

Beck'sche Kompakt-Kommentare

HOAI – Kommentar

Honorarordnung für
Architekten und Ingenieure

Bearbeitet von

Friedrich-Karl Scholtissek,

Rechtsanwalt, Mediator sowie Lehrbeauftragter für Bau- und
Architektenrecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU),
Gründungspartner der auf das Bau- und Architektenrecht spezialisierten
Sozietät Scholtissek: Krause-Allenstein Rechtsanwälte

2., vollständig neu bearbeitete Auflage 2014



© 2014 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: fgb • freiburger graphische betriebe GmbH & Co. KG
Bebelstraße 11, 79108 Freiburg

Satz: ottomedien, Darmstadt
Heimstättenweg 52

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort zur 2. Auflage

Mit der HOAI-Novellierung 2013 liegt nach kurzer Abfolge eine Fortentwicklung der Vereinbarungs-HOAI nach der Preisverordnung 2009 vor. Noch kurz vor Abschluss der Legislaturperiode in 2013 ist es gelungen, mit einer Stimme Mehrheit im Bundesrat die novellierte Fassung der HOAI durchzusetzen und selbige am 17.7.2013 in Kraft treten zu lassen. Sind hiermit nicht nur umfangreiche Honorarerhöhungen für die Architekten und Ingenieure einhergegangen, sondern auch insbesondere eine nachhaltige Veränderung der Leistungsbilder, zeigt sich, dass nicht nur den Bestrebungen gefolgt ist, die Leistungsbilder einer Reformierung, unter Berücksichtigung der sich fortlaufend technisierenden Arbeitsweise der Architekten und Ingenieure anzupassen und zu verfolgen; vielmehr hat eine umfassende Überarbeitung des Allgemeinen Teils der HOAI abermals stattgefunden. Alt-Fragestellungen aus der HOAI 2009 sind noch nicht einmal im Ansatz einer höchstrichterlichen Klärung zugeführt worden, geschweige denn, dass sich einheitliche Meinungsbilder in der Literatur herausgebildet haben, treten nunmehr für Verträge, die auf der Grundlage der HOAI 2013 abgeschlossen werden, gleichermaßen neue Fragestellungen und damit ungeklärte Probleme auf. Dies gibt Anlass, deutlich hervorzuheben, dass das hervorgehobene Postulat des Verordnungsgebers, das Honorar – soweit es sich im Regelungsbereich der maßgeblichen Mindest- und Höchstsätze bewegt – ist frei zu vereinbaren, schon zu Beginn der vertraglichen Zusammenarbeit dahingehend einer tunlichst einvernehmlichen Lösung zuzuführen ist, die Honorarparameter im Rahmen der vertraglichen Regelungen eindeutigen Bestimmungen unterfallen sollten; kurz: Der Honorarvertrag nach einer sorgfältigen Bearbeitung verlangt.

In Fortführung der ersten Auflage wird mithin die Kommentierung maßgeblich darauf abgestellt, dass Empfehlungen für die vertragliche Gestaltung gegeben werden, um hiermit ein „Handwerkszeug“ dem Architekten und Ingenieur/der Architektin/Ingenieurin und allen damit, bezogen auf die Vertragsgestaltung Befassten, an die Hand zu geben, um tunlichst nur noch im Notfall auf die Regelungen der HOAI zurückgreifen zu müssen, sobald die vertraglichen Bestimmungen keine Antworten auf auftretende Honorarfragen geben.

Bleibt die HOAI nach wie vor zwingendes Preisrecht, ist sie doch, was insbesondere die Darstellung der Leistungsbilder der einzelnen Fachdisziplinen betrifft, über die Jahrzehnte insbesondere zu einer (häufig verbindlichen) Orientierungsgröße geworden, was das geschuldete Leistungsbild der Architekten/Ingenieure, Architektinnen/Ingenieurinnen, betrifft. Dies insbesondere dadurch unterstützt, dass die überwiegende Zahl der begründeten Architekten- und Ingenieurverträge auf die Leistungsbilder Bezug nehmen, wie sie in der HOAI aufgeführt sind und damit zum Vertragsgegenstand, mithin zum zu berücksichtigenden Leistungssoll werden. Folglich haben die Leistungsbilder schon seit langem nicht nur eine honorarrechtliche Funktion, sondern insbesondere eine Funktion dahingehend, den Leistungsinhalt der Architekten- und Ingenieurleis-

Vorwort

tungen zu beschreiben. Für die neuen Leistungsbilder und damit einhergehenden Inhalte, steht im Mittelpunkt der Novellierung die Kosten- und Terminsicherheit, die gerade bei der öffentlichen Wahrnehmung von Architekten- und Ingenieurleistungen im Fokus steht. Die mit der HOAI 2013 einhergehende Honorarerhöhung – im Abgleich zur HOAI 2009 – darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit der Novellierung erhebliche erhöhte Leistungsintensitäten und letztendlich auch Haftungsverschärfungen, was die Leistungserfüllung betrifft, einhergehen.

Die Grundleistungen, Besonderen Leistungen und auch die Objektlisten, die jeweils in den Anlagen 2 bis 15 zur HOAI 2013 aufgeführt sind, sind jeweils unter Berücksichtigung der diese aufführenden §§ dort kommentiert worden. Lediglich bezogen auf die Beratungsleistungen, die in der Anlage 1 zur HOAI 2013 aufgeführt sind und nach wie vor nicht vom verbindlichen Preisrecht umfasst sind, ist diesen eine gesonderte Darstellung in der Anlage 1 zur Kommentierung gewidmet (nach § 58 HOAI). Da für eine Vielzahl von Verträgen nach wie vor die Regelungen der HOAI 2009 – zwar zunehmend weniger, aber bei langzeitgeltenden Verträgen auch noch die HOAI 2002 – von Bedeutung ist, ist die Kommentierung so aufgebaut, dass – nach jeweils unterschiedlich maßgeblicher Intensität – auch eine Reflexwirkung auf die Vorgänger-Honorarordnungen erfolgt ist, um damit insbesondere auch ein nachhaltigeres Verständnis für aktuelle Regelungen in der HOAI 2013 zu gewährleisten und auch Fragestellungen der Vorgänger Honorarregelungen zu beantworten.

Der Prozess der Novellierungen der HOAI ist nach wie vor nicht abgeschlossen. Bereits in der derzeit laufenden 18. Legislaturperiode ist mit einer Evaluierung und Darstellung der entsprechenden Ergebnisse, bezogen auf gesonderte Fragestellungen zur HOAI 2013 zu rechnen. Insbesondere bleibt die Erwartung aufrechterhalten, dass auch zügig die Beratungsleistungen in den verbindlichen Teil der HOAI zurückgeführt werden, obwohl die Fragestellung nach wie vor Aktualität hat, inwieweit überhaupt ein verbindliches Preisrecht eines Berufstandes in das Zeitalter freier Märkte und freien Wettbewerbs passt. Die Entwicklungen mithin bleiben spannend.

Hamburg, Kampen (Sylt),
im Mai 2014

Friedrich-Karl Scholtissek,
Rechtsanwalt, Anwaltsmediator und Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht
an der HafenCity Universität Hamburg
(HCU).

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIII

1. Teil. Texte

A. Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen	1
§ 1 Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure	1
§ 2 Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten	2
§ 3 Unverbindlichkeit der Kopplung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen	2
B. Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI)	3
Teil 1 Allgemeine Vorschriften	5
Teil 2 Flächenplanung	12
Abschnitt 1 Bauleitplanung	12
Abschnitt 2 Landschaftsplanung	15
Teil 3 Objektplanung	23
Abschnitt 1 Gebäude und Innenräume	24
Abschnitt 2 Freianlagen	27
Abschnitt 3 Ingenieurbauwerke	29
Abschnitt 4 Verkehrsanlagen	32
Teil 4 Fachplanung	34
Abschnitt 1 Tragwerksplanung	35
Abschnitt 2 Technische Ausrüstung	37
Teil 5 Übergangs- und Schlussvorschriften	40
C. Richtlinien der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg für die Beteiligung freiberuflich Tätiger – RiFT –	131

2. Teil. Einleitung

3. Teil. Kommentar

Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen	152
§ 1 Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure	152
§ 2 Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten	152
§ 3 Unverbindlichkeit der Kopplung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen	153
§ 4 Unverbindlichkeit der Kopplung von Grundstückskaufverträgen mit Ingenieur- und Architektenverträgen	154

Inhaltsverzeichnis

4. Teil. Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI)

Teil 1. Allgemeine Vorschriften	158
§ 1 Anwendungsbereich	158
§ 2 Begriffsbestimmungen	172
§ 3 Leistungen und Leistungsbilder	183
§ 4 Anrechenbare Kosten	191
§ 5 Honorarzonen	205
§ 6 Grundlagen des Honorars	210
§ 7 Honorarvereinbarung	227
§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	244
§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen	250
§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs	254
§ 11 Auftrag für mehrere Objekte	261
§ 12 Instandhaltungen und Instandsetzungen	269
§ 13 Interpolation	272
§ 14 Nebenkosten	274
§ 15 Zahlungen	281
§ 16 Umsatzsteuer	315
Teil 2. Flächenplanung	320
Abschnitt 1. Bauleitplanung	320
§ 17 Anwendungsbereich	320
§ 18 Leistungsbild Flächennutzungsplan	325
§ 19 Leistungsbild Bebauungsplan	335
§ 20 Honorare für Leistungen bei Flächennutzungsplänen	341
§ 21 Honorare für Leistungen bei Bebauungsplänen	346
Abschnitt 2. Landschaftsplanung	350
§ 22 Anwendungsbereich	350
§ 23 Leistungsbild Landschaftsplan	354
§ 24 Leistungsbild Grünordnungsplan	364
§ 25 Leistungsbild Landschaftsrahmenplan	374
§ 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan	381
§ 27 Leistungsbild Pflege- und Entwicklungsplan	389
§ 28 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftsplänen	396
§ 29 Honorare für Leistungen bei Grünordnungsplänen	400
§ 30 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftsrahmenplänen	404
§ 31 Honorare für Grundleistungen bei Landschaftspflegerischen Begleitplänen	408
§ 32 Honorare für Grundleistungen bei Pflege- und Entwicklungsplänen	412
Teil 3. Objektplanung	416
Abschnitt 1. Gebäude und Innenräume	416
§ 33 Besondere Grundlagen des Honorars	416
§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume	428
§ 35 Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen	536
§ 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen	548
§ 37 Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume	555
Abschnitt 2. Freianlagen	558
§ 38 Besondere Grundlagen des Honorars	558
§ 39 Leistungsbild Freianlagen	565
§ 40 Honorare für Grundleistungen bei Freianlagen	577

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 3. Ingenieurbauwerke	584
§ 41 Anwendungsbereich	584
§ 42 Besondere Grundlagen des Honorars	590
§ 43 Leistungsbild Ingenieurbauwerke	596
§ 44 Honorare für Grundleistungen bei Ingenieurbauwerken	625
Abschnitt 4. Verkehrsanlagen	637
§ 45 Anwendungsbereich	637
§ 46 Besondere Grundlagen des Honorars	640
§ 47 Leistungsbild Verkehrsanlagen	645
§ 48 Honorare für Grundleistungen bei Verkehrsanlagen	652
Teil 4. Fachplanung	656
Abschnitt 1. Tragwerksplanung	656
§ 49 Anwendungsbereich	656
§ 50 Besondere Grundlagen des Honorars	657
§ 51 Leistungsbild Tragwerksplanung	663
§ 52 Honorare für Leistungen bei Tragwerksplanungen	683
Abschnitt 2. Technische Ausrüstung	690
§ 53 Anwendungsbereich	690
§ 54 Besondere Grundlagen des Honorars	695
§ 55 Leistungsbild Technische Ausrüstung	701
§ 56 Honorare für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung	731
Teil 5. Überleitungs- und Schlussvorschriften	741
§ 57 Übergangsvorschrift	741
§ 58 Inkrafttreten, Außerkrafttreten	749

Anlage 1 Beratungsleistungen

Einleitung	751
Umweltverträglichkeitsstudie	753
Bauphysik	764
Geotechnik	780
Ingenieurvermessung	787
Stichwortverzeichnis	805