

Zwingend nötiges Preisrecht

Die [Honorarordnung für Architekten und Ingenieure \(HOAI\)](#) fasst die typischen Architekten- und Ingenieurleistungen, die zur Erfüllung eines Auftrags erforderlich sind, in „Leistungsbildern“ zusammen. So wird in [§ 34 HOAI 2013](#) das Leistungsbild „Objektplanung für Gebäude und Innenräume“ beschrieben oder in [§ 43 HOAI 2013](#) das Leistungsbild „Ingenieurbauwerke“.

Die einzelnen Leistungsbilder bestehen aus unterschiedlichen Leistungsphasen. In den Leistungsphasen werden abgrenzbare, eigenständige Teilleistungen des jeweiligen Leistungsbildes beschrieben. Das sind Leistungsbestandteile, die typischerweise zusammengefasst werden können. Dabei wird zwischen „Grundleistungen“ und „Besonderen Leistungen“ unterschieden. Grundleistungen sind zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich, vergleiche [§ 3 Abs. 2 HOAI 2013](#). Wird eine Grundleistung ausdrücklich ausgenommen, muss sie zur Vermeidung eines Mangels einem anderen übertragen werden. Die HOAI regelt zwingend die Honorierung nur für diese Grundleistungen, soweit sie durch die HOAI erfasst sind, [§ 1 HOAI 2013](#). Besondere Leistungen sind zusätzlich zu vereinbaren und zu vergüten, auch soweit sie von der HOAI in den Leistungsbildern erfasst sind.

Das Leistungsbild „Gebäude Objektplanung für Gebäude und Innenräume“ ist in neun Leistungsphasen aufgegliedert: Grundlagenermittlung (1), Vorplanung (2), Entwurfsplanung (3), Genehmigungsplanung (4), Ausführungsplanung (5), Vorbereitung der Vergabe (6), Mitwirkung bei der Vergabe (7), Objektüberwachung/Bauüberwachung und Dokumentation (8), Objektbetreuung (9).

Der vom Architekten / Ingenieur zu erbringende Leistungsumfang sowie die hierfür in der HOAI vorgesehene Vergütung hängt davon ab, welche Leistungsphasen beauftragt wurden. Bei einer Beauftragung aller Leistungsphasen spricht man von einem „Vollauftrag“, bzw. der Beauftragung der „Vollarchitektur“.

Eine wesentliche Berechnungskomponente (Grundlage) des Honorars ist daneben die Honorarzone. Maßgeblich für die Einordnung in eine Honorarzone ist die Schwierigkeit der Planung bzw. eines Objekts. Für die Objekt- und Tragwerksplanung regelt [§ 5 Abs. 1 HOAI 2013](#) fünf Honorarzonen von sehr geringen (I) über geringe (II), durchschnittliche (III), hohe (IV) bis sehr hohen (V) Planungsanforderungen. Die Zuordnung erfolgt nach Maßgabe von Bewertungsmerkmalen und Bewertungspunkten sowie unter Berücksichtigung der Regelbeispiele in den Objektlisten in den Anlagen.

Bei den Regelbeispielen in den Objektlisten erfolgt eine direkte Zuordnung. Daher empfiehlt es sich, bei der Ermittlung mit letzteren anzufangen und zu prüfen, ob für das konkrete Objekt ein passendes Regelbeispiel mit der entsprechenden Zuordnung zu einer Honorarzone zur Verfügung steht. Die Regelbeispiele in den Objektlisten sind nach der Gesetzesbegründung jedoch lediglich ein Indiz.

Die Honorarzone ist objektiv zu ermitteln. Zwar kommt den Parteien dabei ein Beurteilungsspielraum zu. Die Vereinbarung einer objektiv zu niedrigen oder zu hoch angesetzten Honorarzone widerspricht jedoch der preisrechtlichen Bindung durch die HOAI, wenn sie zur Unterschreitung des Mindestsatzes bzw. Überschreitung des Höchstsatzes der objektiv richtigen Honorarzone führt. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam.

Bei Zuordnung einer Leistung zu einer niedrigeren als der objektiv zutreffenden Honorarzone liegt ein Wettbewerbsverstoß gemäß [§§ 3, 4 Nr. 11 UWG vor, der gem. § 8 Abs. 1 UWG](#) abgemahnt werden kann. Die Mindestsätze dürfen gemäß [§ 7 Abs. 3 HOAI 2013](#) nur in Ausnahmefällen unterschritten werden. Es handelt sich beim Mindestsatzgebot um eine Vorschrift, die auch dazu bestimmt ist, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln, und damit um eine Marktverhaltensregelung.

In Vergabeverfahren kommt es mitunter zum manipulativen Einsatz der Honorarzone. Eine solche Bereitschaft zur Erwirkung von Unterpreisangeboten findet sich sowohl auf Auftraggeber- als auch auf Auftragnehmerseite bzw. auf Seiten der Bieter. Beide sind an einem möglichst geringen Preis interessiert: der Auftraggeber aus Gründen des öffentlichen Haushalts und der Bieter zur Erlangung von Wettbewerbsvorteilen im Verfahren. Vergabeverstöße können die Folge sein.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Neumann – Immoanwalt NRW