

Honorar des Architekten für verschiedene Leistungen an einem Gebäude

Verfasser: Karl Georg **Wierer**

Inhaltsübersicht	Seite
1. Einführung	92
2. Die Regelung des § 23	92
2.1 Der Trennungsgrundsatz des § 23 Abs. 1 HOAI	93
2.1.1 Verschiedene Leistungen	93
2.1.2 Gleichzeitige Durchführung	94
2.1.3 Honorarberechnung	94
2.1.4 Grenzen des Trennungsgrundsatzes	95
2.2 Minderung des Honorars nach § 23 Abs. 2 HOAI	95
2.3 Preisrechtliche Auswirkungen	96
3. Beispiele aus der Praxis	97
3.1 Honorarzone Umbau = Honorarzone Erweiterung	98
3.2 Honorarzone Umbau < Honorarzone Erweiterung	99
3.3 Honorarzone Umbau > Honorarzone Erweiterung	101
4. Zusammenfassung	103
Anlagen	105

1. Einführung

In unserer Prüfungs- und Beratungspraxis treffen wir häufig auf folgenden Fall: Die Kommune möchte die Architektenleistungen für den Umbau und die Erweiterung eines Gebäudes in Auftrag geben. Bei den Verhandlungen über das Honorar des Architekten können sich die Parteien nicht darüber einigen, ob das Honorar aus der Summe der anrechenbaren Kosten von Umbau und Erweiterung zu ermitteln ist oder ob der Architekt das Honorar aus den jeweiligen Einzelkosten berechnen kann. Der Grund der Unsicherheit liegt meist darin, daß den Parteien die Regelung des § 23 HOAI nicht oder nicht in vollem Umfang bekannt ist, wonach das Honorar grundsätzlich auch dann getrennt zu ermitteln ist, wenn verschiedene Leistungen gleichzeitig an einem Gebäude durchgeführt werden. Um derartige Auseinandersetzungen, die nicht selten zu unwirksamen, die Mindestsätze unterschreitenden Honorarvereinbarungen führen, vermeiden zu helfen, stellen wir die Regelung des § 23 HOAI im einzelnen dar und erläutern ihre Auswirkungen auf die Praxis anhand von Fallbeispielen.

2. Die Regelung des § 23

§ 23 HOAI hat folgenden Wortlaut:

„Verschiedene Leistungen an einem Gebäude

(1) Werden Leistungen bei Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten oder raumbildenden Ausbauten (§ 3 Nr. 3 bis 5 und 7) gleichzeitig durchgeführt, so sind die anrechenbaren Kosten für jede einzelne Leistung festzustellen und das Honorar danach getrennt zu berechnen. § 25 Abs. 1 bleibt unberührt.

(2) Soweit sich der Umfang jeder einzelnen Leistung durch die gleichzeitige Durchführung der Leistungen nach Abs. 1 mindert, ist dies bei der Berechnung des Honorars entsprechend zu berücksichtigen."

§ 23 HOAI befaßt sich - anders als § 22 HOAI, nach dem bei einem Auftrag für mehrere Gebäude das Honorar für jedes Gebäude getrennt zu berechnen ist - mit dem Fall, daß der Architekt beauftragt ist, Leistungen für verschiedene Arten von Baumaßnahmen gleichzeitig an **einem** Gebäude zu erbringen. Wie § 22 gesteht § 23 HOAI dem Architekten im Grundsatz zu, daß er das Honorar für jede Leistung getrennt berechnet. Das heißt, der Architekt kann die anrechenbaren Kosten (und die übrigen Berechnungselemente des Honorars) für jeden Leistungsbereich getrennt ermitteln und für jede Einzelsumme das Honorar anhand der Honorartabelle bestimmen. Einzeln ermittelt und addiert ergibt sich in den meisten Fällen (s. hierzu unten Abschnitt 3) ein höheres Honorar, als wenn man das Honorar aus der Gesamtsumme aller anrechenbaren höheren Kosten ermittelt. Dieser Vorteil für den Architekten entsteht, weil sich bei den durch Addition entstehenden Bausummen die Degression der Honorartafel auswirkt. Insoweit erhöht § 23 Abs. 1 HOAI das Honorar. § 23 Abs. 2 HOAI fordert andererseits eine Minderung des Honorars, wenn die einzelnen Leistungen wegen der gleichzeitigen Durchführung weniger umfangreich sind, also einen geringeren Aufwand erfordern. Insoweit werden die Vorteile des § 23 Abs. 1 HOAI teilweise wieder aufgehoben. Dies mindert die Auswirkungen des § 23 Abs. 1 HOAI erheblich.

2.1 Der Trennungsgrundsatz des § 23 Abs. 1 HOAI

2.1.1 Verschiedene Leistungen

Von § 23 erfaßt werden nur Leistungen bei

- Wiederaufbauten, das sind nach der Begriffsdefinition des § 3 HOAI Maßnahmen zur „Wiederherstellung zerstörter Objekte auf vorhandenen Bau- oder Anlagenteilen. Sie gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist“ (§ 3 Nr. 3 HOAI);
- Erweiterungsbauten, das sind „Ergänzungen eines vorhandenen Objekts, zum Beispiel durch Aufstockung oder Anbau“ (§ 3 Nr. 4 HOAI);
- Umbauten, das sind „Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand“ (§ 3 Nr. 5 HOAI);
- raumbildenden Ausbauten, das sind Maßnahmen zur inneren „Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion“ (§ 3 Nr. 7 HOAI).

Für die raumbildenden Ausbauten bleibt nach § 23 Abs. 1 Satz 2 der § 25 Abs. 1 HOAI unberührt. Danach darf ein Architekt dort, wo ihm Grundleistungen für Neubau, Erweiterung, Umbau oder Wiederaufbau übertragen sind, ein besonderes Honorar für die Leistungen des raumbildenden Ausbaus **nicht** berechnen.

In § 23 Abs. 1 HOAI nicht erwähnt sind die Fälle, in denen Leistungen bei Modernisierungen und/oder Instandsetzungen sowie Instandhaltungen gleichzeitig mit den o.g. Leistungen an einem Gebäude durchgeführt werden. Die Unterscheidung zwischen Umbauten und Modernisierungen hat für den § 23 HOAI keine wesentliche Bedeutung, da Modernisierungen nach der Definition des § 3 Nr. 6 HOAI häufig zugleich Umbauten sind. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, sind reine Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen zu behandeln. Treffen diese mit Leistungen für Wiederaufbauten, Erweiterungen, Umbauten und/oder raumbildenden Ausbauten zusammen, kann ein getrenntes Honorar nicht berechnet werden, weil der Verordnungsgeber diese Maßnahmenarten nicht in die Aufzählung der Leistungsbereiche in § 23 Abs. 1 HOAI aufgenommen hat.

Treffen Modernisierungen, Instandsetzungen und/oder Instandhaltungen mit den o.g. Maßnahmenarten, z.B. Umbauten und Erweiterungsbauten zusammen, so werden die Umbaukosten um die Kosten der nicht getrennt honorarfähigen Leistungsarten erhöht. Für den Erweiterungsteil ist das Honorar nach § 23 Abs. 1 HOAI getrennt auf der Grundlage der Kosten der Erweiterungsmaßnahme zu berechnen.

Treffen die i.S. des § 23 Abs. 1 HOAI nicht getrennt honorarfähigen Leistungsarten, z.B. Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen, mit nur einer Leistungsart des § 23 Abs. 1 HOAI zusammen, z.B. einer Erweiterungsmaßnahme, so ist das Honorar aus den zusammengefaßten anrechenbaren Kosten der beiden Maßnahmenarten zu berechnen. Der bei Instandhaltungen und Instandsetzungen mögliche Instandsetzungszuschlag für die Bauüberwachung nach § 27 HOAI ist - sofern diese Honorarerhöhung vereinbart ist - aus dem auf die Instandhaltung bzw. Instandsetzung fallenden Anteil des zusammengefaßt ermittelten Honorars zu berech-

nen. Der Zuschlag ist anteilig aus dem zusammengefaßten Honorar zu berechnen, weil Instandhaltung und Instandsetzung keine i.S. des § 23 HOAI selbständige Leistungsart darstellen.

2.1.2 Gleichzeitige Durchführung

Der Trennungsgrundsatz des § 23 Abs. 1 HOAI für die Honorarabrechnung gilt, wenn die Architektenleistungen für die o.g. Maßnahmen **gleichzeitig** an **einem** Gebäude durchgeführt werden. Das Honorar ist erst recht dann getrennt zu berechnen, wenn die verschiedenen Leistungen **nacheinander** durchgeführt werden.

Werden die Leistungen an **verschiedenen** Gebäuden erbracht, ist das Honorar nach § 22 HOAI ebenfalls getrennt zu berechnen. Werden an einem oder mehreren dieser Gebäude gleichzeitig Maßnahmen i.S. des § 23 Abs. 1 HOAI durchgeführt, ist für diese das Honorar zusätzlich nach Maßgabe des § 23 Abs. 1 getrennt zu berechnen. Kommt es zu einer zeitlichen Trennung der Ausführung, ist auch § 21 HOAI zu beachten.

Gleichzeitigkeit i.S. des § 23 Abs. 1 HOAI bedeutet, daß die **Architektenleistungen** für diesen Leistungsbereich zur gleichen Zeit oder sich überschneidend auszuführen sind. Unerheblich ist, in welchem zeitlichen Zusammenhang die **Baumaßnahmen** ausgeführt werden.

2.1.3 Honorarberechnung

Anrechenbare Kosten

Sind die Leistungen für die in § 23 Abs. 1 HOAI durchgeführten Maßnahmenarten trennbar (s.u. Ziffer 2.1.5), ist das Honorar für jeden Leistungsbereich getrennt zu berechnen. Dabei sind die anrechenbaren Kosten für jeden Leistungsbereich konkret zu ermitteln. Die häufig praktizierte pauschale Aufteilung der gesamten anrechenbaren Kosten nach dem Flächen- oder Volumenverhältnis wird den von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen an die getrennte Honorarberechnung nicht gerecht. Dies hat der BGH jüngst in einer Entscheidung zu § 22 HOAI wie folgt bestätigt (BGH, Urteil vom 06.07.2000, Baurecht 2000, 1513):

„Einer getrennten Berechnung nach § 22 Abs. 1 HOAI bedarf es für eine prüfbare Schlußrechnung schon deshalb, um gebäudebezogen aufzugliedern, ob und ggf. welche Kosten gemäß § 10 HOAI voll, gemindert oder gar nicht Grundlage der Honorarabrechnung sein sollen. Daran fehlt es auch bei der nach Schluß der mündlichen Verhandlung nachgereichten Neuberechnung, in der die Gesamtkosten lediglich auf die einzelnen Gebäudeteile anteilig umgelegt sind.“

Nachdem an den Trennungsgrundsatz des § 23 HOAI die gleichen Anforderungen zu stellen sind wie bei § 22 HOAI, ist bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten entsprechend dem oben wiedergegebenen Urteil des BGH zu verfahren: Da der Architekt nach § 23 Abs. 1 HOAI ein Honorar erhält wie für zwei voneinander unabhängige, ggf. räumlich getrennte und für verschiedene Auftraggeber erbrachte Leistungen, muß er auch die Honorargrundlagen leistungsgerecht aufschlüsseln.

Honorarzone

Eine getrennte Honorarberechnung erfordert auch, daß der Schwierigkeitsgrad für jede Einzelmaßnahme individuell beurteilt wird. So wird es Fälle geben, in denen der Umbau aufgrund des geringeren oder durchschnittlichen Schwierigkeitsgrades den Honorarzonen II oder III zuzuordnen ist, während die gleichzeitige Erweiterung überdurchschnittlich schwierig und deshalb der Honorarzone IV zuzurechnen ist. Wäre die getrennte Honorarermittlung nicht vorgeschrieben, wäre das Gesamthonorar dagegen nach der Honorarzone der Maßnahmenart zu ermitteln, die den Schwerpunkt der Gesamtmaßnahme bildet.

Umbau- und Modernisierungszuschlag

Beim Umbau- und Modernisierungszuschlag nach § 24 HOAI ist ebenfalls nach dem Trennungsgrundsatz zu verfahren. Mit dem Zuschlag wird nur das Honorar erhöht, das für die konkrete Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahme ermittelt wurde.

2.1.4 Grenzen des Trennungsgrundsatzes

Die getrennte Honorarberechnung nach § 23 Abs. 1 HOAI kommt nur zum Tragen, wenn es sich bei den einzelnen Bauaufträgen tatsächlich um verschiedene, voneinander abgrenzbare Leistungen handelt. So ist beispielsweise die Erweiterung eines Gebäudes und der mit der Erweiterung verbundene bzw. durch diese verursachte „Umbau“ (Entfernung von Wänden, Anpassung von Böden und Decken im Anschlußbereich des Erweiterungsbaus, Unterfangung von höherliegenden Fundamenten) honorarrechtlich als eine Maßnahme zu betrachten (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 13.01.1987, BauR 1987, 708).

Sind die Leistungen im Einzelfall nicht trennbar - weil es sich um erweiterungsbedingte Anpassungen handelt -, bedeutet dies für die Bemessungsgrundlagen des Honorars folgendes:

- Die anrechenbaren Kosten werden aus den Gesamtkosten der Maßnahme (hier: Kosten der Anpassung und Erweiterung) ermittelt.
- Die Honorarzone richtet sich nach dem Schwierigkeitsgrad, der für die maßgebliche Leistung anhand der Bewertungskriterien des § 11 HOAI zutrifft.

2.2 Minderung des Honorars nach § 23 Abs. 2 HOAI

Nach § 23 Abs. 2 HOAI wird die Erhöhung des Honorars durch die getrennte Honorarberechnung dadurch abgeschwächt, daß Aufwandsminderungen durch die gleichzeitige Durchführung der verschiedenen Leistungen bei der Berechnung des Honorars zu berücksichtigten sind.

In welcher Höhe das Honorar zu mindern ist, hat der Verordnungsgeber nicht bestimmt. Hinweisen in der Literatur, die Teilleistungssätze bei den Leistungsphasen zu kürzen, bei denen eine Minderung des Aufwands eintritt, sollte nicht gefolgt werden, da es keinen allgemeingültigen Maßstab zur Reduzierung gibt und somit die Gefahr besteht, daß die Mindestsätze in unzulässiger Weise unterschritten werden.

Ausgehend vom Grundgedanken des § 23 HOAI - getrennte statt zusammengefaßte Honorarberechnung - kann eine Minderung des Honorars aufgrund von Synergieeffekten bei gleichzeitiger Durchführung der verschiedenen Leistungen nur in der Weise sinnvoll sein, daß das Honorar für die Teile der Leistungen (Leistungsphasen), bei denen sich der Leistungsumfang mindert, zusammengefaßt ermittelt wird. Für die Leistungsphasen, bei denen keine Leistungen erspart werden, wird das Honorar weiter getrennt berechnet. Das bei dieser Betrachtung geringste zulässige Honorar - also das Honorar, das die größtmögliche Arbeitersparnis berücksichtigt - ist das Honorar, das sich bei zusammengefaßter Ermittlung aller Leistungsphasen ergibt. Eine darüber hinausgehende Reduzierung wäre eine preisrechtlich unzulässige Unterschreitung der Mindestsätze, da § 23 HOAI kein Ausnahmetatbestand i.S. des § 4 HOAI ist. Eine allgemein gültige Regel, bei welchen Leistungsphasen das Honorar getrennt und bei welchen es zusammengefaßt zu ermitteln ist, kann wegen der Vielzahl der möglichen Fallgestaltungen nicht aufgestellt werden. Es ist stets erforderlich, den konkreten Einzelfall zu betrachten. Folgende Überlegungen sind zu berücksichtigen:

In vielen Fällen ist in der Planungsphase, also in den Leistungsphasen 1 bis 5 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung), die Arbeitersparnis durch die gleichzeitig auszuführenden verschiedenen Leistungen so gering, daß eine Minderung des Honorars nicht angebracht ist. Die Folge ist die getrennte Honorarberechnung (s.o. Ziffer 2.1.3).

In den Leistungsphasen 6 bis 9 (Vorbereitung der Vergabe, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung, Objektbetreuung) kann sich der Arbeitsaufwand verringern, indem z.B. für jedes Gewerk nur eine Ausschreibung zu erstellen ist, die die erforderlichen Bauleistungen für jede Maßnahmenart umfaßt, oder indem die Bauüberwachung nahezu gleichzeitig ausgeführt werden kann, also z.B. zeitaufwendige doppelte Anfahrten vermieden werden. Das gleiche gilt für die notwendigen Begehungen zur Feststellung von Mängeln, die innerhalb der Gewährleistungsfristen auftreten, und das Überwachen der Mängelbeseitigung. Insoweit kommt hier höchstens eine zusammengefaßte Berechnung in Betracht.

Nachdem in der Praxis die Feststellung, ob und in welchem Maße sich der Leistungsumfang verringert, nicht selten zu Streitigkeiten führt, ist den Parteien dringend zu raten, bereits im Vertrag festzulegen, bei welchen Leistungsphasen das Honorar getrennt und bei welchen es zusammengefaßt zu ermitteln ist.

Um den Willen beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluß zu dokumentieren, sollte eine Honorarberechnung auf der Grundlage vorläufiger Kostenwerte - ein Kostenrahmen oder eine Kostenobergrenze sollte ohnehin Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen sein - erstellt werden, aus der insbesondere ablesbar ist, nach welchen Bemessungsgrundlagen das zusammengefaßte Honorar für die Leistungsphasen mit reduziertem Leistungsumfang ermittelt werden soll.

2.3 Preisrechtliche Auswirkungen

Da § 23 HOAI eine Muß- und keine Kann-Vorschrift ist, hat die Beachtung der o.g. Regelungen entscheidenden Einfluß auf die Wirksamkeit von Vereinbarungen.

Sind die verschiedenen Leistungen trennbar und ist eine Leistungsminderung nicht gegeben, können Vereinbarungen, das Honorar teilweise oder komplett zusammengefaßt zu ermitteln, zu einem die Mindestsätze unterschreitenden Honorar führen (s.u. Abschnitt 3). Eine solche Vereinbarung ist unwirksam und der Architekt hat Anspruch auf das Honorar, das sich nach den Mindestsätzen der Honorartafel bei einer getrennten Honorarberechnung ergibt.

Sind die Leistungen trennbar und mindert sich der Leistungsumfang durch die gleichzeitige Durchführung der verschiedenen Leistungen in einzelnen Leistungsphasen, kann eine Vereinbarung, das Honorar für alle Leistungsphasen zusammengefaßt zu ermitteln, ebenfalls zu einer unzulässigen Unterschreitung des Mindestsatzhonorars führen. Der Architekt kann das sich bei korrekter Berechnung ergebende Mindestsatzhonorar beanspruchen.

3. Beispiele aus der Praxis

Wie durch rechtlich richtiges Handeln Nachteile vermieden werden können, soll am folgenden Beispiel für den häufigen Fall des Umbaus und der gleichzeitigen Erweiterung eines Gebäudes aufgezeigt werden. Zugrunde gelegt wird, daß es sich bei dem Umbau und der Erweiterung um trennbare Leistungen - nicht um erweiterungsbedingte Anpassungsmaßnahmen wie in Abschnitt 2.1.4 dargestellt - handelt. Honorarbemessungselemente des Beispielfalls sollen sein:

- anrechenbare Kosten für beide Leistungsbereiche zusammen 7 Mio DM
- Anteil der Umbaumaßnahmen an den Gesamtkosten mit stufenweiser Veränderung von 10 v.H. bis 90 v.H. (Die Staffelung soll die Beispiele transparenter machen.)
- Umbauszuschlag 20 v.H.
- Honorarzonen (HZ):
 - Fall 1: Die Honorarzonen für Umbau und Erweiterung sind gleich (HZ III).
 - Fall 2: Die Honorarzone für den Umbau ist geringer als die Honorarzone für die Erweiterung (HZ Umbau III, HZ Erweiterung IV).
 - Fall 3: Die Honorarzone für den Umbau ist größer als die Honorarzone für die Erweiterung (HZ Umbau IV, HZ Erweiterung III).
- Leistungsminderung:
 - Alternative 1: Keine Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung von Leistungen für Umbau und Erweiterung
 - Alternative 2: Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung von Leistungen für Umbau und Erweiterung in den Leistungsphasen 6 bis 9

3.1 Honorarzone Umbau = Honorarzone Erweiterung

3.1.1 Keine Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung der Leistungen

Sind die Honorarzonen der Leistungen für Umbau und Erweiterung gleich und ist keine Minderung des Aufwands durch die gleichzeitige Durchführung der Leistungen feststellbar, so daß das Honorar nach § 23 Abs. 1 HOAI getrennt zu ermitteln ist, ergibt sich z.B. bei einem Umbauanteil von 40 v.H. ein Honorar von 569.470 DM.

Eine Vereinbarung teilweise zusammengefaßter (z.B. Leistungsphasen 1 bis 5 getrennt; Leistungsphasen 6 bis 9 zusammengefaßt) oder komplett zusammengefaßter Berechnung wäre in diesem Fall wegen Mindestsatzunterschreitung unwirksam, da die Mindestsätze im ersten Fall um 14.291 DM, im zweiten Fall um 29.772 DM unterschritten würden. Der Architekt kann das Mindestsatzhonorar von 569.470 DM beanspruchen.

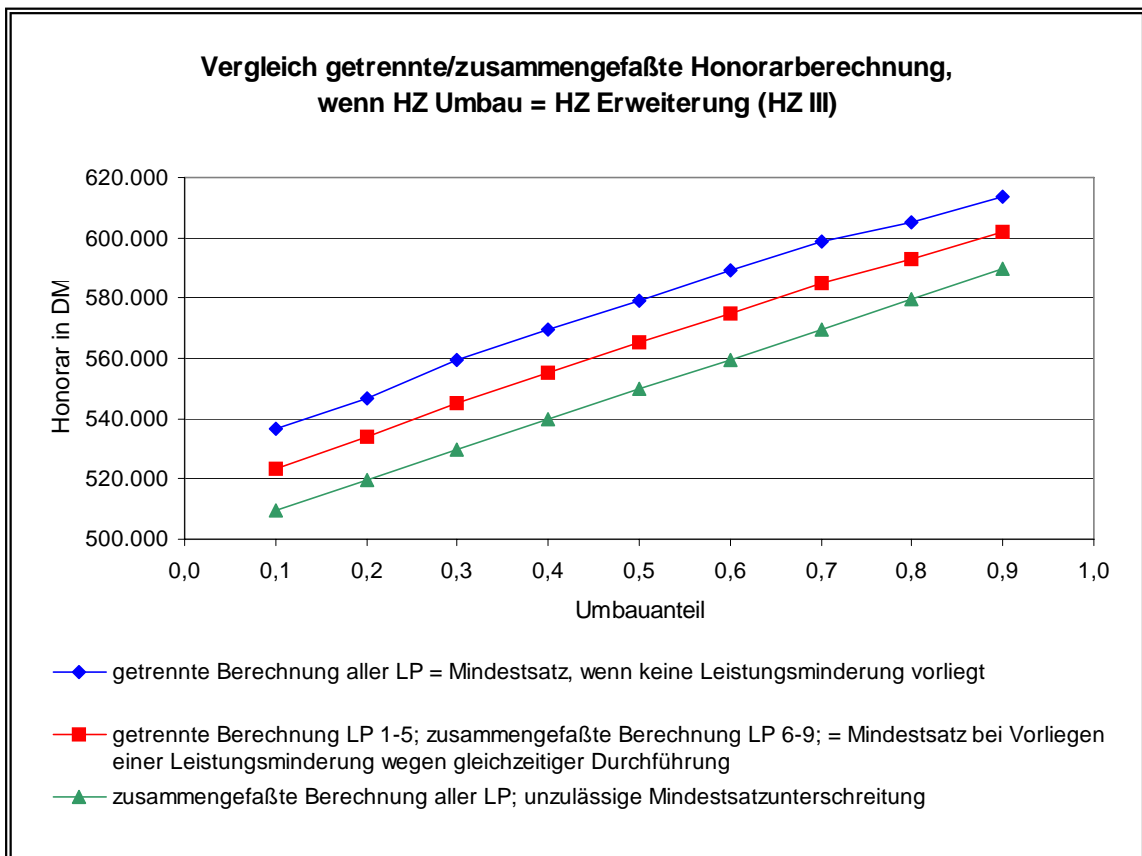
3.1.2 Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung der Leistungen

Ist eine Arbeitersparnis, z.B. in den Leistungsphasen (LP) 6 bis 9, aus den in Abschnitt 2.2 dargestellten Gründen festzustellen, ist das Honorar nach § 23 Abs. 2 HOAI für diese Leistungsphasen zu mindern, d.h. bei entsprechender Leistungsminderung zusammengefaßt zu berechnen. Für die übrigen Leistungsphasen (LP 1 bis 5) bleibt es bei der getrennten Ermittlung nach § 23 Abs. 1 HOAI. Insgesamt ergibt sich bei einem Umbauanteil von 40 v.H. ein Honorar von 555.179 DM.

Würde in diesem Fall vereinbart, das Honorar für alle Leistungsphasen zusammengefaßt zu ermitteln, würde das Mindestsatzhonorar um 15.481 DM unterschritten. Der Architekt könnte das Honorar von 555.179 DM anstatt des unwirksam vereinbarten Honorars von 539.698 DM beanspruchen.

3.1.3 Graphische Darstellung

Am folgenden Diagramm wird bei gestaffelten Umbauanteilen von 10 v.H. bis 90 v.H. deutlich, daß die Vereinbarung von Honoraren ohne Beachtung der Bestimmungen des § 23 HOAI in jedem Fall zur unwirksamen Unterschreitung der Mindestsätze führt.



3.2 Honorarzone Umbau < Honorarzone Erweiterung

3.2.1 Keine Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung der Leistungen

Ist die Honorarzone für den Umbau geringer als die Honorarzone für die Erweiterung (HZ Umbau III, HZ Erweiterung IV) und mindert sich der Aufwand des Architekten durch die gleichzeitige Durchführung der Leistungen nicht, ergibt sich bei getrennter Honorarermittlung und einem gewählten Umbauanteil von 40 v.H. ein Gesamthonorar von 648.968 DM.

Eine Vereinbarung teilweise oder komplett zusammengefaßter Berechnung wird in diesem Fall nicht zu einem unwirksamen, die Mindestsätze unterschreitenden Honorar führen. Es ergeben sich erstaunlicherweise sogar höhere Honorare als bei getrennter Ermittlung, und zwar von 657.176 DM bzw. 666.058 DM. Eine derartige Vereinbarung ist preisrechtlich wirksam, solange dadurch nicht die Höchstsätze der HOAI überschritten werden. Die für den Auftraggeber verbindliche Vorgabe, sparsam und wirtschaftlich zu handeln, wird jedoch nicht erreicht.

Die dargestellte Honorarentwicklung ergibt sich bis zu einem Umbauanteil von 50 v.H. Steigt der Umbauanteil auf Werte über 50 v.H., ergeben sich ähnliche Verhältnisse der drei Ermittlungsarten zueinander wie oben in Abschnitt 3.1 dargestellt. So führt die sachgerecht getrennte Ermittlung nach § 23 Abs. 1 HOAI z.B. bei einem Umbauanteil von 70 v.H. zu einem Honorar von 641.528 DM. Bei einer Vereinbarung, das Honorar entgegen § 23 Abs. 1 HOAI teilweise zusammenzufassen, läge das Honorar bei 607.041 DM, also um 34.487 DM unter den Mindestsätzen. Die Vereinbarung, das Honorar in allen Leistungsphasen zusammenge-

faßt zu berechnen, ergäbe ein Honorar von 569.681 DM, das sind 71.847 DM unter dem Mindestsatz. Der Architekt hat in diesem Fall Anspruch auf das höhere Mindestsatzhonorar von 641.528 DM.

3.2.2 Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung der Leistungen

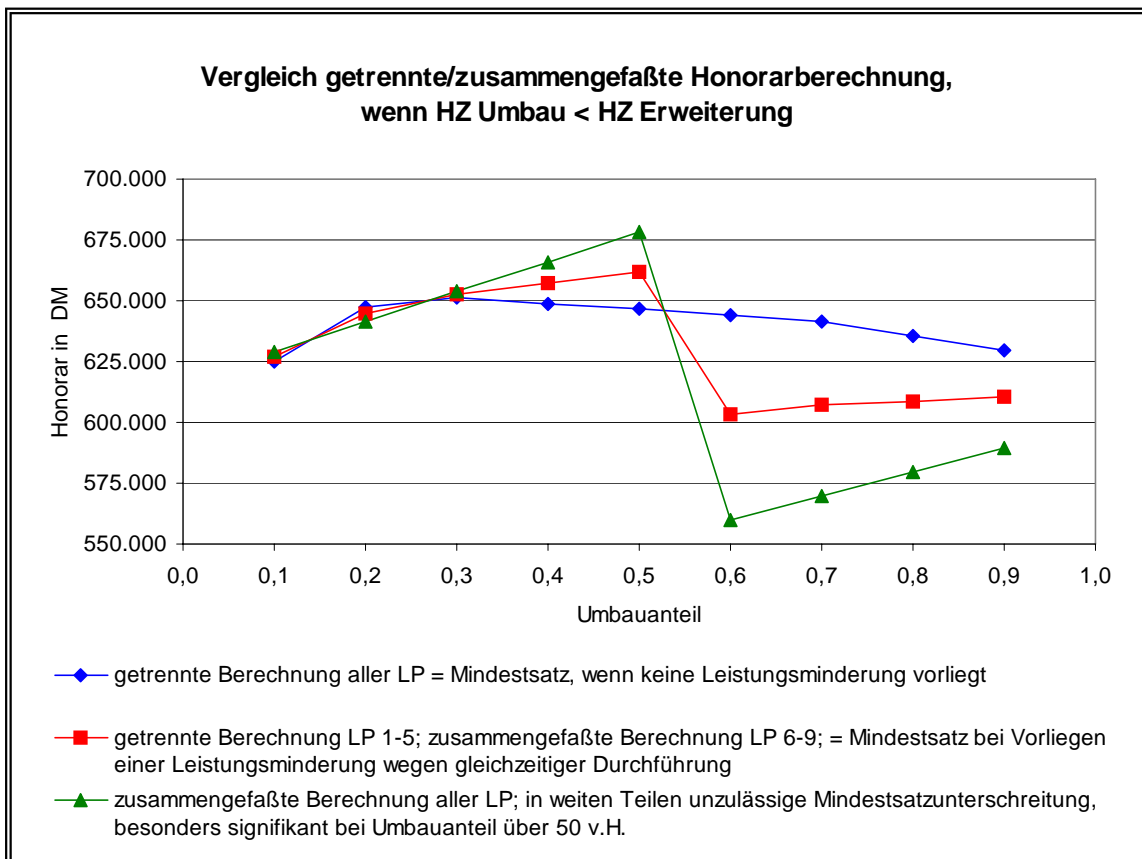
Im Falle einer Minderung des Aufwands ist das Honorar nach § 23 Abs. 2 HOAI für diese Leistungsphasen (z.B. LP 6 bis 9) zu kürzen, für die übrigen Leistungsphasen (LP 1 bis 5) bleibt es bei der getrennten Ermittlung nach § 23 Abs. 1 HOAI. Insgesamt ergibt sich bei einem Umbauanteil von 40 v.H. ein Honorar von 657.176 DM.

Würde vereinbart, das Honorar für alle Leistungsphasen zusammengefaßt zu ermitteln, wäre dies zwar nicht unwirksam, das Honorar läge aber mit 657.176 DM um 8.208 DM über dem aus Gründen der Sparsamkeit grundsätzlich anzustrebenden Mindestsatzhonorar.

Ist der Anteil des Umbaus an der Gesamtmaßnahme größer als 50 v.H., führt die Mißachtung des § 23 Abs. 1 HOAI wieder zu einer unzulässigen Mindestsatzunterschreitung. So ergibt die sachgerechte Vereinbarung einer teilweise zusammengefaßten Ermittlung (LP 1 bis 5 getrennt; LP 6 bis 9 zusammengefaßt) z.B. bei einem Umbauanteil von 70 v.H. ein Honorar von 607.041 DM, während die unwirksame Vereinbarung eines insgesamt zusammengefaßt zu ermittelnden Honorars zu einem Honorar von 569.681 DM führt. Der Architekt hat in diesem Fall Anspruch auf das um 37.360 DM höhere Mindestsatzhonorar.

3.2.3 Graphische Darstellung

Das folgende Diagramm zeigt die oben für Einzelfälle aufgezeigten Honorare für die von 10 v.H. bis 90 v.H. gestaffelten Umbauanteile. Die großen, nach unten zeigenden Honorarsprünge haben ihre Ursache darin, daß bei der teilweise zusammengefaßten und der zusammengefaßten Berechnung die Honorarzone maßgeblich ist, in der der Schwerpunkt der Maßnahme liegt:



3.3 Honorarzone Umbau > Honorarzone Erweiterung

3.3.1 Keine Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung der Leistungen

Ist der Schwierigkeitsgrad der Leistungen für den Umbau größer als für die Erweiterung (z.B. HZ Umbau IV, HZ Erweiterung III) und mindert sich der Aufwand des Architekten durch die gleichzeitige Durchführung der Leistungen nicht, ergibt sich bei sachgerechter getrennter Honorarermittlung nach § 23 Abs. 1 HOAI und einem Umbauanteil von 40 v.H. ein Gesamthonorar von 635.357 DM.

Eine Vereinbarung, das Honorar für einzelne Leistungsphasen zusammengefaßt oder komplett zusammengefaßt zu ermitteln, wäre unwirksam, da die Honorare bei beiden Ermittlungsarten (LP 1 bis 5 getrennt, LP 6 bis 9 zusammengefaßt und LP 1 bis 9 zusammengefaßt) die Mindestsätze erheblich unterschreiten. Im ersten Fall betrüge das Honorar 589.440 DM, im zweiten Fall 539.698 DM. Der Architekt könnte das Mindestsatzhonorar von 635.357 DM beanspruchen. Die Honorareinsparungen von 45.917 DM oder 95.659 DM sind rechtswidrig.

Steigt der Anteil des Umbaus an der Gesamtmaßnahme auf Werte über 50 v.H., führen den § 23 Abs. 1 HOAI einschränkende Vereinbarungen ebenfalls zu deren Unwirksamkeit. Jedoch sind die Abweichungen vom Mindestsatz nicht so gravierend wie bei Umbauanteilen unter 50 v.H. So führt die sachgerecht getrennte Ermittlung nach § 23 Abs. 1 HOAI z.B. bei einem Umbauanteil von 70 v.H. zu einem Honorar von 709.095 DM. Eine Vereinbarung, das Honorar entgegen § 23 Abs. 1 HOAI teilweise zusammenzufassen, ergäbe ein Honorar von 706.204 DM, also eine Unterschreitung der Mindestsätze um 3.701 DM. Die Vereinbarung,

das Honorar in allen Leistungsphasen zusammengefaßt zu berechnen, ergäbe ein Honorar von 703.071 DM, das 6.024 DM unter dem Mindestsatz läge. Der Architekt hat Anspruch auf das höhere Mindestsatzhonorar von 709.095 DM.

3.3.2 Minderung des Aufwands durch gleichzeitige Durchführung der Leistungen

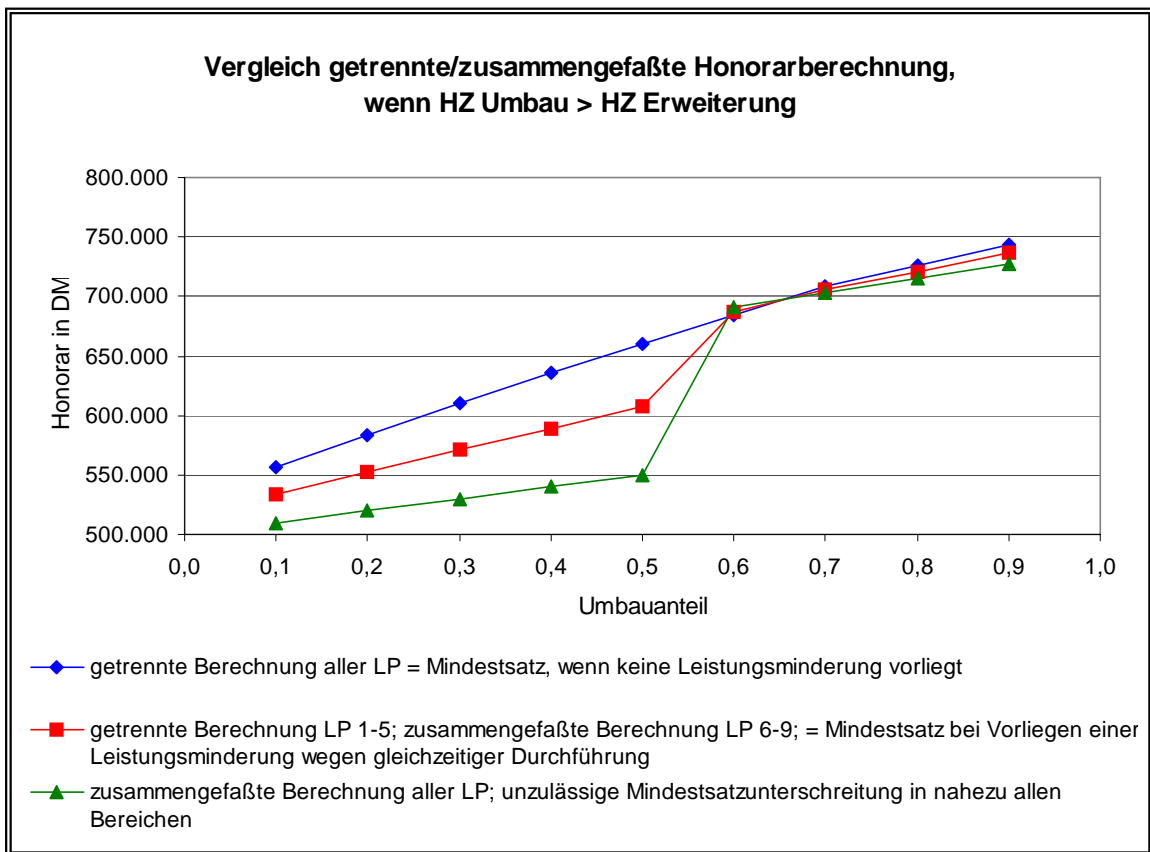
Im Falle einer Leistungersparnis ist das Honorar nach § 23 Abs. 2 HOAI für diese Leistungsphasen (z.B. LP 6 bis 9) zu mindern, für die übrigen Leistungsphasen (LP 1 bis 5) bleibt es bei der getrennten Ermittlung nach § 23 Abs. 1 HOAI. Insgesamt ergibt sich bei einem Umbauanteil von 40 v.H. ein Honorar von 589.440 DM.

Würde in diesem Fall entgegen § 23 HOAI vereinbart, das Honorar für alle Leistungsphasen zusammengefaßt zu ermitteln, wäre diese Vereinbarung unwirksam, da das danach ermittelte Honorar von 539.698 DM um 49.742 DM unter den Mindestsätzen läge. Der Architekt kann das höhere Mindestsatzhonorar beanspruchen.

Gleiches - wenn auch mit betragsmäßig geringerer Auswirkung - ergibt sich, wenn der Anteil des Umbaus an der Gesamtmaßnahme größer als 50 v.H. ist. So ergibt die sachgerechte Vereinbarung einer teilweise zusammengefaßten Ermittlung (LP 1 bis 5 getrennt; LP 6 bis 9 zusammengefaßt) z.B. bei einem Umbauanteil von 70 v.H. ein Honorar von 706.204 DM, während die unwirksame Vereinbarung eines zusammengefaßt zu ermittelnden Honorars zu einem Honorar von 703.071 DM führen würde. Der Architekt hat in diesem Fall Anspruch auf das um 3.133 DM höhere Mindestsatzhonorar.

3.3.3 Graphische Darstellung

Das folgende Diagramm zeigt die Honorare für die vorstehend geschilderten Beispielfälle für die von 10 v.H. bis 90 v.H. gestaffelten Umbauanteile:



4. Zusammenfassung

Kurz zusammengefaßt ergibt sich folgendes:

§ 23 HOAI ist zwingendes Preisrecht, seine Regelungen sind bindend. Die Mißachtung des § 23 HOAI kann zu unzulässigen und damit unwirksamen Unterschreitungen der Mindestsätze führen. Die Folge ist, daß der Architekt Anspruch auf das Mindestsatzhonorar hat.

Der Trennungsgrundsatz des § 23 HOAI gilt nur, wenn tatsächlich trennbare Leistungen vorliegen.

Bei getrennter Honorarberechnung sind die anrechenbaren Kosten für jeden Leistungsbereich konkret und nicht anteilig, z.B. über Fläche oder Volumen, zu ermitteln.

Bei der Honorarvereinbarung ist darauf zu achten, daß die Honorarzonon für die einzelnen Leistungsarten entsprechend dem Schwierigkeitsgrad der Maßnahme jeweils individuell bestimmt werden.

Die Minderung des Honorars aufgrund von Synergieeffekten bei gleichzeitiger Ausführung der Leistungen sollte bereits im Vertrag festgelegt werden. Sachgerecht ist es, das Honorar für die Leistungsphasen, in denen sich der Aufwand durch die gleichzeitige Durchführung der Leistungen nicht mindert, getrennt, und das Honorar für die Leistungsphasen, in denen sich Synergieeffekte einstellen, zusammengefaßt zu berechnen.

Die sachgerechte getrennte Honorarberechnung führt nicht in jedem Fall zu einem höheren Honorar als die zusammengefaßte Berechnung. Die bei Kommunen z.T. verbreitete Meinung, eine zusammengefaßte Berechnung sei stets von Vorteil, ist unzutreffend. Es kann im Gegenteil zu einem nicht korrigierbaren Nachteil für die Kommune kommen. Abgesehen davon sind unzulässige Mindestsatzunterschreitungen zugunsten des Architekten zu korrigieren.

Anlage zu Ziffer 3.1: Honorarzone Umbau = Honorarzone Erweiterung

Getrennte Berechnung bei Umbauanteil von 40 v.H. (§ 23 Abs. 1 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H.; Honorar: 257.028 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.200.000 DM; Honorar: 312.442 DM
Honorar gesamt:	569.470 DM

Teilweise zusammengefaßte Berechnung bei Umbauanteil von 40 v.H. (§ 23 Abs. 2 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H.; Honorar: 133.655 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.200.000 DM; Honorar: 162.469 DM
Honorar teilweise zusammengefaßt:	Leistungsphasen 6 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H. x 2.800.000/7.000.000 = 8 v.H.; Honorar: 259.055 DM
Honorar gesamt:	555.179 DM

Zusammengefaßte Berechnung - ohne Beachtung von § 23 HOAI bei Umbauanteil von 40 v.H.:

Honorar zusammengefaßt:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H. x 2.800.000/7.000.000 = 8 v.H.
Honorar:	539.698 DM

Getrennte Berechnung bei Umbauanteil von 70 v.H. (§ 23 Abs. 1 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.900.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H.; Honorar: 433.906 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Honorar: 165.015 DM
Honorar gesamt:	598.921 DM

Teilweise zusammengefaßte Berechnung bei Umbauanteil von 70 v.H. (§ 23 Abs. 2 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.900.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H.; Honorar: 225.631 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.100.000 DM; Honorar: 85.808 DM
Honorar teilweise zusammengefaßt:	Leistungsphasen 6 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H. x 4.900.000/7.000.000 = 14 v.H.; Honorar: 273.447 DM
Honorar gesamt:	584.886 DM

Zusammengefaßte Berechnung - ohne Beachtung von § 23 HOAI bei Umbauanteil von 70 v.H.:

Honorar zusammengefaßt:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H. x 4.900.000/7.000.000 = 14 v.H.
Honorar:	569.881 DM

Anlage zu Ziffer 3.2: Honorarzone Umbau < Honorarzone Erweiterung

Getrennte Berechnung bei Umbauanteil von 40 v.H. (§ 23 Abs. 1 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H.; Honorar: 257.028 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 4.200.000 DM; Honorar: 391.940 DM
Honorar gesamt:	648.968 DM

Teilweise zusammengefaßte Berechnung bei Umbauanteil von 40 v.H. (§ 23 Abs. 2 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H.; Honorar: 133.655 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 4.200.000 DM; Honorar: 203.809 DM
Honorar teilweise zusammengefaßt:	Leistungsphasen 6 - 9; Honorarzone IV (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H. x 2.800.000/7.000.000 = 8 v.H.; Honorar: 319.712 DM
Honorar gesamt:	657.176 DM

Zusammengefaßte Berechnung - ohne Beachtung von § 23 HOAI bei Umbauanteil von 40 v.H.:

Honorar zusammengefaßt:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone IV (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H. x 2.800.000/7.000.000 = 8 v.H.
Honorar:	666.058 DM

Getrennte Berechnung bei Umbauanteil von 70 v.H. (§ 23 Abs. 1 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.900.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H.; Honorar: 433.906 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 2.100.000 DM; Honorar: 207.622 DM
Honorar gesamt:	641.528

Teilweise zusammengefaßte Berechnung bei Umbauanteil von 70 v.H. (§ 23 Abs. 2 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.900.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H.; Honorar: 225.631 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 2.100.000 DM; Honorar: 107.963 DM
Honorar teilweise zusammengefaßt:	Leistungsphasen 6 - 9; Honorarzone III (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H. x 4.900.000/7.000.000 = 14 v.H.; Honorar: 273.447 DM
Honorar gesamt:	607.041 DM

Zusammengefaßte Berechnung - ohne Beachtung von § 23 HOAI bei Umbauanteil von 70 v.H.:

Honorar zusammengefaßt:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H. x 4.900.000/7.000.000 = 14 v.H.
Honorar:	569.681 DM

Anlage zu Ziffer 3.3: Honorarzone Umbau > Honorarzone Erweiterung

Getrennte Berechnung bei Umbauanteil von 40 v.H. (§ 23 Abs. 1 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H.; Honorar: 322.915 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 4.200.000 DM; Honorar: 312.442 DM
Honorar gesamt:	635.357 DM

Teilweise zusammengefaßte Berechnung bei Umbauanteil von 40 v.H. (§ 23 Abs. 2 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 2.800.000 DM; Umbauszuschlag 20 v.H.; Honorar: 167.916 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten 4.200.000 DM; Honorar: 162.470 DM
Honorar teilweise zusammengefaßt:	Leistungsphasen 6 - 9; Honorarzone III (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H. x 2.800.000/7.000.000 = 8 v.H.; Honorar: 259.054 DM
Honorar gesamt:	589.440 DM

Zusammengefaßte Berechnung - ohne Beachtung von § 23 HOAI bei Umbauanteil von 40 v.H.:

Honorar zusammengefaßt:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauszuschlag: 20 v.H. x 2.800.000/7.000.000 = 8 v.H.
Honorar:	539.698 DM

Getrennte Berechnung bei Umbauanteil von 70 v.H. (§ 23 Abs. 1 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 4.900.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H.; Honorar: 544.080 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.100.000 DM; Honorar: 165.015 DM
Honorar gesamt:	709.095 DM

Teilweise zusammengefaßte Berechnung bei Umbauanteil von 70 v.H. (§ 23 Abs. 2 HOAI):

Honorar Umbau:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone IV; Anrechenbare Kosten: 4.900.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H.; Honorar: 282.922 DM
Honorar Erweiterung:	Leistungsphasen 1 - 5; Honorarzone III; Anrechenbare Kosten: 2.100.000 DM; Honorar: 85.808 DM
Honorar teilweise zusammengefaßt:	Leistungsphasen 6 - 9; Honorarzone IV (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H. x 4.900.000/7.000.000 = 14 v.H.; Honorar: 337.474 DM
Honorar gesamt:	706.204 DM

Zusammengefaßte Berechnung - ohne Beachtung von § 23 HOAI bei Umbauanteil von 70 v.H.:

Honorar zusammengefaßt:	Leistungsphasen 1 - 9; Honorarzone IV (Schwerpunkt der Leistungen); Anrechenbare Kosten: 7.000.000 DM; Umbauzuschlag: 20 v.H. x 4.900.000/7.000.000 = 14 v.H.
Honorar:	703.071 DM