

HOAI 2013

Honorar bei mehreren Objekten: Wann müssen Honorare zusammen ermittelt werden?

von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Frank Weber, BÖRGERS Rechtsanwälte Partnerschaft Berlin / Dresden

Die HOAI bestimmt in ihrem Anwendungsbereich (§ 1), welches Honorar für Grundleistungen nach § 3 Abs. 1 und 2 HOAI wirksam vereinbart werden kann. Der Grundsatz bei einem Auftrag über mehrere Objekte lautet, dass die Mindest- und Höchstsätze für jedes Objekt getrennt zu ermitteln sind. Doch von diesem Grundsatz gibt es Ausnahmen. Erfahren Sie deshalb in einer zweiteiligen Beitragsreihe, wann diese Ausnahmen greifen. |

Der Grundsatz der getrennten Honorarermittlung

§ 11 Abs. 1 HOAI 2013 enthält den Grundsatz, dass bei einem Auftrag über mehrere Objekte die Mindest- und Höchstsätze für jedes Objekt getrennt zu ermitteln sind. Hinzu treten Sonderregelungen für die Technische Ausrüstung (§ 54 Abs. 1 bis 3 HOAI).

Ausnahmen zur getrennten Honorarermittlung

Vom Grundsatz (Trennungsprinzip) werden folgende Ausnahmen gemacht:

- Es sind zwei im preisrechtlichen Sinne gleiche Objekte (zum Beispiel zwei oder mehr Gebäude oder zwei oder mehr Ingenieurbauwerke) Gegenstand eines Auftrags und die Voraussetzungen der § 11 Abs. 2 oder 3 bzw. § 54 Abs. 2 oder 3 sind gegeben (Ausgenommen sind Innenräume und Freianlagen. Für sie gilt nur § 11 Abs. 1 HOAI).
- Bei Gebäuden und Freianlagen nach § 37 Abs. 1 HOAI und bei Gebäuden und Innenräumen nach § 37 Abs. 2 HOAI.
- Bei Verkehrsanlagen und deren Ausstattung bzw. deren Entwässerung (§ 46 Abs. 1 Satz 2 HOAI) und bei mehreren Gleisen bzw. Bahnsteigen (§ 46 Abs. 5 HOAI).

Nachfolgend werden die einzelnen Ausnahmetatbestände zur getrennten Abrechnung in der HOAI 2013 untersucht und Empfehlungen zur Abrechnung gegeben.

Addition der anrechenbaren Kosten (§ 11 Abs. 2 HOAI)

Eigentlich getrennte Objekte sind unter Addition der anrechenbaren Kosten abzurechnen, wenn mehrere

- vergleichbare
- Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke
- mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen vorliegen,

Getrennte Honorarermittlung ist der Grundsatz ...

... die zusammengenommene Abrechnung die Ausnahme

Voraussetzung für Addition anrechenbarer Kosten

- die derselben Honorarzone zuzuordnen sind,
- und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen.

Unbestimmte Regelung erfordert Rückgriff auf alte HOAI-Fassungen

Wann diese Voraussetzungen gegeben sein können, lässt sich aus der sprachlichen Fassung der HOAI 2013 nicht entnehmen. Bestimmbar ist allein die Honorarzone. Alle anderen Begriffe sind unbestimmt. Deshalb muss man bei ihrer Auslegung auf die HOAI-Fassungen vor 2009 zurückgreifen.

Bis dahin galt § 22 HOAI 1996. Hier sollte vom Trennungsprinzip nur dann eine Ausnahme gemacht werden, wenn „gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleiche“ Bauwerke Vertragsbestandteil waren. Wegen der Wiederholungseffekte in den Planungsphasen (Lph 1 bis 7) sollte das Honorar mit jeder Wiederholung gemindert werden, um dem wiederholungsbedingt reduzierten Aufwand Rechnung tragen zu können. Keine Abminderung fand bei den Lph 8 und 9 statt, weil dort ein Minderaufwand auch bei gleichen oder nahezu gleichen Objekten nicht erkennbar war und die Leistung unabhängig davon für jedes Bauwerk vollständig erbracht werden musste.

Die Anwendung in der alten HOAI-Praxis

Anwendung fand die Vorschrift nach der damaligen Rechtsprechung jedoch nur, wenn Grundriss, Gestaltung, Ausstattung und Tragwerk (= die wesentlichen Planungsinhalte) nur unerheblich, geringfügig oder in nebensächlichen Details voneinander abwichen und diese Objekte unter den gleichen baulichen Verhältnissen errichtet wurden (zum Beispiel bei Baugrund und Einordnung in die räumliche Umgebung).

Faktisch hatte sich damit der Anwendungsbereich der damaligen HOAI reduziert. Aus diesem Grund hatte man mit § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI 2009 eine weitere Ausnahmeregelung eingestellt, die als Bindeglied zwischen dem Trennungsprinzip in § 22 Abs. 1 HOAI a.F. (neu: § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI 2009) und der neuen Abminderungsvorschrift in § 11 Abs. 2 HOAI 2009 agieren und für mehr (ein schönes Wort) „Honorargerechtigkeit“ sorgen sollte: Immer dann, wenn bei der Planung mehrerer Objekte nicht unerhebliche Wiederholungseffekte entstehen, weil wesentliche, einmal erbrachte Planungsleistungen größtenteils und ohne große Änderungs- und Überarbeitungsleistungen wiederverwendet werden können, soll das Honorar über die Addition der anrechenbaren Kosten aller Objekte im Vergleich zu der getrennten Abrechnung reduziert werden.

Die Anwendung in der HOAI 2013

Das wurde 2013 im Wesentlichen beibehalten, jedoch sind gewisse Änderungen vorgenommen worden. Die Honorare werden jetzt bei mehreren Objekten – ausgenommen Freianlagen und Innenräume – nach Addition der anrechenbaren Kosten ermittelt, wenn die eingangs genannten Voraussetzungen vorliegen.

HOAI 2013 lässt fast alle Fragen offen

Anwendung der Abminderungsvorschrift ...

... war faktisch auf „gleiche“ oder „spiegelgleiche“ Objekte reduziert

Faustformel für
Addition der anrechenbaren Kosten
in der HOAI 2013

Honorar für Innenräume ist anders
zu ermitteln
als für Gebäude

HOAI-Vorschrift
bedarf dringend
der Korrektur

PRAXISHINWEISE Vor dem Hintergrund der Einführung dieser Regelungen wird man als „Faustformel“ in folgenden Fällen von der Addition der anrechenbaren Kosten nach § 11 Abs. 2 HOAI 2013 ausgehen können:

- Es handelt sich um mehrere Objekte derselben Honorarzone
- mit der gleichen Funktion bzw. dem gleichen Zweck, und bei denen
- Baugrund und Anforderungen an die Einordnung in die räumliche Umgebung zumindest neben der örtlichen Nähe nicht wesentlich voneinander abweichen und wesentliche Unterschiede in der Planung, zum Beispiel der Gründung und Abdichtung, bei Grundriss, Tragwerk, Ausrüstung und Ausstattung nicht vorliegen. Sprich: Die Unterschiede sind so gering, dass wesentliche Teile schon erbrachter Leistungen nahezu unverändert weiterverwendet werden können.

Abminderung der Honorare in den Lph 1 bis 6 (§ 11 Abs. 3)

Die Honorarminderungsvorschrift des § 11 Abs. 3 HOAI 2013 ist mit wenigen Ausnahmen unverändert geblieben. Ausgenommen davon werden jetzt Freianlagen und Innenräume. Ist das bei Freianlagen wegen deren Besonderheiten noch nachvollziehbar, bleibt die Herausnahme der Innenräume unerklärt. Liegen bei Gebäuden die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 vor, werden auch die zugehörigen Innenräume fast zwangsläufig die Voraussetzung für die Honorarminderung erfüllen. Dennoch werden die Honorare für die Gebäude abgemindert ermittelt, die der Innenräume aber getrennt.

Wichtig | Neu ist schließlich, dass die Honorarminderung nur noch für die Grundleistungen der Lph 1 bis 6 gilt (vor HOAI 2013 auch Lph 7). Isoliert betrachtet ist das wegen der in Lph 7 in der Praxis kaum oder selten auftretenden Wiederholungseffekte nachvollziehbar, führt aber zu einem nicht nachvollziehbaren Wertungswiderspruch zu § 11 Abs. 2 HOAI 2013.

Verhältnis von § 11 Abs. 2 zu § 11 Abs. 3 HOAI 2013 – ein Widerspruch!

Absatz 2 sieht die Addition der anrechenbaren Kosten über alle Lph vor, Absatz 3 dagegen ausdrücklich nur bis einschließlich Lph 6. Das hat zur Folge, dass der Architekt oder Ingenieur, der im Anwendungsbereich von Absatz 3 die dort nicht erwähnten Grundleistungen der Lph 7 bis 9 erbringt, sein Honorar dafür getrennt ermitteln kann und für diese Leistungen mehr Honorar als der Planer erhält, der im Anwendungsbereich von Absatz 2 die gleichen Leistungen erbringt und die anrechenbaren Kosten addieren muss. Sinnvoll ist das nicht, zumal aus dem beabsichtigten Stufungsverhältnis der Absätze 1 bis 3 nur folgen kann, dass die Abrechnung nach Absatz 2 zu höheren Honoraren als die Abrechnung nach Absatz 3 führen muss. Genau das aber ist bei isolierter Betrachtung und Beauftragung der Lph 7 bis 9 nicht der Fall.

Honorargutachten zur HOAI 2013 hatte andere Lösung vorgeschlagen

Im Ergebnis führt das dazu, dass bei mehreren „... im Wesentlichen gleichen ...“ Objekten (§ 11 Abs. 3) das Honorar der Lph 7 bis 9 wegen der Degression der Honorartafeln höher ist als im Anwendungsbereich des § 11 Abs. 2. Um diese „seltsame“ und sicher nicht „gerechte“ Ergebnis zu vermeiden, hatte das der HOAI 2013 vorausgegangene Honorargutachten vorgeschlagen, die Absätze 2 und 3 jeweils auf die Lph 1 bis 6 zu beschränken, sodass bei den

folgenden Leistungen bis einschließlich Lph 9 Abs. 1 gegolten hätte. Dem ist der Verordnungsgeber leider nicht gefolgt, weil er wohl der irrigen Ansicht gewesen ist, dass bei einer Beauftragung mit allen Grundleistungen Absatz 3 immer weniger Honorar bringen wird als Absatz 2. Insofern bleibt nur zu hoffen, dass hier schnell eine Korrektur vorgenommen wird.

Abminderungsregelung in § 37 HOAI

Bei einem Auftrag für Gebäude und Freianlagen werden die anrechenbaren Kosten für die Freianlage, die grundsätzlich beim Gebäude nach § 33 HOAI nicht angerechnet werden, ausnahmsweise voll mit angerechnet, wenn die anrechenbaren Kosten (nicht die Honorare) der Freianlage 7.500 Euro unterschreiten.

PRAXISHINWEIS | Der etwas missverständlich formulierte § 37 Abs. 1 ist wie folgt zu lesen: „§ 11 Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die anrechenbaren Kosten (statt: getrennte Berechnung der Honorare) für Freianlagen weniger als 7.500 Euro betragen (statt: anrechenbaren Kosten ergeben würde).“

Preisrechtlich hat das zur Folge, dass in dieser Konstellation

- das Honorar für die Freianlage nach § 7 Abs. 2 HOAI nicht frei vereinbart werden kann,
- das zulässige Honorar nach § 7 Abs. 1 HOAI aus den anrechenbaren Kosten nach § 33 HOAI zuzüglich der anrechenbaren Kosten aus § 38 HOAI zu ermitteln ist und keine Ermittlung nach § 11 Abs. 1 HOAI stattfindet,
- wodurch sich der Anteil der teilweise anrechenbaren Kosten aus Kostengruppe 400 nach § 33 Abs. 2 HOAI erhöht, weil die „sonstigen anrechenbaren Kosten“ ansteigen und eine getrennte Honorarvereinbarung ab 7.500 Euro möglich ist, die nach § 7 Abs. 2 HOAI von 7.500 Euro bis 19.999,99 Euro keiner und ab da dann der Preisbindung unterliegt.

§ 37 Abs. 2 entspricht inhaltlich wieder der Regelung vor 2009 (§ 25 HOAI 1996). Danach werden bei gleichzeitiger Vergabe der Grundleistungen für Gebäude und (zugehöriger) Innenräume die anrechenbaren Kosten der Kostengruppe 600 voll bei den anrechenbaren Kosten des § 33 Abs. 1 HOAI eingestellt (es findet keine getrennte Ermittlung nach § 11 Abs. 1 HOAI statt). Dadurch erhöht sich der Anteil der teilweise anrechenbaren Kosten aus Kostengruppe 400 nach § 33 Abs. 2 HOAI, weil die „sonstigen anrechenbaren Kosten“ ansteigen.

PRAXISHINWEIS | Das werden neben dem Auftragnehmer (Planer) vor allem die Auftraggeber bei der Vergabe dieser Leistungen und der Frage, ob Leistungen für Gebäude und Freianlagen und/oder Innenräume einheitlich oder getrennt vergeben werden, zu beachten haben, weil diese Entscheidung unmittelbare Auswirkungen auf das preisrechtlich zulässige Honorar hat.

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- In der nächsten Ausgabe erfahren Sie mehr zu den weiteren Ausnahmetatbeständen in § 46 Abs. 1 und 5 sowie in § 54 Abs. 1 bis 3 HOAI 2013.

Bei anrechenbaren
Kosten der
Freianlage
unter 7.500 Euro ...

... erfolgt volle
Anrechnung der
Freianlage beim
Gebäude-Honorar



SIEHE AUCH
Beitrag wird in
1 | 2015 fortgesetzt