

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------|------|
| Vorwort | V |
| Inhaltsübersicht | VII |
| Abkürzungsverzeichnis | XXXI |
| Literaturverzeichnis | XXXV |

Kapitel 1 Grundlagen, Inhalt und Zielsetzung der HOAI

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Regelungsgehalt und Zielsetzung der HOAI | 1 |
| I. Ursprüngliche Zielsetzung der HOAI | 1 |
| II. »Neue« HOAI 2021 | 3 |
| 1. Wegfall der verbindlichen Höchst- und Mindestsätze | 3 |
| 2. Vertragliche Vereinbarung der Berechnungsparameter | 3 |
| 3. Berechnungsparameter der HOAI als Kalkulationsgrundlage | 4 |
| III. Reichweite der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019 – Behandlung von »Alt-fällen« | 4 |
| B. Grundbegriffe und Systematik der HOAI, insbesondere die Honorarberechnung nach der HOAI (§ 6 Abs. 1 HOAI) | 6 |
| I. Grundleistungen | 7 |
| II. Leistungsbilder | 7 |
| III. Leistungsphasen | 8 |
| IV. Besondere Leistungen | 8 |
| V. Fachplanungs- und Beratungsleistungen | 9 |
| VI. Anrechenbaren Kosten, Honorarzonen und Honorartafeln | 9 |
| VII. Änderung des § 6 HOAI durch die 8. HOAI-Novelle (HOAI 2021) | 9 |
| VIII. Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches durch die 8. HOAI-Novelle (HOAI 2021) | 10 |
| C. Ermächtigungsgrundlage | 11 |
| I. Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen | 11 |
| II. Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleis-tungen und anderer Gesetze | 11 |
| 1. Zusammenfassung der § 1 Abs. 1 und 2 ArchLG | 12 |
| 2. Berufsgruppen | 12 |
| 3. Regelungsprogramm der HOAI | 13 |
| D. Entwicklung der HOAI | 16 |

Kapitel 2 Anwendungsbereich der HOAI

| | |
|-------------------------------------------------------------|----|
| A. Räumlicher Geltungsbereich | 18 |
| B. Persönlicher Geltungsbereich | 18 |
| I. Alle Berufsgruppen | 18 |
| II. Juristische Personen und Personengesellschaften | 21 |
| III. Generalplaner | 21 |
| IV. Subplaner | 22 |
| V. Nichtarchitekten | 23 |
| C. Sachlicher Geltungsbereich | 24 |
| I. »Leistungen« | 24 |
| II. Leistungen außerhalb der Leistungsbilder der HOAI | 25 |
| III. Grundleistungen | 25 |
| IV. Besondere Leistungen und Eigenständige Leistungen | 26 |
| 1. Besondere Leistungen | 27 |
| 2. Abgrenzung | 27 |
| V. Zusätzliche Leistungen | 30 |

| | | |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| D. | Zeitlicher Anwendungsbereich – Übergangsregelung in § 57 HOAI | 31 |
| I. | Zeitpunkt des Vertragsabschlusses | 31 |
| II. | Stufenweise (abschnittsweise) Beauftragung | 31 |
| III. | Vereinbarung der Abrechnung nach früheren Fassungen | 32 |
| Kapitel 3 | Architektenvertrag als Werkvertrag | 34 |
| A. | Vorbemerkung | 34 |
| B. | Die Entwicklung in der Rechtsprechung zur Rechtsnatur des Architektenvertrages. | 35 |
| I. | Rechtsprechung des Reichsgerichts | 35 |
| II. | Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. | 36 |
| 1. | Urteil v. 26.11.1959 (Vollarchitekturvertrag) | 36 |
| 2. | Urt. v. 07.03.1974 (Architektenvertrag ohne Planungsleistungen) | 36 |
| 3. | Urt. v. 22.10.1981 (nur Bauführung = Objektüberwachung) | 37 |
| III. | Noch nicht entschiedene Vertragskonstellationen. | 37 |
| C. | Die »neuen« gesetzlichen Regelungen der §§ 650p ff. BGB | 37 |
| D. | Werkvertragsrechtliche bzw. werkvertragsähnliche Einordnung des Architektenvertrages und Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. | 38 |
| E. | Der Architektenvertrag als Werkvertrag und die Erfolgsbestimmung | 41 |
| I. | Der werkvertragliche Charakter | 41 |
| II. | Erfolgsbestimmung. | 42 |
| III. | Von der Bezugnahme auf – von den Leistungsbildern der HOAI – unabhängige Teilerfolge | 42 |
| F. | Erfolgshaftung des Architekten | 45 |
| Kapitel 4 | Leistungsbild des Architekten | 48 |
| A. | Werkerfolge der Leistungsphasen des § 34 HOAI. | 55 |
| I. | Gesamterfolg der Leistungsphase 1 | 59 |
| II. | Gesamterfolg der Leistungsphase 2 | 59 |
| III. | Gesamterfolg der Leistungsphase 3 | 59 |
| IV. | Gesamterfolg der Leistungsphase 4 | 59 |
| V. | Gesamterfolg der Leistungsphase 5 | 59 |
| VI. | Gesamterfolg der Leistungsphase 6 | 60 |
| VII. | Gesamterfolg der Leistungsphase 7 | 60 |
| VIII. | Gesamterfolg der Leistungsphase 8 | 60 |
| IX. | Gesamterfolg der Leistungsphase 9 | 60 |
| B. | Wertigkeit der Grundleistungen | 61 |
| C. | Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung. | 63 |
| I. | Allgemeines. | 63 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 1. | 65 |
| 1. | Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers. | 65 |
| a) | Rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen | 65 |
| b) | Wirtschaftliche Möglichkeiten | 66 |
| c) | Gestalterische/technische Rahmenbedingungen. | 67 |
| d) | Zeitliche Rahmenbedingungen. | 67 |
| 2. | Ortsbesichtigung. | 68 |
| 3. | Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf. | 68 |
| 4. | Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter. | 69 |
| 5. | Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse. | 69 |
| III. | Der Erfolg der Leistungsphase 1 | 70 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 1 | 71 |
| 1. | Bedarfsplanung (1. Spiegelstrich) | 71 |
| 2. | Bedarfsermittlung (2. Spiegelstrich) | 71 |

| | | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. | Aufstellen eines Funktionsprogramms (3. Spiegelstrich) | 71 |
| 4. | Aufstellen eines Raumprogramms (4. Spiegelstrich) | 71 |
| 5. | Standortanalyse (5. Spiegelstrich) | 71 |
| 6. | Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung (6. Spiegelstrich) | 71 |
| 7. | Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind (7. Spiegelstrich) | 71 |
| 8. | Bestandsaufnahme (8. Spiegelstrich) | 72 |
| 9. | Technische Substanzerkundung (9. Spiegelstrich) | 72 |
| 10. | Betriebsplanung (10. Spiegelstrich) | 72 |
| 11. | Prüfen der Umwelterheblichkeit (11. Spiegelstrich) | 72 |
| 12. | Prüfen der Umweltverträglichkeit (12. Spiegelstrich) | 73 |
| 13. | Machbarkeitsstudie (13. Spiegelstrich) | 73 |
| 14. | Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (14. Spiegelstrich) | 73 |
| 15. | Projektstrukturplanung (15. Spiegelstrich) | 73 |
| 16. | Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen (16. Spiegelstrich) | 73 |
| 17. | Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen (17. Spiegelstrich) | 73 |
| V. | Honorar Leistungsphase 1 | 73 |
| 1. | Grundleistungshonorar. | 73 |
| a) | Wertigkeit der Grundleistungen | 73 |
| b) | Auf Leistungsphase 1 beschränkter Auftrag. | 73 |
| c) | Kostenrisiko | 74 |
| 2. | Honorar für Besondere Leistungen | 74 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 1 | 74 |
| D. | Leistungsphase 2 – Vorplanung | 74 |
| I. | Allgemeines. | 74 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 2. | 74 |
| 1. | Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten | 74 |
| 2. | Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte. | 75 |
| a) | Prioritätenfindung | 75 |
| b) | Kostenrahmen | 75 |
| c) | Steuerliche Aspekte | 76 |
| d) | Einschaltung Dritter. | 77 |
| 3. | Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts. | 77 |
| a) | Die erforderlichen Zeichnungen | 77 |
| b) | Varianten nach gleichen Anforderungen. | 77 |
| c) | Erläuternde Angaben | 78 |
| 4. | Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche) | 78 |
| a) | Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge | 78 |
| b) | Erläuterungsbericht | 78 |
| 5. | Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen. | 78 |
| 6. | Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit | 79 |
| a) | Vorverhandlungen | 79 |
| b) | Vorverhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten | 80 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7. | Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen | 80 |
| 8. | Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs | 81 |
| 9. | Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse | 81 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 2 | 81 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 2 | 82 |
| 1. | Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele. | 82 |
| 2. | Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung | 82 |
| 3. | Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems | 82 |
| 4. | Durchführen eines Zertifizierungssystems | 82 |
| 5. | Ergänzen der Vorplanungsunterlagen aufgrund besonderer Anforderungen | 82 |
| 6. | Aufstellen eines Finanzierungsplanes | 84 |
| 7. | Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung | 84 |
| 8. | Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen | 84 |
| 9. | Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage) | 84 |
| 10. | Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind | 85 |
| 11. | 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling (BIM)) | 86 |
| 12. | Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke | 86 |
| 13. | Fortschreiben des Projektstrukturplanes | 86 |
| 14. | Aufstellen von Raumbüchern | 86 |
| 15. | Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung | 86 |
| V. | Honorar Leistungsphase 2 | 87 |
| 1. | Grundleistungshonorar | 87 |
| a) | Wertigkeit der Grundleistungen | 87 |
| b) | Mangelhafte Erst-, mangelfreie Zweitplanung | 87 |
| c) | Kostenvorgaben | 87 |
| d) | Beweislast bei behaupteter Kostenvorgabe | 87 |
| 2. | Honorar für Besondere Leistungen | 88 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 2 | 88 |
| E. | Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung | 88 |
| I. | Allgemeines | 88 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 3 | 88 |
| 1. | Erarbeiten der Entwurfsplanung [...] | 88 |
| a) | Die Konkretisierung | 88 |
| b) | Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts [...]. | 89 |
| c) | Gestalterische Anforderungen | 89 |
| d) | Technische Anforderungen | 90 |
| e) | Unfallverhütungsvorschriften | 92 |
| f) | Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit | 92 |
| 2. | Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen | 92 |
| 3. | Objektbeschreibung | 93 |
| 4. | Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit | 93 |
| a) | Verhandlungen mit Behörden | 93 |
| b) | Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten | 94 |
| 5. | Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung | 94 |
| a) | Verfeinerte Kostenermittlung | 94 |

| | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| | b) Form der Kostenberechnung | 95 |
| | c) Inhalt der Kostenberechnung | 95 |
| | d) Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kosten- schätzung | 95 |
| | 6. Fortschreiben des Terminplans | 95 |
| | 7. Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse | 96 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 3 | 96 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 3 | 96 |
| | 1. Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersu- chung (Optimierung) | 96 |
| | 2. Wirtschaftlichkeitsberechnung | 96 |
| | 3. Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung | 96 |
| | 4. Fortschreiben von Raumbüchern | 96 |
| V. | Honorar Leistungsphase 3 | 97 |
| | 1. Grundleistungshonorar | 97 |
| | a) Wertigkeit der Grundleistungen | 97 |
| | b) Genehmigungsrisiken | 97 |
| | c) Überschreiten einer Kostenvorgabe | 97 |
| | 2. Honorar für Besondere Leistungen | 97 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 3 | 97 |
| F. | Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung | 97 |
| I. | Allgemeines | 97 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 4 | 98 |
| | 1. Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich- rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen [...] | 98 |
| | a) Erarbeiten der Vorlagen | 98 |
| | b) Genehmigungen oder Zustimmungen | 99 |
| | 2. Einreichen der Unterlagen | 99 |
| | 3. Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berech- nungen | 99 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 4 | 100 |
| | 1. Die genehmigungsfähige Planung | 100 |
| | a) Die Genehmigungsfähigkeit | 100 |
| | b) Die widerrufenene Genehmigung | 103 |
| | c) Die bestandskräftige Genehmigung | 103 |
| | 2. Ausnahmen vom Erfordernis der Genehmigungsfähigkeit | 104 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 4 | 104 |
| | 1. Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung | 104 |
| | 2. Nachweise, insbesondere technischer, konstruktiver und bauphysikalischer Art für die Erlangung behördlicher Zustimmungen im Einzelfall | 105 |
| | 3. Fachliche und organisatorische Unterstützung des Bauherrn im Widerspruchs- verfahren, Klageverfahren oder ähnlichen Verfahren | 105 |
| | a) Verweigerte Baugenehmigung | 105 |
| | b) Anfechtung durch Nachbarn | 105 |
| | c) Einstweiliger Rechtsschutz | 105 |
| | d) Selbständiges Beweisverfahren und Mängelprozesse | 105 |
| | e) Aufteilungsplan zur Bildung von Wohnungseigentum | 106 |
| V. | Honorar Leistungsphase 4 | 106 |
| | 1. Grundleistungshonorar | 106 |
| | a) Wertigkeit der Grundleistungen | 106 |
| | b) Anzeigeverfahren, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, verfahrensfreie Vorhaben | 106 |
| | c) Wiederholung von Grundleistungen bei Änderungen der Genehmigungs- planung | 107 |
| | d) Nicht genehmigungsfähige Planung | 107 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. | Honorar für Besondere Leistungen | 107 |
| 3. | Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich Honoraransprüche für Planungsänderungen | 107 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 4 | 108 |
| G. | Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung | 108 |
| I. | Allgemeines | 108 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 5 | 108 |
| 1. | Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen | 108 |
| a) | »Erarbeiten« | 108 |
| b) | Zeitpunkt der Vorlage der Ausführungsplanung | 108 |
| c) | Textliche Angaben | 109 |
| 2. | Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:50 bis 1:1, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:20 bis 1:1 | 113 |
| a) | Maßstab | 113 |
| b) | Ausführungspläne (Ausführungszeichnungen) | 113 |
| c) | Detail- und Konstruktionszeichnungen | 114 |
| 3. | Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen | 116 |
| a) | Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Fachplanungen) | 116 |
| b) | Zeitliche Koordinierung | 116 |
| c) | Integrieren der Fachplanungen; Überprüfungspflicht | 116 |
| 4. | Fortschreiben des Terminplans | 117 |
| 5. | Fortschreiben der Ausführungsplanung auf Grund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung | 117 |
| 6. | Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung | 118 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 5 | 118 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 5 | 118 |
| 1. | Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm | 118 |
| 2. | Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen auf Grund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung | 119 |
| 3. | Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form | 119 |
| 4. | Mitwirken beim Anlagenkennzeichnungssystem (AKS) | 119 |
| 5. | Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter, nicht an der Planung fachlich Beteiligten auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen (zum Beispiel Werkstattzeichnungen von Unternehmen, Aufstellungs- und Fundamentpläne nutzungsspezifischer oder betriebstechnischer Anlagen), soweit die Leistungen Anlagen betreffen, die in den anrechenbaren Kosten nicht erfasst sind | 119 |
| V. | Honorar Leistungsphase 5 | 119 |
| 1. | Grundleistungshonorar | 119 |
| a) | Wertigkeit der Grundleistungen | 119 |
| b) | Minderung bei Planungsfehlern | 119 |
| c) | Planungsänderungen | 120 |
| d) | Entbehrliche Ausführungsplanung | 120 |
| e) | Voreilige Planung | 121 |
| 2. | Honorar für Besondere Leistungen | 121 |

| | | |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VI. | Haftung Leistungsphase 5 | 121 |
| H. | Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe. | 121 |
| I. | Allgemeines. | 121 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 6. | 121 |
| | 1. Aufstellen eines Vergabeterminplanes | 121 |
| | 2. Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen, Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter | 122 |
| | a) Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen | 122 |
| | aa) Leistungsverzeichnis. | 123 |
| | bb) Baubeschreibung. | 123 |
| | cc) Standardleistungsbuch | 124 |
| | dd) Leistungsbeschreibung nach Leistungsbereichen | 124 |
| | b) Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Aus- führungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter | 124 |
| | 3. Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten | 124 |
| | 4. Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsver- zeichnisse | 125 |
| | 5. Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeich- nisse mit der Kostenberechnung. | 125 |
| | 6. Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche | 125 |
| | a) Vergabeunterlagen | 126 |
| | b) Anschreiben | 126 |
| | c) Bewerbungsbedingungen. | 127 |
| | d) Vertragsunterlagen | 127 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 6 | 128 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 6 | 129 |
| | 1. Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm auf der Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung | 129 |
| | 2. Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Lei- stungsbereiche | 129 |
| | 3. Aufstellen von vergleichenden Kostenübersichten unter Auswertung der Bei- träge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. | 129 |
| V. | Honorar Leistungsphase 6 | 129 |
| | 1. Grundleistungshonorar. | 129 |
| | a) Wertigkeit der Grundleistungen | 129 |
| | b) Fehlerhafte Ausschreibungsunterlagen | 129 |
| | c) Verlust des Honoraranspruchs wegen vorzeitiger Leistungserbringung. | 129 |
| | 2. Honorar für Besondere Leistungen. | 130 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 6 | 130 |
| I. | Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe | 130 |
| I. | Allgemeines. | 130 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 7. | 130 |
| | 1. Koordinieren der Vergaben der Fachplaner. | 130 |
| | 2. Einholen von Angeboten | 130 |
| | a) Ausschreibungen bei öffentlichen Auftraggebern nach VOB/A. | 131 |
| | aa) Öffentliche Ausschreibung | 131 |
| | bb) Beschränkte Ausschreibung | 131 |
| | cc) Freihändigen Vergabe. | 131 |
| | b) Einholen von Angeboten bei privaten Auftraggebern | 132 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3. | Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen oder Teilleistungen, Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise | 132 |
| a) | Prüfen und Werten. | 132 |
| b) | Aufstellen eines Preisspiegels | 132 |
| c) | Mitwirkung der fachlich Beteiligten | 133 |
| d) | Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise. | 133 |
| 4. | Führen von Bietergesprächen. | 133 |
| 5. | Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens | 134 |
| 6. | Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche | 134 |
| 7. | Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung | 135 |
| 8. | Mitwirken bei der Auftragserteilung | 135 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 7 | 137 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 7 | 137 |
| 1. | Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel | 137 |
| 2. | Aufstellen, Prüfen und Werten von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen. | 137 |
| V. | Honorar Leistungsphase 7 | 137 |
| 1. | Grundleistungshonorar. | 137 |
| a) | Wertigkeit der Grundleistungen | 137 |
| b) | Umfang des Vergabeverfahrens | 137 |
| c) | Nebenkosten. | 138 |
| 2. | Honorar für Besondere Leistungen | 138 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 7 | 138 |
| J. | Leistungsphase 8 – Objektüberwachung | 138 |
| I. | Allgemeines. | 138 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 8. | 138 |
| 1. | Überwachen der Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik. | 138 |
| a) | Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen. | 138 |
| b) | Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik. | 139 |
| c) | Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung | 139 |
| d) | Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften | 140 |
| e) | Künstlerische Oberleitung. | 144 |
| f) | Intensität der Überwachung/Baustellenbesuche. | 144 |
| 2. | Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis. | 148 |
| 3. | Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten | 148 |
| 4. | Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm) | 149 |
| 5. | Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch). | 150 |
| 6. | Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen. | 151 |
| a) | Umfang des gemeinsamen Aufmaßes. | 151 |
| b) | Bedeutung des gemeinsamen Aufmaßes. | 151 |
| 7. | Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen | 152 |

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| a) | Die Prüfungspflicht im Allgemeinen | 152 |
| b) | Prüfen von Rechnungen für Sonderfachmann-Gewerke | 152 |
| c) | Prüfen der Honorarrechnungen der Sonderfachleute | 152 |
| d) | Prüfen von Schlussrechnungen | 152 |
| e) | Prüfen von Abschlagsrechnungen | 155 |
| f) | Ergebnis der Rechnungsprüfung | 155 |
| 8. | Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen | 156 |
| 9. | Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen | 156 |
| 10. | Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276 | 158 |
| 11. | Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligter, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber | 158 |
| a) | Technische Abnahme | 158 |
| b) | Beratung des Bauherrn | 159 |
| c) | Einleitung erforderlicher Maßnahmen | 160 |
| 12. | Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran | 162 |
| 13. | Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts | 162 |
| a) | Zeichnerische Darstellung | 162 |
| b) | Rechnerische Ergebnisse | 162 |
| 14. | Übergabe des Objekts. | 163 |
| 15. | Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche | 164 |
| a) | Allgemeines. | 164 |
| b) | Beginn der Verjährungsfrist | 164 |
| c) | Ende der Verjährungsfrist | 165 |
| d) | Hemmungstatbestände und Neubeginn | 165 |
| e) | Zeitpunkt der Auflistung. | 166 |
| 16. | Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel. | 166 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 8 | 167 |
| 1. | Plangerechtes, vertragsgerechtes und technisch mangelfreies Entstehenlassen des Bauwerks | 167 |
| 2. | Wirtschaftliche Mangelfreiheit. | 167 |
| 3. | Rechtsicherung | 168 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 8 | 168 |
| 1. | Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes. | 168 |
| 2. | Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen | 168 |
| 3. | Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der Leistungsphase 8 hinausgeht | 168 |
| a) | Anwendungsbereich | 168 |
| b) | Bestellung zum verantwortlichen Bauleiter | 168 |
| V. | Honorar Leistungsphase 8 | 169 |
| 1. | Grundleistungshonorar. | 169 |
| a) | Wertigkeit der Grundleistungen | 169 |
| b) | Die Erfolgsbezogenheit des Honoraranspruchs bezüglich technisch mangelfreier Bauwerkerrichtung | 169 |
| c) | Führen eines Bautagebuchs, gemeinsames Aufmaß [...], Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung nach DIN 276, Auflisten der Verjährungsfristen und Kostenkontrolle. | 170 |
| 2. | Honorar für Besondere Leistungen | 170 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 8 | 170 |
| K. | Leistungsphase 9 – Objektbetreuung und Dokumentation. | 170 |
| I. | Allgemeines. | 170 |

| | | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| | 1. Einsatzzeitpunkt | 170 |
| | 2. Bedeutung | 171 |
| II. | Grundleistungen der Leistungsphase 9 | 172 |
| | 1. Fachliche Bewertung der innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche festgestellten Mängel, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Leistung, einschließlich notwendiger Begehungen | 172 |
| | 2. Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen | 172 |
| | a) Inhaltliche Ausgestaltung der Objektbegehung | 173 |
| | b) Zeitpunkt der Objektbegehung | 173 |
| | c) Maßgebliche Fristen für die Verjährung der Mängelrechte | 174 |
| | d) Leistungspflicht bei zwischenzeitlicher Veräußerung | 174 |
| | 3. Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen | 174 |
| III. | Erfolg der Leistungsphase 9 | 175 |
| | 1. Die erste und zweite Grundleistung | 175 |
| | 2. Die dritte Grundleistung | 175 |
| IV. | Besondere Leistungen der Leistungsphase 9 | 176 |
| | 1. Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist | 176 |
| | a) Inhalt der Überwachungspflicht | 176 |
| | b) Zeitliche Begrenzung auf 5 Jahre nach Abnahme | 176 |
| | 2. Erstellen einer Gebäudedokumentation | 176 |
| | 3. Aufstellen von Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen | 177 |
| | 4. Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen | 177 |
| | 5. Erstellen eines Instandhaltungskonzepts | 177 |
| | 6. Objektbeobachtung | 177 |
| | 7. Objektverwaltung | 177 |
| | 8. Baubegehungen nach Übergabe | 177 |
| | 9. Aufbereiten der Planungs- und Kostendaten für eine Objektdatei oder Kostenrichtwerte | 178 |
| | 10. Evaluieren von Wirtschaftlichkeitsberechnungen | 178 |
| | 11. Unbenannte Besondere Leistungen | 178 |
| V. | Honorar Leistungsphase 9 | 178 |
| | 1. Grundleistungshonorar | 178 |
| | a) Wertigkeit der Grundleistungen | 178 |
| | b) Mängelfeststellung und -beseitigungsüberwachung | 178 |
| | 2. Honorar für Besondere Leistungen | 179 |
| VI. | Haftung Leistungsphase 9 | 179 |

Kapitel 5 Zustandekommen, Umfang der Beauftragung und Entgeltlichkeit des Architektenvertrages 180

| | | |
|------|------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. | Zustandekommen des Architektenvertrages | 180 |
| I. | Die Einigung | 180 |
| | 1. Übernahme einer Leistungsverpflichtung | 181 |
| | a) Abgrenzung Akquisition – Vertragsabschluss | 181 |
| | b) Rechtsbindungswille erforderlich | 183 |
| | 2. Verhältnis Entgeltlichkeit/Verpflichtung | 184 |
| II. | Vertragsabschluss durch schlüssiges Verhalten | 184 |
| | 1. Konkludentes Angebot des Auftraggebers | 184 |
| | 2. Konkludentes Angebot des Architekten | 184 |
| III. | Vertragsabschluss durch kaufmännisches Bestätigungsschreiben | 185 |
| IV. | Vertragsabschluss bei Form- und Genehmigungserfordernissen | 185 |
| | 1. Sondervorschriften der Gemeindeordnungen | 185 |
| | 2. Genehmigungsvorbehalte | 186 |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| V. | Vertragsabschluss bei Schriftformabrede | 187 |
| 1. | Bedeutung des § 154 Abs. 1 BGB | 187 |
| 2. | Konkludente Schriftformabrede | 187 |
| 3. | Aufhebung einer Schriftformabrede | 188 |
| 4. | Treuwidriges Berufen auf Schriftformerfordernis | 188 |
| 5. | Dissens über Schriftlichkeit | 188 |
| VI. | Vertragsabschluss über Besondere Leistungen | 188 |
| VII. | Darlegungs- und Beweislast | 188 |
| VIII. | Verstoß gegen Koppelungsverbot | 189 |
| IX. | Nichtigkeit wegen Sitten- oder Gesetzesverstoß | 193 |
| X. | Widerruf eines Architektenvertrags mit einem Verbraucher | 193 |
| B. | Anspruch auf Vertragsschluss aus Vorvertrag/Rahmenvertrag | 194 |
| I. | Stufenweise Beauftragung | 194 |
| 1. | Wesen des Vorvertrages | 194 |
| 2. | Klage aus Vorvertrag | 194 |
| 3. | Vertragliche Bindungsklauseln | 195 |
| II. | Rahmenverträge | 196 |
| C. | Umfang der Beauftragung | 196 |
| I. | Keine Vermutung für bestimmten Vertragsumfang | 196 |
| II. | Bestimmung des Vertragsumfangs durch Auslegung | 196 |
| III. | Nichtübertragung einzelner Leistungsphasen oder Grundleistungen | 199 |
| D. | Entgeltlichkeit des Architektenvertrages | 199 |
| I. | Unentgeltliche Leistungsverpflichtung des Auftragnehmers | 199 |
| II. | Kein Honoraranspruch bei freiwilliger Leistungserbringung | 199 |
| III. | Vergütungspflicht bei bedingten Vertragsabschlüssen | 200 |
| IV. | Die »unverbindliche« Beauftragung | 201 |
| Kapitel 6 Honorar bei Nichterbringung einzelner Grundleistungen | | 202 |
| A. | Allgemeines | 202 |
| B. | Honorar bei Nichterbringung einzelner Grundleistungen | 203 |
| C. | Honorar bei Nichterbringung ganzer Leistungsphasen | 204 |
| D. | Honorar bei Mängeln als Folge der Nichterbringung einzelner Leistungsphasen oder Grundleistungen | 205 |
| I. | Schadensersatzansprüche | 205 |
| 1. | Honorarverlust als unmittelbare Folge der Schadensersatzverpflichtung | 205 |
| 2. | Aufrechnung mit Schadensersatzanspruch gegen Honorarforderung | 205 |
| II. | Minderung | 206 |
| 1. | Voraussetzungen der Minderung | 206 |
| 2. | Berechnung der Minderung | 206 |
| III. | Vorausgehende Fristsetzung zur Nacherfüllung | 207 |
| Kapitel 7 Honorar bei Nichtübertragung einzelner Leistungsphasen, Grundleistungen oder wesentlicher Teile von Grundleistungen (§ 8 HOAI) | | 208 |
| A. | Die Regelung des § 8 Abs. 1 HOAI | 208 |
| B. | Die Regelung des § 8 Abs. 2 HOAI | 209 |
| I. | Bewertung einzelner Grundleistungen/wesentlicher Grundleistungsteile | 210 |
| II. | Darlegungs- und Beweislast | 211 |
| C. | Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gem. § 8 Abs. 3 HOAI | 211 |
| Kapitel 8 Honorarvereinbarungen | | 213 |
| A. | Honorarvereinbarung – Rechtslage bis zum 31.12.2020 (Altfälle) | 213 |
| I. | Mindestsatzfiktion | 213 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| II. | Schriftformerfordernis für Honorarvereinbarungen und Folgen der Nichteinhaltung. | 215 |
| 1. | Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform. | 215 |
| 2. | Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform. | 216 |
| 3. | Treuwidriges Berufen auf Formmangel | 216 |
| III. | »Bei Auftragserteilung« | 217 |
| 1. | Auslegung des Begriffs »bei Auftragserteilung« | 217 |
| 2. | Nachträgliche Änderungen vor Vertragsbeendigung. | 217 |
| 3. | Honorarvereinbarungen bei Auftragsweiterung | 218 |
| 4. | Honorarregelung im Vorvertrag | 218 |
| 5. | Sonderregelungen hinsichtlich des Zeiterfordernisses | 219 |
| 6. | Darlegungs- und Beweislast. | 219 |
| IV. | Honorarvereinbarungen nach Vertragsbeendigung. | 219 |
| B. | Rechtslage ab dem 01.01.2021 – HOAI 2021 | 221 |
| I. | Freie Vereinbarkeit des Honorars | 221 |
| II. | Vereinbarung in Textform | 223 |
| III. | Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen. | 224 |
| Kapitel 9 Anrechenbare Kosten | | 226 |
| A. | Allgemeines | 226 |
| B. | Begriff und Bezugspunkt der anrechenbaren Kosten | 227 |
| I. | Anrechenbaren Kosten des »Objekts«. | 227 |
| II. | Anrechenbare Kosten bei Teilplanungsauftrag und bei vorzeitiger Vertragsbeendigung | 228 |
| 1. | Teilplanungsauftrag | 228 |
| a) | Planungsauftrag über Einzelgewerke | 228 |
| b) | Planungsauftrag über Teile des Gesamtobjekts. | 229 |
| c) | Honorarermittlung nur über anrechenbaren Kosten. | 229 |
| 2. | Vorzeitige Vertragsbeendigung. | 229 |
| a) | Honorarermittlung durch Quotenbildung | 229 |
| b) | Honorarermittlung durch Einzelgewerkskosten | 229 |
| III. | Anrechenbare Kosten bei Instandsetzung oder bei Befassung mit Einzelgewerken eines Objekts | 230 |
| C. | Die Kostenermittlung | 231 |
| I. | Form und Inhalt der Kostenermittlungen. | 231 |
| II. | Die maßgebliche Kostenermittlungsart | 232 |
| 1. | Kostenermittlung für Abschlagsforderungen. | 233 |
| 2. | Kostenermittlung bei beschränktem Auftragsumfang | 233 |
| 3. | Kostenermittlung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung. | 233 |
| 4. | Kostenermittlung nur für Leistungsphase 1 | 234 |
| 5. | Auskunftsanspruch des Architekten über anrechenbare Kosten | 234 |
| III. | Vereinbarungen über Kostenermittlungen | 235 |
| IV. | Anrechenbare Kosten bei Bausummengarantie und -überschreitung | 235 |
| 1. | Bausummengarantie. | 235 |
| 2. | Bausummenüberschreitung | 235 |
| V. | Anrechenbare Kosten bei Reduzierung des Bauvolumens | 235 |
| D. | Regelung des § 4 Abs. 2 HOAI | 235 |
| I. | Eigenleistungen (Nr. 1) | 235 |
| II. | Nicht übliche Vergünstigungen (Nr. 2) | 236 |
| III. | Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung (Nr. 3) | 236 |
| IV. | Einbau vorhandener oder vorbeschaffter Baustoffe oder Bauteile (Nr. 4) | 236 |
| E. | Mitzuverarbeitende Bausubstanz | 237 |
| I. | Vorhandene Bausubstanz. | 237 |
| II. | Anrechnung und Vereinbarung »in Textform«. | 237 |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| III. | Technische oder gestalterische Mitverarbeitung | 238 |
| IV. | Angemessene Berücksichtigung | 239 |
| F. | Besondere Grundlagen des Honorars | 240 |
| I. | Anrechenbare Kosten für Technische Anlagen, die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht (§ 33 Abs. 2 HOAI) | 240 |
| II. | Honorar bei fachlicher Planung bzw. fachlicher Überwachung der Ausführung | 241 |
| G. | § 33 Abs. 3 HOAI | 241 |
| Kapitel 10 Honorarzonen | | 243 |
| A. | Allgemeines | 243 |
| B. | Punktebewertung und Objektlisten | 244 |
| C. | Die Punktebewertung im Allgemeinen | 245 |
| I. | Maßgeblichkeit der Planungsanforderungen | 245 |
| II. | Honorarzonenvereinbarung | 245 |
| 1. | Rechtslage bis zum 31.12.2020 | 245 |
| 2. | Rechtslage ab dem 01.01.2021 (HOAI 2021) | 249 |
| D. | Die Honorarzonen für Leistungen bei Gebäuden | 249 |
| I. | Die Bewertungsmerkmale des § 35 Abs. 2 HOAI | 249 |
| 1. | Einbindung in die Umgebung | 249 |
| 2. | Anzahl der Funktionsbereiche | 250 |
| 3. | Gestalterische Anforderungen | 250 |
| 4. | Konstruktive Anforderungen | 250 |
| 5. | Technische Ausrüstung | 250 |
| 6. | Ausbau | 250 |
| II. | Die Zuordnung nach § 35 Abs. 6 HOAI | 250 |
| E. | Die Honorarzonen für Leistungen bei raumbildenden Ausbauten | 251 |
| I. | Die Bewertungsmerkmale des § 35 Abs. 3 HOAI | 251 |
| 1. | Anzahl der Funktionsbereiche | 251 |
| 2. | Lichtgestaltung | 251 |
| 3. | Raumzuordnung und Raumproportionen | 251 |
| 4. | Technische Ausrüstung | 251 |
| 5. | Farb- und Materialgestaltung | 251 |
| 6. | Konstruktive Detailgestaltung | 251 |
| II. | Die Zuordnung nach § 35 Abs. 6 HOAI | 252 |
| Kapitel 11 Honorartafeln | | 253 |
| A. | Die Honorartafeln | 253 |
| B. | Die Interpolation | 254 |
| I. | Gegenstand der Interpolation | 254 |
| II. | Interpolationsformel | 255 |
| III. | Änderungen durch die 8. HOAI-Novelle (HOAI 2021) | 255 |
| Kapitel 12 Honorar für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden (§ 6 Abs. 2 HOAI) | | 256 |
| A. | Allgemeines | 256 |
| B. | Umbau und Modernisierung | 256 |
| I. | Umbau, Begriff | 256 |
| II. | Modernisierung | 257 |
| 1. | Begriff der Modernisierung | 257 |
| 2. | Verhältnis zu Erweiterungs- und Umbauten sowie Instandsetzungen | 257 |
| C. | Anrechenbare Kosten | 257 |
| D. | Honorarzonen | 258 |
| E. | Der Umbau- und Modernisierungszuschlag | 258 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| I. | Die Zuschlagsvereinbarung | 258 |
| II. | Inhalt der Zuschlagsvereinbarung | 259 |
| | 1. Maßnahmen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades | 259 |
| | 2. Maßnahmen unterdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades | 259 |
| | 3. Maßnahmen überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades | 259 |
| III. | Folgen fehlender Zuschlagsvereinbarungen (§ 6 Abs. 2 HOAI) | 259 |
| | 1. Maßnahmen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades | 259 |
| | 2. Zuschlagsfiktion und Textformerfordernis | 260 |
| | 3. Maßnahmen unterdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades | 260 |
| | 4. Maßnahmen überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades | 260 |
| Kapitel 13 Nebenkosten | | 261 |
| A. | Allgemeines | 261 |
| B. | § 14 Abs. 1 HOAI | 262 |
| | I. Nebenkostenerstattung auf Einzelnachweis | 262 |
| | II. Nebenkosten und Mehrwertsteuer | 262 |
| | III. Erforderlichkeit | 262 |
| | IV. Ausschluss der Nebenkostenerstattung | 263 |
| C. | Erstattungsfähige Nebenkosten | 263 |
| | I. Der Katalog des § 14 Abs. 2 HOAI | 263 |
| | 1. Versandkosten, Kosten der Datenübertragungen | 263 |
| | 2. Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und von schriftlichen Unterlagen sowie für die Anfertigung von Filmen und Fotos | 264 |
| | 3. Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich der Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung | 265 |
| | 4. Fahrtkosten für Reisen, die über den Umkreis von 15 Kilometern um den Geschäftssitz des Auftragnehmers hinausgehen, in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze, sofern nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden | 265 |
| | 5. Trennungschädigungen und Kosten für Familienheimfahrten in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze, sofern nicht höhere Aufwendungen an Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen des Auftragnehmers auf Grund von tariflichen Vereinbarungen bezahlt werden | 266 |
| | 6. Entschädigungen für den sonstigen Aufwand bei längeren Reisen nach Nummer 4, sofern die Entschädigungen vor der Geschäftsreise in Textform vereinbart worden sind | 266 |
| | 7. Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind | 267 |
| | II. Sonstige erstattungsfähige Nebenkosten | 268 |
| D. | Fälligkeit | 268 |
| E. | Darlegungs- und Beweislast | 268 |
| F. | Nebenkostenpauschale (§ 14 Abs. 3 Satz 2 HOAI) | 268 |
| | I. Vereinbarung | 268 |
| | II. Höhe der Pauschalierung | 269 |
| | 1. Angemessene Pauschalierung | 269 |
| | 2. Unwirksame Pauschalierung | 269 |
| | 3. Nebenkostenpauschale und Resthonoraranspruch | 269 |
| Kapitel 14 Planungsnachträge (§ 10 HOAI) | | 270 |
| A. | Grundlagen | 270 |
| | I. Anordnungsrecht | 271 |
| | II. (Un-)Beachtlichkeit von Ausführungsnachträgen | 271 |
| B. | Abgrenzung zu Grund- und Besonderen Leistungen | 272 |
| | I. Varianten und Alternativen | 272 |
| | II. Zweitplanung = Erneute geistige Leistung | 273 |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| C. | Honorar bei nachträglicher Änderung des Planungsziels, § 10 Abs. 1 HOAI | 274 |
| I. | Änderungen des Planungsziels durch den Bauherrn | 276 |
| 1. | Änderungen bis zum Erreichen des jeweiligen Leistungsziels | 276 |
| 2. | Nachträgliche Änderungen nach erfolgtem Erreichen des Leistungsziels | 277 |
| II. | Die Planänderungsverpflichtung des Architekten | 278 |
| D. | Wiederholung von Grundleistungen ohne Änderung der anrechenbaren Kosten, § 10 Abs. 2 HOAI | 280 |
| E. | Abgrenzung zur Zweitplanung als Nachbesserungsleistung | 282 |
| F. | Sonderfall: Mehrfachleistungen/Wiederholungsleistungen durch Bauunternehmerinsolvenzen | 282 |
| I. | Mögliche Anspruchsgrundlagen | 282 |
| II. | Nachfolguunternehmervergütung als anrechenbare Kosten | 283 |
| Kapitel 15 Planungs- und Bauzeit | | 284 |
| A. | Entschädigung gem. § 642 BGB | 284 |
| I. | Annahmeverzug | 284 |
| II. | Angemessene Entschädigung | 285 |
| 1. | Berechnung im Verhältnis zur vereinbarten Vergütung | 285 |
| 2. | Anrechnung anderweitiger Vorteile | 285 |
| B. | Schadensersatzansprüche aus §§ 280 ff. BGB | 285 |
| C. | Honorar bei Störung der Geschäftsgrundlage | 285 |
| D. | Vertragliche Vereinbarungen | 286 |
| I. | Konkretisierung des Entschädigungsanspruchs nach § 642 BGB | 286 |
| II. | Vom Annahmeverzug unabhängige Honorarerhöhung | 286 |
| Kapitel 16 Auftrag für mehrere Gebäude (§ 11 HOAI) | | 288 |
| A. | Allgemeines | 288 |
| B. | § 11 Abs. 1 HOAI | 288 |
| C. | § 11 Abs. 2 HOAI | 289 |
| I. | Ein oder mehrere Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Tragwerke | 290 |
| 1. | Abgrenzung | 290 |
| 2. | Beispiele für eines oder mehrere Gebäude | 291 |
| II. | Honorarvereinbarungen | 293 |
| D. | § 11 Abs. 3 HOAI | 293 |
| I. | Im Wesentlichen gleiche Gebäude | 294 |
| 1. | Gleiche und spiegelgleiche Gebäude | 294 |
| 2. | Im wesentlichen gleiche Gebäude | 294 |
| II. | Zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang | 295 |
| 1. | Zeitlicher Zusammenhang | 295 |
| 2. | Örtlicher Zusammenhang | 295 |
| III. | Gleiche bauliche Verhältnisse | 296 |
| IV. | Gebäude nach Typen- oder Serienplanung | 296 |
| V. | Einheitlicher Auftrag | 296 |
| E. | § 11 Abs. 4 HOAI | 296 |
| Kapitel 17 Honorar für Leistungen der Planung von Innenräumen (§§ 37 - 39 HOAI) | | 297 |
| A. | Allgemeines | 297 |
| B. | Leistungsbild Innenräume | 297 |
| I. | Innenräume (früher: raumbildender Ausbau) | 297 |
| 1. | Innere Gestaltung | 297 |
| 2. | Erstellung von Innenräumen | 297 |
| II. | Zusammentreffen von Innenraumplanung und Gebäudeplanung | 297 |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| III. | Anrechenbare Kosten und Honorarzone | 298 |
| 1. | Anrechenbare Kosten | 298 |
| 2. | Die maßgebliche Honorarzone | 299 |
| IV. | Honorarvereinbarungen | 299 |
| Kapitel 18 Honorar bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 HOAI) | | 300 |
| A. | Allgemeines | 300 |
| I. | Instandsetzungen | 300 |
| II. | Instandhaltungen | 300 |
| B. | Honorar | 300 |
| I. | »Grundhonorar« | 300 |
| II. | Änderungen durch die 8. HOAI-Novelle (HOAI 2021) | 301 |
| III. | Honorarvereinbarung | 302 |
| Kapitel 19 Zeithonorar | | 303 |
| A. | Allgemeines | 303 |
| B. | Das Zeithonorar | 303 |
| I. | Vorausschätzung | 304 |
| II. | Stundensätze | 304 |
| 1. | Persönlicher Anwendungsbereich | 304 |
| a) | Auftragnehmer | 304 |
| b) | Technische oder wirtschaftliche Mitarbeiter | 304 |
| c) | Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen. | 304 |
| 2. | Höhe der Stundensätze | 305 |
| Kapitel 20 Fälligkeit des Architektenhonorars | | 306 |
| A. | Allgemeines | 306 |
| B. | Fälligkeit der Schlusszahlung nach § 15 Abs. 1 HOAI | 306 |
| I. | Abnahme erforderlich | 306 |
| II. | Überreichen einer prüffähigen Schlussrechnung | 308 |
| 1. | Überreichen | 308 |
| 2. | Schlussrechnung | 308 |
| 3. | Prüffähigkeit | 310 |
| C. | Abschlagszahlungen nach § 15 Satz 2 HOAI | 318 |
| I. | Voraussetzungen eines Anspruchs auf Abschlagszahlung nach § 15 Abs. 2 HOAI | 318 |
| 1. | Nachgewiesene Leistungen | 318 |
| 2. | Angemessener Zeitabstand | 319 |
| 3. | Darlegungs- und Beweislast | 319 |
| II. | Zeitliche Grenze für Abschlagsforderungen | 319 |
| III. | Die Abschlagszahlung | 319 |
| 1. | Keine Teilabnahme oder Anerkennung | 319 |
| 2. | Vorläufiger Charakter | 320 |
| 3. | Verjährung | 321 |
| D. | Fälligkeit der Nebenkosten | 321 |
| E. | Abweichende Fälligkeitsvereinbarungen | 322 |
| I. | Schriftliche Vereinbarung – Anspruch ohne Vereinbarung | 322 |
| II. | Kontrolle anhand des AGB-Gesetzes | 322 |
| 1. | Bauherr als Verwender | 322 |
| 2. | Architekt als Verwender | 322 |
| III. | Nebenkostensersatz | 322 |
| F. | Durchsetzung des Honoraranspruchs | 322 |
| I. | Rechtsprechungsänderung zur Fälligkeit bei Prüffähigkeitsmängeln. | 322 |

| | | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| II. | Verjährung des Honoraranspruchs | 323 |
| III. | Mehrwertsteuer | 323 |
| Kapitel 21 | Bindung an die Schlussrechnung | 324 |
| A. | Allgemeines | 324 |
| B. | Voraussetzungen der Schlussrechnungsbindung | 324 |
| I. | Die Schlussrechnung | 324 |
| II. | Die Bindungswirkung | 325 |
| 1. | Kein Honorarverzicht | 325 |
| 2. | Treu und Glauben | 325 |
| 3. | Fehlende Prüffähigkeit | 327 |
| 4. | Unzulässige Mindestsatzunterschreitung | 327 |
| 5. | Wertersatzansprüche | 328 |
| C. | Umfang der Bindungswirkung | 328 |
| I. | Bindung an Rechnungsposten | 328 |
| II. | Bindung an Rabattgewährung | 329 |
| D. | Nachforderungsvorbehalt | 329 |
| E. | Ausnahmen von der Bindung | 329 |
| F. | Rückzahlungsansprüche wegen Überzahlung | 330 |
| G. | Darlegungs- und Beweislast | 330 |
| Kapitel 22 | Abnahme | 332 |
| A. | Allgemeines | 332 |
| B. | Die Abnahme der Architektenleistung | 334 |
| C. | Teilabnahme | 335 |
| D. | Darlegungs- und Beweislast | 335 |
| E. | Abnahme bei vorzeitiger Vertragsbeendigung | 336 |
| Kapitel 23 | Vorzeitige Beendigung des Architektenvertrages | 337 |
| A. | Allgemeines | 337 |
| B. | Ordentliche Kündigung des Bestellers nach § 648 BGB | 338 |
| I. | Erklärung | 338 |
| II. | Wirkung | 338 |
| III. | Vergütungsanspruch | 338 |
| 1. | Allgemeines | 338 |
| 2. | Berechnung | 339 |
| 3. | Pauschale | 340 |
| IV. | Abdingbarkeit | 340 |
| C. | Kündigung des Bestellers aus wichtigem Grund | 341 |
| I. | Wichtiger Grund | 341 |
| II. | Abmahnung | 343 |
| III. | Teilkündigung | 343 |
| IV. | Kündigungserklärung | 344 |
| V. | Feststellung des Leistungsstandes | 344 |
| VI. | Vergütungsanspruch | 344 |
| D. | Kündigung des Architekten aus wichtigem Grund | 345 |
| I. | Wichtige Gründe sind: | 345 |
| II. | Abrechnung nach Kündigung | 345 |
| E. | Sonderkündigungsrecht | 345 |
| I. | Allgemeines | 345 |
| II. | Kündigungsrecht des Bestellers | 346 |
| III. | Kündigungsrecht des Architekten | 347 |
| IV. | Vergütungsanspruch bei Kündigung | 347 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| F. Aufhebungsvereinbarungen | 347 |
| G. Krankheit oder Tod des Architekten | 348 |
| H. Herausgabe von Unterlagen | 348 |
| Kapitel 24 Haftung des Architekten | 350 |
| A. Der Mangelbegriff. | 352 |
| I. vereinbarte Beschaffenheit | 352 |
| II. anerkannte Regeln der Technik. | 353 |
| B. Der Mangel des Architektenwerks | 354 |
| C. Architektenfehler in den Leistungsphasen | 355 |
| I. Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) | 355 |
| II. Leistungsphase 2 (Vorplanung) | 356 |
| III. Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) | 357 |
| 1. Baumaterialien | 357 |
| 2. Erkundung des Baugrunds | 357 |
| 3. Abdichtungskonzept | 358 |
| 4. Risiken der Planung im Außenbereich. | 359 |
| 5. Schallschutz | 360 |
| 6. Brandschutz | 360 |
| 7. Wärmedämmung. | 360 |
| 8. Arbeitsschutz | 361 |
| 9. Tiefgaragenplanung | 361 |
| 10. Winterbau | 361 |
| 11. Sanierung. | 362 |
| 12. Steuervergünstigung. | 362 |
| 13. Überprüfung vorgefundener Planung | 362 |
| 14. Kostenkontrolle. | 362 |
| 15. Teilleistungskontrolle | 363 |
| IV. Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) | 363 |
| 1. vereinfachtes Genehmigungsverfahren. | 363 |
| 2. fehlerhafte Wohnflächenberechnung | 364 |
| 3. Brandschutzaufgaben | 364 |
| V. Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung). | 364 |
| 1. Übernahme fremder Planung. | 365 |
| 2. Material. | 365 |
| 3. behördliche Auflagen | 365 |
| VI. Leistungsphasen 6 (Vorbereitung der Vergabe) und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) | 365 |
| VII. Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) | 366 |
| 1. Altbausanierung | 368 |
| 2. Anhaltspunkte für Mängel | 368 |
| 3. Überprüfungspflicht der Planung eines anderen Architekten. | 368 |
| 4. unzuverlässiger Handwerker | 368 |
| 5. Überwachung einzelner Handwerks- und Ingenieurleistungen. | 369 |
| a) fehlerhafte Gebäudeeinmessung | 369 |
| b) Rohrverlegearbeiten | 369 |
| c) Abwasserableitung | 369 |
| d) Abdichtung. | 369 |
| e) Fundamente | 370 |
| f) Verfüllmaterial. | 370 |
| g) Betondruckfestigkeit. | 370 |
| h) Betonmangel. | 371 |
| i) Pflasterarbeiten | 371 |
| j) Estrich | 371 |
| k) Fliesenverlegung | 371 |

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| l) | Natursteinverlegung | 371 |
| m) | Parkett | 372 |
| n) | Wärmedämmverbundsystem | 372 |
| o) | vorgehängte Natursteinfassade | 372 |
| p) | Kaminarbeiten. | 372 |
| q) | Schallschutz | 372 |
| r) | Fassadenanstrich | 372 |
| s) | Putz- und Malerarbeiten | 373 |
| t) | Dacharbeiten. | 373 |
| u) | Konstruktive Systeme von Spezialanbietern | 373 |
| v) | Glasfassadenkonstruktionen. | 374 |
| w) | Wintergarten. | 374 |
| x) | Umbauten, Modernisierungen | 374 |
| 6. | Sonderfachleute. | 374 |
| 7. | Fachunternehmen | 375 |
| 8. | Auftragsvergabe durch den Bauherrn an Dritte. | 375 |
| 9. | Eigenleistungen des Bauherrn | 375 |
| 10. | Bautenstandsberichte | 375 |
| 11. | Obhutspflichten | 376 |
| 12. | Verkehrssicherungspflicht | 376 |
| 13. | Rechnungsprüfung und Zahlungsfreigabe | 377 |
| 14. | Planungsänderung während der Bauausführung | 377 |
| 15. | Mitwirkung bei der Abnahme | 377 |
| 16. | Gewährleistungsfristen | 378 |
| 17. | Überwachung der Beseitigung festgestellter Mängel. | 378 |
| 18. | vergleichbare Tätigkeiten. | 378 |
| 19. | Gefälligkeit. | 378 |
| VIII. | Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) | 378 |
| D. | Beratungsfehler. | 379 |
| E. | Mängelansprüche gegen den Architekten | 381 |
| I. | Entstehen der Ansprüche. | 381 |
| II. | Nacherfüllung | 382 |
| III. | Nacherfüllungsrecht des Architekten | 383 |
| IV. | Symptomtheorie | 384 |
| V. | Rücktritt vom Architektenvertrag | 384 |
| VI. | Mitverschulden des Bauherrn | 385 |
| 1. | Mitverschuldenseinwand des Bauunternehmers wegen Planungsmängeln oder unterlassener Planung. | 385 |
| 2. | Mitverschuldenseinwand des Bauunternehmers wegen mangelnder Bauaufsicht | 386 |
| 3. | Mitverschuldenseinwand des Objektplaners gegenüber dem Bauherrn wegen Fehlern eines Sonderfachmanns | 386 |
| 4. | Mitverschuldenseinwand des Objektplaners gegenüber dem Bauherrn wegen unterlassener Aufklärung über die Besonderheiten des Grundstücks. | 386 |
| 5. | Mitverschuldenseinwand des Objektüberwachers gegenüber dem Bauherrn. | 386 |
| 6. | Mitverschuldenseinwand des Tragwerksplaners gegenüber dem Bauherrn | 387 |
| 7. | Mitverschulden des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer wegen Mängeln der Tragwerksplanung. | 387 |
| VII. | Mitverschulden des Objektüberwachers | 387 |
| VIII. | Mitverschuldensquote. | 387 |
| IX. | Schadenshöhe | 388 |
| 1. | Ertragsausfälle. | 389 |
| 2. | Sowiesokosten. | 389 |
| 3. | Prozesskosten | 390 |
| 4. | Abzug »neu für alt« | 390 |
| 5. | Ersatz von Gebrauchsvorteilen | 390 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| 6. | merkantiler Minderwert | 391 |
| 7. | Ansprüche aus unerlaubter Handlung | 391 |
| 8. | Haftung gegenüber Dritten | 392 |
| 9. | Haftung wegen mangelnder Vollmacht | 392 |
| 10. | Haftung wegen Bauverzögerung | 392 |
| F. | Haftung mehrerer Beteiligter | 393 |
| I. | Gesamtschuld | 393 |
| 1. | Objektplaner – Bauunternehmer | 394 |
| 2. | bauaufsichtsführender Architekt – Bauunternehmer | 394 |
| 3. | Objektplaner – bauaufsichtsführender Architekt | 394 |
| 4. | Objektplaner – Fachplaner | 395 |
| 5. | Objektplaner – Statiker | 395 |
| 6. | Objektplaner – Landschaftsplaner | 395 |
| 7. | Objektplaner – Vermessungsingenieur | 396 |
| II. | Quotierung | 396 |
| G. | Verjährung | 397 |
| I. | Verjährungsbeginn | 397 |
| II. | Arglist | 398 |
| III. | Organisationsverschulden | 398 |
| IV. | Hemmung der Verjährung | 399 |
| 1. | Klageerhebung | 400 |
| 2. | Mahnbescheidsantrag | 400 |
| 3. | Aufrechnung im Prozess | 401 |
| 4. | Antrag auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens | 401 |
| 5. | Begutachtungsverfahren | 402 |
| 6. | Zustellung der Streitverkündung | 402 |
| 7. | schwebende Verhandlungen | 402 |
| 8. | Ende der Hemmung | 403 |
| 9. | Hemmung der Verjährung bei Leistungsverweigerungsrecht | 403 |
| V. | Unterbrechung der Verjährung | 404 |
| VI. | Sekundärhaftung | 404 |
| VII. | Die Verjährung des Anspruchs auf Gesamtschuldnerausgleich | 405 |
| H. | AGB-Klauseln | 405 |
| I. | Vielzahl von Verträgen | 405 |
| II. | Stellen der Vertragsbedingungen | 406 |
| III. | Verwender | 406 |
| IV. | Aushandeln | 407 |
| V. | Einbeziehungsvereinbarung | 407 |
| VI. | überraschende und mehrdeutige Klauseln | 409 |
| VII. | unangemessene Benachteiligung | 410 |
| VIII. | AGB-Klauseln in Architektenverträgen | 410 |
| I. | Haftpflichtversicherung | 411 |
| I. | Versicherungsfall | 411 |
| II. | Obliegenheiten des Versicherungsnehmers | 412 |
| 1. | Anzeigepflichten | 412 |
| 2. | Mitwirkungspflichten | 412 |
| 3. | Pflichten im Rahmen von gerichtlichen Verfahren | 412 |
| 4. | Anerkenntnisverbot | 412 |
| 5. | Folgen von Obliegenheitsverletzungen | 412 |
| III. | Anerkenntniswirkung | 412 |
| Kapitel 25 | Bausummenüberschreitung | 414 |
| A. | Allgemeines | 414 |
| B. | Baukostengarantie | 414 |

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| C. | Baukostenobergrenze | 415 |
| D. | baubegleitende Kostenermittlungen | 417 |
| | I. Kostenschätzung | 417 |
| | II. Kostenberechnung | 418 |
| | III. Kostenanschlag | 419 |
| | IV. Kostenfeststellung | 419 |
| | V. Kosteneinschätzung | 420 |
| E. | Unwirtschaftlichkeit des Planungsergebnisses | 420 |
| F. | Ursache | 420 |
| G. | Schaden. | 421 |
| H. | Verjährung des Schadensersatzanspruchs wegen Bausummenüberschreitung | 421 |
| I. | Honorar des Architekten bei Bausummenüberschreitung | 422 |
| | Stichwortverzeichnis | 423 |