

Was ist neu in der neuen HOAI?

Ein Vergleich der Allgemeinen Teile und eine Tabelle für den neuen Umbauschlag

Nun ist sie da, die neue HOAI – und allüberall wird über sie geschrieben, wird sie interpretiert und eifrig mit der alten verglichen: Was hat sich geändert? Worauf muss man künftig achten? Wo liegen Stolperfallen? Auf all' diese Fragen wollen wir, wie bereits in der Juli-August-Ausgabe begonnen, unseren Lesern auch in den kommenden Ausgaben ordentlich Antwort geben, so kurz es geht und so gut es geht. Wir fangen an mit einem synoptischen Vergleich der beiden Allgemeinen Teile und mit einer ersten praxisbezogenen Reflexion über die Bedeutung des Umbauschlages in der neuen HOAI.

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt
anwalte@bellgardt-sangenstedt.de

Im Teil I der alten HOAI waren die allgemeinen Vorschriften zusammengefasst, die für die Teile II bis XIV galten. Tatsächlich waren aber

allgemeine Prinzipien der Honorierung aus dem Teil II (Leistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten) entwickelt worden. Dies ist im neuen Allgemeinen Teil der neuen HOAI nicht mehr so. In der alten HOAI lieferte der Teil II jeweils die Vorla-

gen für eine Vielzahl der allgemeinen Bestimmungen, die auch in den übrigen Teilen der HOAI und damit bei den übrigen Leistungsbildern zur Anwendung kamen, zum Beispiel die Prinzipien der Ermittlung der anrechenbaren Kosten, der Zuschläge, Leistungswiederholungen, zeitliche Trennung der Ausführung, Aufträge für mehrere Objekte, Einzelleistungen bei Objekten usw. Der Teil II der alten HOAI war fast schon ein heimlicher Allgemeiner Teil für die übrigen Teile.

Der neue Allgemeine Teil nimmt für sich in Anspruch, durchgängige Prinzipien für alle gesetzlich geregelten Honorargrundlagen zu liefern.

Da die neue HOAI in ihrem Allgemeinen Teil deshalb für alle Planer gilt, die bisher in den ihnen zugeordneten HOAI-Teilen immer Rückverweisungen auf den Teil der Objektplanung fanden, folgt hier nun eine systematische Zusammenstellung von alten und neuen Regelungsprinzipien des Allgemeinen Teils, die durchgängig Anwendung finden. Hinzu treten die jeweiligen besonderen Grundlagen des Honorars in den Teilen II bis IV, die den einzelnen Leistungsbildern zugeordnet sind.

Regelungsinhalt	HOAI allg. Teil, alt	HOAI allg. Teil, neu
Anwendungsbereich	§ 1	§ 1, unverändert. Honorarregelungen gelten für jedermann, der auf besonderer vertraglicher Grundlage Leistungen erbringt, die in der HOAI preisrechtlich geregelt sind. Die Honorare sind bindend für jedermann. Architekten- oder Ingenieureigenschaft ist nicht Voraussetzung
Begriffsbestimmungen	§ 3, Nr. 1-12	§ 2 Nr. 1-19, im Detail geändert, ergänzt um Nr. 12 Def. der allgemein anerkannten Regel der Technik Nr. 13 Def. Kostenschätzung, Nr. 14 Def. Kostenberechnung, Nr. 15 Def. Honorarzonen
Leistungen und Leistungsbilder	§ 2 Abs. 1: Gliederung Leistungsbilder in Grundleistungen und Besondere Leistungen Abs. 2: Grundleistungen und Leistungsphasen Abs. 3: Def. Besondere Leistungen	§ 3 Abs. 1: Verbindliche Honorarregelung, Ausnahme Beratungsleistungen des Anhangs Abs. 2: Def. Leistungsbilder, Abgrenzung zu Änderungen, Leistungsziel, Leistungsumfang, Leistungsablauf und Vergütung Abs. 3: Besondere Leistungen, freie Honorarvereinbarung Abs. 4: Def. allg. Gliederung der Leistungsbilder in LPh 1-9, Ausnahme Abs. 5, Leistungsbild Tragwerksplanung, LPh 1-6, Abs. 6, Leistungsbild Flächenplanungen in bis zu 5 Leistungsphasen Abs. 7: Bewertung Leistungsphasen in % Abs. 8: Erörterungspflicht jeder Leistungsphase mit AG
anrechenbare Kosten	§ 9 Abs. 2 USt. nicht Bestandteil der a. K § 10 Abs. 3: Fiktion der ortsüblichen Preise	§ 4: Def. über a.g.R.d.T. oder ortsübliche Preise oder ö.r. Kostenvorschriften unter Zugrundelegung der DIN 276 jeweils ohne USt. Abs. 2 Fiktion der ortsüblichen Preise
Honorarzonen (HZ)	Def. und Punktekatalog jeweils innerhalb der einzelnen Leistungsbilder der Teile II bis XIII	§ 5 Abs. 1: Def. HZ für Objekt-, Bauleit- und Tragwerksplanung I-V von sehr geringe Planungsanforderungen bis sehr hohe Planungsanforderungen Abs. 2: für Landschaftspläne, Planung, Technische Ausrüstung HZ I-III von geringe Planungsanforderungen bis hohe Planungsanforderungen Abs. 3: für Grünordnungspläne und Landschaftsrahmenpläne HZ I, HZ II, durchschnittliche bis hohe Planungsanforderungen Abs. 4: Verweis auf Regelbeispiele und Bewertungspunkte in den jeweiligen Leistungsbildern der Teile 2-4
Grundlagen des Honorars	§§ 10 Abs. 1, 52 Abs. 1, 62 Abs. 1, 69 Abs. 1, 78 Abs. 2, 89 Abs. 2, 92 Abs. 2, 97 Abs. 1	§ 6 Abs. 1: Def. der Honorarparameter, a. K., Flächen oder Verrechnungseinheiten, Leistungsbild, Honorarzone, zugehörige Honorartafel, Bestandsleistungen nach §§ 35, 36 Abs. 2: Honorargrundlage: Kostenschätzung oder Kostenberechnung oder schriftliche Festlegung einer Baukostenvereinbarung

Regelungsinhalt	HOAI allg. Teil, alt	HOAI allg. Teil, neu
Regelungsinhalt Honorarvereinbarung	<p>§ 4 Abs. 1 schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung zwischen Mindest- und Höchstsatz</p> <p>Abs. 2 Abweichung vom Mindestsatz schriftlich in Ausnahmefällen zuzügl. schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung (Abs. 1, 4)</p> <p>Abs. 3 Abweichung von Höchstsätzen schriftlich bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen</p> <p>Abs. 4 Def. Mindestsatz bei fehlender Schriftform im Zeitpunkt der Auftragserteilung</p> <p>§ 5 Abs. 4 a</p>	<p>§ 7 Abs. 1: schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung zwischen Mindest- und Höchstsatz</p> <p>Abs. 2: a. K. außerhalb der Tafelwerte freie Honorarvereinbarung</p> <p>Abs. 3: Mindestsatzunterschreitung durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen</p> <p>Abs. 4: Überschreitung Höchstsätze nur bei außergewöhnlich oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen durch schriftliche Vereinbarung</p> <p>Abs. 5: schriftliche Honoraranpassungspflicht bei Änderung Leistungsumfang, Änderung der a. K. während der Laufzeit des Vertrages</p> <p>Abs. 6: Mindestsatzfiktion bei fehlender schriftlicher Vereinbarung im Zeitpunkt der Auftragserteilung</p> <p>Abs. 7: wie § 5 Abs. 4 a: Erfolgshonorar bei Ausschöpfung technisch-wirtschaftlicher Lösungsmöglichkeiten 20 % des vereinbarten Honorars bei schriftlicher Vereinbarung, neu Malushonorar bis 5 % des vereinbarten Honorars bei fest vereinbarten a. K.</p>
Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	§ 5 Abs. 1, Abs. 2	§ 8 Abs. 1: identisch § 5 alt Abs. 1 Abs. 2 identisch § 5 alt Abs. 2
Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen	§ 19 Abs. 1, Abs. 2 mit Honorarerhöhungsmöglichkeit für Vorplanung und Entwurfsplanung, ebenso § 58, § 75 wie vor + Objektüberwachung	<p>§ 9 Abs. 1: Honorarerhöhungsmöglichkeit Vorplanung und Entwurfsplanung auf Höchstsatz Grundlagenermittlung bzw. Vorplanung bei Bauleitplänen, Gebäuden, raumbildenden Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen und technischer Ausrüstung</p> <p>Abs. 2: Erhöhungsmöglichkeit für Objektüberwachung als Einzelleistung bei Gebäuden.</p> <p>Abs. 3: vorläufige Planfassung bei Landschaftsplänen oder Grundordnungsplänen, Erhöhung von 50 auf 60 %,</p>
mehrere Vor- oder Entwurfsplanungen	§§ 20, 52 Abs. 8, 69 Abs. 7	§ 10: mehrere Vorentwurfsplanungen für das selbe Objekt nach grundsätzlich verschiedenen Anforderungen löst Vertragspflicht über volle Prozentsätze dieser LPh aus, bei jeder weiteren Vor- und Entwurfsplanung anteilige Prozentsätze der entsprechenden Leistungen
Auftrag über mehrere Objekte	§ 22 Honorarabminderung für gleiche, spiegelgleiche oder im Wesentlichen gleichartigen Gebäude, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang unter gleichen Verhältnissen errichtet werden oder Gebäude nach Typenplanung oder Serienbauten entsprechend § 52 Abs. 8, 69 Abs. 7	<p>§ 11 Abs. 1: Zusammenrechnung der a. K. für Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen, der gleichen HZ, im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang gebaut, als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben, und genutzt.</p> <p>Abs. 2: im Wesentlichen gleichartige Objekte, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen oder Objekte Typenplanung oder Serienbauten, Wiederholung 1-4, Honorarabminderung für die LPh 1-7 50 %, ab 5.-7. Wiederholung 60 %, ab 8. Wiederholung 90 %</p> <p>Abs. 3: Anwendung Abs. 2, auch wenn Leistungen im Auftrag, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrages zwischen den Vertragspartei- en war, auch bei fehlendem zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang</p> <p>Abs. 4: Nichtanwendung auf Flächenplanung</p>
Planausschnitte		§ 12 Honorarbeschränkung auf die Berechnung des bearbeiteten Planausschnittes
Interpolation		§ 13 Grundsatz der linearen Interpolation der Honorare zu den a. K.
Nebenkosten (NK)	§ 7 Abs. 1: schriftl. Vereinbarung des Erstattungsanschlusses bei Auftragserteilung möglich	<p>§ 14 Abs. 1: unverändert wie § 7 Abs. 1</p> <p>Abs. 2: NK-Definition wie § 7 Abs. 2 ohne Ziff. 8</p> <p>Abs. 3: unverändert wie § 7 Abs. 3, Einzelnachweis pauschale Vereinbarung, Schriftlichkeit bei Auftragserteilung</p>
Zahlungen	<p>§ 8 Abs. 1: Fälligkeitsregelung, vertragsgerechte Leistungserbringung, prüfbarer Honorarschlussrechnung, Überreichung</p> <p>Abs. 2: Abschlagszahlungsanspruch für nachgewiesene Leistungen</p> <p>Abs. 3: NK auf Nachweis soweit keine andere schriftliche Vereinbarung</p> <p>Abs. 4: andere Zahlungsweisen können schriftlich vereinbart werden</p>	<p>§ 15 Abs. 1: unverändert</p> <p>Abs. 2: Abschlagszahlungen nach vertraglicher Vereinbarung oder in angemessenen zeitliche Abständen für nachgewiesene Leistungen</p> <p>Abs. 3: unverändert wie § 8 Abs. 3</p> <p>Abs. 4: unverändert wie § 8 Abs. 4</p>
Umsatzsteuer (USt.)	<p>§ 9 Abs. 1: Anspruch auf Ersatzumsatzsteuer auf Honorare und um Vorsteuer gekürzte NK</p> <p>Abs. 2: Umsatzsteuer nicht Bestandteil der a. K. als Grundlage der Honorarermittlung</p>	<p>§ 16 Abs. 1: Umsatzsteuer auf Honorare und NK</p> <p>Abs. 2: Auslagen entgeltneutral durchreichbar einschl. USt.</p>

weiter auf S. 47 ►►

Der Umbauszuschlag hat in der neuen HOAI eine wichtige Bedeutung

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger 20 % Mindestzuschlag

In den bisherigen Fassungen hatte der Umbauszuschlag nach § 24 HOAI (alt) lediglich die Mehrbelastungen des Planers beim Bauen im Bestand zu berücksichtigen. In der neuen HOAI 2009 kommt dem Zuschlag in § 35 (neu) jedoch zusätzlich eine weitere gewichtige Bedeutung zu.

Mit dem Umbauszuschlag nach § 35 HOAI (neu) muss zusätzlich die vorhandene Bausubstanz berücksichtigt werden, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird. Die vorhandene Bausubstanz fand bisher in § 10 Abs.3a HOAI (alt) Berücksichtigung bei der Honorarermittlung. Diese Regelung ist in der neuen Fassung der HOAI ersatzlos gestrichen worden.

Hierfür wurde der Umbauszuschlag nach § 35 HOAI (neu) auf bis zu achtzig Prozent erhöht!

Wenn jedoch diese zusätzliche Komponente bei der Vereinbarung des Umbauszuschlages ungebührend berücksichtigt wird, oder der Auftraggeber gar auf den Mindestumbauszuschlag besteht, führt dies in der Regel zu absolut unauskömmlichen Honoraren.

Aus diesem Grunde habe ich eine Zuordnungstabelle entwickelt, welche dem Bauherrn und dem Planer eine Hilfestellung bei der Einordnung des Umbauszuschlages nach § 35 HOAI (neu) ermöglichen soll*.

In dieser Tabelle wird anhand des geschätzten Anteils der vorhandenen und mitverarbeiteten Bausubstanz ein Umbauszuschlag empfohlen:

20 % + 10 % Zuschlag bei 10 % vorhandener Bausubstanz
 20 % + 20 % Zuschlag bei 20 % vorhandener Bausubstanz
 20 % + 30 % Zuschlag bei 30 % vorhandener Bausubstanz
 20 % + 40 % Zuschlag bei 40 % vorhandener Bausubstanz
 20 % + 50 % Zuschlag bei 50 % vorhandener Bausubstanz
 20 % + 60 % Zuschlag bei 60 % vorhandener Bausubstanz

Bei einem höheren Anteil an vorhandener Bausubstanz kann dieser nicht mehr über den Zuschlag abgedeckt werden. Für diesen Fall ist eine gesonderte schriftliche Honorarvereinbarung zum Beispiel über die Eingruppierung der von-bis-Sätze zu treffen.

Wird in der Honorarvereinbarung nur der Mindestumbauszuschlag und ansonsten keine Berücksichtigung der vorhandenen und mitverarbeiteten Bausubstanz vorgenommen, gilt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vom 19. Juni 1986 (BauR 1986, 593). In dieser Entscheidung kam der Bundesgerichtshof, noch vor der Einführung des früheren § 10 Abs.3a HOAI, zu der Auffassung, dass die ortsüblichen Preise von stehen gebliebenen Gebäudeteilen als anrechenbaren Kosten gelten, sofern diese technisch oder gestalterisch mitverarbeitet werden.

► info@hoai-gutachter.de
www.hoai-gutachter.de

* Sie ist zur Veröffentlichung geplant in: Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Auflage 2009, Werner Verlag und in: Simmendinger, Einführung in die HOAI 2009, Verlag Ernst und Sohn sowie in: Simmendinger, Fortgeschriebene Honorartafeln HOAI 2009, Boorberg-Verlag