

## **HONORARE FÜR PLANUNGSLEISTUNGEN**

Die Preisvereinbarung mit Architekten und Ingenieuren weisen beispielsweise gegenüber den Bauverträgen mit den ausführenden Unternehmern Besonderheiten auf. Können hier die Preise frei zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbart werden, muss bei der Preisvereinbarung mit Architekten und Ingenieuren für den weit überwiegenden Teil der Leistungen ein staatliches Preisrecht beachtet werden.

Dieses Preisrecht wird in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, kurz HOAI geregelt. Demnach können für die in der HOAI beschriebenen Grundleistungen nur Honorare innerhalb des dort verfügbaren Preisrahmens, also zwischen Höchst- und Mindestsätzen vereinbart werden. Das Honorar für diese Leistungen ist nach einem, in der HOAI beschriebenen Berechnungsverfahren zu ermitteln. Anhand dieser Methode sind die zutreffenden Höchst- und Mindestsätze zu bestimmen. Liegt ein vereinbartes Honorar außerhalb dieses Rahmens, ist es unwirksam und wird entweder durch das Mindest- oder Höchstsatzhonorar ersetzt.

### **Für welche Planerleistungen gilt das?**

Das Preisrecht gilt nicht für alle Planungsleistungen, die für die Errichtung eines Bauwerks in der Regel erforderlich werden.

Die HOAI beschreibt abschließend und verbindlich die sogenannten Grundleistungen, die in der Regel für die ordnungsgemäße Erfüllung eines Planungsauftrags erforderlich sind. Diese werden systematisch in den sogenannten Leistungsphasen zusammengefasst und entsprechend der Art der Planungsleistung in sogenannten Leistungsbildern zusammengeführt.

Beispielsweise: die Flächenplanung mit den Leistungsbildern Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Landschaftsplan, etc. Die Objektplanung mit den Leistungsbildern Gebäude und Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, und Verkehrsanlagen. Und die Fachplanung mit den Leistungsbildern Tragwerksplanung (Statik) und technische Ausrüstung.

Die Honorartabellen umfassen einen bestimmten Bereich von anrechenbaren Kosten. Beispielsweise bei der Objektplanung Gebäude von 25.000 € bis 25.000.000 € ne. Das Preisrecht gilt nur für Objekte, deren anrechenbare Kosten oder bei der Flächenplanung deren Fläche, innerhalb der, in den jeweiligen Honorartafeln ausgewiesenen anrechenbaren Kosten bzw. Flächen.

Nur die hier aufgeführten Grundleistungen innerhalb der Tafelwerte unterliegen der Kontrolle durch das Preisrecht. Alle anderen Leistungen können frei vereinbart werden.

### **Wie wird das Honorar ermittelt?**

Für Bauwerke und Anlagen wird das Honorar für das jeweilige Objekt ermittelt. Objekte im Sinne der HOAI können Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technische Ausrüstung sein (§ 2 Abs. 1 HOAI).

Bei der Flächenplanung bilden die Planarten die Grundlage der verschiedenen Planarten, beispielsweise der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Generell besteht eine Honorarermittlung aus verschiedenen Komponenten.

Einmal dem Umfang des Objekts bzw. der Planart, repräsentiert durch die anrechenbaren Kosten des Objekts bzw. die Größe des Plangebiets in Hektar (ha).

Dann der Schwierigkeitsgrad der Planung, repräsentiert durch die Honorarzone.

Des Weiteren die Verknüpfung der beiden vorgenannten Komponenten mit dem Honorar anhand der Honorartafel des jeweils zutreffenden Leistungsbildes.

Und schließlich dem in Ansatz zu bringenden Leistungsumfang (Beispielsweise Leistungsphase -LPH- 1 bis 8).

### **Bauwerke und Objekte**

Wie bereits erwähnt, wird das Honorar in der Regel separat für die jeweiligen Objekte ermittelt (Das sogenannte Trennungsprinzip). Der Begriff des Objekts ist nicht immer mit dem des Gebäudes oder Bauwerks gleichzusetzen. So wird beispielsweise ein Doppelhaus in der Regel aus zwei Objekten bestehen.

Ein Objekt ist durch seine konstruktive und funktionale Selbstständigkeit gekennzeichnet. Dabei wird zunächst untersucht, ob ein Objekt konstruktiv selbstständig ist.

Konstruktive Selbstständigkeit liegt immer dann vor, wenn ein Abstand zwischen wie Gebäuden vorliegt. Dieser Abstand kann auch in einer konstruktiven Fuge bestehen. Ist stattdessen eine gemeinsame Gebäudetrennwand (Kommunwand) vorhanden und oder erfolgt die Gründung auf einer gemeinsamen Bodenplatte, liegt nach ständiger Rechtsprechung dennoch konstruktive Selbstständigkeit vor.

Ist dies der Fall, endet die Prüfung hier und weitere Kriterien müssen nicht mehr untersucht werden. Ist dies nicht der Fall ist als nächstes die funktionale Selbstständigkeit zu untersuchen.

Funktional selbstständig ist ein Objekt, wenn es die ihm zugeordnete Funktion unabhängig von anderen Objekten ausüben kann. So können mehrere Mehrfamilienhäuser einer gemeinsam errichteten Wohnanlage, die über ein eigenes Treppenhaus verfügen, unabhängig voneinander genutzt werden und sind daher funktional selbstständig.

### **Was sind „anrechenbare Kosten?“**

„Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten für die Herstellung, dem Umbau oder die Modernisierung von Objekten (...)“<sup>1</sup>. Es handelt sich also nicht um die gesamten, sondern nur um bestimmte Kosten der Baumaßnahme. Die Mehrwertsteuer ist bei den anrechenbaren Kosten nicht zu berücksichtigen.

Die anrechenbaren Kosten werden anhand der DIN 276 Kosten im Bauwesen in der Fassung Dez. 2008, auf Grundlage der Kostenberechnung<sup>2</sup> ermittelt. Dabei werden die Kosten entsprechend der

---

<sup>1</sup> § 4 Abs. 1 S.1 HOAI

<sup>2</sup> Kostenermittlungsart der DIN 276, Festgelegt in § 4 Abs. 1 HOAI

Kostengliederung der DIN den verschiedenen Kostengruppen zugeordnet, beispielsweise Bauwerk – Baukonstruktionen KGR 300 oder Bauwerk – Technische Anlagen KGR 400. In den verschiedenen Leistungsbildern wird dann festgelegt, welche dieser Kostengruppen wie angerechnet werden.

Die Kostengruppen der DIN 276 gehen unterschiedlich in die Ermittlung der anrechenbaren Kosten ein. Bei der Objektplanung Gebäude und Innenräume wird Unterschieden in Voll anrechenbar (KGR 300)<sup>3</sup>, begrenzt anrechenbar (KGR 400)<sup>4</sup> und bedingt anrechenbar (z.B. KGR 210, 230, 600)<sup>5</sup>. Die begrenzte Anrechenbarkeit der KGR 400 ist in der hier lediglich koordinierenden Tätigkeit des Architekten begründet, da er die Anlagen der Technischen Ausrüstung nicht selber plant. Die Kosten der KGR 210, 230 und 600 werden nur dann anrechenbar, wenn der Architekt diese plant, an deren Beschaffung mitwirkt oder deren Einbau fachlich überwacht.

### **Was ist der Schwierigkeitsgrad der Planung?**

Als zweiter Parameter sollen die Planungsanforderungen, wie sie sich aus der vom Auftraggeber gestellten Planungsaufgabe ergeben Berücksichtigung finden. Es liegt auf der Hand, dass beispielsweise bei der Planung eines Universitätsklinikums höhere Anforderungen an den Planer gestellt werden als bei der Planung eines Mehrfamilienhauses. Dieser Umstand wird mit der Honorarzone bei der Bestimmung des Honorars berücksichtigt.

Bei der Objektplanung Gebäude gibt es 5 Honorarzonen:

Honorarzone 1: sehr geringe Planungsanforderungen.

Honorarzone 2: geringe Planungsanforderungen.

Honorarzone 3: durchschnittliche Planungsanforderungen.

Honorarzone 4: überdurchschnittliche Planungsanforderungen.

Honorarzone 5: sehr hohe Planungsanforderungen.

Die Honorarzone ist anhand bestimmter, von der HOAI vorgegebener Kriterien zu bestimmen. Die Vertragsparteien können also nicht nach Ihrem subjektiven Empfinden vorgehen, sondern sind an ein bestimmtes Bewertungsschema gebunden. Als Orientierungshilfe für Neubauten enthält die HOAI Objektlisten, in denen für die verschiedenen Honorarzonen typische Gebäudearten aufgelistet sind. Diese Listen sind jedoch nur beispielhaft und gelten nicht für Umbauten und Modernisierungen, gegebenenfalls ist die Honorarzone für jeden Einzelfall zu bestimmen.

Zu beachten ist, dass die Honorarzone, gemäß der ständigen Rechtsprechung des BGH, nicht wirksam vertraglich festgeschrieben werden kann. Kann im Einzelfall eine andere, als die dem Vertrag zugrundeliegende Honorarzone nachgewiesen werden, so ist diese der Honorarermittlung zugrunde zu legen.

---

<sup>3</sup> § 33 Abs. 1 HOAI

<sup>4</sup> § 33 Abs. 2 HOAI

<sup>5</sup> § 33 Abs. 3 HOAI

### **Was ist der Honorarsatz?**

Wie bereits eingangs beschrieben gibt es einen gesetzlich vorgegebenen Preisrahmen für die Grundleistungen. Der Rahmen wird gebildet vom Höchstsatz und dem Mindestsatz, diese werden in den Honorartafeln für die verschiedenen Honorarzonen angegeben. Dabei entspricht der Höchstsatz einer Honorarzone immer dem Mindestsatz der nächsthöheren Honorarzone.

### **Wozu dient der Honorarsatz?**

Mit dem Honorarsatz können die Parteien eines Planervertrags flexibel auf die besonderen Umstände eines bestimmten Projektes reagieren.

So werden beispielsweise in Vertragsmustern öffentlicher Auftraggeber verschiedene Kriterien benannt. Beispielsweise erhöhter Koordinierungsaufwand wegen einer Vielzahl von zu beteiligenden Stellen, die Projektdurchführung bei genutzten Gebäuden, kurze Bau- und Planungszeiten, feste Termin und / oder Kostenvorgaben etc.

Der Honorarsatz kann frei zwischen den Vertragsparteien verhandelt werden. Dabei ist aber zu beachten, dass der Mindestsatz nicht die Regelvergütung darstellt. Vielmehr hatte der Gesetzgeber gerade ausdrücklich nicht die Mindestsätze vor Augen, als er die gesetzliche Grundlage des Preisrets verabschiedete. Vielmehr ging es um einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Auftraggeber und Auftragnehmer<sup>6</sup>, so dass der Mittelsatz das Leitbild ist, von dem aus die Interessenabwägung stattfinden soll.

Der konkrete Honorarsatz muss vertraglich vereinbart werden! Aus Dokumentationsgründen immer schriftlich! Gibt es keine vertragliche Regelung oder kann sie im Streitfall nicht nachgewiesen werden, gelten die gesetzlichen Mindestsatzhonorare, denn die HOAI ist nicht zuletzt ein Verbraucherschutzgesetz.

### **Die Honorartafeln: Verknüpfung von Preis und Leistung.**

Die HOAI enthält für jedes Leistungsbild Honorartafeln. Hier werden, mit für jedes Leistungsbild unterschiedlichen Werten, die Leistungen mit der Vergütung verknüpft. Alle Honorartafeln sind degressiv gestaltet. Das bedeutet, dass mit steigenden anrechenbaren Kosten, die anteiligen Honorare geringer werden.

Anhand der Parameter anrechenbare Kosten und Honorarzone, kann der preisrechtlich zulässige Honorarraum, also das hierfür vorgesehene Höchst- und Mindestsatzhonorar abgelesen werden. Zwischen diesen Werten können Auftraggeber und Auftragnehmer die Honorare frei verhandeln.

Die Honorartafeln weisen nur bestimmte Werte für die anrechenbaren Kosten aus. Beispielsweise 300.000 €, 500.000 € und 750.000 €. Liegen die konkreten anrechenbaren Kosten zwischen den Werten der Honorartafel, werden die Honorare durch lineare Interpolation ermittelt.

---

<sup>6</sup> Plenarprotokoll 10/86 des Deutschen Bundestages

### Der Leitungsumfang:

Schließlich wird im letzten Schritt der Leistungsumfang berücksichtigt. Bei der Beauftragung von Planungsleistungen muss nicht zwingend das gesamte Leistungsbild übertragen werden. Es können auch lediglich bestimmte Leistungsphasen oder sogar nur bestimmte Grundleistungen übertragen oder nicht übertragen werden.

Soll beispielsweise vom Architekten nur eine Baugenehmigung erwirkt werden, werden hierfür in der Regel lediglich die Leistungsphasen 1 – 4 übertragen. In diesem Fall kann auch nur das anteilige Honorar, entsprechend den Honorarprozentsätzen wie sie die HOAI ausweist vereinbart werden.

Werden nur einzelne Grundleistungen übertragen, muss der anteilige Wert der Grundleistung an der Leistungsphase in Ansatz gebracht werden. Problematisch ist hierbei, dass die HOAI selbst hierfür keine Werte vorgibt. Der entsprechende Wert muss selbst bestimmt werden. Die Literatur hat hierfür verschiedene, sogenannte Splittingtabellen bereitgestellt. Dieses Verfahren wurde von BGH bestätigt.

### Beispiel:

Nachstehend soll die Honorarermittlung beispielhaft für ein Mehrfamilienwohnhaus dargestellt werden. Beispiel: Mehrfamilienwohnhaus 1.500 m<sup>2</sup> BGF, Kosten gem. BKI 2016, Mehrfamilienwohnhaus, 6 – 19 WE, mittlerer Standard.

KGR 300 + 400 = 1.120 €/m<sup>2</sup> BGF.

1.500 m<sup>2</sup> BGF x 1.120 €/m<sup>2</sup> BGF = 1.680.000 € br.

Davon KGR 300 = 79,4 % = 1.333.920 € br.

Davon KGR 400 = 20,6 % = 346.080 € br.

### Anrechenbare Kosten:

Anrechenbare Kosten	Projekt: Beispiel		Grundlage Vertrag vom tt.mm.jjj Kostenberechnung vom tt.mm.jjjj			Ust.Satz: 19%
	Anrechenbarkeit	Summe sonstiger anrechenbarer Kosten	Voll	Beschränkt	Bedingt	
Kostengruppen		a	§ 33 (1) b	§ 33 (2) c	§ 33 (3) d	
210 Herrichten		- €				- €
230 Nichtöffentliche Erschließung		- €				- €
300 Bauwerk – Baukonstruktionen		1.333.930,00 €	1.333.930,00 €			
400 Bauwerk – Technische Anlagen				346.080,00 €		
500 Außenanlagen		- €				
600 Ausstattung und Kunstwerke		- €				
700 Baunebenkosten						
Summe incl Ust.:		1.333.930,00 €		346.080,00 €		anrechenbare Kosten
Wert mitzuverarbeitender Bausubstanz:		- €				
Summe netto.: => Sonstige anrechenbare Kosten		1.120.949,58 €		290.823,53 €		
Technische Anlagen bis 25% sonstigen anrechenbare Kosten				280.237,40 €		Hochbau = 1.120.949,58 € TA bis 25% voll = 280.237,40 €
Technische Anlagen über 25% sonstigen anrechenbare Kosten				10.586,13 €		TA über 25 % zur Hälfte= 5.293,07 €
						<b>Summe netto = 1.406.480,05 €</b>

## Honorar für die Leistungsphasen 1 - 8:

### Objektplanung Gebäude und Innenräume § 34 HOAI

#### Honorarermittlung LP 1 - 8

**Summe der Anrechenbaren Kosten** € **1.406.480,05 €**

#### Honorartabelle § 34 HOAI

Honorarzone IV  
Honorarsatz 1/2  
Leistungsumfang Siehe Unten

#### Interpolation gem. § 13

Anrechenbare Kosten nach Honorartabelle	Honorarsumme Satz	Von Honorarsumme Bis	Satz	Zul auf Mind.Satz in %	Zulage auf Mindestsatz		
€ 1.000.000	144.268	162.646	50%	9.189	153.457		
€ 1.500.000	206.923	233.022	50%	13.050	219.973		
Anrechenbare Kosten des Objekts	Oberer Honorarsumme	Untere Honorarsumme	Differenz	Interpolationsfaktor	Übertrag		153.457,00
€ 1.406.480,05	219.972,50	153.457,00	66.515,50	0,812960098		€	54.074,45

**Zwischensumme Honorar für 100 v.H. Leistungsumfang**

€ **207.531,45**

#### Leistungsumfang LP 1 - 8

		v.H. Satz nach HOAI	v.H. Satz nach Vertrag	
LP 1	Grundlagenermittlung	2	2	4.150,63 €
LP 2	Vorplanung	7	7	14.527,20 €
LP 3	Entwurfsplanung	15	15	31.129,72 €
LP 4	Genehmigungsplanung	3	3	6.225,94 €
LP 5	Ausführungsplanung	25	25	51.882,86 €
LP 6	Vorbereiten der Vergabe	10	10	20.753,15 €
LP 7	Mitwirken bei der Vergabe	4	4	8.301,26 €
LP 8	Objektüberwachung	32	32	66.410,06 €
LP 9	Objektbetreuung	2	0	0,00 €
		<b>100,00 v.H.</b>	<b>98,00 v.H.</b>	<b>203.380,82 €</b>

.....  
Dipl.-Ing. Architekt Frank Dahl, Ausschuss Honorar- und Vertragswesen