

**Mandantenrundbrief Nr. 6a
(nur für Architekten und Ingenieure)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich berichte von einer Fortbildungsveranstaltung der Arbeitsgemeinschaft für Baurecht im Deutschen Anwaltsverein, an der ich teilgenommen habe. Dort hat Herr Rechtsanwalt Dr. Börgers aus Berlin, der die Aktualisierung der HOAI als Gutachter begleitet hat, über die Auswirkungen der neuen HOAI auf die Vertragsgestaltung für Architekten und Ingenieure referiert. Ich möchte Sie über zwei für die Praxis bedeutsame Problemkreise unterrichten:

1.

Einzelbestimmungen zu Honorarvereinbarungen wurden noch einmal verändert und teilweise erhöht. Dabei wird bei fast sämtlichen Vereinbarungen über zusätzliche Honorare **Schriftlichkeit** gefordert. Dieses Erfordernis der Schriftlichkeit haben Sie zu beachten. Sie sollten auch darauf achten, dass diese schriftliche Vereinbarung **bei Auftragserteilung** zustande kommt. Nachfolgend werden die Veränderungen der Einzelbestimmungen zur Honorarvereinbarung in einer Übersicht dargestellt:

Bestimmung	Inhalt	HOAI 2009	HOAI 2013
§ 4 Abs. 3	Angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten	nicht enthalten	schriftlich, sprachlich nicht eindeutiger Verweis auf den „Zeitpunkt der Kostenberechnung“
§ 8 Abs. 1 und 2	Beauftragung nicht aller Leistungsphasen eines Leistungsbildes; Beauftragung nicht aller Grundleistungen einer Leistungsphase; Beauftragung von Teilen von Grundleistungen	Vereinbarung	schriftlich
§ 8 Abs. 3	Zusätzlicher Einarbeitungs- und Koordinierungsaufwand in den Fällen des § 8 Abs. 1 und 2	„ist zu berücksichtigen“	schriftlich
§ 9 Abs. 1 bis 3	Vorplanung, Entwurfsplanung	-	schriftlich

	oder Objektüberwachung als Einzelleistung		
§ 10 Abs. 1 und 2	Zusätzliches Honorar bei geänderten und zusätzlichen Leistungen	„frei zu vereinbaren“ (§ 3 Abs. 2 S. 2); schriftlich (§7 Abs. 5)	schriftlich
§ 12 Abs. 2	Instandhaltungs- und Instandsetzungszuschläge	„bei Auftragserteilung“	schriftlich
§ 20 Abs. 6 § 28 Abs. 6	Planausschnitte (Flächennutzungsplan; Landschaftsplan)	-	frei zu vereinbaren
§ 37 Abs. 2	Aufträge über Gebäude und Innenräume	nicht enthalten	„sind zu vereinbaren“
§ 43 Abs. 3	Abweichende prozentuale Gewichtung LP 4 und 5 im Leistungsbild Ingenieurbauwerke	nicht enthalten	schriftlich
§ 44 Abs. 7	Mindestsatzunterschreitung bei Ingenieurbauwerken mit großer Längenausdehnung	nicht enthalten	schriftlich
§ 46 Abs. 5	Gleis- und Bahnsteiganlagen mit mehr als 2 Gleisen	keine Entsprechung	frei zu vereinbaren
§ 51 Abs. 4	TWP; Höhere prozentuale Bewertung der LP 5 bei sehr enger Bewehrung	keine Entsprechung	„kann erhöht werden“

2.

In § 15 HOAI 2013 ist nunmehr eindeutig formuliert, dass das Architektenhonorar erst bei **Abnahme** der Leistung - prüffähige Honorarschlussrechnung vorausgesetzt - fällig ist.

Das war eigentlich auch nach der früheren Rechtslage aufgrund von Gerichtsentscheidungen der Fall, obwohl es so in der HOAI nicht formuliert worden war.

Die jetzt eindeutige Formulierung bedeutet für Sie in der Praxis jedenfalls, dass Sie die Abnahme Ihrer Architektenleistungen dokumentieren lassen müssen.

Allerdings sieht das Gesetz vor, dass Sie etwas anderes schriftlich vereinbaren können. So können Sie zum Beispiel vereinbaren, dass Sie nach jeder Beauftragungsstufe ein Recht auf Teilabnahme Ihrer Leistungen haben, so dass Sie dementsprechend auch Abschlagszahlungen verlangen können, die auch **schriftlich** vereinbart werden müssen. Es wurde folgender Formulierungsvorschlag für Architektenverträge vorgestellt:

„(1) Nach vollständiger Leistungserbringung hat die Auftragnehmerin Anspruch auf eine förmliche Abnahme.“

(2) Darüber hinaus steht der Auftragnehmerin ein Anspruch auf eine förmliche Teilabnahme nach Abschluss einer Beauftragungsstufe zu, sofern nicht zum Zeitpunkt des Abnahmeverlangens die Leistungen der nachfolgenden Beauftragungsstufe bereits in Auftrag gegeben wurden. Ferner steht der Auftragnehmerin ein Anspruch auf förmliche Teilabnahme nach Erbrin-

gung der Leistungen der Objektüberwachung (Leistungsphase 8) zu. Der Anspruch auf diese Teilabnahme entsteht mit der letzten zur Fertigstellung des Bauvorhabens erforderlichen Abnahme im Verhältnis zu den bauausführenden Firmen, sofern keine zu beseitigenden Mängel festgestellt wurden. Wurden bei dieser Abnahme Mängel festgestellt, erfolgt die Teilabnahme hinsichtlich der Objektüberwachung mit Abnahme der Mängelbeseitigung.“

Das Gesetz lässt es auch zu, dass Sie die Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung für Ihre Architektenrechnung ausschließen. Hierzu ist folgende Vereinbarung möglich:

„Abweichend von § 15 HOAI wird das Honorar fällig, wenn die Leistung im Wesentlichen mängelfrei und vollständig erbracht und durch eine prüfbare Honorarschlussrechnung abgerechnet wurde. Die Abnahme der vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.“

3. Neuregelung der Grundleistung in der Leistungsstufe 9

Die Grundleistungen der unbeliebten Leistungsphase 9 wurden neu gefasst. Die Überwachung der Beseitigung von Gewährleistungsmängeln ist aus dem Grundleistungskatalog gestrichen worden. An diese Stelle ist getreten die „fachliche Bewertung der Gewährleistungsmängel“.

4. Nachtragsprüfung

Die Prüfung von Nachträgen ist jetzt als Grundleistung in der Leistungsphase 7 festgehalten. Das bedeutet, dass der Architekt für die Nachtragsprüfung kein zusätzliches Honorar beanspruchen kann.

5. Bauaufsichtspflicht

Am 21.12.2012 hat das Oberlandesgericht Düsseldorf entschieden, dass auch einfache Tätigkeiten, die für die Funktionalität der Gesamterleistung nicht wichtig sind, zumindest stichprobenartig zu überwachen sind. Die Bauüberwachung darf sich nach der Ansicht des OLG Düsseldorf nicht darauf beschränken, die von den Lieferanten und Auftragnehmern vorgelegten Papiere einer bloßen Durchsicht vom Büroschreibtisch aus zu unterziehen. Auch hier wird eine teilweise Präsenz an der Baustelle verlangt (OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.12.2012 - 23 U 18/12).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rossbach