

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – 10707 Berlin

An		Bearbeiterin	Gandyra
die	Senatsverwaltungen (einschließlich Senatskanzlei)	Zeichen	VI A 15
die	Verwaltung des Abgeordnetenhauses	Dienstgebäude:	♿
die	Präsidentin des Verfassungsgerichtshofes	Württembergische Str. 6	
die	Präsidentin des Rechnungshofes	10707 Berlin-Wilmersdorf	
den	Berliner Datenschutzbeauftragten	Zimmer	136
die	Bezirksämter	Telefon	030 90139-4228
die	Sonderbehörden	Fax	030 90139-4221
die	nichtrechtsfähigen Anstalten	intern	(9139)
die	Krankenhausbetriebe	Datum	26.08.2013
die	Eigengesellschaften		
die	gemischtwirtschaftlichen Unternehmen, an denen Berlin überwiegend beteiligt ist		
die	Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts		

Rundschreiben SenStadtUm VI A Nr. 02 / 2013

Vergabe- und Vertragswesen für Architekten und Ingenieure

Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) vom 10. Juli 2013

[HOAI im Bundesgesetzblatt](#)



Begründung zur 7. Novelle der HOAI
(Bundratsdrucksache 334/13)

Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung - B 10-8111.4.3 -
vom 19.08.2013

Verzeichnis der Anlagen zu Abschnitt II der ABau

- I. Neue Gliederung der Verordnung
- II. Zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen
- III. Übergangsregelung
- IV. Hinweise zur Übergangsregelung
- V. Neue Anlagen der ABau

Fahrverbindungen:

 3, 7 Fehrbelliner Platz
 101, 104, 115 Fehrbelliner Platz

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin	Kto.Nr. 58-100	BLZ 100 100 10
Berliner Sparkasse	Kto.Nr. 0 990 007 600	BLZ 100 500 00
Bundesbank, Filiale Berlin	Kto.Nr. 10 001 520	BLZ 100 000 00

Die Neufassung der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) wurde am 16. Juli 2013 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 53 Seite 2732 ff. veröffentlicht und ist am 17. Juli 2013 in Kraft getreten.

Die neue HOAI 2013 gilt für alle ab diesem Datum abgeschlossenen Verträge für Architekten- und Ingenieurleistungen. Es gilt der Zeitpunkt der Leistungsvereinbarung und nicht der Leistungserbringung.

Für das Nachstehende wird ergänzend auf die Teile I und II des o. g. Erlasses des BMVBS vom 19. August 2013 verwiesen.

I. Neue Gliederung der Verordnung:

Kern der aktuellen Novellierung der HOAI sind die Modernisierung und Vereinheitlichung der Leistungsbilder sowie die Aktualisierung der Honorarstruktur. Die Verordnung wurde inhaltlich neu strukturiert und enthält umfangreiche Änderungen.

Die HOAI bleibt in verbindliche und unverbindliche Regelungsbereiche gegliedert. Bei den verbindlichen Regelungsbereichen handelt es sich um die Teile 1 bis 5 der Verordnung (Allgemeine Vorschriften und Regelung der einzelnen Leistungsbereiche) sowie die Anlagen 2 bis 15 (Objektlisten und Leistungsbilder). Der unverbindliche Verordnungsteil besteht aus der Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 HOAI 2013 für Beratungsleistungen. Die Honorare für Besondere Leistungen, die in der HOAI nicht abschließend aufgezählt sind, können ebenso frei vereinbart werden wie für die Leistungen der Anlage 1.

Im Teil 1 werden allgemeine preis- und vertragsrechtliche Vorschriften zusammengefasst. Sie werden durch fachspezifische Regelungen in den einzelnen Leistungsbereichen der Teile 2 bis 4 ergänzt oder durch Verweisungen in Bezug genommen (z.B. Umbauschlag, Beauftragung von Einzelleistungen, Wiederholungen etc.).

Wieder aufgenommen in den Teil 1 wurden Regelungen zu den Honorarzuschlägen für Umbau / Modernisierung und für Instandsetzung / -haltung sowie zur Anrechenbarkeit der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Die Teile 2 bis 4 in Verbindung mit den Anlagen 2 bis 15 enthalten die Vorschriften über die Honorierung von Grundleistungen der Flächenplanung, der Objektplanung und der Fachplanung sowie die prozentuale Bewertung der Leistungsphasen und die Honorartafeln. Die Leistungsbilder selbst werden weiterhin in den Anlagen dargestellt. Neuerdings werden die Leistungsbilder für Gebäude und Freianlagen in den Anlagen 10 und 11 getrennt aufgeführt. Außerdem wurde das Leistungsbild für Ingenieurbauwerke in Anlage 12 vom Leistungsbild für Verkehrsanlagen in Anlage 13 separiert.

Aufgegeben wurde die bisherige Anlage 2, denn die Besonderen Leistungen werden beispielhaft den Grundleistungen im Leistungsbild der fachspezifischen Anlage gegenübergestellt. Außerdem wurden die Objektlisten wieder dem jeweiligen Leistungsbild einer Anlage zugeordnet und frühere Anlage 3 hierdurch aufgegeben. In diesem Zusammenhang wurden die Objektlisten neu nach Objekttypen strukturiert, denen tabellarisch die verschiedenen Honorarzonen zugeordnet werden.

Überarbeitet wurden auch die Leistungsbilder der Beratungsleistungen in Anlage 1 (für Umweltverträglichkeitsstudien, Bauphysik – Wärmeschutz / Energiebilanzierung – Bauakustik, Geotechnik und Ingenieurvermessung). Ihr Honorar ist nicht verbindlich geregelt und frei zu vereinbaren.

II. Zu wesentlichen inhaltlichen Änderungen:

Die Überarbeitung der Leistungsbilder hat zu begrifflichen und inhaltlichen Änderungen geführt. Außerdem wurden die prozentualen Bewertungen einiger Leistungsphasen geändert. Nach Angaben des Verordnungsgebers hat die Überarbeitung der Honorarvorschriften im Allgemeinen und im Besonderen Teil der HOAI zu einer durchschnittlichen Honorarerhöhung von 17 % (bei einer großen Spannweite) geführt. Im Folgenden werden wesentliche neue Regelungen aufgeführt:

1. Dem an vielen Stellen der HOAI verankerten Schriftformerfordernis wird durch die Verwendung der neuen Vertragsmuster Rechnung getragen.
2. Der Begriff „raumbildende Ausbauten“ wurde durch die Bezeichnung „Innenräume“ ersetzt. Der Begriff „Leistungen eines Leistungsbildes“ wurde auf die Bezeichnung „Grundleistungen“ zurückgeführt. Der Begriff der „fachlich“ allgemein anerkannten Regeln der Technik in § 2 HOAI 2009 wurde fallengelassen.
3. Der Begriff „Objekt“ nach § 2 HOAI dient als Steuerbegriff und umfasst Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen der Objektplanung. Er bezeichnet auch Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung bei der Fachplanung.

Innenräume können zusammengefasst mit Gebäuden ein Objekt bilden oder als Einrichtungsplanung ein eigenständiges Objekt darstellen. Anlagen der Technischen Ausrüstung bilden dann ein Objekt, wenn sie zu einer Anlagengruppe nach § 53 Absatz 2 HOAI gehören oder funktional gleichartige Anlagen innerhalb einer Anlagengruppe darstellen.

4. Für jeden Objektplaner besteht die Verpflichtung zur durchgängigen Kostenverfolgung. Deswegen wurden Grundleistungen zur Kostenkontrolle in den Leistungsphasen 2 und 6 verankert. In diesem Sinne wurden auch die Leistungsphasen 6 und 7 ergänzt. Nunmehr sind bepreiste Leistungsverzeichnisse aufzustellen, die im Rahmen der Kostenkontrolle mit der Kostenberechnung und mit den Ausschreibungsergebnissen zu vergleichen sind.

5. Außerdem wurden die Anforderungen an eine Dokumentation der Planungs- und Ausführungsergebnisse ergänzt und vereinheitlicht. Deswegen wurde in den Leistungsphasen 1 bis 3 der Objektplanung die Grundleistung der „Dokumentation und Erläuterung der Ergebnisse“ präzisiert. In Leistungsphase 7 hat eine Dokumentation des Vergabeverfahrens zu erfolgen. Die systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen wurde von Leistungsphase 9 nach Phase 8 verschoben, da sie zeitlich mit der Übergabe des Objekts verknüpft ist und außerdem dem Auftraggeber bei einer etwaigen Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 zur Verfügung stehen soll.
6. Konsequenterweise wurde das Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen der Terminplanung in den Leistungsphasen 2, 3, 5 und 8 bei der Planung von Gebäuden, Innenräumen, Freianlagen und von Technischer Ausrüstung vereinheitlicht.
7. Als Grundleistung in Leistungsphase 9 wird die fachliche Bewertung von Mängeln innerhalb der Verjährungsfrist von maximal fünf Jahren neu eingeführt. Die Überwachung der Mängelbeseitigung kann bei der Objektplanung zukünftig nur noch als Besondere Leistung beauftragt werden.
8. Die Kosten von Anlagen der Maschinentechnik, die der Zweckbestimmung eines Ingenieurbauwerks dienen, sind anrechenbar, soweit der Objektplaner diese plant oder deren Ausführung überwacht (§ 42 Absatz 1 HOAI 2013). Entsprechendes gilt für die Ausstattung und Nebenanlagen von Ingenieurbauwerken (§ 42 Absatz 3 HOAI 2013) und von Verkehrsanlagen (§ 46 Absätze 1 und 3 HOAI 2013). Zur Ausstattung von Straßen gehören u.a. Entwässerungsanlagen, Beleuchtung oder Lichtsignalanlagen.

Das Abschätzen von jährlichen Bedarfswerten und Betriebskosten und das Auflisten aller Anlagen mit technischen Daten und Angaben, z.B. für die Energiebilanzierung, wurde in Hinblick auf eine nachhaltige Planung in Leistungsphase 3 des Leistungsbildes Technische Ausrüstung aufgenommen.

9. Begrifflich besteht die mitzuverarbeitende Bausubstanz (nach § 4 Absatz 3 HOAI 2013) aus Teilen der Konstruktion oder Installation und setzt eine feste Verbindung mit dem Bauwerk voraus. Ihre Honorierung berücksichtigt, dass sie bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- und Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mit verarbeitet wird. Natürlich gewachsene Vegetation oder Trag- bzw. Binderschichten einer Fahrbahn, deren Deckschicht erneuert wird, gehören beispielsweise nicht zur mitzuverarbeitenden Bausubstanz. Sie ist entsprechend ihrem Umfang z.B. über die Fläche, das Volumen, Bauteile oder Kostenanteile objektbezogen zu ermitteln. Umfang und Wert sind schriftlich zu vereinbaren. Der maßgebliche Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Kostenberechnung, wenn diese nicht vorliegt, die Kostenschätzung.

10. Die Regelung und Höhe des Umbau- und Modernisierungszuschlags (nach § 6 Absatz 2 HOAI 2013) entsprechen im Wesentlichen § 24 der HOAI 2002. Er ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads bei Auftragserteilung schriftlich und frei zu vereinbaren. Ein durchschnittlicher Schwierigkeitsgrad von Umbauten und Modernisierungen liegt in der Regel bei Honorarzone III (für Technische Ausrüstung: bei Honorarzone II) vor.

Abhängig vom Leistungsbereich können bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad Zuschläge bis zu 33 % bei Objektplanungen (außer Innenräume) und bis zu 50 % bei Fachplanungen festgelegt werden. Wird kein Umbauzuschlag schriftlich vereinbart, wird ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 % als vereinbart gilt. Wie bisher können die Vertragsparteien auch einen Zuschlag von weniger als 20 % vereinbaren.

Gegenüber der alten Regelung wurde die prozentuale Wertspanne verringert, da neuerdings wieder die mitzuverarbeitende Bausubstanz anrechenbar ist. So können bei Umbauten und Modernisierungen u. U. sowohl ein Zuschlag als auch die mitzuverarbeitende Bausubstanz honorarwirksam werden. Da unter Umbauten ausschließlich Umgestaltungen mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand zu verstehen sind, kann bei unwesentlichen Eingriffen (im Rahmen von Erweiterungsbauten, Instandsetzungen oder Instandhaltungen) lediglich die mitzuverarbeitende Bausubstanz berücksichtigt werden.

11. Der Begriff der „anderen Leistungen“ (§ 3 Absatz 2 Satz 2 i.V.m. § 7 Absatz 5 HOAI 2009) wurde zugunsten des neuen § 10 HOAI (2013) aufgegeben. Die neue Regelung stellt auf eine Einigung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber ab, in der Änderungen des Leistungsumfangs und Anpassungen der Vergütung während der Laufzeit eines Vertrages schriftlich vereinbart werden. Diese Anforderung findet ihre Entsprechung in den neuen Vertragsmustern (siehe V.), in denen am Ende von jeder Leistungsphase ein einvernehmlich – zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber – abzuschließendes Erörterungsprotokoll gefordert wird. Dieses soll Abweichungen von den Projektzielen, deren Ursache bzw. Verursacher, mögliche Änderungen, Alternativen und Maßnahmen für die Planung benennen.

12. Die Regelungen des § 11 wurden in der HOAI 2013 neu strukturiert und vereinfacht. In diesem Sinne wurde die Möglichkeit, anrechenbare Kosten zusammenzufassen, vom Grundsatz der „Getrennten Berechnung“ in Absatz 1 unterschieden und in einen zweiten Absatz verschoben. Diese Reduzierungsregelung für „vergleichbare“ Objekte einer Gesamtmaßnahme in § 1 Absatz 2 ist von der Wiederholungsregelung in § 11 Absatz 3 zu unterscheiden. Letztere gilt für im Wesentlichen „gleiche“ Objekte gelten, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen (oder unter weitgehend vergleichbaren Bedingungen bei Technischer Ausrüstung) geplant werden. Sie bezieht sich nicht mehr auf Leistungsphase 7,

sondern nur noch auf die Leistungsphasen 1 bis 6. Die Wiederholungsregelung des § 11 Absatz 4 gilt für Objekte, die bereits Gegenstand eines anderen Vertrags zwischen den Parteien waren. Sie ist jedoch nicht auf Freianlagen oder Verkehrsanlagen anwendbar.

Bei den vergleichbaren Objekten kommt es darauf an, dass sie im funktionalen Zusammenhang einer Gesamtmaßnahme stehen. Gleich sind Objekte mit nahezu identischer Kubatur, Nutzung oder Raumaufteilung. Gleiche bauliche Verhältnisse bestehen bei nahezu identischem Baugrund oder entsprechender Nachbarbebauung.

13. Die Regelungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen wurden von § 36 HOAI 2009 nach § 12 HOAI 2013 verschoben. Inhaltlich bleibt es unverändert bei einem Zuschlag um bis zu 50 % für Grundleistungen der Leistungsphase 8 bei Objekten. Die Regelung gilt nicht für die örtliche Bauüberwachung bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen, die als Besondere Leistung frei zu vereinbaren ist.

14. Grundsätzlich können alle Leistungsphasen eines Leistungsbilds, Teile von Leistungsphasen, einzelne Grundleistungen oder auch nur Teile von Grundleistungen nach HOAI beauftragt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die in den Leistungsbildern erfassten Grundleistungen im Allgemeinen zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags erforderlich sind. Gemäß § 8 Absatz 2 hat die Vereinbarung der Bewertung (Prozentsätze) für übertragene Leistungsphasen, Teile von Leistungsphasen oder Einzelleistungen schriftlich zu erfolgen.

Dies betrifft auch Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung). Grundsätzlich steht einer Übertragung der Grundleistungen aus Leistungsphase 1 an einen freiberuflich Tätigen nichts entgegen. Es ist jedoch zu überprüfen, ob die Grundlagenermittlung – im Ganzen oder in Teilen – bereits in vorangegangenen Projektphasen, z.B. im Rahmen des Bedarfsprogramms, eines Planungswettbewerbs oder durch Maßnahmen im Verfahren für frühe Kostensicherheit erbracht wurden.

III. Übergangsregelung

Die neue Verordnung gilt nicht für Grundleistungen, die vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden (§ 57 HOAI 2013). Diese Regelung entspricht im Kern der Übergangsregelung des § 55 HOAI 2009.

Aufträge über freiberufliche Leistungen sind vor deren Aufnahme auf der Grundlage der Musterverträge der ABau und der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (AVB) schriftlich zu erteilen.

IV. Hinweise zur Übergangsregelung

1. Stufenweise Beauftragung

Die Vertragsmuster der ABau sehen eine stufenweise Beauftragung der Leistungen vor. Auch bei Stufenverträgen, die vor Inkrafttreten der HOAI 2013 abgeschlossen und in denen Honorarvereinbarungen über später zu erbringende Leistungen getroffen wurden, gilt das bisherige Recht fort. Nach einem Urteil des BGH steht die Honorarvereinbarung bei stufenweiser Beauftragung unter der aufschiebenden Bedingung, dass die in Aussicht genommenen Leistungen tatsächlich in Auftrag gegeben werden. Die hierzu vorab getroffene Honorarvereinbarung wird mit der vertraglichen Vereinbarung über die auszuführenden Leistungen wirksam und ist deshalb „bei Auftragserteilung“ getroffen (BGH, Urteil vom 27.11.2008 – VII ZR 211/07).

2. Anpassungsverträge

Die Anpassung bestehender Verträge ist im Einzelfall zu prüfen. Unter Umständen kann es für den öffentlichen Auftraggeber sinnvoll sein, Leistungen zu beauftragen, die in die Leistungsbilder der HOAI neu aufgenommen worden sind. Die Verhandlungen über Leistungsänderungen sollten sich an den Leistungsbildern und der Vergütung nach neuer HOAI orientieren. Die Beauftragung erfolgt schriftlich und per Nachtrag zum bestehenden Vertrag.

3. Besonderheiten bei Vergabeverfahren

Verträge für Architekten- und Ingenieurleistungen sind auch dann nach der HOAI 2013 abzuschließen, wenn der Vertrag nach dem 17. Juli 2013 geschlossen werden soll, der Bekanntmachung und Wertung im vorausgegangenen Vergabeverfahren jedoch noch die HOAI 2009 zugrunde gelegt wurde. Bei der Beauftragung von verbindlichen HOAI-Leistungen ist eine Benachteiligung anderer Bieter nicht zu befürchten, solange von allen Bietern die gleichen Grundleistungen gefordert und abweichende Angebote nicht akzeptiert wurden.

In jedem Fall ist eine Prüfung im Einzelfall erforderlich. Zum Beispiel:

Für einen im VOF- Verfahren angebotenen und akzeptierten Umbauschlag nach HOAI 2009 ist davon auszugehen, dass er die erforderlichen Leistungen im Bestand (abhängig vom Umfang und vom Schwierigkeitsgrad) angemessen berücksichtigt. Eine entsprechende Honorierung kann nach HOAI 2013 durch eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und einen anderen Umbauschlag erreicht werden.

Im Einzelfall bietet sich eine Nachverhandlung mit den in Betracht kommenden Bietern unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes an. Nach wie vor sollte der Leistungswettbewerb und nicht der Preiswettbewerb im Vordergrund stehen.

Jede Anpassung bestehender Verträge muss die Höchst- und Mindesthonorare der neuen HOAI respektieren.

V. Neue Anlagen der ABau

Anlage 4 kann entnommen werden, welche Dokumente (Formulare und Texte) in der Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau) neu aufgenommen oder aufgehoben wurden. Die Dateien werden sukzessive als ausfüllbare Formulare zur Verfügung gestellt werden. Sie sind über den folgenden Link auf die aktuelle ABau aufrufbar:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/abau/index.shtml>).

Im Auftrag
Meyer