

Mandantenrundschriften 2/2013

Änderungen durch neue HOAI 2013 und die aktuelle BGH-Rechtsprechung zum Architektenrecht

Am 17.07.2013 ist die novellierte Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, die HOAI 2013, in Kraft getreten. Die Neufassung der Honorarordnung hat weitreichende Konsequenzen für Architekten und Ingenieure, Bauherren und sonstige mit Planungsleistungen befasste Baubeteiligte. Auf die wichtigsten Änderungen will ich Sie nachfolgend hinweisen:

1. Neue Leistungsbilder Termin- und Kostenplanung

Die Leistungsbilder wurden vor allem zur Verbesserung der **Kosten- und Terminalsicherheit** zu Gunsten des Bauherrn ergänzt. In den Leistungsbildern wurde eine Terminplanung für das Vorhaben integriert. Insbesondere auf die Objektplaner aber auch auf die Fachplaner kommen projektsteuerungsähnliche Leistungen des Kosten- und Terminmanagements zu. Hierzu gehört auch die Prüfung von Bauinhaltsnachträgen, die auf geänderten oder zusätzlichen Leistungen beruhen.

Nur soweit ausdrücklich zusätzlich beauftragt sind als besondere Leistung auch Ansprüche die Bauzeit betreffend zu prüfen. Der durchgängigen Erhöhung der Honorarsätze steht damit eine **erhebliche Leistungserweiterung** der Architekten und Ingenieure durch die Veränderung der Leistungsbilder gegenüber.

a. Erweiterte Terminplanung

Der Ordnungsgeber möchte die Architekten und Ingenieure zur durchgängigen Terminplanung während des gesamten Planungs- und Ausführungsprozesses anhalten. In den Leistungsphasen 2, 3 und 5 ist als weitere **Grundleistung** die Erstellung und die Fortschreibung eines **Terminplans** vorgesehen.

In der Leistungsphase 6 ist jetzt die Aufstellung eines **Vergabeterminplans** als erste Grundleistung genannt.

In den Leistungsphasen bis zum Abschluss der Entwurfsplanung wird der Planer ab sofort in zur **Dokumentation und Erläuterung der Ergebnisse verpflichtet**. Das Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse der Planungsphasen kann somit zu einer weitreichenden Haftung des Planers wegen fehlender

Dokumentation führen. Zudem wurde in der Leistungsphase 7 die Dokumentation des Vergabeverfahrens aufgenommen.

b. Erweiterte Kostenplanung

Auch die Kostenplanung wird breiter angelegt. Neben der Kostenschätzung in Leistungsphase 2 und der weiteren die Honorarermittlung bestimmenden Berechnung in Leistungsphase 3 ist statt des bisher in Leistungsphase 7 geforderten Kostenschlages und einer Kostenkontrolle bereits in der **Leistungsphase 6** eine **Kostenkontrolle** vorzunehmen. Diese erfolgt durch einen Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung.

Damit soll vor Versand der Ausschreibungen bereits in Leistungsphase 6 kontrolliert werden, ob die möglichen Vergabesummen innerhalb des aus der Kostenberechnung ermittelten Budgets liegen. In Leistungsphase 7 ist als weitere Grundleistung jetzt auch ein Prüfen und Werten der Angebote von zusätzlichen und geänderten Leistungen (Nachträgen) vorgesehen, also eine zusätzliche Leistung des Architekten im Bereich des Kostenmanagements.

In diesem Zusammenhang ist auf ein neues und für den Planer sehr haftungsträchtiges BGH-Urteil hinweisen.

Im Urteil vom 21.03.2013, VII ZR 230/11, hat der BGH entschieden, dass der Architekt frühzeitig, d. h. bereits bei der Grundlagenermittlung in Leistungsphase 1, nach dem Budget des Bauherrn **fragen muss** und die ihm mitgeteilten Kostenvorstellungen auch dann **einzuhalten** hat, **wenn keine feste Kostenobergrenze** vertraglich vereinbart wurde.

Die Leitsätze des Urteils lauten:

1. Der Architekt verletzt regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornimmt.
2. Die vom Auftraggeber im Rahmen der Grundlagenermittlung dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen sind in dem Sinne verbindlich, dass sie vorbehaltlich einer Änderung den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann regelmäßig zum Vertragsinhalt werden, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht.
3. Diese Kostenvorstellungen sind auch dann beachtlich, wenn sie nicht eine genaue Bausummenobergrenze enthalten, sondern nur Angaben zur ungefähren Bausumme, mit denen ein Kostenrahmen abgesteckt wird.

Dies gilt insbesondere beim privaten Auftraggeber. Dessen wirtschaftliche Möglichkeiten muss der Architekt gründlich aufklären; er darf nicht ohne Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse des privaten Auftraggebers planen.

Eine (auch mündliche) Erklärung des Bauherrn, die Baukosten sollten maximal einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, bringt die einzuhaltende Kostenvorstellung laut BGH ausreichend zum Ausdruck. Diese Kostenvorstellungen bestimmen den Planungsrahmen und werden zum Vertragsinhalt, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht oder er sogar erklärt, das schaffe er schon.

Dagegen sind Angaben zu den Baukosten in einem Bauantrag in der Regel nicht geeignet, den Inhalt des Architektenvertrags zu bestimmen. Sie können lediglich Indiz für einen bestimmten Vertragsinhalt sein

Es kann übrigens laut BGH schon genügen, dass am Gespräch beteiligte Familienmitglieder entsprechende Kostenvorstellungen äußern.

Tipp:

Solange beim Budget keine Klarheit besteht, ist eine Planung des Bauwerks wenig sinnvoll, da sich der Architekt schadensersatzpflichtig macht, wenn er bei der Planung „vorprescht“ und hinsichtlich des zur Verfügung stehenden Budgets „ins Blaue hinein“ plant.

Der Architekt **muss** also unbedingt mit seinem Bauherrn schon ganz zu Beginn der Planungsphase **über** die zur Verfügung stehenden **finanziellen Mittel sprechen**. Aus Beweisgründen sollte der Architekt das Ergebnis des Gespräches in einem Protokoll festhalten und dem Bauherrn mit der Bitte um Bestätigung zusenden. So kann ein Planungsrahmen frühzeitig festgelegt werden, ohne im Vertrag selbst eine zu frühe verbindliche Festlegung zu treffen.

Hält sich dann die in Leistungsphase 2 vorzunehmende Kostenschätzung in dem vom Bauherrn im Protokoll vorgegebenen Rahmen, so darf der Architekt jedenfalls nach einem entsprechenden Hinweis auf die Problematik des Kostenrahmens regelmäßig darauf vertrauen, dass der Bauherr den in den nachfolgenden Kostenermittlungen dargestellten Baukosten widerspricht.

2. Honorierung von Änderungsleistungen

In § 10 der HOAI 2013 befindet sich nun erstmals eine Regelung zur Honorierung von Änderungsleistungen.

Voraussetzung für ein zusätzliches Honorar ist jetzt, dass sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags **doppelt einigen** (!). Die Einigung muss zum einen den Umfang der geänderten Leistung umfassen und zum anderen wie diese neuen Leistungen vergütet werden. Von dieser doppelten Einigung hängt der Anspruch des Bauherrn auf Ausführung der Leistung und umgekehrt der Anspruch des Planers auf zusätzliche Vergütung ab. Zumindest hinsichtlich der Honoraränderung ist eine schriftliche Vereinbarung erforderlich. Was passiert wenn die Parteien sich nicht schriftlich einigen oder ob die Rechtsprechung gar verlangt, dass die Einigung vor Beginn der geänderten Leistungen erfolgt sein muss, bleibt abzuwarten.

Grundsätzlich wird der Architekt ohne Einigung mit dem Bauherrn keine Honorierung von Änderungsleistungen (auch von wiederholten Grundleistungen) verlangen können!

Nach der Altfassung der HOAI konnte der Bauherr einseitig den Leistungsumfang des Vertrags ändern, jetzt soll ausdrücklich eine Einigung der Vertragsparteien erfolgen, was zu begrüßen ist, da es der Rechtslage nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch entspricht.

Tipp:

Zu empfehlen ist, dass beide Vereinbarungen schriftlich zwischen Architekt und Bauherr, d. h. auf einer Vertragsurkunde (nicht per Email!), abgeschlossen werden, um dem nach wie vor für alle Honorarvereinbarungen geltenden Schriftformgebot gemäß § 7 HOAI zu genügen.

Dem Planer ist nach der Neufassung der HOAI dringend zu empfehlen, den Planungsumfang im Vertrag möglichst präzise zu definieren, um nachträgliche Planungsänderungen gegenüber dem Bauherrn konkret dokumentieren und Änderungshonorare durchsetzen zu können.

3. Bauen im Bestand, Umbau/Modernisierung

- a. Für das **Bauen im Bestand** sieht auch die HOAI 2013 trotz der erheblichen Praxisbedeutung **kein eigenes Leistungsbild** vor. Es wurden aber die Regelungen der HOAI 2009 rückgängig gemacht, so dass nunmehr wieder die unbefriedigende Rechtslage der HOAI 1996 gilt.

Beispielsweise ist die vorhandene Bausubstanz gemäß § 4 Absatz 3 HOAI bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten wieder angemessen zur berücksichtigen, ohne dass konkrete Vorgaben für deren Bewertung gemacht werden.

Insbesondere ist von den Vertragsparteien der Umfang und der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz schriftlich zu vereinbaren (Einigung!). Diese Honorarvo-

raussetzung wird wie vor der Abschaffung der Regelung 2009 zu erheblichen Problemen führen, da der Bauherr in der Regel weder den Wert der mit zu verwertenden Bausubstanz noch dessen angemessene Berücksichtigung richtig einschätzen kann.

- b.** Der **Umbau- oder Modernisierungszuschlag** ist gemäß § 6 Abs. 2 HOAI 2013 ebenfalls schriftlich zu vereinbaren. Ohne Vereinbarung wird ein Zuschlag von **20 % vermutet**. In den einzelnen Leistungsbildern sind dazu jeweils Höchstgrenzen geregelt.

So kann der Umbauzuschlag bei der Objektplanung von Gebäuden gemäß § 36 HOAI 2013 auf bis zu 33% und für Innenräume auf bis zu 50% des ermittelten Honorars schriftlich vereinbart werden. Die Reduzierung der Höchstwerte für den Umbauzuschlag von bisher 80% gemäß § 35 Abs. 1 HOAI 2009 auf 50% bzw. 33% soll durch die Berücksichtigung der „mit zu verarbeitenden Bausubstanz“ bei Ermittlung der anrechenbaren Kosten kompensiert werden.

Ob auch ein Umbauzuschlag von unter 20% wirksam vertraglich vereinbart werden kann, ist fraglich, da dies wohl zu einer Mindestsatzunterschreitung führen wird. Eine mögliche Mindestsatzunterschreitung durch Ausschluss eines Umbauzuschlages kann nach der Neufassung wohl durch eine höhere Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kompensiert werden, wobei solange Zurückhaltung angebracht sein wird, bis hierzu eine belastbare Rechtsprechung vorliegt.

4. Abnahme der Architektenleistung

§ 15 HOAI 2013 sieht erstmals die Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlusszahlung vor. Der nunmehr hergestellte Gleichlauf zwischen dem Preisrecht der HOAI und dem Werkvertragsrecht des BGB, dem der Architektenvertrag ja unterliegt, ist zu begrüßen. Wie die Abnahme der Architektenleistung konkret zu erfolgen hat, ist aber weder in der HOAI noch im BGB geregelt. Bisher haben in der Praxis die Parteien eines Planungsvertrags die Abnahme eher stiefmütterlich behandelt.

Dass die Architekten und Ingenieure ihrer eigenen Abnahme zukünftig mehr Aufmerksamkeit widmen müssen, ist auch in ihrem Interesse, da auch der Beginn der Verjährung von Mängelansprüchen vom Abnahmezeitpunkt abhängt, ebenso wie die Verjährung des Honoraranspruchs.

Weigert sich der Auftraggeber unberechtigt, die Architektenleistung abzunehmen, kann dieser dem Auftraggeber nach den Regelungen des BGB eine Frist zur Abnahme setzen, mit deren Ablauf die Architektenleistungen als abgenommen gelten. In Zukunft wird es allein zu Beweis Zwecken für den Architekten erforderlich sein, seinen Auftraggeber zur Abnahme der Architektenleistung aufzufordern, und zwar vor Erstellung seiner Schluss-

rechnung. Jeder Planer sollte also zukünftig dem Bauherrn die Fertigstellung seiner Leistung mitteilen und ihn auffordern, innerhalb einer zweiwöchigen Frist die Abnahme zu erklären.

5. Erstes Fazit

Der erheblichen Anhebung der Tabellenwerte und der Veränderung der Prozentsätze der Leistungsphasen steht eine erhebliche Erweiterung des Grundleistungskataloges gegenüber. Vereinfacht gesagt: Es gibt für den Architekten mehr Geld, aber auch mehr Verantwortung in der Planung (insbesondere neue Haftungsrisiken für Kosten- und Terminmanagement).

Zudem werden die Möglichkeiten für schriftliche Vereinbarungen der Vertragsparteien über den Umfang der Leistungen und deren Honorierung erneut erweitert, sodass die juristisch „richtige“ Vertragsgestaltung sowohl zu Beginn als auch während der Planungsphase für beide Seiten an Bedeutung gewinnt (insbesondere Honorar für Änderungsleistungen und mitzuverarbeitende Bausubstanz).

Wie die Rechtsprechung die Rechtsanwendung der neuen Vorschriften beispielsweise zum Honorar für Änderungsleistungen beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

Nicht mehr nachvollziehbar ist die Entscheidung des Gesetzgebers nach wie vor die Leistungen für Umweltverträglichkeitsstudien, Thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik, Bodenmechanik, Erd- und Grundbau sowie Vermessungstechnische Leistungen (derzeit Anlage 1 HOAI 2009) im unverbindlichen Teil der HOAI als so genannte **Beratungsleistungen** zu lassen. Diese sind damit **honorarmäßig nicht geregelt**. Jeder Planer der Leistungen in diesem Bereich erbringt, muss also dringend ein bestimmtes Honorar vereinbaren. Dieses Honorar unterliegt nicht dem Preisrecht der HOAI.

Auf der anderen Seite muss jeder Bauherr daran denken, dass sein Planer diese Leistungen ohne besondere Beauftragung nicht zu erbringen hat obwohl ein funktionsfähiges und den anerkannten Regeln der Technik entsprechendes Gebäude ohne diese Leistungen eigentlich nicht erstellt werden kann.

Achtung:

Die Vorschriften der neuen HOAI 2013 gelten bereits. Sie sind daher nicht nur auf aktuell neu abzuschließende Verträge anzuwenden, sondern z.B. auch auf die Leistungsphasen von Verträgen, bei denen eine stufenweise Beauftragung vorgesehen wurde oder bei der Beauftragung von geänderten Leistungen!