

Your World First

C/M/S/
Law . Tax

BIM und HOAI

Anforderungen an Honorarvereinbarungen



Grundsätzliches

- Anwendungsbereich des zwingenden Preisrechts der HOAI
 - Leistungsbilder der HOAI
 - Grundleistungen
 - Anrechenbare Kosten innerhalb der Tafelwerte
- Demnach gilt das zwingende Preisrecht nicht für:
 - Alles, was nicht in den Leistungsbildern enthalten ist
 - Besondere Leistungen
 - Beratungsleistungen

(§ 3 HOAI)

Grundsätzliches

Anforderungen an eine wirksame Honorarvereinbarung

Im Anwendungsbereich der HOAI

1. bei Auftragserteilung
2. Schriftform (§ 126 BGB)
3. Einhaltung des Honorarrahmens

Andere Leistungen

1. zu jedem beliebigen Zeitpunkt
2. auch mündlich
3. beliebige Höhe

Grundsätzliches

Folgen einer nicht wirksamen Honorarvereinbarung

Im Anwendungsbereich der HOAI

§ 7 Abs. 5 HOAI:
unwiderlegliche Vermutung der
Mindestsätze

Andere Leistungen

§ 632 BGB:
eine übliche Vergütung gilt ggf. als
stillschweigend vereinbart

Liegen BIM Leistungen im Anwendungsbereich der HOAI?

Anlage 10, Ziff. 10.1 Leistungsphase 2, Besondere Leistung:

- *Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel*
 - *Präsentationsmodelle*
 - *Perspektivische Darstellungen*
 - *Farb- und Materialkollagen*
 - *Digitales Geländemodell*

- *3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM)*

Liegen BIM Leistungen im Anwendungsbereich der HOAI?

§ 3 Abs. 3 HOAI:

*"Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in dieser Verordnung und in den Leistungsbildern ihrer Anlagen ist nicht abschließend. Die Besonderen Leistungen können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, **soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen**. Die Honorare für Besondere Leistungen können frei vereinbart werden."*

Liegen BIM Leistungen im Anwendungsbereich der HOAI?

Thesen:

- Die BIM Methode erfasst nicht nur die Leistungsphase 2, sondern den gesamten Projektablauf
- Die sequentielle Aufteilung der Leistungsbilder in Phasen durch die HOAI passt nicht zum BIM-Projekt
- Eine Planungsleistung wird nicht **per se** dadurch zur Besonderen Leistung, weil sie digital bereitgestellt wird
- Daher: Eine Planung nach der BIM Methode wird regelmäßig Grundleistungen und Besondere Leistungen beinhalten
- Die BIM Methode kann dazu führen, dass Grundleistungen entfallen oder weniger aufwändig sind.

Helpfen § 8 Abs. 2 und 3 HOAI?

*"(2) Werden dem Auftragnehmer **nicht alle Grundleistungen** einer Leistungsphase **übertragen**, so darf für die übertragenen Grundleistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertragenen Grundleistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. Die Vereinbarung hat schriftlich zu erfolgen. **Entsprechend** ist zu verfahren, wenn dem Auftragnehmer **wesentliche Teile von Grundleistungen nicht übertragen** werden.*

(3) Die gesonderte Vergütung eines zusätzlichen Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwands ist schriftlich zu vereinbaren."

Hilft § 7 Abs. 6 HOAI?

*"Für Planungsleistungen, die **technisch-wirtschaftliche** oder umweltverträgliche **Lösungsmöglichkeiten** nutzen und zu einer **wesentlichen Kostensenkung** ohne Verminderung des vertraglich festgelegten Standards führen, kann ein **Erfolgshonorar** schriftlich vereinbart werden. Das Erfolgshonorar kann bis zu 20 Prozent des vereinbarten Honorars betragen. Für den Fall, dass schriftlich festgelegte anrechenbare Kosten überschritten werden, kann ein Malus-Honorar in Höhe von bis zu 5 Prozent des Honorars schriftlich vereinbart werden."*

Was ist bei einer Honorarvereinbarung zu beachten?

- Schriftliche Vereinbarung (§ 126 BGB):
 - Zwei Unterschriften auf einem Dokument
 - Ggf. Gegenzeichnung per Telefax
 - Angebot und Auftragsbestätigung reicht nicht aus
 - E-Mail Korrespondenz reicht nicht aus
- Abschluss bei Auftragserteilung
 - Gemeinsam mit Abschluss des Architekten- / Ingenieurvertrag
 - Vorsicht bei mündlich oder konkludent geschlossenem Architekten- / Ingenieurvertrag

Was ist bei einer Honorarvereinbarung zu beachten?

- Klare Trennung von Leistungsvereinbarung und Honorarvereinbarung in zwei vollständig voneinander getrennten Vertragsabschnitten:
- Für die Leistungsvereinbarung gilt:
 - Leistungsbilder der HOAI sind für beauftragte Leistungsinhalte nicht maßgeblich
 - Eine Bezugnahme auf die Leistungsbilder der HOAI sind für ein BIM-Projekt nicht geeignet.
 - Festlegung der Planungsziele
 - Abstimmung mit technischen IT-Konzepten
 - Welche LODs zu welchem Zeitpunkt?
 - BIM Koordination / BIM Management

Was ist bei einer Honorarvereinbarung zu beachten?

Übertragung des vereinbarten Leistungsumfangs in das Korsett der HOAI:

Abschnitt I:

1. Festlegung, welche Grundleistungen im Leistungsumfang enthalten sind:
 - Bezugnahme auf Leistungsbilder und Leistungsphasen
 - Positiv- und Negativaufzählung
2. Festlegung der übrigen HOAI-Honorarparameter:
 - Anrechenbare Kosten
 - Honorarzone
 - Tafelsatz
 - Ggf. Zuschläge
3. Ggf. Bildung einer Pauschale

Was ist bei einer Honorarvereinbarung zu beachten?

Abschnitt II:

1. Festlegung der weitergehenden Besonderen BIM-Leistungen
2. Festlegung eines freien Honorars fürs diese Leistungen
 - Freie Wahl der Vergütungsform: Pauschalvergütung, Aufwandsvergütung oder Zeitvergütung
 - Aufteilung in Teilhonorare für Einzelleistungen sinnvoll
3. Fallback-Regelung, falls Einschätzung der Parteien zu Grundleistungen / Besonderen Leistungen unzutreffend sein sollte

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Martin Krause

Rechtsanwalt | Partner

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

T +49 221 7716 373

F +49 221 7716 286

E martin.krause@cms-hs.com





Law . Tax

Ihr kostenloser juristischer Online-Informationsdienst.

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu vielfältigen juristischen Themen.

cms-lawnow.com



Law . Tax

Ihre juristische Online-Bibliothek.

Profunde internationale Fachrecherche und juristisches Expertenwissen nach Maß.

eguides.cmslegal.com

Dieses Dokument stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Hongkong, Moskau, Peking, Shanghai und Teheran für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozialitäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozialitäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozialitäten oder deren Büros beziehen.

CMS-Standorte:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Medellín, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.

cms.law