

## Fachleute antworten Fachleuten



## BB-Lehrgeld-Sparstrumpf

Bitte informieren Sie uns unter dem Kennwort BB-Lehrgeldsparstrumpf über technische Probleme, die Sie mit unserer Hilfe lösen wollen.

## Besondere Leistungen der Architekten und Ingenieure – Vergütungsfragen

**Bekanntermaßen werden Architekten- und Ingenieurleistungen nicht nur von Bauherren in Auftrag gegeben, sondern auch bauausführende Unternehmen bedienen sich zunehmend der Architekten und Ingenieure als Subunternehmer. Hierbei wird jedoch häufig übersehen, dass in derartigen Fällen die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als gesetzliches Preisrecht zwingend gilt und diesen Subunternehmern architekten- und ingenieurrechtliche Spielräume eröffnet.**

*Für welche Leistungen ist die HOAI als gesetzliches Preisrecht zwingend zu berücksichtigen?*

Für Leistungen, die in den sog. Leistungsbildern der HOAI als Grundleistungen erfasst sind, sind die Honorare in der HOAI verbindlich geregelt. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei der leistungserbringenden Person um einen Architekten oder Ingenieur oder aber »nur« um einen Bauzeichner, Bautechni-

ker oder eine sonstige mit derartigen Leistungen betraute Person handelt.

Planungs- und Objektüberwachungsleistungen für die Fassade eines Gebäudes beispielsweise unterfallen grundsätzlich dem Leistungsbild der Objektplanung Gebäude gemäß § 34 i.V.m. Anlage 10 HOAI. Sofern z.B. ein Fassadenbauer Planungs- oder Objektüberwachungsleistungen an einen Subunternehmer vergibt, die in dem Leistungsbild des § 34 i.V.m. Anlage 10 HOAI als Grundleistungen aufgeführt sind, gibt die HOAI als gesetzliches Preisrecht das Honorar für diese Leistungen verbindlich vor.

Im Gegensatz zu den Grundleistungen sind dagegen die sogenannten Besonderen Leistungen in den Leistungsbildern der HOAI nicht abschließend, sondern nur beispielhaft aufgeführt. Hier gilt, dass sämtliche Leistungen, die nicht im Grundleistungskatalog der Leistungsbilder aus der HOAI aufgeführt sind, als Besondere Leistungen einzustufen sind. Das Honorar für Besondere Leistungen ist – anders als das Honorar für Grundleistungen – in der HOAI nicht verbindlich geregelt, sondern frei vereinbar.

*Wie wird das Honorar für Grundleistungen ermittelt?*

Die Honorarermittlung für in der HOAI geregelten Grundleistungen erfolgt auf Grundlage der anrechenbaren Kosten des vertragsgegenständlichen Objekts. Wird der Auftragnehmer z.B. mit Planungsleistungen für eine Fassade beauftragt, so handelt es sich bei dem vertragsgegenständlichen Objekt um die Fassade, so dass im Rahmen der Ermittlung der anrechenbaren Kosten auch nur die auf die Fassade entfallenden Kosten zu berücksichtigen sind. Als weitere sog. Honorarparameter sind der Honorarsatz sowie eine Bewertung der zu erbringenden Grundleistungen in Vomhundertsätzen zugrunde zu legen.

Vereinbaren die Parteien ein Pauschalhonorar oder ein Honorar nach Zeitaufwand für in der HOAI geregelten Grundleistungen, so ist dies nicht per se unzulässig. Vielmehr muss dieses gemäß § 7 Abs. 1 HOAI schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart werden und sich im Rahmen der durch die HOAI für die vertragsgegenständlichen Leistungen festgesetzten Mindest- und Höchstsätze bewegen, um wirksam zu sein.

Anderenfalls ist die Honorarvereinbarung unwirksam mit der Folge, dass gemäß § 7 Absatz 5 HOAI automatisch die sich nach dem Abrechnungssystem der HOAI für die vertragsgegenständlichen Leistungen ergebenden Mindestsätze als vereinbart gelten (sog. Mindestsatzfiktion).

Eine »schriftliche« Honorarvereinbarung in diesem Sinne setzt voraus, dass sich die Originalunterschriften beider Parteien auf ein- und demselben Dokument befinden. Weder ein Hin- und

Hersenden des Dokuments per Telefax noch eine schriftliche Bestätigung eines Honorarangebots mit gesondertem Schreiben genügt diesen Anforderungen (BGH, Urteil vom 24.11.1988, VII ZR 313/87, BauR 1989, 222). Des Weiteren muss die Honorarvereinbarung zum Zeitpunkt der Auftragserteilung getroffen werden. Wird hingegen der Auftrag zunächst mündlich erteilt und der Vertrag bzw. die schriftliche Honorarvereinbarung später »nachgeholt«, fallen der Zeitpunkt der Auftragserteilung und der Abschluss der schriftlichen Honorarvereinbarung auseinander; es gilt dann das gesetzliche Mindestsatzhonorar als geschuldet.

*Wie wird das Honorar für Besondere Leistungen ermittelt?*

Das Honorar für Besondere Leistungen ist frei vereinbar. Es steht den Parteien völlig frei, Besondere Leistungen pauschal, nach Zeitaufwand oder auf beliebige andere Weise zu vergüten. Die HOAI gibt hierfür weder Mindest- noch Höchstsätze vor; auch bedarf es keiner schriftlichen Honorarvereinbarung zum Zeitpunkt der Auftragserteilung.

### Konsequenzen für die Praxis

Sofern in Leistungsbildern der HOAI erfasste Grundleistungen an einen Auftragnehmer beauftragt werden und diese pauschal oder nach Zeitaufwand vergütet werden sollen, sollte stets eine Vergleichsberechnung nach dem Abrechnungssystem der HOAI durchgeführt werden, um feststellen zu können, ob das vereinbarte Honorar innerhalb der Mindest- und Höchstsätze liegt, die die HOAI für diese Leistungen verbindlich vorgibt.

Auch ist besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die Honorarvereinbarung schriftlich zum Zeitpunkt der Auftragserteilung getroffen wird. Anderenfalls läuft der Auftraggeber Gefahr, die sich nach der HOAI ergebenden Mindestsätze zu schulden. Dies ist besonders bitter, wenn ein sog. Paketanbieter, der im Verhältnis zu seinem Auftraggeber neben Architekten- und Ingenieurleistungen auch andersartige Leistungen, wie z.B. Bauleistungen, erbringt, lediglich die Architekten- und Ingenieurleistungen untervergibt. Denn für Paketanbieter ist die HOAI im Verhältnis zu deren Auftraggeber nicht anwendbar, so dass der Paketanbieter im Verhältnis zu seinem Auftraggeber an das für die Architekten- und Ingenieurleistungen vereinbarte Honorar gebunden ist.

Hingegen kann sein Subunternehmer, der ausschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen erbringt, ggfls. das sich nach der HOAI ergebende Mindestsatzhonorar verlangen.

*Rechtsanwalt Prof. Christian Niemöller (www.smng.de)*