.
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen etc.

Ergebnis: Nutzungskostenermittlung ist Chefsache d.h. vom AN selbst zu erbringen

---

---

---

---

---

---

---

---

## 1.2 Spezialkenntnisse



### Nutzungskostenermittlung Ergebnis:

Leistung wird durch Büroinhaber selbst erbracht

Auftragnehmer kalkuliert eigenen Einsatz

Durchschnittliche Spezialkenntnisse  
(siehe oben: „Referenz“)

**Bewertung: 5 – 6 Punkte**

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2. Schwierigkeitsgrad

- Honorarzone I 1 Punkt,
- Honorarzone II 2 Punkte,
- Honorarzone III 3-4 Punkte,
- Honorarzone IV 5 Punkte
- Honorarzone V 6 Punkte.

---

---

---

---

---

---

---

---

## 2.1 Schwierigkeitsgrad

Gebäude ist in Honorarzone III eingeordnet

Ergebnis:

**Honorarzone III = 3-4 Punkte**

(für Bestandsaufnahme und Nutzungskostenermittlung)

---

---

---

---

---

---

---

---

## 3. Geistig schöpferische Leistung

- sehr gering 1-2 Punkte
- gering 3-4 Punkte
- durchschnittlich 5-6 Punkte
- überdurchschnittlich 7-8 Punkte
- sehr hoch 9 Punkte

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3. Geistig-schöpferische Leistung



#### Ergebnis:

3.1 Bestandsaufnahme 1-2 Punkte

3.2 Nutzungskostenermitl. 7-8 Punkte

---

---

---

---

---

---

---

---

### 4. Berufserfahrung



- 1 Jahr 1 Punkt
- 2 Jahre 2 Punkte
- 3-5 Jahre 3-4 Punkte
- 6-10 Jahre 5 Punkte
- über 10 Jahre 6 Punkte

---

---

---

---

---

---

---

---

### 4. Berufserfahrung



#### Ergebnis:

3.1 Bestandsaufnahme 1 Punkt  
(Hilfskraft ohne Erfahrung)

3.2 Nutzungskostenermitl. 6 Punkte  
(Büroinhaber 20 Jahre tätig)

---

---

---

---

---

---

---

---

## 5. Leistungsfähigkeit des Büros



- „Einzelkämpfer“ 1 Punkt
- 1-2 Mitarbeiter 2 Punkte
- 3-5 Mitarbeiter 3-4 Punkte
- 5-10 Mitarbeiter 5 Punkte
- darüber hinaus 6 Punkte

---

---

---

---

---

---

---

---

## 5. Leistungsfähigkeit d. Büros



### Ergebnis:

- 3.1 Bestandsaufnahme
  - 3.2 Nutzungskostenermitl.
- } 6 Punkte

---

---

---

---

---

---

---

---

Siegburg - Tabelle 1

Stundensätze						in concreto
Anforderungen	sehr gering	gering	durchschnittlich	überdurchschnittlich	sehr hoch	
Bewertungsmerkmale						
1						
Spezialkenntnisse	1 - 2	3 - 4	5 - 6	7 - 8	9	
2						
Schwierigkeitsgrad	1	2	3 - 4	5	6	
3						
geistig schöpferische Leistung	1 - 2	3 - 4	5 - 6	7 - 8	9	
4						
Berufserfahrung	1	2	3 - 4	5	6	
5						
Leistungsfähigkeit des Büros	1	2	3 - 4	5	6	
Summe der Punkte	bis 9	10 - 15	16 - 22	23 - 29	30 - 36	




---

---

---

---

---

---

---

---

**Bestandsaufnahme**

Stundensätze						in concreto
Anforderungen	sehr gering	gering	durchschnittlich	überdurchschnittlich	sehr hoch	
Bewertungsmerkmale						
1						
Spezialkenntnisse	1-2	3-4	5-6	7-8	9	1-2
2						
Schwierigkeitsgrad	1	2	3-4	5	6	1
3						
geistig schöpferische Leistung	1-2	3-4	5-6	7-8	9	1-2
4						
Berufserfahrung	1	2	3-4	5	6	1
5						
Leistungsfähigkeit des Büros	1	2	3-4	5	6	6
Summe der Punkte	bis 9	10-15	16-22	23-29	30-36	10-12




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Nutzungskostenermittlung**

Stundensätze						in concreto
Anforderungen	sehr gering	gering	durchschnittlich	überdurchschnittlich	sehr hoch	
Bewertungsmerkmale						
1						
Spezialkenntnisse	1-2	3-4	5-6	7-8	9	5-6
2						
Schwierigkeitsgrad	1	2	3-4	5	6	3-4
3						
geistig schöpferische Leistung	1-2	3-4	5-6	7-8	9	7-8
4						
Berufserfahrung	1	2	3-4	5	6	6
5						
Leistungsfähigkeit des Büros	1	2	3-4	5	6	6
Summe der Punkte	bis 9	10-15	16-22	23-29	30-36	27-30




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Siegburg - Tabelle 2**



Punkte	0 bis 9		10 bis 15		16 bis 22		23 bis 29		30 bis 36	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Auftragnehmer/Architekt	75 €	84 €	85 €	114 €	115 €	149 €	150 €	199 €	200 €	300 €
Mitarbeiter/Architekt	65 €	74 €	75 €	94 €	95 €	114 €	115 €	149 €	150 €	200 €
Sonst. Mitarbeiter/										
Techn. Zeichner	45 €	54 €	55 €	64 €	65 €	74 €	75 €	84 €	85 €	100 €

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Ergebnis Beispielfall:

### Bestandsaufnahme:

10 – 12 Punkte = 55,00 € bis 58,00 €

### Nutzungskostenermittlung:

27 – 30 Punkte = 178,00 € bis 200,00 €

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel AN Stundensätze: (AN-freundlich)



Erbringt der AN auf Anforderung des AG Beratungs- und / oder Besondere Leistungen sind diese auf Basis von Stundensätzen abzurechnen.

Die Höhe der jeweiligen Stundensätze ist anhand der in Anlage \_\_\_ beigefügten „Siegburg-Tabelle“ im Einzelfall zu ermitteln.

Für die mit Abschluss dieses Vertrages beauftragte Besonderen Leistungen vereinbaren die Parteien einen Stundensatz in Höhe von:

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 1. Bestandsaufnahme         | 55 €/h  |
| 2. Nutzungskostenermittlung | 180 €/h |

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel AN Stundensätze: (AG-freundlich)



Beratungsleistungen und / oder Besondere Leistungen des AN sind vom AG nur zu vergüten, wenn diese vor Ausführung schriftlich beauftragt werden. In diesen Fällen sind diese Leistungen auf Basis von Stundensätzen abzurechnen.

Die Höhe der jeweiligen Stundensätze ist anhand der in Anlage \_\_\_ beigefügten „Siegburg-Tabelle“ im Einzelfall zu ermitteln.

Für die mit Abschluss dieses Vertrages beauftragte Besonderen Leistungen vereinbaren die Parteien einen Stundensatz in Höhe von:

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| 1. Bestandsaufnahme         | 55 €/h  |
| 2. Nutzungskostenermittlung | 180 €/h |

---

---

---

---

---

---

---

---

## Neu: Erörterungspflicht § 3 Abs. 8



„Das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Auftraggeber zu erörtern.“

Gefahr der Honorarkürzung, wenn der AG behauptet, die Leistung sei nicht erbracht worden

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel Erörterungspflicht § 3 Abs. 8



Das Ergebnis jeder Leistungsphase ist mit dem Auftraggeber zu erörtern.

Die Erörterung ist auf Grundlage des in Anlage \_\_\_ beigefügten Formulars zu protokollieren und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Erörterungsprotokoll Leistungsphase 2 Erstellt am: \_\_\_\_\_



- Teilnehmer:  
BH: Herr/Frau \_\_\_\_\_ Arch: Herr \_\_\_\_\_
- Es wurden folgende Leistungen erörtert und übergeben:
  - a) Analyse der Grundlagen,
  - b) Abstimmen der Zielvorstellungen
  - c) Zielkatalogs
  - d) Planungskonzepts alternativen Lösungen
  - e) Integration Fachplanung
  - f) Klären und Erläutern der Bedingungen
  - g) Genehmigungsfähigkeit,
  - j) Kostenschätzung DIN 276
  - j) Zusammenstellen aller Vorplanungsergebnisse

- Es wurde folgender Projektfortgang besprochen: Beginn Entwurfsplanung
- Anmerkungen: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bauherr

\_\_\_\_\_  
Architekt

---

---

---

---

---

---

---

---

## Honorarzone

Honorarzone	I	II	III	IV	V	in concreto
Planungsanforderungen	sehr gering	gering	durchschnittlich	überdurchschnittlich	sehr hoch	
Bewertungsmerkmale						
1 Einbindung in die Umgebung	1	2	3-4	5	6	
2 Anzahl der Funktionsbezüge	1-2	3-4	5-6	7-8	9	
3 Gestalterische Anforderungen	1-2	3-4	5-6	7-8	9	
4 Konstruktive Anforderungen	1	2	3-4	5	6	
5 Technische Gebäudeausrüstung	1	2	3-4	5	6	
6 Ausbau	1	2	3-4	5	6	
Summe der Punkte	bis 10	11-18	19-26	27-34	35-42	




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel: Grundlagen des Honorars anrechenbare Kosten



Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objektes auf der Grundlage der **Kostenberechnung** oder, soweit diese nicht vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Anrechenbare Kosten DIN 276-1 2008



- Abs. 1  
Kostengruppe 300
- Abs. 2  
anteilige Kosten Kostengruppe 400
- Abs. 3  
**nicht** Kostengruppen 100, 200, 600, 700

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Neu: Das Baukostenmodell

§ 6 Abs. 2:

- noch keine Planungen
- schriftlich
- Baukostenvereinbarung
- nachprüfbare Baukosten = Kostenrahmen gem. DIN 276-1 2008?  
Referenzobjekt?

Achtung: Baukostenmodell = Bausummenvereinbarung = Haftung

---

---

---

---

---

---

---

---

## Baukostenvereinbarungsmodell

Die Parteien vereinbaren, dass das Honorar auf Grundlage der vereinbarten anrechenbaren Kosten in Höhe von \_\_\_\_\_ € nach den Regelungen dieses Vertrages sowie der HOAI berechnet wird. Die einvernehmlich festgelegten Baukosten beruhen auf der in Anlage \_\_ diesem Vertrag beigefügten Kostenermittlung gemäß Kostenrahmen nach DIN 276-1 2008.

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 14 Nebenkosten

(1) Die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Nebenkosten ... können, soweit sie erforderlich sind, ...neben den Honoraren dieser Verordnung berechnet werden.

Die Vertragsparteien können bei Auftragserteilung schriftlich vereinbaren, dass abweichend von Satz 1 eine Erstattung ganz oder teilweise ausgeschlossen ist.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel: Nebenkosten (AG-freundlich)



Die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Nebenkosten des AN sind mit dem unter Ziffer ... dieses Vertrages vereinbarten Honorar abgegolten.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel: Nebenkosten (AN-freundlich)



Die bei der Ausführung des Auftrags entstehenden Nebenkosten des AN werden in Höhe von 5 % des Honorars gemäß Ziffer ... dieses Vertrages zusätzlich vergütet.

Ausgenommen hiervon sind etwaige Paus- und Kopierkosten, die auf Nachweis vergütet werden.

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 7 Abs. 7 HOAI Bonusregelung



- **Kostenunterschreitung**  
(der „einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten“)
- **Bonus-Honorar bis 20 %**  
(des vorab festgelegten Honorars)
- Auch **über Höchstsatz** möglich
- **Ausschöpfung:** „technisch-wirtschaftlicher oder umweltverträglicher Lösungsmöglichkeiten“
- Keine Verminderung des vetr. Festgelgten Standards

---

---

---

---

---

---

---

---

## Bonusregelung



Für die Unterschreitung der vereinbarten Baukosten in Höhe von € .....  
Erhält der Auftragnehmer 25 % des Differenzbetrages, höchstens jedoch 20 % des vereinbarten Honorars.

---

---

---

---

---

---

---

---

## § 7 Abs. 7 HOAI Malusregelung



- Kostenüberschreitung (der „einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten“)
- Malus-Honorar bis 5 % des vorab festgelegten Honorars
- Auch unter Mindestsatz möglich

---

---

---

---

---

---

---

---

## Malusregelung (AG-freundlich)



Werden die einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten in Höhe von € ... überschritten, trägt der Auftragnehmer davon ... %, höchstens jedoch 5 % des vereinbarten Honorars,

---

---

---

---

---

---

---

---

## Malusregelung („AN-freundlich“)



Werden die einvernehmlich festgelegten anrechenbaren Kosten in Höhe von € ... aus Gründen überschritten, **die der AN zu vertreten hat**, trägt der AN davon .. %, höchstens jedoch 5 % des vereinbarten Honorars,

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel „Bausubstanz“ (AG-freundlich)



Die anrechenbaren Kosten umfassen **nicht** den Wert der vorhandenen Bausubstanz und wieder verwendeter Teile. Dieser ist nach Ziffer 3.3.6 DIN 276-1: 2008-12 bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel „Bausubstanz“ (AN-freundlich)



Die anrechenbaren Kosten umfassen **auch** den Wert der vorhandenen Bausubstanz und wieder verwendeter Teile. Dieser ist nach Ziffer 3.3.6 DIN 276-1: 2008-12 bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklauseln bei Umbau / Modernisierung



Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen wird gemäß § 35 HOAI eine Erhöhung des Honorars um \_\_\_ % vereinbart.

- Honorarzone II = 20 % Zuschlag
- Honorarzone III = 30 % Zuschlag
- Honorarzone IV = 40 % Zuschlag
- Honorarzone V = 50 % Zuschlag

---

---

---

---

---

---

---

---

## Sonstige Klauseln



- **Terminplan**
- **Zahlungen**
- **Haftung, Mängelansprüche, Verjährung**
- **Versicherung**
- **Änderungsleistungen**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel Änderungsleistungen AG-freundlich



Ein Honorar wegen weiterer Leistungen im Bereich von

- anderen Leistungen im Sinne von § 3 Abs. 2 HOAI,
- Änderungen des Leistungsumfanges i.S.v. § 7 Abs. 5 HOAI,
- sonstige Änderungsleistungen
- mehrere Planungen i.S.v. § 10 HOAI sowie in den Leistungsphasen 1, 5-9 des § 33 HOAI,
- Beratungsleistungen i.S.d. Anlage 2 HOAI,
- Besonderen Leistungen

steht dem AN nur dann zu, wenn diese vor Ausführung der Leistungen schriftlich beauftragt werden.

---

---

---

---

---

---

---

---



## Vertragsklausel Änderungsleistungen AN-freundlich



Weitere Leistungen im Bereich von

- anderen Leistungen im Sinne von 3 Abs. 2 HOAI,
- Änderungen des Leistungsumfanges i.S.v. 7 Abs. 5 HOAI,
- sonstige Änderungsleistungen
- mehrere Planungen i.S.v. 10 HOAI sowie in den Leistungsphasen 1, 5-9 des 33 HOAI,
- Beratungsleistungen i.S.d. Anlage 2 HOAI,
- Besonderen Leistungen

erhält der AN auf Grundlage der in Ziffer \_\_ vereinbarten Stundensätzen vergütet. Die Höhe dieser Stundensätze ist auf Grundlage der in Anlage \_\_ beigefügten Sieburg-Tabelle zu ermitteln.

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel Änderungsleistungen (AN)



Sind vom AN auf Veranlassung des AG wesentliche Änderungen in bereits abgeschlossene und vom AG freigegebene Planungsleistungen erforderlich, sind dies pro Änderungsleistung ab einem Arbeitsaufwand von mehr als 1 Manntag vom AG zu Vergüten.

oder

... ab einem Stundenaufwand von X Stunden...

**D.h. die Wesentlichkeitsgrenze ist zu definieren!**

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vertragsklausel Änderungsleistungen (AG)



Sind vom AN auf **schriftliche** Veranlassung des AG wesentliche Änderungen in bereits abgeschlossene und vom AG freigegebene Planungsleistungen erforderlich, sind dies pro Änderungsleistung ab einem Arbeitsaufwand von mehr als 1 Manntag vom AG zu Vergüten.

oder

... ab einem Stundenaufwand von X Stunden...

**D.h. die Wesentlichkeitsgrenze ist zu definieren!**

---

---

---

---

---

---

---

---



# Die neue HOAI (2009)

von

**Prof. Dr. Ulrich Werner** und  
Vertrauensanwalt des BDA

**RA Frank Siegburg**  
Lehrbeauftragter an der Rhein.-Westf. Technischen  
Hochschule Aachen  
Vertrauensanwalt des BDA

**HECKER WERNER HIMMELREICH**  
Rechtsanwälte Partnerschaft  
Sachsenring 59  
50677 Köln  
Tel.: 0221 / 92081 246  
Fax: 0221 / 92081 99246  
Mail: [sl@hwlaw.de](mailto:sl@hwlaw.de)



---

---

---

---

---

---

---

---