

Inhaltsübersicht

Kapitel 1	Grundlagen, Inhalt und Zielsetzung der HOAI	1
Kapitel 2	Anwendungsbereich der HOAI	8
Kapitel 3	Architektenvertrag als Werkvertrag	23
Kapitel 4	Leistungsbild des Architekten	37
Kapitel 5	Zustandekommen, Umfang der Beauftragung und Entgeltlichkeit des Architektenvertrages	166
Kapitel 6	Honorar bei Nichterbringung einzelner Grundleistungen	187
Kapitel 7	Honorar bei Nichtübertragung einzelner Leistungsphasen, Grundleistungen oder wesentlicher Teile von Grundleistungen (§ 8 HOAI)	193
Kapitel 8	Honorarvereinbarungen und Mindestsatzfiktion (§ 7 Abs. 1, 5 HOAI)	197
Kapitel 9	anrechenbaren Kosten	206
Kapitel 10	Honorarzonen	223
Kapitel 11	Honorartafeln	232
Kapitel 12	Honorar für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden (§ 6 Abs. 2 HOAI)	234
Kapitel 13	Nebenkosten	239
Kapitel 14	Planungsnachträge (§ 10 HOAI)	249
Kapitel 15	Planungs- und Bauzeit	262
Kapitel 16	Auftrag für mehrere Gebäude (§ 11 HOAI)	265
Kapitel 17	Honorar für Leistungen der Planung von Innenräumen (§§ 37 – 39 HOAI)	273
Kapitel 18	Honorar bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 HOAI)	276
Kapitel 19	Zeithonorar	279
Kapitel 20	Fälligkeit des Architektenhonorars	282
Kapitel 21	Bindung an die Schlussrechnung	301
Kapitel 22	Abnahme	309
Kapitel 23	Vorzeitige Beendigung des Architektenvertrages	313
Kapitel 24	Haftung des Architekten	325
Kapitel 25	Bausummenüberschreitung	384
Kapitel 26	Referentenentwurf zur Änderung der HOAI	393
Anhang	HOAI-Fassung gem. Referentenentwurf	411

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Kapitel 1 Grundlagen, Inhalt und Zielsetzung der HOAI	1
A. Regelungsgehalt und Zielsetzung der HOAI	1
I. Wegfall der verbindlichen Vorgabe der Höchst- und Mindestsätze	1
II. Reichweite der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2019	2
B. Grundbegriffe und Systematik der HOAI	4
C. Ermächtigungsgrundlage	5
D. Entwicklung der HOAI	6
Kapitel 2 Anwendungsbereich der HOAI	8
A. Räumlicher Geltungsbereich	8
I. Sitz im Inland	8
II. Erbringung der Leistungen »vom Inland aus«	9
B. Persönlicher Geltungsbereich	9
I. Alle Berufsgruppen	9
II. Juristische Personen und Personengesellschaften	11
III. Generalplaner	11
IV. Subplaner	13
V. Honorar für Nichtarchitekten	13
C. Sachlicher Geltungsbereich	14
I. Die Leistungsbilder der HOAI	14
II. Leistungen außerhalb der Leistungsbilder der HOAI	15
III. Grundleistungen	15
IV. Besondere Leistungen und Eigenständige Leistungen	16
1. Besondere Leistungen	16
2. Abgrenzung	17
V. Zusätzliche Leistungen	20
D. Zeitlicher Anwendungsbereich – Übergangsregelung in § 57 HOAI	21
I. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	21
II. Stufenweise (abschnittsweise) Beauftragung	21
III. Vereinbarung der Abrechnung nach früheren Fassungen	22
Kapitel 3 Architektenvertrag als Werkvertrag	23
A. Vorbemerkung	23
B. Die Entwicklung in der Rechtsprechung zur Rechtsnatur des Architektenvertrages	24
I. Rechtsprechung des Reichsgerichts	24
II. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs	25
1. Urteil vom 26.11.1959 (Vollarchitekturvertrag)	25
2. Urteil vom 07.03.1974 (Architektenvertrag ohne Planungsleistungen)	25
3. Urteil vom 22.10.1981 (nur Bauführung = Objektüberwachung)	26

III.	Noch nicht entschiedene Vertragskonstellationen	26
C.	Die »neuen« gesetzlichen Regelungen der §§ 650p ff. BGB.	26
D.	Werkvertragsrechtliche bzw. werkvertragsähnliche Einordnung des Architektenvertrages und Honorarordnung für Architekten und Ingenieure . .	27
D.	Der Architektenvertrag als Werkvertrag und die Erfolgsbestimmung.	30
I.	Der werkvertragliche Charakter	30
II.	Erfolgsbestimmung	31
1.	Von der Bezugnahme auf – von den die Leistungsbildern der HOAI – unabhängige Teilerfolge.	31
2.	Grundleistungen der HOAI als Teilerfolge	33
3.	Maßgeblichkeit des Gesamterfolges.	33
E.	Erfolgshaftung des Architekten	34
Kapitel 4 Leistungsbild des Architekten		37
A.	Werkterfolge der Leistungsphasen des § 34 HOAI	44
I.	Gesamterfolg der Leistungsphase 1.	47
II.	Gesamterfolg der Leistungsphase 2.	47
III.	Gesamterfolg der Leistungsphase 3.	47
IV.	Gesamterfolg der Leistungsphase 4.	47
V.	Gesamterfolg der Leistungsphase 5.	48
VI.	Gesamterfolg der Leistungsphase 6.	48
VII.	Gesamterfolg der Leistungsphase 7.	48
VIII.	Gesamterfolg der Leistungsphase 8.	48
IX.	Gesamterfolg der Leistungsphase 9.	48
B.	Wertigkeit der Grundleistungen	49
C.	Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung	52
I.	Allgemeines	52
II.	Grundleistungen der Leistungsphase 1	53
1.	Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers	53
a)	Rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen	53
b)	Wirtschaftliche Möglichkeiten.	54
c)	Gestalterische/technische Rahmenbedingungen.	55
d)	Zeitliche Rahmenbedingungen	55
2.	Ortsbesichtigung	56
3.	Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf.	56
4.	Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter.	57
5.	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse . .	57
III.	Der Erfolg der Leistungsphase 1.	58
IV.	Besondere Leistung der Leistungsphase 1	58
1.	Bedarfsplanung (1. Spiegelstrich).	58
2.	Bedarfsermittlung (2. Spiegelstrich).	58
3.	Aufstellen eines Funktionsprogramms (3. Spiegelstrich)	59
4.	Aufstellen eines Raumprogramms (4. Spiegelstrich).	59
5.	Standortanalyse (5. Spiegelstrich)	59
6.	Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung (6. Spiegelstrich)	59

7. Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind (7. Spiegelstrich)	59
8. Bestandsaufnahme (8. Spiegelstrich)	59
9. Technische Substanzerkundung (9. Spiegelstrich)	60
10. Betriebsplanung (10. Spiegelstrich)	60
11. Prüfen der Umwelterheblichkeit (11. Spiegelstrich)	60
12. Prüfen der Umweltverträglichkeit (12. Spiegelstrich)	60
13. Machbarkeitsstudie (13. Spiegelstrich)	60
14. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (14. Spiegelstrich)	60
15. Projektstrukturplanung (15. Spiegelstrich)	61
16. Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen (16. Spiegelstrich)	61
17. Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen (17. Spiegelstrich)	61
V. Honorar Leistungsphase 1	61
1. Grundleistungshonorar	61
a) Wertigkeit der Grundleistungen	61
b) Auf Leistungsphase 1 beschränkter Auftrag	61
d) Kostenrisiko	61
2. Honorar für Besondere Leistungen	62
VI. Haftung Leistungsphase 1	62
D. Leistungsphase 2 – Vorplanung	62
I. Allgemeines	62
II. Grundleistungen der Leistungsphase 2	62
1. Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	62
2. Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte.	62
a) Prioritätenfindung.	62
b) Kostenrahmen	63
c) Steuerliche Aspekte	64
d) Einschaltung Dritter	64
3. Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts.	64
a) Die erforderlichen Zeichnungen	64
b) Varianten nach gleichen Anforderungen	65
c) Erläuternde Angaben.	65
4. Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysi- kalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)	65
a) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge	65
b) Erläuterungsbericht	66
5. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	66
6. Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	66
a) Vorverhandlungen.	66

	b) Vorverhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten	67
	7. Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen	67
	8. Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs	68
	9. Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	69
III.	Erfolg der Leistungsphase 2	69
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 2	69
	1. Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele	69
	2. Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung	69
	3. Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems	70
	4. Durchführen eines Zertifizierungssystems	70
	5. Ergänzen der Vorplanungunterlagen aufgrund besonderer Anforderungen	70
	6. Aufstellen eines Finanzierungsplanes	71
	7. Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung	71
	8. Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	71
	9. Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage)	72
	10. Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind	73
	11. 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM)	73
	12. Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke	73
	13. Fortschreiben des Projektstrukturplanes	74
	14. Aufstellen von Raumbüchern	74
	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	74
V.	Honorar Leistungsphase 2	74
	1. Grundleistungshonorar	74
	a) Wertigkeit der Grundleistungen	74
	b) Mangelhafte Erst-, mangelfreie Zweitplanung	74
	c) Kostenvorgaben	75
	d) Beweislast bei behaupteter Kostenvorgabe	75
	2. Honorar für Besondere Leistungen	75
VI.	Haftung Leistungsphase 2	75
E.	Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung	75
	I. Allgemeines	75
	II. Grundleistungen der Leistungsphase 3	76
	1. Erarbeiten der Entwurfsplanung [...]	76
	a) Die Konkretisierung	76
	b) Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts [...]	76

c)	Gestalterische Anforderungen	77
d)	Technische Anforderungen	77
e)	Unfallverhütungsvorschriften	79
f)	Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit	80
2.	Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	80
3.	Objektbeschreibung	80
4.	Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	80
a)	Verhandlungen mit Behörden	80
b)	Verhandlungen mit anderen an der Planung fachlich Beteiligten	82
5.	Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung	82
a)	Verfeinerte Kostenermittlung	82
b)	Form der Kostenberechnung	82
c)	Inhalt der Kostenberechnung	82
d)	Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung	83
6.	Fortschreiben des Terminplans	83
7.	Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse ..	83
III.	Erfolg der Leistungsphase 3	83
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 3	83
1.	Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung)	83
2.	Wirtschaftlichkeitsberechnung	84
3.	Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung ..	84
4.	Fortschreiben von Raumbüchern	84
V.	Honorar Leistungsphase 3	84
1.	Grundleistungshonorar	84
a)	Wertigkeit der Grundleistungen	84
b)	Genehmigungsrisiken	84
c)	Überschreiten einer Kostenvorgabe	84
2.	Honorar für Besondere Leistungen	85
VI.	Haftung Leistungsphase 3	85
F.	Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung	85
I.	Allgemeines	85
II.	Grundleistungen der Leistungsphase 4	85
1.	Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen [...] ..	85
a)	Erarbeiten der Vorlagen	85
b)	Genehmigungen oder Zustimmungen	86
2.	Einreichen der Unterlagen	87
3.	Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	87
III.	Erfolg der Leistungsphase 4	87
1.	Die genehmigungsfähige Planung	87
a)	Die Genehmigungsfähigkeit	88
b)	Die widerrufenene Genehmigung	90

	c) Die bestandskräftige Genehmigung	91
	2. Ausnahmen vom Erfordernis der Genehmigungsfähigkeit	91
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 4	92
	1. Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung	92
	2. Nachweise, insbesondere technischer, konstruktiver und bauphysikalischer Art für die Erlangung behördlicher Zustimmungen im Einzelfall	92
	3. Fachliche und organisatorische Unterstützung des Bauherrn im Widerspruchsverfahren, Klageverfahren oder ähnlichen Verfahren.	92
	a) Verweigerte Baugenehmigung	92
	b) Anfechtung durch Nachbarn	93
	c) Einstweiliger Rechtsschutz.	93
	d) Selbständiges Beweisverfahren und Mängelprozesse.	93
	e) Aufteilungsplan zur Bildung von Wohnungseigentum.	93
V.	Honorar Leistungsphase 4	94
	1. Grundleistungshonorar	94
	a) Wertigkeit der Grundleistungen	94
	b) Anzeigeverfahren, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, verfahrensfreie Vorhaben	94
	c) Wiederholung von Grundleistungen bei Änderungen der Genehmigungsplanung	94
	d) Nicht genehmigungsfähige Planung	94
	2. Honorar für Besondere Leistungen	95
	3. Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich Honoraransprüche für Planungsänderungen	95
VI.	Haftung Leistungsphase 4	95
G.	Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung	95
	I. Allgemeines	95
	II. Grundleistungen der Leistungsphase 5	95
	1. Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch und textlich) auf der Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur ausführungsreifen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen	95
	a) »Erarbeiten«.	95
	b) Zeitpunkt der Vorlage der Ausführungsplanung	96
	c) Textliche Angaben	96
	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	100
	a) Maßstab	100
	b) Ausführungspläne (Ausführungszeichnungen).	100
	c) Detail- und Konstruktionszeichnungen	101
	3. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	103

a)	Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Fachplanungen)	103
b)	Zeitliche Koordinierung	103
c)	Integrieren der Fachplanungen; Überprüfungspflicht	103
4.	Fortschreiben des Terminplans	104
5.	Fortschreiben der Ausführungsplanung auf Grund der gewerkeorientierten Bearbeitung während der Objektausführung . .	104
6.	Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung	105
III.	Erfolg der Leistungsphase 5	105
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 5	105
1.	Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	105
2.	Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen auf Grund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung	106
3.	Fortschreiben von Raumbüchern in detaillierter Form	106
4.	Mitwirken beim Anlagenkennzeichnungssystem (AKS)	106
5.	Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter, nicht an der Planung fachlich Beteiligter 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	106
V.	Honorar Leistungsphase 5	106
1.	Grundleistungshonorar	106
a)	Wertigkeit der Grundleistungen	106
b)	Minderung bei Planungsfehlern	106
c)	Planungsänderungen	107
d)	Entbehrliche Ausführungsplanung	107
e)	Voreilige Planung	108
2.	Honorar für Besondere Leistungen	108
VI.	Haftung Leistungsphase 5	108
H.	Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe	108
I.	Allgemeines	108
II.	Grundleistungen der Leistungsphase 6	108
1.	Aufstellen eines Vergabeterminplanes	108
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	109
a)	Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen nach Leistungsbereichen	109
aa)	Leistungsverzeichnis	110
bb)	Baubeschreibung	110
cc)	Standardleistungsbuch	111
dd)	Leistungsbeschreibung nach Leistungsbereichen	111

b)	Ermitteln und Zusammenstellen von Mengen auf der Grundlage der Ausführungsplanung unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	111
3.	Abstimmen und Koordinieren der Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten ..	111
4.	Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse	111
5.	Kostenkontrolle durch Vergleich der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse mit der Kostenberechnung	112
6.	Zusammenstellen der Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche ..	112
a)	Vergabeunterlagen	112
b)	Anschreiben	113
c)	Bewerbungsbedingungen	113
d)	Vertragsunterlagen	114
III.	Erfolg der Leistungsphase 6	115
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 6	115
1.	Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsprogramm auf der Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung	115
2.	Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsbereiche	115
3.	Aufstellen von vergleichenden Kostenübersichten unter Auswertung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	115
V.	Honorar Leistungsphase 6	116
1.	Grundleistungshonorar	116
a)	Wertigkeit der Grundleistungen	116
b)	Fehlerhafte Ausschreibungsunterlagen	116
c)	Verlust des Honoraranspruchs wegen vorzeitiger Leistungserbringung	116
2.	Honorar für Besondere Leistungen	116
VI.	Haftung Leistungsphase 6	116
I.	Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe	116
I.	Allgemeines	116
II.	Grundleistungen der Leistungsphase 7	116
1.	Koordinieren der Vergaben der Fachplaner	116
2.	Einholen von Angeboten	117
a)	Ausschreibungen bei öffentlichen Auftraggebern nach VOB/A ..	117
aa)	Öffentliche Ausschreibung	117
bb)	Beschränkte Ausschreibung	117
cc)	Freihändigen Vergabe	118
b)	Einholen von Angeboten bei privaten Auftraggebern	118
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 ...	118
a)	Prüfen und Werten	118
b)	Aufstellen eines Preisspiegels	119
c)	Mitwirkung der fachlich Beteiligten	119

	d) Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise	119
	4. Führen von Bietergesprächen.	120
	5. Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens	120
	6. Zusammenstellen der Vertragsunterlagen für alle Leistungsbereiche	120
	7. Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung.	121
	8. Mitwirken bei der Auftragserteilung	121
III.	Erfolg der Leistungsphase 7	123
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 7	123
	1. Prüfen und Werten von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die abgestimmte Planung	123
	2. Mitwirken bei der Mittelabflussplanung	123
	3. Fachliche Vorbereitung und Mitwirken bei Nachprüfungsverfahren	123
	4. Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangebote	123
	5. Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel	123
	6. Aufstellen, Prüfen und Werten von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen	123
V.	Honorar Leistungsphase 7	124
	1. Grundleistungshonorar	124
	a) Wertigkeit der Grundleistungen	124
	b) Umfang des Vergabeverfahrens	124
	c) Nebenkosten	124
	2. Honorar für Besondere Leistungen	124
VI.	Haftung Leistungsphase 7	124
J.	Leistungsphase 8 – Objektüberwachung	124
	I. Allgemeines	124
	II. Grundleistungen der Leistungsphase 8	125
	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	125
	a) Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den Leistungsbeschreibungen	125
	b) Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik	126
	c) Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder Zustimmung	126
	d) Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften	126
	e) Künstlerische Oberleitung.	130
	f) Intensität der Überwachung/Baustellenbesuche.	131

2.	Überwachen der Ausführung von Tragwerken mit sehr geringen und geringen Planungsanforderungen auf Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis.	135
3.	Koordinieren der an der Objektüberwachung fachlich Beteiligten.	135
4.	Aufstellen, Fortschreiben und Überwachen eines Zeitplanes (Balkendiagramm).	136
5.	Dokumentation des Bauablaufs (z.B. Bautagebuch)	136
6.	Gemeinsames Aufmaß mit den ausführenden Unternehmen.	137
	a) Umfang des gemeinsamen Aufmaßes.	137
	b) Bedeutung des gemeinsamen Aufmaßes.	138
7.	Rechnungsprüfung einschließlich Prüfen der Aufmäße der bauausführenden Unternehmen	138
	a) Die Prüfungspflicht im Allgemeinen	138
	b) Prüfen von Rechnungen für Sonderfachmann-Gewerke	139
	c) Prüfen der Honorarrechnungen der Sonderfachleute.	139
	d) Prüfen von Schlussrechnungen	139
	e) Prüfen von Abschlagsrechnungen	141
	f) Ergebnis der Rechnungsprüfung	141
8.	Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen	142
9.	Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen	142
10.	Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276	144
11.	Organisation der Abnahme der Bauleistungen unter Mitwirkung anderer an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligten, Feststellung von Mängeln, Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber	145
	a) Technische Abnahme.	145
	b) Beratung des Bauherrn	146
	c) Einleitung erforderlicher Maßnahmen.	146
12.	Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran.	148
13.	Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts	148
	a) Zeichnerische Darstellung.	149
	b) Rechnerische Ergebnisse	149
14.	Übergabe des Objekts	149
15.	Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche.	150
	a) Allgemeines.	150
	b) Beginn der Verjährungsfrist.	150
	c) Ende der Verjährungsfrist	151
	d) Hemmungstatbestände und Neubeginn	151
	e) Zeitpunkt der Auflistung.	152
16.	Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel	152
III.	Erfolg der Leistungsphase 8	153
	1. Plangerechtes, vertragsgerechtes und technisch mangelfreies Entstehenlassen des Bauwerks	153
	2. Wirtschaftliche Mangelfreiheit	154

3.	Rechtsicherung	154
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 8	154
1.	Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes ..	154
2.	Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kosten- oder Kapazitätsplänen.	154
3.	Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter, soweit diese Tätigkeit nach jeweiligem Landesrecht über die Grundleistungen der Leistungsphase 8 hinausgeht	154
a)	Anwendungsbereich	154
b)	Bestellung zum verantwortlichen Bauleiter	155
V.	Honorar Leistungsphase 8	155
1.	Grundleistungshonorar	155
a)	Wertigkeit der Grundleistungen	155
b)	Die Erfolgsbezogenheit des Honoraranspruchs bezüglich technisch mangelfreier Bauwerkserrichtung.	155
c)	Führen eines Bautagebuchs, gemeinsames Aufmaß [...], Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung nach DIN 276, Auflisten der Verjährungsfristen und Kostenkontrolle	156
2.	Honorar für Besondere Leistungen	156
VI.	Haftung Leistungsphase 8	156
K.	Leistungsphase 9 – Objektbetreuung und Dokumentation	156
I.	Allgemeines	156
1.	Einsatzzeitpunkt	156
2.	Bedeutung.	157
II.	Grundleistungen der Leistungsphase 9	158
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	158
2.	Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen der Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen	159
a)	Inhaltliche Ausgestaltung der Objektbegehung	159
b)	Zeitpunkt der Objektbegehung.	159
c)	Maßgebliche Fristen für die Verjährung der Mängelrechte.	160
d)	Leistungspflicht bei zwischenzeitlicher Veräußerung	160
3.	Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen	161
III.	Erfolg der Leistungsphase 9	161
1.	Die erste und zweite Grundleistung.	161
2.	Die dritte Grundleistung.	162
IV.	Besondere Leistungen der Leistungsphase 9	162
1.	Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist. .	162
a)	Inhalt der Überwachungspflicht	162
b)	Zeitliche Begrenzung auf 5 Jahre nach Abnahme.	162
2.	Erstellen einer Gebäudedokumentation.	163
3.	Aufstellen von Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen	163
4.	Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen.	163
5.	Erstellen eines Instandhaltungskonzepts	163

- 6. Objektbeobachtung 163
- 7. Objektverwaltung 164
- 8. Baubegehungen nach Übergabe 164
- 9. Aufbereiten der Planungs- und Kostendaten für eine Objektdatei
oder Kostenrichtwerte 164
- 10. Evaluieren von Wirtschaftlichkeitsberechnungen 164
- 11. Unbenannte Besondere Leistungen 164
- V. Honorar Leistungsphase 9 164
 - 1. Grundleistungshonorar 164
 - a) Wertigkeit der Grundleistungen 164
 - b) Mängelfeststellung und -beseitigungsüberwachung 164
 - 2. Honorar für Besondere Leistungen 165
- VI. Haftung Leistungsphase 9 165

**Kapitel 5 Zustandekommen, Umfang der Beauftragung und
Entgeltlichkeit des Architektenvertrages 166**

- A. Zustandekommen des Architektenvertrages 166
 - I. Die Einigung 166
 - 1. Übernahme einer Leistungsverpflichtung 167
 - a) Abgrenzung Akquisition – Vertragsabschluss 167
 - b) Rechtsbindungswille erforderlich 169
 - 2. Verhältnis Entgeltlichkeit/Verpflichtung 170
 - II. Vertragsabschluss durch schlüssiges Verhalten 170
 - 1. Konkludentes Angebot des Auftraggebers 170
 - 2. Konkludentes Angebot des Architekten 170
 - III. Vertragsabschluss durch kaufmännisches Bestätigungsschreiben 171
 - IV. Vertragsabschluss bei Form- und Genehmigungserfordernissen 171
 - 1. Sondervorschriften der Gemeindeordnungen 171
 - 2. Genehmigungsvorbehalte 172
 - V. Vertragsabschluss bei Schriftformabrede 172
 - 1. Bedeutung des § 154 Abs. 1 BGB 172
 - 2. Konkludente Schriftformabrede 173
 - 3. Aufhebung einer Schriftformabrede 173
 - 4. Treuwidriges Berufen auf Schriftformerfordernis 174
 - 5. Dissens über Schriftlichkeit 174
 - VI. Vertragsabschluss über Besondere Leistungen 174
 - VII. Darlegungs- und Beweislast 174
 - VIII. Verstoß gegen Koppelungsverbot 174
 - IX. Nichtigkeit wegen Sitten- oder Gesetzesverstoß 178
- B. Anspruch auf Vertragsabschluss aus Vorvertrag/Rahmenvertrag 179
 - I. Stufenweise Beauftragung 179
 - 1. Wesen des Vorvertrages 179
 - 2. Klage aus Vorvertrag 179
 - 3. Vertragliche Bindungsklauseln 180
 - II. Rahmenverträge 181
- C. Umfang der Beauftragung 181
 - I. Keine Vermutung für bestimmten Vertragsumfang 181
 - II. Bestimmung des Vertragsumfangs durch Auslegung 181

III.	Nichtübertragung einzelner Leistungsphasen oder Grundleistungen.	184
D.	Entgeltlichkeit des Architektenvertrages	184
I.	Unentgeltliche Leistungsverpflichtung des Auftragnehmers	184
II.	Kein Honoraranspruch bei freiwilliger Leistungserbringung.	184
III.	Vergütungspflicht bei bedingten Vertragsabschlüssen	185
IV.	Die »unverbindliche« Beauftragung	186
 Kapitel 6 Honorar bei Nichterbringung einzelner Grundleistungen		187
A.	Allgemeines	187
B.	Honorar bei Nichterbringung einzelner Grundleistungen	188
C.	Honorar bei Nichterbringung ganzer Leistungsphasen	189
D.	Honorar bei Mängeln als Folge der Nichterbringung einzelner Leistungsphasen oder Grundleistungen	189
I.	Schadensersatzansprüche	189
1.	Honorarverlust als unmittelbare Folge der Schadensersatzverpflichtung	189
2.	Aufrechnung mit Schadensersatzanspruch gegen Honorarforderung	190
II.	Minderung.	190
1.	Voraussetzungen der Minderung.	190
2.	Berechnung der Minderung	191
III.	Vorausgehende Fristsetzung zur Nacherfüllung.	191
 Kapitel 7 Honorar bei Nichtübertragung einzelner Leistungsphasen, Grundleistungen oder wesentlicher Teile von Grundleistungen (§ 8 HOAI).		193
A.	Die Regelung des § 8 Abs. 1 HOAI.	193
B.	Die Regelung des § 8 Abs. 2 HOAI.	194
I.	Bewertung einzelner Grundleistungen/wesentlicher Grundleistungsteile .	194
II.	Darlegungs- und Beweislast	196
C.	Zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand gem. § 8 Abs. 3 HOAI. .	196
 Kapitel 8 Honorarvereinbarungen und Mindestsatzfiktion (§ 7 Abs. 1, 5 HOAI) . .		197
A.	Schriftliche Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung	197
I.	Mindestsatzfiktion	197
II.	Grundsatz des § 7 Abs. 1, 5 HOAI.	198
III.	Schriftformerfordernis für Honorarvereinbarungen und Folgen der Nichteinhaltung.	200
1.	Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform	200
2.	Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung der Schriftform.	200
3.	Treuwidriges Berufen auf Formmangel	201
IV.	Bei Auftragserteilung ist bei Vertragsabschluss	201
1.	Auslegung des Begriffs »bei Auftragserteilung«.	201
2.	Nachträgliche Änderungen vor Vertragsbeendigung	202
3.	Honorarvereinbarungen bei Auftragerweiterung	202
4.	Honorarregelung im Vorvertrag.	203
5.	Sonderregelungen hinsichtlich des Zeiterfordernisses.	203
6.	Darlegungs- und Beweislast.	204
B.	Honorarvereinbarungen nach Vertragsbeendigung	204

Kapitel 9 Anrechenbare Kosten	206
A. Allgemeines	206
B. Begriff und Bezugspunkt der anrechenbaren Kosten	207
I. Anrechenbaren Kosten des »Objekts«	207
II. Anrechenbare Kosten bei Teilplanungsauftrag und bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	208
1. Teilplanungsauftrag	208
a) Planungsauftrag über Einzelgewerke:	208
b) Planungsauftrag über Teile des Gesamtobjekts	208
c) Honorarermittlung nur über anrechenbaren Kosten	209
2. Vorzeitige Vertragsbeendigung	209
a) Honorarermittlung durch Quotenbildung	209
b) Honorarermittlung durch Einzelgewerkskosten	209
III. Anrechenbare Kosten bei Instandsetzung oder bei Befassung mit Einzelgewerken eines Objekts	210
C. Die Kostenermittlung	211
I. Form und Inhalt der Kostenermittlungen	211
II. Die maßgebliche Kostenermittlungsart	212
1. Kostenermittlung für Abschlagsforderungen	212
2. Kostenermittlung bei beschränktem Auftragsumfang	213
3. Kostenermittlung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	213
4. Kostenermittlung nur für Leistungsphase 1	213
5. Auskunftsanspruch des Architekten über anrechenbare Kosten ...	214
III. Vereinbarungen über Kostenermittlungen	214
IV. Anrechenbare Kosten bei Bausummengarantie und -überschreitung ...	215
1. Bausummengarantie	215
2. Bausummenüberschreitung	215
V. Anrechenbare Kosten bei Reduzierung des Bauvolumens	215
D. Regelung des § 4 Abs. 2 HOAI	215
I. Eigenleistungen (Nr. 1)	215
II. Nicht übliche Vergünstigungen (Nr. 2)	216
III. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung (Nr. 3)	216
IV. Einbau vorhandener oder vorbeschaffter Baustoffe oder Bauteile (Nr. 4)	216
E. Mitzuverarbeitende Bausubstanz	216
I. Vorhandene Bausubstanz	216
II. Anrechnung und schriftliche Vereinbarung	217
III. Technische oder gestalterische Mitverarbeitung	218
IV. Angemessene Berücksichtigung	218
F. Besondere Grundlagen des Honorars	220
I. Anrechenbare Kosten für Technische Anlagen, die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht (§ 33 Abs. 2 HOAI)	220
II. Honorar bei fachlicher Planung bzw. fachlicher Überwachung der Ausführung	220
G. § 33 Abs. 3 HOAI	220
 Kapitel 10 Honorarzonen	 223
A. Allgemeines	223

B.	Punktebewertung und Objektlisten	223
C.	Die Punktebewertung im Allgemeinen	224
	I. Maßgeblichkeit der Planungsanforderungen	224
	II. Honorarzonensvereinbarung	225
	III. Darlegungs- und Beweislast	228
D.	Die Honorarzonen für Leistungen bei Gebäuden	228
	I. Die Bewertungsmerkmale des § 35 Abs. 2 HOAI	228
	1. Einbindung in die Umgebung	229
	2. Anzahl der Funktionsbereiche	229
	3. Gestalterische Anforderungen	229
	4. Konstruktive Anforderungen	229
	5. Technische Ausrüstung	229
	6. Ausbau	230
	II. Die Zuordnung nach § 35 Abs. 6 HOAI	230
E.	Die Honorarzonen für Leistungen bei raumbildenden Ausbauten	230
	I. Die Bewertungsmerkmale des § 35 Abs. 3 HOAI	230
	1. Anzahl der Funktionsbereiche	230
	2. Lichtgestaltung	230
	3. Raumzuordnung und Raumproportionen	230
	4. Technische Ausrüstung	230
	5. Farb- und Materialgestaltung	231
	6. Konstruktive Detailgestaltung	231
	II. Die Zuordnung nach § 35 Abs. 6 HOAI	231
Kapitel 11 Honorartafeln		232
A.	Allgemeines: Die Interpolation	232
B.	Die Interpolation	232
	I. Gegenstand der Interpolation	232
	II. Interpolationsformel	233
Kapitel 12 Honorar für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden (§ 6 Abs. 2 HOAI)		234
A.	Allgemeines	234
B.	Umbau und Modernisierung	234
	I. Umbau, Begriff	234
	II. Modernisierung	234
	1. Begriff der Modernisierung	234
	2. Verhältnis zu Erweiterungs- und Umbauten sowie Instandsetzungen	234
C.	Anrechenbare Kosten	235
D.	Honorarzonen	235
E.	Der Umbau- und Modernisierungszuschlag	236
	I. Die schriftliche Zuschlagsvereinbarung	236
	II. Inhalt der Zuschlagsvereinbarung	236
	1. Maßnahmen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades	236
	2. Maßnahmen unterdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades	237
	3. Maßnahmen überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades	237
	III. Folgen fehlender Zuschlagsvereinbarungen	237
	1. Maßnahmen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades	237

2.	Zuschlagsfiktion und Schriftformerfordernis bei § 6 Abs. 2 HOAI .	237
3.	Maßnahmen unterdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades.	237
4.	Maßnahmen überdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrades	238
Kapitel 13	Nebenkosten	239
A.	Allgemeines	239
B.	§ 14 Abs. 1 HOAI.	239
I.	Nebenkostenerstattung auf Einzelnachweis.	239
II.	Nebenkosten und Mehrwertsteuer	239
III.	Erforderlichkeit	240
IV.	Ausschluss der Nebenkostenerstattung	240
C.	Erstattungsfähige Nebenkosten	241
I.	Der Katalog des § 14 Abs. 2 HOAI	241
1.	Versandkosten, Kosten der Datenübertragungen	241
2.	Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und von schriftlichen Unterlagen sowie für die Anfertigung von Filmen und Fotos. .	242
3.	Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich der Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung	243
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	243
5.	Trennungentschädigungen und Kosten für Familienheimfahrten in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätzen, sofern nicht höhere Aufwendungen an Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen des Auftragnehmers auf Grund von tariflichen Vereinbarungen bezahlt werden	244
6.	Entschädigungen für den sonstigen Aufwand bei längeren Reisen nach Nummer 4, sofern die Entschädigungen vor der Geschäftsreise schriftlich vereinbart worden sind	244
7.	Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind.	245
II.	Sonstige erstattungsfähige Nebenkosten	246
D.	Fälligkeit (§ 15 Abs. 3 HOAI)	246
E.	Darlegungs- und Beweislast.	246
F.	Nebenkostenpauschale (§ 14 Abs. 3 Satz 2 HOAI)	247
I.	Vereinbarung	247
II.	Höhe der Pauschalierung	247
1.	Angemessene Pauschalierung.	247
2.	Unwirksame Pauschalierung	248
3.	Nebenkostenpauschale und Resthonoraranspruch.	248
Kapitel 14	Planungsnachträge (§ 10 HOAI)	249
A.	Grundlagen.	250
I.	Anordnungsrecht	250
II.	(Un-)Beachtlichkeit von Ausführungsnachträgen	250
B.	Abgrenzung zu Grund- und Besonderen Leistungen	251

I.	Varianten und Alternativen	251
II.	Zweitplanung = Erneute geistige Leistung	251
C.	Honorar bei nachträglicher Änderung des Planungsziels, § 10 Abs. 1 HOAI 2013	253
I.	Änderungen des Planungsziels durch den Bauherrn	254
1.	Änderungen bis zum Erreichen des jeweiligen Leistungsziels	254
2.	Nachträgliche Änderungen nach erfolgtem Erreichen des Leistungsziels	255
II.	Die Planänderungsverpflichtung des Architekten	256
D.	Wiederholung von Grundleistungen ohne Änderung der anrechenbaren Kosten, § 10 Abs. 2 HOAI 2013.	258
E.	Abgrenzung zur Zweitplanung als Nachbesserungsleistung	259
F.	Sonderfall: Mehrfachleistungen/Wiederholungsleistungen durch Bauunternehmerinsolvenzen	260
I.	Mögliche Anspruchsgrundlagen	260
II.	Nachfolgeunternehmervergütung als anrechenbare Kosten	261
Kapitel 15	Planungs- und Bauzeit	262
A.	Entschädigung gem. § 642 BGB	262
I.	Annahmeverzug	262
II.	Angemessene Entschädigung	263
1.	Berechnung im Verhältnis zur vereinbarten Vergütung	263
2.	Anrechnung anderweitiger Vorteile	263
B.	Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB	263
C.	Honorar bei Wegfall der Geschäftsgrundlage	263
D.	Vertragliche Vereinbarungen	264
I.	Konkretisierung des Entschädigungsanspruchs nach § 642 BGB	264
II.	Vom Annahmeverzug unabhängige Honorarerhöhung	264
Kapitel 16	Auftrag für mehrere Gebäude (§ 11 HOAI)	265
A.	Allgemeines	265
B.	§ 11 Abs. 1 HOAI.	265
C.	§ 11 Abs. 2 HOAI.	266
I.	Ein oder mehrere Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Tragwerke.	267
1.	Abgrenzung.	267
2.	Beispiele für eines oder mehrere Gebäude	267
II.	Unwirksame Honorarvereinbarungen.	269
D.	§ 11 Abs. 3 HOAI.	269
I.	Im Wesentlichen gleiche Gebäude	270
1.	Gleiche und spiegelgleiche Gebäude	270
2.	Im wesentlichen gleiche Gebäude	270
II.	Zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang	271
1.	Zeitlicher Zusammenhang.	271
2.	Örtlicher Zusammenhang	271
III.	Gleiche bauliche Verhältnisse	271
IV.	Gebäude nach Typen- oder Serienplanung	272
V.	Einheitlicher Auftrag	272

E.	§ 11 Abs. 4 HOAI	272
Kapitel 17 Honorar für Leistungen der Planung von Innenräumen		
	(§§ 37 – 39 HOAI)	273
A.	Allgemeines	273
B.	Leistungsbild Innenräume	273
I.	Innenräume (Raumbildender Ausbau)	273
1.	Innere Gestaltung	273
2.	Erstellung von Innenräumen	273
II.	Gleichzeitige Ausführung des raumbildenden Ausbaus und der anderen Leistungen der Objektplanung	273
III.	Anrechenbare Kosten und Honorarzone	274
1.	Anrechenbare Kosten	274
2.	Die maßgebliche Honorarzone	275
IV.	Honorarvereinbarungen	275
Kapitel 18 Honorar bei Instandhaltungen und Instandsetzungen (§ 12 HOAI) . .		
A.	Allgemeines	276
I.	Instandsetzungen	276
II.	Instandhaltungen	276
B.	Honorar	276
I.	Grundhonorar	276
II.	Honorarvereinbarung	277
1.	Erhöhung des Vomhundertsatzes für Leistungsphase 8	277
2.	Formelle Voraussetzungen	278
Kapitel 19 – Zeithonorar		
A.	Allgemeines	279
B.	Das Zeithonorar	279
I.	Die Vorausschätzung	280
II.	Stundensätze	280
1.	Persönlicher Anwendungsbereich	280
a)	Auftragnehmer	280
b)	Technische oder wirtschaftliche Mitarbeiter	281
c)	Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter mit vergleichbarer Qualifikation, die technische oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen	281
2.	Höhe der Stundensätze	281
Kapitel 20 Fälligkeit des Architektenhonorars		
A.	Allgemeines	282
B.	Fälligkeit der Schlusszahlung nach § 15 Abs. 1 HOAI	282
I.	Abnahme erforderlich	282
II.	Überreichen einer prüffähigen Schlussrechnung	284
1.	Überreichen	284
2.	Schlussrechnung	284

3. Prüffähigkeit	286
C. Abschlagszahlungen nach § 15 Abs. 2 HOAI	294
I. Voraussetzungen eines Anspruchs auf Abschlagszahlung nach § 15 Abs. 2 HOAI	294
1. Nachgewiesene Leistungen	294
2. Angemessener Zeitabstand	295
3. Darlegungs- und Beweislast	295
II. Zeitliche Grenze für Abschlagsforderungen	295
III. Die Abschlagszahlung	296
1. Keine Teilabnahme oder Anerkennung	296
2. Vorläufiger Charakter	296
3. Verjährung	297
D. Fälligkeit der Nebenkosten nach § 15 Abs. 3 HOAI	298
E. Abweichende Fälligkeitsvereinbarungen nach § 15 Abs. 4 HOAI	298
I. Schriftliche Vereinbarung – Anspruch ohne Vereinbarung	298
II. Teilschlussforderungen	298
III. Kontrolle anhand des AGB-Gesetzes	298
1. Bauherr als Verwender	298
2. Architekt als Verwender	298
IV. Nebenkostensersatz	299
F. Durchsetzung des Honoraranspruchs	299
I. Rechtsprechungsänderung zur Fälligkeit bei Prüffähigkeitsmängeln	299
II. Verjährung des Honoraranspruchs	299
III. Mehrwertsteuer	300
Kapitel 21 Bindung an die Schlussrechnung	301
A. Allgemeines	301
B. Voraussetzungen der Schlussrechnungsbindung	301
I. Die Schlussrechnung	301
II. Die Bindungswirkung	302
1. Kein Honorarverzicht	302
2. Treu und Glauben	302
3. Fehlende Prüffähigkeit	304
4. Unzulässige Mindestsatzunterschreitung	304
5. Wertersatzansprüche	305
C. Umfang der Bindungswirkung	305
I. Bindung an Rechnungsposten	305
II. Bindung an Rabattgewährung	306
D. Nachforderungsvorbehalt	306
E. Ausnahmen von der Bindung	306
F. Rückzahlungsansprüche wegen Überzahlung	307
G. Darlegungs- und Beweislast	307
Kapitel 22 Abnahme	309
A. Allgemeines	309
B. Die Abnahme der Architektenleistung	311

C.	Teilabnahme	312
D.	Darlegungs- und Beweislast	312
E.	Abnahme bei vorzeitiger Vertragsbeendigung	312
Kapitel 23 Vorzeitige Beendigung des Architektenvertrages		313
A.	Allgemeines	313
B.	Ordentliche Kündigung des Bestellers nach § 648 BGB	313
I.	Erklärung	314
II.	Wirkung	314
III.	Vergütungsanspruch	314
1.	Allgemeines	314
2.	Berechnung	315
3.	Pauschale	316
IV.	Abdingbarkeit	316
C.	Kündigung des Bestellers aus wichtigem Grund	317
I.	Wichtiger Grund	317
II.	Abmahnung	319
III.	Teilkündigung	319
IV.	Kündigungserklärung	319
V.	Feststellung des Leistungsstandes	319
VI.	Vergütungsanspruch	320
D.	Kündigung des Architekten aus wichtigem Grund	320
I.	Weitere wichtige Gründe sind:	320
II.	Abrechnung nach Kündigung	321
E.	Sonderkündigungsrecht	321
I.	Allgemeines	321
II.	Kündigungsrecht des Bestellers	322
III.	Kündigungsrecht des Architekten	322
IV.	Vergütungsanspruch bei Kündigung	323
F.	Aufhebungsvereinbarungen	323
G.	Krankheit oder Tod des Architekten	323
H.	Herausgabe von Unterlagen	324
Kapitel 24 Haftung des Architekten		325
A.	Der Mangelbegriff	327
I.	vereinbarte Beschaffenheit	327
II.	anerkannte Regeln der Technik	328
B.	Der Mangel des Architektenwerks	329
C.	Architektenfehler in den Leistungsphasen	330
I.	Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung)	330
II.	Leistungsphase 2 (Vorplanung)	331
III.	Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)	332
1.	Baumaterialien	332
2.	Erkundung des Baugrunds	332
3.	Abdichtungskonzept	332
4.	Risiken der Planung im Außenbereich	334
5.	Schallschutz	334
6.	Brandschutz	334

7.	Wärmedämmung	334
8.	Tiefgaragenplanung	335
9.	Winterbau	335
10.	Sanierung	335
11.	Steuervergünstigung	335
12.	Überprüfung vorgefundener Planung	336
13.	Kostenkontrolle	336
14.	Teilleistungskontrolle	336
IV.	Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung)	336
1.	vereinfachtes Genehmigungsverfahren	337
2.	fehlerhafte Wohnflächenberechnung	337
3.	Brandschutzauflagen	337
V.	Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung)	337
1.	Übernahme fremder Planung	338
2.	Material	338
3.	behördliche Auflagen	338
VI.	Leistungsphasen 6 (Vorbereitung der Vergabe) und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)	338
VII.	Leistungsphase 8 (Objektüberwachung)	339
1.	Altbausanierung	341
2.	Anhaltspunkte für Mängel	341
3.	Überprüfungspflicht der Planung eines anderen Architekten	341
4.	unzuverlässiger Handwerker	341
5.	Überwachung einzelner Handwerks- und Ingenieurleistungen	
	fehlerhafte Gebäudeeinmessung	341
	Rohrverlegearbeiten	342
	Abwasserableitung	342
	Abdichtung	342
	Fundamente	342
	Verfüllmaterial	343
	Betondruckfestigkeit	343
	Betonmangel	343
	Pflasterarbeiten	343
	Estrich	343
	Fliesenverlegung	344
	Natursteinverlegung	344
	Parkett	344
	Überwachungspflicht bei vorgehängter Natursteinfassade	344
	Schallschutz	344
	Fassadenanstrich	344
	Putz- und Malerarbeiten	345
	Dacharbeiten	345
	Konstruktive Systeme von Spezialanbietern	345
	Glasfassadenkonstruktionen	346
	Wintergarten	346
	Umbauten, Modernisierungen	346
6.	Sonderfachleute	346
7.	Fachunternehmen	347
8.	Auftragsvergabe durch den Bauherrn an Dritte	347

9. Eigenleistungen des Bauherrn	347
10. Bautenstandsberichte.	347
11. Obhutspflichten	348
12. Verkehrssicherungspflicht	348
13. Rechnungsprüfung und Zahlungsfreigabe	348
14. Planungsänderung während der Bauausführung	349
15. Mitwirkung bei der Abnahme	349
16. Gewährleistungsfristen	349
17. Überwachung der Beseitigung festgestellter Mängel	350
18. vergleichbare Tätigkeiten	350
19. Gefälligkeit	350
VIII. Leistungsphase 9 (Objektbetreuung)	350
D. Beratungsfehler.	351
E. Mängelansprüche gegen den Architekten.	352
I. Entstehen der Ansprüche	352
II. Nacherfüllung	353
III. Nacherfüllungsrecht des Architekten	354
IV. Symptomtheorie.	355
V. Rücktritt vom Architektenvertrag.	355
VI. Mitverschulden des Bauherrn	356
1. Mitverschuldenseinwand des Bauunternehmers wegen Planungsmängeln oder unterlassener Planung	356
2. Mitverschuldenseinwand des Bauunternehmers wegen mangelnder Bauaufsicht	356
3. Mitverschuldenseinwand des Objektplaners gegenüber dem Bauherrn wegen Fehlern eines Sonderfachmanns.	357
4. Mitverschuldenseinwand des Objektplaners gegenüber dem Bauherrn wegen unterlassener Aufklärung über die Besonderheiten des Grundstücks	357
5. Mitverschuldenseinwand des Objektüberwachers gegenüber dem Bauherrn	357
6. Mitverschuldenseinwand des Tragwerksplaners gegenüber dem Bauherrn	357
7. Mitverschulden des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer wegen Mängeln der Tragwerksplanung	358
VII. Mitverschulden des Objektüberwachers	358
VIII. Mitverschuldensquote	358
IX. Schadenshöhe.	359
1. Ertragsausfälle	359
2. Sowiesokosten	360
3. Prozesskosten.	360
4. Abzug »neu für alt«	361
5. Ersatz von Gebrauchsvorteilen.	361
6. merkantiler Minderwert	361
X. Ansprüche aus unerlaubter Handlung	362
XI. Haftung gegenüber Dritten	362
XII. Haftung wegen mangelnder Vollmacht.	363
XIII. Haftung wegen Bauverzögerung.	363

F.	Haftung mehrerer Beteiligter	363
I.	Gesamtschuld.	363
1.	Objektplaner – Bauunternehmer	364
2.	bauaufsichtsführender Architekt – Bauunternehmer	365
3.	Objektplaner – bauaufsichtsführender Architekt	365
4.	Objektplaner – Fachplaner	365
5.	Objektplaner – Statiker	366
6.	Objektplaner – Landschaftsplaner	366
7.	Objektplaner – Vermessungsingenieur.	366
II.	Quotierung	366
G.	Verjährung	368
I.	Verjährungsbeginn	368
II.	Arglist	368
III.	Organisationsverschulden.	369
IV.	Hemmung der Verjährung	370
1.	Klageerhebung	370
2.	Mahnbescheidsantrag	371
3.	Aufrechnung im Prozess	371
4.	Antrag auf Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens	371
5.	Begutachtungsverfahren	372
6.	Zustellung der Streitverkündung	372
7.	schwebende Verhandlungen.	373
8.	Ende der Hemmung	374
9.	Hemmung der Verjährung bei Leistungsverweigerungsrecht	374
V.	Unterbrechung der Verjährung.	374
VI.	Sekundärhaftung	374
VII.	Die Verjährung des Anspruchs auf Gesamtschuldnerausgleich	375
H.	AGB-Klauseln.	376
I.	Vielzahl von Verträgen	376
II.	Stellen der Vertragsbedingungen.	376
III.	Verwender	376
IV.	Aushandeln	377
V.	Einbeziehungsvereinbarung	378
VI.	überraschende und mehrdeutige Klauseln	379
VII.	unangemessene Benachteiligung.	380
VIII.	AGB-Klauseln in Architektenverträgen.	381
I.	Haftpflichtversicherung.	382
I.	Versicherungsfall	382
II.	Obliegenheiten des Versicherungsnehmers	382
1.	Anzeigepflichten	382
2.	Mitwirkungspflichten	382
3.	Pflichten im Rahmen von gerichtlichen Verfahren.	382
4.	Anerkenntnisverbot.	382
5.	Folgen von Obliegenheitsverletzungen	383
III.	Anerkenntniswirkung.	383

Kapitel 25 Bausummenüberschreitung	384
A. Allgemeines	384
B. Baukostengarantie	384
C. Baukostenobergrenze	384
D. baubegleitende Kostenermittlungen	387
I. Kostenschätzung	387
II. Kostenberechnung	388
III. Kostenanschlag	389
IV. Kostenfeststellung	389
V. Kosteneinschätzung	389
E. Unwirtschaftlichkeit des Planungsergebnisses	390
F. Ursache	390
G. Schaden	390
H. Verjährung des Schadensersatzanspruchs wegen Bausummenüberschreitung	391
I. Honorar des Architekten bei Bausummenüberschreitung	391
Kapitel 26 Referentenentwurf zur Änderung der HOAI	393
A. Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen	393
I. Zusammenfassung der § 1 Abs. 1 und 2 ArchLG	394
II. Berufsgruppen	395
III. Regelungsprogramm der HOAI	396
IV. Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches	399
B. Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI-Änderungsverordnung)	400
I. Ziele und wesentlicher Inhalt des Entwurfs	400
II. Die Änderungen im Einzelnen:	400
1. Änderung des § 1 HOAI	400
2. Änderung des § 2 HOAI	402
3. Änderung des § 3 HOAI	402
4. Änderung des § 5 HOAI	403
5. Änderung des § 6 HOAI	404
6. Änderung des § 7 HOAI	405
7. Änderung des § 9 HOAI	407
8. Änderung des § 10 HOAI	407
9. Änderung des § 12 HOAI	408
10. Änderung des § 13 HOAI	408
11. Änderung des § 14 HOAI	408
12. Änderung des § 15 HOAI	408
13. Änderung des § 35 HOAI	409
14. Änderung des § 37 HOAI	409
Anhang HOAI-Fassung gem. Referentenentwurf	411
Stichwortverzeichnis	527