

„Der Preiswettbewerb wird sich verschärfen“

Der Kölner Baurechtsexperte Jörg Schudnagies über die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, mögliche Verhandlungsspielräume und potentiellen Konfliktstoff

Die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist deutlich schlanker als die bisher gültige Regelung. Hat das für Bauherren Vorteile?

Ziel ist unter anderem die Vereinfachung und Deregulierung der Honorare. Die neue HOAI 2009 beinhaltet daher nur noch 56 Paragraphen statt 103 Paragraphen wie die alte Fassung. Die Paragraphen stellen verbindlich geltendes öffentliches Preisrecht dar. Eine Überschiebung wie Überschreitung bestimmter Honorarbeträge ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Hiervon sind unter anderem die Gebäudeplanung und die Planung der Außenanlagen sowie des raumbildenden Ausbaus umfasst.

Der HOAI 2009 ist ein unveränderlicher Teil als Anlage beigefügt, worum geht es da?

Diese Anlage stellt lediglich eine bloße preisrechtliche Empfehlung des üblichen Honorars dar. Die Honorarhöhe, beispielsweise für besondere Leistungen, für den Schallschutz sowie für vermessungstechnische Leistungen, ist keinem Preisrecht mehr unterworfen und kann frei vereinbart. Der Bauherr kann das Honorar für diese gutachterlichen und beratenden Leistungen durch eine formlose Vereinbarung mit seinem Architekten oder Ingenieur verbindlich festlegen.

Was versteht man unter dem „Baukostenberechnungs-/vereinbarungsmodell“?

Die Neufassung der HOAI führt zur Abkoppelung der Honorare von der tatsächlichen Bausumme. Das Honorar richtet sich unter anderem nach Maßgabe der Kostenberechnung, welche regelmäßig im Zeitpunkt der Entwurfsplanung vor Einreichung des Bauantrages vorliegen sollte. Soweit eine Kostenermittlung noch nicht erstellt ist, können nachprüfbare Baukosten zur Honorarberechnung verwendet werden. Die tatsächlichen Baukosten spielen bei der Honorarberechnung keine Rolle mehr.

Wie sieht es mit Zeitbonoraren aus?

Verbindliche Stundensätze sind nicht mehr vorgesehen. Somit können die in der Anlage aufgeführten Leistungen vom Bauherrn nach Stundenaufwand beauftragt werden. Die Höhe des Stundensatzes kann in diesem Zusammenhang in jeder Form frei vereinbart werden. Die jeweilige Marktsituation wird für gewisse Vorgaben sorgen.

Was hat der Bauherr davon?

In weiten Bereichen der HOAI wird dem Bauherrn somit ein bislang unbekannter Verhandlungsspielraum bei der Honorarvereinbarung eingeräumt. Die neue HOAI wird den Preiswettbewerb der Archi-

tekte und Ingenieure zugunsten des Bauherrn weiterhin verschärfen.

Nicht der Neubau, sondern Umbau und Sanierung von Bestandsimmobilien prägen das Geschäft. Was bedeutet es, wenn die vorhandene oder projektierte Altbausubstanz in der Abrechnung unberücksichtigt bleibt?

Die bisherige Regelung, wonach die Altbausubstanz bei der Honorarberechnung mitanzusetzen ist, soweit sie technisch oder gestalterisch mitprojektiert wird, fällt zukünftig ersatzlos weg. Diese Regelung wurde zwar dem Anteil der Altbausanierungen am Gesamtbau geschehen gerecht. Diese führte in der Vergangenheit dagegen vielfach zu Rechtsstreitigkeiten, da die bisherige Honorarordnung keine verbindliche Berechnungsmethode vorgab. Der Verordnungsgeber hat sich daher entschieden, diese Regelung zu streichen.

Aber doch nicht völlig, oder?

Nein, eine gewisse Kompensation wird insbesondere durch die Möglichkeit erzielt, den Umbauschlag bei Bestandsprojekten mit 20 bis 80 Prozent statt 20 bis 33 Prozent zu vereinbaren.

Wird das funktionieren?

Die Bewertungsprobleme der Baubausubstanz werden zwar gelöst. Es ist aber sehr fraglich, ob der Bauherr hohe beziehungsweise überzogene Umbauschläge überhaupt akzeptiert. Diese Strukturänderung wird die Position des Bauherrn im Rahmen der Honorarverhandlungen stärken.

Was verbirgt sich hinter dem Bonus-Malus-System?

Die Parteien können ein Bonus-Honorar bis zu 20 Prozent des vorab festgelegten Honorars vereinbaren, wenn eine Kostensenkung ohne Verminderung des vertraglich vereinbarten Standards erfolgt. Die Höhe der Kostensenkung und des Erfolgshonorars müssen schriftlich vereinbart werden. Die Malusregelung sorgt für eine Minderung des vereinbarten Honorars in Höhe von bis zu 5 Prozent bei Kostenüberschreitungen. Auch diese Regelung setzt eine Vereinbarung voraus.

Für wie tauglich halten Sie das System?

Ein funktionierendes Bonus-Malus-System kann dazu beitragen, Anreize zum kostensparenden Bauen zu erzeugen. Ob und in welchem Umfang die Vertragsparteien bereit sind, entsprechende Risiken für Honorarabzüge oder -steigerungen zu akzeptieren, und eine entsprechende Klausel vereinbaren, bleibt dagegen fraglich.

Birgt die Regelung Konfliktstoff?

Soweit die Parteien eine Bonus-Malus-Regelung wirksam vereinbaren, ist zu befürchten, dass sich die Gerichte mit einer Vielzahl von Meinungsstreitigkeiten über Ursachen der Kostensenkungen beziehungsweise Kostenüberschreitungen zu beschäftigen haben werden.

Die Fragen stellte Birgit Ochs.



Rechtsanwalt Schudnagies sieht eine Stärkung der Bauherren. Foto: petra

HOAI 2009: Anreize zum kostengünstigen Bauen

In den nächsten Wochen tritt die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Kraft. Der Bundesrat hatte am 12. Juni dem überarbeiteten Entwurf der Novelle zugestimmt. Durch die HOAI 2009 soll die Honorarberechnung einfacher und transparenter werden. Die wesentlichen Änderungen:

- Die HOAI gilt nur für Architekten und Ingenieure mit Sitz in Deutschland.
- Das Honorar ist unabhängig von den tatsächlich angefallenen Baukosten und wird im Vorfeld des Bauvorhabens nach Maßgabe der Kostenberechnung festgelegt. Durch das sogenannte Baukostenberechnungsmodell wird eine verbindliche Kostentransparenz eingeführt.
- Alternativ hierzu können nachprüfbare Baukosten vereinbart und der Honorarberechnung zugrunde gelegt werden („Baukostenvereinbarungsmodell“).
- Die vorhandene und projektierte Altbausubstanz bleibt bei der Honorarberechnung unberücksichtigt.
- Für Leistungen im Bereich des Umbaus wie der Modernisierung kann im Gegenzug ein Zuschlag von bis zu 80 Prozent vereinbart werden.
- Die Höhe der Stundensätze ist nicht mehr verbindlich vorgegeben und demzufolge frei vereinbar.
- Die Einführung eines Bonus-Malus-Systems soll Anreize zum kostengünstigen Planen und Bauen schaffen.
- Die HOAI 2009 sieht eine pauschale Honorarerhöhung von 10 Prozent vor.
- Das Honorar für gutachterliche und beratende Planungsleistungen ist frei vereinbar.

Tritt
Sind be
Trittsch
nicht v
nur die
schen
Zeit de
tes gal
bei ein
Lärms
werden
der zu
den DI
nem b