

Mehr Honorare frei vereinbar

Rechtsanwalt Jörg Schudnagies über die wichtigsten Änderungen der HOAI und die Vor- und Nachteile für Bauherren

Herr Schudnagies, welches sind die wichtigsten Veränderungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)?

Die Fassung 2009 beinhaltet nur noch 56 von 103 Paragraphen. Allein anhand dieser Zahlen lässt sich die Vielzahl der Änderungen bereits erahnen. Die bedeutendste Neuigkeit ist die Trennung in einen verbindlichen und in einen unverbindlichen Teil. Die HOAI regelt nur noch drei Leistungsbilder: die Flächenplanung, die Objektplanung sowie die Fachplanung. In einem Anhang sind unverbindliche Honorarvorgaben für Leistungen, etwa für den Bereich der thermischen Bauphysik, des Schallschutzes sowie der vermessungstechnischen Leistungen geregelt. Neu ist weiterhin, dass die HOAI nur noch für Leistungen der Architekten und Ingenieure mit Sitz im Inland gilt.

Was hat sich noch geändert?

Eine weitere wesentliche Änderung stellt die Abkopplung der Honorare von den tatsächlichen Baukosten dar. Architekten und Ingenieure berechnen ihre Honorare künftig nach Maßgabe vorab ermittelter Baukosten. Das Honorar richtet sich im Grundsatz nach der sogenannten Kostenberechnung, die im Rahmen der Entwurfsplanung erstellt wird. Eine Honoraranpassung bei tatsächlich höherem Kostenaufwand erfolgt nur, wenn der Bauherr den beauftragten Leistungsumfang ändert. Alternativ können Honorare neuerdings nach Maßgabe vereinbarter Baukosten berechnet werden, falls zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch

keine Planungen vorliegen, die eine Kostenberechnung ermöglichen. Weitere Änderungen sind die pauschale Anhebung der Ausgangshonorare um zehn Prozent und die Abschaffung der alten Stundensätze. Es ist aber noch möglich, für die unverbindlich geregelten Bereiche Zeithonorare zu wählen.

Wie wurde bei der Änderung berücksichtigt, dass mehr Arbeit im Bestand anfällt?

Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen fällt selbst bei Objekten mit geringen Planungsanforderungen ein Honorarzuschlag von mindestens 20 Prozent an. Einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf es dafür nicht. Die neue Regelung hierzu führt auch zu einer gewissen Kompensation für die weggefallene Ansetzung planungsberührter Altbausubstanz. Die neue HOAI sieht nämlich die Möglichkeit vor, den Umbauzuschlag bei Bestandsprojekten mit 20-80 Prozent, statt 20-33 Prozent, zu vereinbaren. An dieser Stelle wird es entscheidend auf das jeweilige Verhandlungsgeschick der Parteien ankommen.

Was bedeutet das für Bauherren? Wer profitiert davon?

Beide Vertragsparteien bekommen mehr Freiraum bei der Vertragsgestaltung. Ihre Möglichkeiten müssen die Beteiligten jedoch erst einmal erkennen. Der Bauherr ist etwa in der Lage, das Honorar für gutachterliche und beratende Leistungen verbindlich mit seinem Architekten oder Ingenieur festzulegen. Auch führt das Kostenberechnungsmodell für Bauherren dazu, dass diese sehr früh über die endgültige Honorarhöhe Bescheid wissen.

Welche Streitpunkte wird es wahrscheinlich zwischen Architekten und ihren Auftraggebern geben?

Die neue HOAI trat mit Wirkung zum 18. August in Kraft und ist ab diesem Tag zwingend anzuwenden. Es besteht keine Möglichkeit, nachträglich die alte Fassung zu vereinbaren, um die Honorarerhöhung von zehn Prozent zu umgehen. Deshalb sind Streitigkeiten über den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu erwarten, insbesondere bei mündlich geschlossenen Verträgen und bei stufenweiser Beauftragung. Ferner wird das Baukostenberechnungsmodell bei Kostensteigerungen zu Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsparteien führen. Die Ursachen und Folgen der Kostensteigerung werden im Zuge der dann beanspruchten Honoraranpassung von den Bauherren genauestens hinterfragt werden.

Das Interview führte Jörn Käsebier

ZUR PERSON



JULI GROSSI

Jörg Schudnagies

ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Köln. Er leitet Seminare in diesem Fachbereich und hat mehrere Aufsätze und Bücher veröffentlicht.

RAUFELD/JAN KONITZKI



Bauherren kalkulieren ihrer Projekte eng. Die neue Honorarordnung soll die Planung vereinfachen, da die Honorare von den Baukosten entkoppelt wurden.