

PraxisWissen

HOAI 2021

von

Dr. Reinhard Voppel

Rechtsanwalt

und

Christoph Bubert

Rechtsanwalt, Mediator

beck-shop.de
2021
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitervorschlag: *Voppel/Bubert* HOAI 2021 Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 76870 5

© 2021 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen


Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Fotosatz H. Buck

Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

CO₂
neutral


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort

Die HOAI 2021 stellt Auftragnehmer und Auftraggeber vor neue Herausforderungen: Aus der „Sicherheit“ vorgegebener zwingender Honorarrahmen werden die Vertragsparteien in die Freiheit entlassen, das Honorar komplett ohne Bindung zu vereinbaren. Diese Freiheit muss verantwortet werden. Zugleich stellt die HOAI 2021 aber auch einen Rahmen zur Verfügung, der von den Parteien genutzt werden kann – ohne oder mit Änderungen. Dieses Buch stellt das Honorarsystem der HOAI 2021 als möglichen Rahmen dar, zeigt aber auch auf, welche Vereinbarungsmöglichkeiten allgemein und zu bestimmten Fragestellungen bestehen und wo Grenzen liegen.

Ein Anliegen der Autoren besteht darin, die Vertragsschließenden zu ermutigen, die nunmehr gegebenen Freiheiten bei der Honorargestaltung wahrzunehmen und sach- und interessengerechte Honorarvereinbarungen zu treffen. In diesem Zusammenhang wird dafür plädiert, sich auch bei den Honorarverhandlungen Verhandlungstechniken zu bedienen, die zu einer offeneren Kommunikation und Verhandlung führen. Dabei können die in diesem Buch dargestellten und nunmehr zulässigen und wirksamen Honorargestaltungsmöglichkeiten genutzt werden. Dennoch übersehen wir nicht, dass gute Zusammenarbeit oft nicht so einfach ist. Unter Zeitdruck und in der Fülle unterschiedlicher Aufgaben wird von den Vertragsparteien leicht übersehen, dass jeder Einzelne durch Transparenz und Kooperationswillen Verantwortung für den Erfolg der Zusammenarbeit übernehmen muss.

Die Autoren verzichten auf die Darstellung der Vielfalt in der Genderfrage. Hier haben wir die Lesbarkeit der Texte in den Vordergrund gestellt. Wir freuen uns, wenn sich alle Gender in diesem Buch gleichermaßen angesprochen fühlen.

Wir bedanken uns beim Beck-Verlag, dass wir unsere Ideen in Form des vorliegenden Buches und in sehr guter Zusammenarbeit umsetzen konnten.

Köln, im Februar 2021

Dr. Reinhard Voppel
Christoph Bubert

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Einleitung	1
Die Neuerungen der HOAI 2021 im Überblick	1
1. Rechtscharakter der HOAI; Entstehungsgeschichte und Entwicklung der HOAI	5
2. Aufbau der HOAI	11
3. Anwendungsbereich der HOAI 2021	13
3.1 Sachlicher Anwendungsbereich	13
3.2 Persönlicher Anwendungsbereich	15
3.3 Zeitlicher Anwendungsbereich/Übergangsfragen	17
3.4 Stufenaufträge	19
3.5 Exkurs: Geltendmachung von Mindestsatz- unterschreitungen/Höchstsatzüberschreitungen bei Verträgen auf der Basis der HOAI 2013 oder älter	23
4. Honorierung und Leistungsinhalte	27
4.1 Grundleistungen als Honorartatbestände	27
4.2 Bedeutung Besonderer Leistungen	29
4.3 Vereinbarung des Leistungsinhalts	31
4.4 Planungs- und Überwachungsziele, Kosten- einschätzung	32
5. Honorarvereinbarung	37
5.0 Bisherige Rechtslage	37
5.1 Freie Vereinbarung	41
5.1.1 Allgemein	41
5.1.2 Grenzen, insbesondere Sittenwidrigkeit	41
5.1.3 Allgemeine Vereinbarungsmöglichkeiten	44
5.2 Form	46
5.3 Zeitpunkt	50

5.4	Mangelnde Vereinbarung	51
5.4.1	Fehlende oder formunwirksame Honorarvereinbarung	51
5.4.2	Keine Regelung zu Umbauzuschlag und Nebenkosten	55
5.5	Korrektiv: Änderung der Geschäftsgrundlage	57
6.	Honorarermittlung	63
6.0	Bisherige Rechtslage	63
6.1	Grundzüge der Honorarermittlung	64
6.2	Leistungsbilder und Abgrenzungen	66
6.2.1	Übersicht Leistungsbilder und Anwendungsbereiche	66
6.2.1.1	Anwendungsbereich Leistungsbild Gebäude	67
6.2.1.2	Anwendungsbereich Leistungsbild Innenräume ..	67
6.2.1.3	Anwendungsbereich Leistungsbild Freianlagen ...	67
6.2.1.4	Anwendungsbereich Leistungsbild Ingenieurbauwerke	69
6.2.1.5	Anwendungsbereich Leistungsbild Verkehrsanlagen	69
6.2.1.6	Anwendungsbereich Leistungsbild Tragwerksplanung	70
6.2.1.7	Anwendungsbereich Leistungsbild Technische Ausrüstung	71
6.2.1.8	Vereinbarungsmöglichkeiten für Leistungsbilder nach der HOAI 2021	72
6.2.2	Abgrenzung der Leistungsbilder	73
6.2.2.1	Ingenieurbauwerke/Gebäude	73
6.2.2.2	Verkehrsanlagen/Ingenieurbauwerke	73
6.2.2.3	Ingenieurbauwerke/Freianlagen (§ 41 Nr. 3, 7 HOAI 2021)	73
6.2.2.4	Ingenieurbauwerke/Technische Ausrüstung	74
6.2.2.5	Verkehrsanlagen/Freianlagen	75
6.2.2.6	Freianlagen/Gebäude	75
6.2.2.7	Vereinbarungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021	75
6.2.3	Besondere Probleme beim Anwendungsbereich	76
6.2.3.1	Einzelfälle	76
6.2.3.2	Freie Gestaltungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei Problemen zum Anwendungsbereich	80
6.2.4	Weitere Besonderheiten bei einzelnen Leistungsbildern	81
6.2.4.1	Einzelfälle	81

Inhaltsverzeichnis

6.2.4.2	Verhandlungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei Besonderheiten von einzelnen Leistungsbildern	83
6.2.5	Unanwendbarkeit der HOAI	84
6.2.5.1	Einzelfälle	84
6.2.5.2	Vereinbarungsmöglichkeiten bei nicht von der HOAI erfassten Leistungen	88
6.3	Anrechenbare Kosten/Flächen	89
6.3.1	Allgemeines	89
6.3.1.1	Vereinbarungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten (allgemein)	93
6.3.2	Anrechenbare Kosten Objektplanung Gebäude, Innenräume, Freianlagen	95
6.3.2.1	Objektplanung Gebäude	95
6.3.2.1.1	Grundlagen	95
6.3.2.1.2	Vereinbarungen über die anrechenbaren Kosten bei der Objektplanung Gebäude nach der HOAI 2021	99
6.3.2.2	Objektplanung Innenräume	101
6.3.2.2.1	Grundlagen	101
6.3.2.2.2	Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten für Innenräume	103
6.3.2.3	Objektplanung Freianlagen	103
6.3.2.3.1	Grundlagen	103
6.3.2.3.2	Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten für Freianlagen	104
6.3.3	Anrechenbare Herstellkosten bei Ingenieurbauwerken	105
6.3.3.1	Grundlagen	105
6.3.3.2	Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Ingenieurbauwerke	108
6.3.4	Anrechenbare Kosten bei Verkehrsanlagen	108
6.3.4.1	Grundlagen	108
6.3.4.2	Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei anrechenbaren Kosten Verkehrsanlagen	118
6.3.5	Anrechenbare Kosten Tragwerksplanung	120
6.3.5.1	Grundlagen	120
6.3.5.2	Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Tragwerksplanung	120
6.3.6	Anrechenbare Kosten Technische Ausrüstung	121
6.3.6.1	Grundlagen	121

6.3.6.2	Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Technische Ausrüstung	123
6.3.7	Flächenplanung, Verhandlungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021	124
6.4	Honorarzone	125
6.4.0	Bisherige Rechtslage	125
6.4.1	Allgemeines	127
6.4.2	Besonderheiten bei der Objektplanung	129
6.4.3	Besonderheiten der Tragwerksplanung	130
6.4.4	Besonderheiten bei der Technischen Ausrüstung	132
6.4.5	Gestaltungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei Honorarzonen	133
6.5	Leistungsumfang, Beauftragung mit/Erbringung von Teilleistungen	135
6.5.1	Leistungsumfang	135
6.5.2	Beauftragung mit Teilleistungen	135
6.5.3	Nichterbringung von (beauftragten) Teilleistungen .	139
6.6	Anwendung der Honorartafeln	142
6.6.1	Allgemeines	142
6.6.2	Honorar für Vollauftrag	143
6.6.3	Die Interpolation	143
6.6.4	Interpolationsformel	144
6.6.5	Vereinbarung des Honorarsatzes	144
6.6.6	Honorare außerhalb der Tafelwerte	145
6.6.7	Vereinbarungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 . .	146
7.	Honorarermittlung Bauen im Bestand	147
7.1	Anrechenbare Kosten: Mitzuverarbeitende Bausubstanz .	149
7.1.1	Vereinbarung	149
7.1.2	Definition	151
7.1.3	Angemessene Berücksichtigung	152
7.2	Zuschläge	155
7.2.1	Allgemeines	155
7.2.2	Definition Umbau und Modernisierung	156
7.2.3	Höhe des Umbau- und Modernisierungszuschlags . .	158
7.2.4	Instandhaltungs- und Instandsetzungszuschlag	159
7.3	Zusammentreffen mehrerer Eingriffe in den Bestand . . .	159
7.4	Vereinbarungsmöglichkeiten	160
8.	Mehrere Objekte	163
8.1	Grundlagen	163

Inhaltsverzeichnis

8.2	Grundsatz: Objekttrennung	165
8.3	Zusammenfassung von Objekten	172
8.3.1	Vergleichbare Objekte	172
8.3.2	Im Wesentlichen gleiche Objekte	176
8.3.3	Mehrere Aufträge	178
8.3.4	Besonderheiten bei der Technischen Ausrüstung	178
8.4	Vereinbarungsmöglichkeiten	181
9.	Änderungs- und Wiederholungsleistungen	183
9.1	Nicht kostenpflichtige Änderungsleistungen	183
9.2	Kostenpflichtige Änderungsleistungen	183
9.3	Regelungsgehalt § 10 Abs. 1 HOAI 2021	184
9.4	Regelungsgehalt § 10 Abs. 2 HOAI 2021	185
9.5	Sonderfall: Bauunternehmerinsolvenz	187
9.6	Mögliche Honorarvereinbarungen nach der Neufassung der HOAI 2021	187
10.	Abrechnung	189
10.0	Bisherige Rechtslage, Änderung	189
10.1	Abschlagsrechnungen und Schlussrechnung	189
10.2	Voraussetzungen der Fälligkeit	191
10.3	Prüfbarkeit der Rechnung, Muster-Honorarschlussrechnung	193
11.	Verträge mit Verbrauchern	199
11.1	Begriff des Verbrauchers	199
11.2	Besonderheiten	201
12.	Verhandlungen über das Honorar	203
12.0	Allgemeines	203
12.1	Merkmale von Verhandlungssituationen	204
12.2	Kennzeichen guter Verhandlungen	205
12.3	Verhandlungsarten	206
12.3.1	Basarverhandlungen	206
12.3.2	Der harmonische Verhandler	208
12.3.3	Harvard-Konzept	209
12.4	Kommunikationstechniken	211
12.4.1	Bausteine der Kommunikation: Verschlüsseln und entschlüsseln	212
12.4.2	Das Gespräch: Aktive Suche nach Gemeinsamkeit	212
12.4.3	Das Eisberg-Modell	213

12.4.4	Das Modell von Paul Watzlawick	214
12.4.5	Das Modell von Friedemann Schulz von Thun	216
12.5	Aktives Zuhören	218
12.5.1	Paraphrasieren als Verständnissicherung	218
12.5.2	Verbalisieren	219
12.5.3	Auf Ausführungen des Gesprächspartners reagieren .	220
12.6	Fragetechniken	221
12.6.1	Arten	221
12.6.2	Offene/geschlossene Fragen	222
12.6.3	Nachfragen	223
12.6.4	Weiterführende Fragen	223
12.6.5	Richtungen und Ziele von Gesprächsbeiträgen	223
12.7	Non-verbale Kommunikation	224
12.7.1	Erkennungsmöglichkeiten für manipulative non-verbale Kommunikation	224
12.7.2	Bedeutung der non-verbale Kommunikation (Körpersprache, Gestik, Mimik)	225
12.7.3	Deutung der Veränderungen der nonverbalen Kommunikation in Verhandlungen	226
12.7.4	Würdigung der eigenen und fremde Signale	227
12.7.5	Wege der Kommunikation	227
12.8	Umgang mit schwierigen Gesprächssituationen	228
12.8.1	Klären von Gesprächsregeln	228
12.8.2	Umgang mit Macht	229
12.8.3	Umgang mit Drohungen und verbalen Angriffen ..	229
12.8.4	Unangenehme Verhandlungsbedingungen	231
12.8.5	Manipulation durch den Verhandlungspartner	232
12.8.6	Umgang mit Killerphrasen und Distraktoren:	232
12.8.7	Umgang mit Sturheit	233
12.8.8	Umgang mit Vielrednern	233
12.8.9	Umgang mit Schweigern	233
12.8.10	Umgang mit Streitsüchtigen	234
12.8.11	Umgang mit Desinteressierten	234
12.9	Umgang mit Reaktionen unter Druck	235
12.10	Beispiel einer komplexen Verhandlungssituation	236
12.11	Bau-Mediation	238
12.11.1	Allgemeines	238
12.11.2	Wesensmerkmale der Mediation	240
12.11.3	Ziele der Bau-Mediation	241
12.11.4	Konfliktthema Geld	241
12.11.5	Praxisfall	242
12.11.6	Vorteile der Mediation	243

13. Auswirkungen der HOAI 2021 auf die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen	245
13.0 Bisherige Rechtslage	245
13.1 Aktuelle Vorgaben	248
13.1.1 Allgemein	248
13.1.2 Vorgabe eines Festpreises	250
13.1.3 Ungewöhnlich niedriger Preis	252
13.1.4 Sonstige Fragen	260
13.1.4.1 Schätzung des Auftragswertes	260
13.1.4.2 Angemessene Vergütung nach § 77 Abs. 2 VgV	262
13.1.4.3 Angabe von Honorarparametern	264
Sachverzeichnis	269

