

Kapellmann
Rechtsanwälte

Anpassungen in der HOAI 202X aus rechtlicher Sicht

Dr. Jörg L. Bodden

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Jörg Bodden

- Rechtsanwalt seit 2014
- Partner bei Kapellmann in Köln
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Lehrbeauftragter an der RWTH Aachen
- Lehrbeauftragter an der FH Münster
- Dozent im Masterstudiengang Bau- und Immobilienmanagement an der Universität Wuppertal
- Mitglied bei buildingSMART e.V.
- Mitglied im Gutachterteam zur Reform der HOAI 202X

RWTH AACHEN UNIVERSITY

FH MÜNSTER

Kapellmann Rechtsanwälte

HOAI 202X





buildingSMART Deutschland

„Empfohlener Anwalt für Baurecht; …“

Legal 500 Deutschland 2024



Kapellmann im Überblick

1974
durch Prof. Dr. Klaus Kapellmann gegründet

über **220**
Anwältinnen und Anwälte

9
Standorte

63 Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht

17 Fachanwälte für Vergaberecht

19 Honorarprofessoren

13 Praxisgruppen (Wirtschaftsrecht)

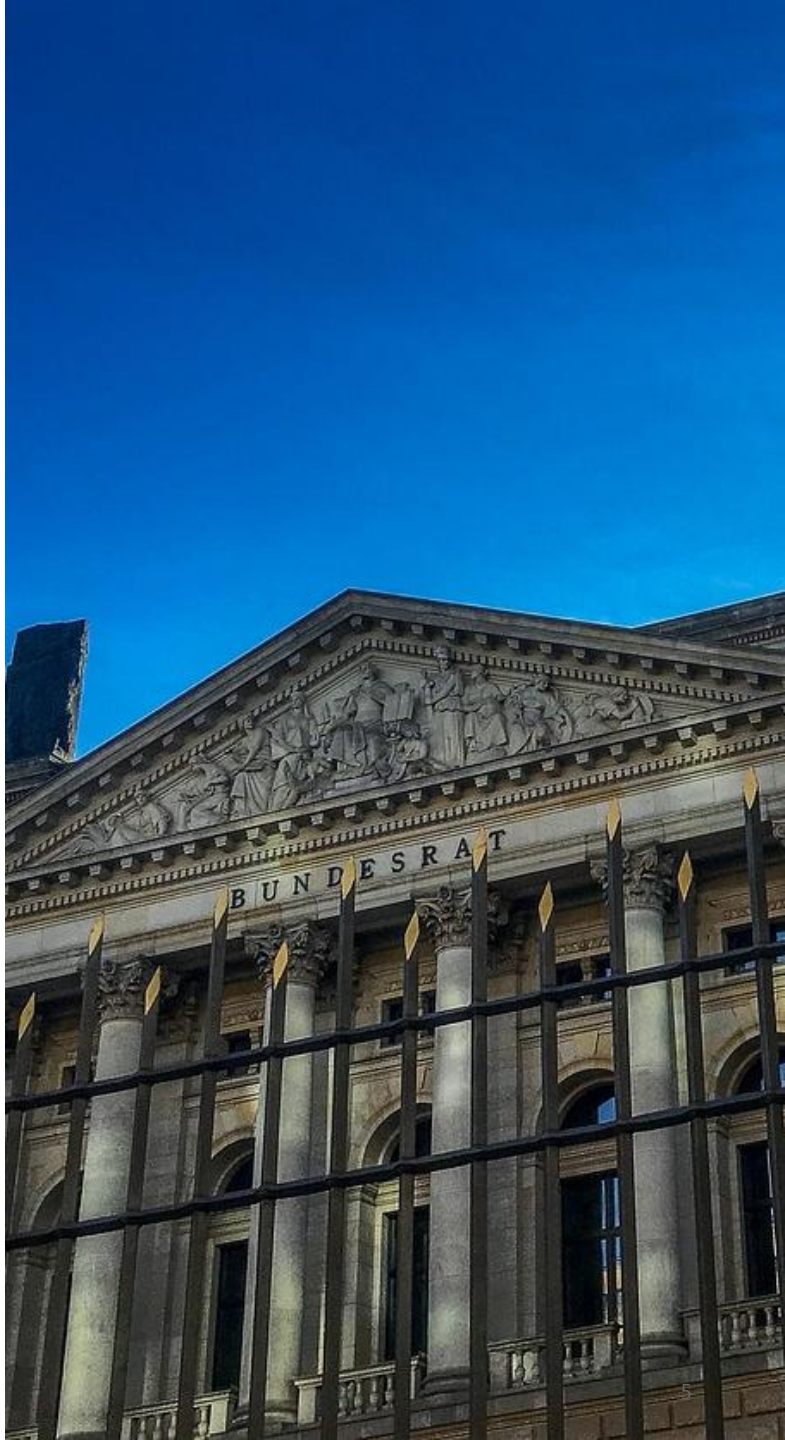
23 Kompetenz-teams (Branchen)



01 Reformprozess zur HOAI 202X

Langer Marsch zur HOAI 202X

- 2013: Letzte grundlegende Anpassung der HOAI
- 2019: EuGH-Urteil zur Unzulässigkeit von Honorarvorgaben
- 2021: Einführung der freien Honorarvereinbarung mit Auffangregelung
- 2021: Koalitionsvertrag „Ampel“ zur Reform der HOAI
- 2023: Gutachten zur Aktualisierung der Leistungsbilder
- 2025: Gutachten zur Aktualisierung der Honorare
- 2025: Koalitionsvertrag Union/SPD ohne Bezug zur HOAI
- *2026: Entwurf der Bundesministerien*
- *2027: Verabschiedung im Bundesrat, Inkrafttreten*



Gutachten zur Aktualisierung der Leistungsbilder

- Gutachten zur Evaluierung der Planungsbereiche der HOAI
  - Erstellung 09/2022 bis 10/2023
  - Auftraggeber: BBSR
  - Bearbeiter: agn, TU Braunschweig, Seifert, ahw, Fernkorn, Kapellmann
  - Zusammenarbeit mit 8 Arbeitsgruppen und über 100 Interessenvertretern



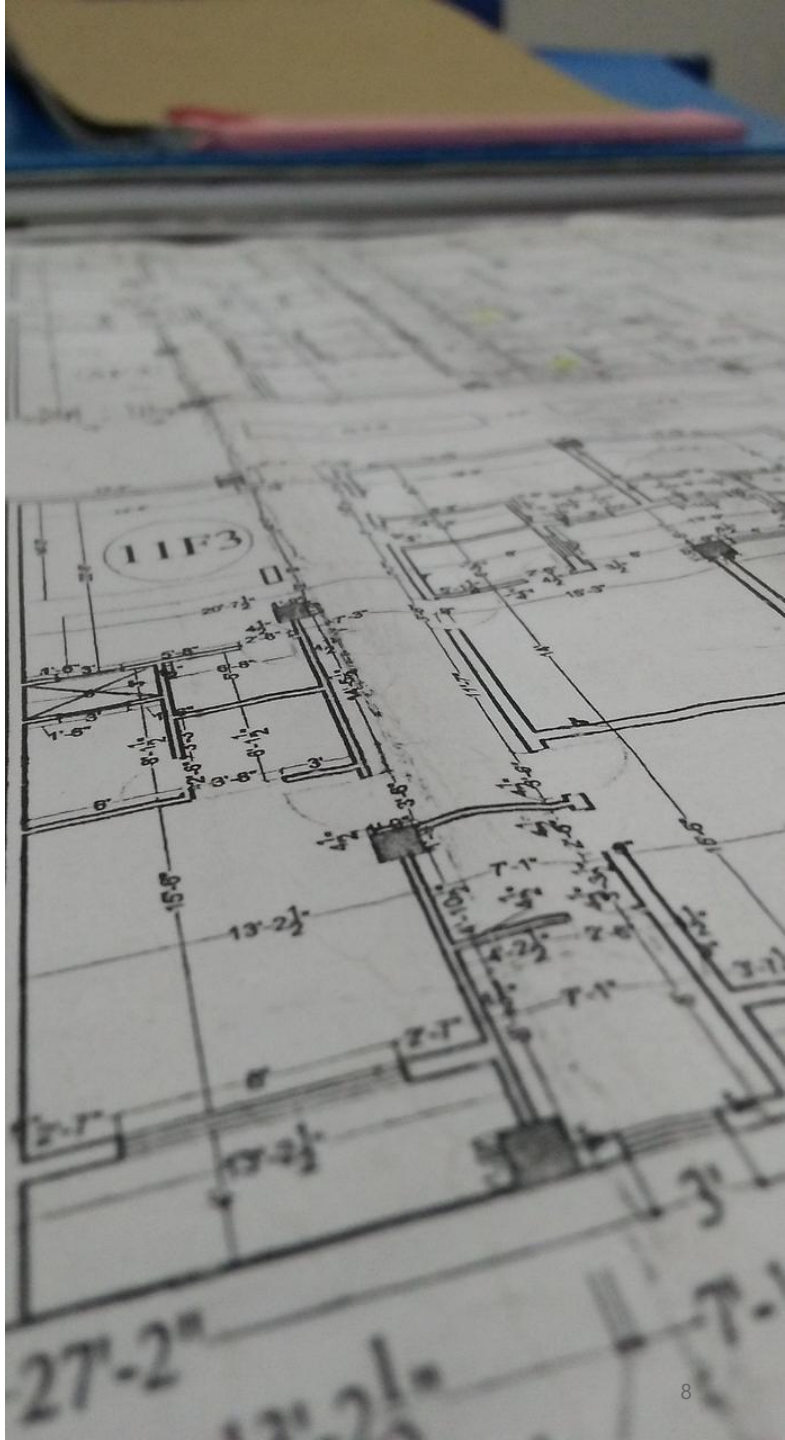
Gutachten zur Aktualisierung der Honorare

- Gutachten zur Überarbeitung der Honorarberechnung in der HOAI
  - Erstellung 05/2024 bis 02/2025
  - Auftraggeber: BMWK
  - Bearbeiter: Universität Stuttgart, Hans Lechner ZT e.U.



Anwendungsbereich der HOAI (§ 7)

- Auffangtatbestand
- Grundsatz der freien Honorarvereinbarung
- Geltung der HOAI-Honorare bei…
  - Missachtung der Textform
  - Verletzung der Hinweispflicht gegenüber Verbrauchern
  - vertraglicher Vereinbarung der Parteien
  - Leistungsänderungen gemäß § 650q Abs. 2 Satz 1 BGB (?)



Kapellmann
Rechtsanwälte

02 Wesentliche Entwicklungen

Auftrag für mehrere Objekte
Grundsatz unverändert

§

§ 11 Abs. 1

HOAI 2013/2021

„Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare vorbehaltlich der folgenden Absätze für jedes Objekt getrennt zu berechnen."

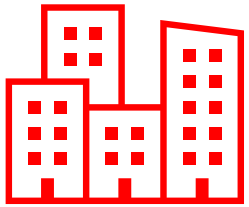
Auftrag für mehrere Objekte
Reformvorschlag

§ 11 Abs. 2 HOAI 2013/2021:	Vorschlag Planungsbereichsgutachten:
(2) Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen, die derselben Honorarzone zuzuordnen sind und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen. (3) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.	(2) Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare Objekte mit weitgehend gleichartigen Planungsanforderungen, die derselben Honorarzone zuzuordnen sind und die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 7 für das zweite bis fünfte Objekt um 50 Prozent, für das sechste bis achte Objekt um 60 Prozent und ab dem neunten Objekt um 90 Prozent zu mindern.

Auftrag für mehrere Objekte
Begründung der Änderungen

- Einheitliche Regelung für alle Objekttypen.
- Für Technische Ausrüstung weiterhin Spezialregelungen in § 54 HOAI.
- Verzicht auf die „Gesamtmaßnahme“, da ohnehin „ein Auftrag“ vorliegen muss.
- Keine Unterscheidung zwischen „vergleichbar“ und „im Wesentlichen gleich“ mehr.
- Einheitliche Rechtsfolge des bisherigen Absatz 3.
- Verzicht auf den Begriff der „Wiederholung“ zur Abgrenzung von § 10.

- Honorargutachten: Keine Einbeziehung der LPH 7.



Auftrag für mehrere Objekte
Aktueller Vorschlag

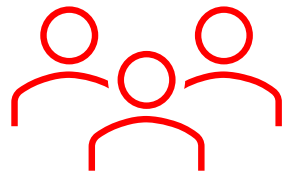
Neufassung § 11

(2) Umfasst ein Auftrag mehrere Gebäude, Innenräume, Freianlagen oder Tragwerke für Gebäude mit weitgehend gleichen Planungsanforderungen, die als Teil einer Maßnahme geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für das zweite bis fünfte Objekt um 50 Prozent, für das sechste bis achte Objekt um 60 Prozent und ab dem neunten Objekt um 90 Prozent zu mindern.

(3) Umfasst ein Auftrag mehrere Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke für Ingenieurbauwerke mit weitgehend gleichen Planungsanforderungen, die als Teil einer Maßnahme geplant und errichtet werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.

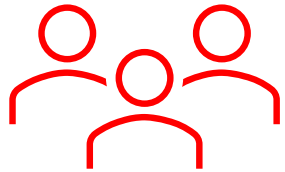
„an der Planung fachlich Beteiligte“
HOAI 2013

- Bisher:
  - „an der Planung fachlich Beteiligte“
  - „fachlich an der Planung Beteiligte“
  - „Planungsbeteiligte“
  - „fachlich Beteiligte“
  - „fachlich Beteiligte, die an der Vergabe mitwirken“
  - „an der Planung und Objektüberwachung fachlich Beteiligte“
  - „an der Objektüberwachung fachlich Beteiligte“



„an der Planung fachlich Beteiligte“
Reformvorschlag

- Vorschlag Planungsbereichsgutachten
  - Vereinheitlichung: „an der Planung fachlich Beteiligte“ (LPH 1-6), „an der Vergabe fachlich Beteiligte“ (LPH 7), „an der Überwachung fachlich Beteiligte“ (LPH 8)
  - Definition in § 2: „An der Planung fachlich Beteiligte sind alle Fachplaner, die für die Objektplanung des jeweiligen Objekts erforderlich sind.“
    - Begrenzung auf das einzelne Objekt, wenn der Gesamtauftrag mehrere Objekte umfasst.
    - Darüber hinausgehende Koordinations- und Schnittstellenleistungen sind Besondere Leistungen.
- Honorargutachten: Definition nicht notwendig, um Besondere Leistung zu präzisieren.



Building Information Modeling (BIM)
Ergebnisse der Gutachten

Vorschlag Regelprozess BIM Grundleistungen

- das Mitwirken bei der Erarbeitung und Fortschreibung eines BIM-Abwicklungsplans (BAP) auf der Grundlage von Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA),

- das Nutzen einer bereitgestellten gemeinsamen Datenumgebung zum Austausch der Informationen und Ergebnisse,

- die durchgängige Planung des Objektes anhand von Fachmodellen als grundlegende Informationsträger in einer der Leistungsphase entsprechenden, geometrischen und alphanumerischen Planungstiefe,

- das Mitwirken bei der technischen Zusammenführung und technischen Abstimmung der Fachmodelle der an der Planung fachlich Beteiligten zu Koordinationsmodellen und

- das Ableiten von zur Planung erforderlichen Informationen und Ergebnissen, wie zum Beispiel alphanumerischen Daten, Mengen, Flächen-, Raum- oder Bauteillisten, sowie von 2D-Plänen im Wesentlichen aus den Fachmodellen.

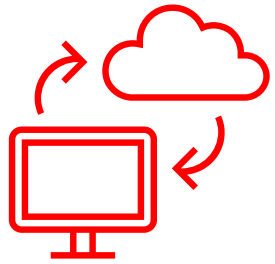
Building Information Modeling (BIM)
Ergebnisse der Gutachten

Vorschlag Planungsbereichsgutachten zu § 3 Abs. 3 HOAI:	Vorschlag Honorargutachten:
„Der Regelprozess BIM ist in Anlage 1 geregelt und umfasst Grundleistungen, die regelmäßig bei der Erbringung der Planung nach der Methode BIM im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen auszuführen sind. Für die in der Anlage 1 benannten Besonderen Leistungen gilt Absatz 2.“	„Der Regelprozess BIM ist in Anlage 1 geregelt und umfasst Standardleistungen, die im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags, bei dem die Methode BIM vereinbart ist, regelmäßig auszuführen sind. Für die in der Anlage 1 benannten Besonderen Leistungen gilt Absatz 2.“

Building Information Modeling (BIM)
Leistungsbeschreibung

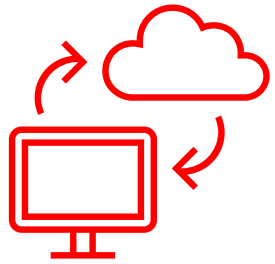
- Honorargutachten: Grundleistungen sind bereits in den Leistungsbildern abschließend beschrieben. BIM ist nur umzusetzen, wenn dies vereinbart wird.
- Aber: HOAI definiert niemals den geschuldeten Leistungsumfang. Die zu erbringenden Leistungen ergeben sich immer aus der vertraglichen Vereinbarung der Parteien, auch wenn sie Grundleistungen sind.
- Selbst vereinbarte HOAI-Leistungsbilder sind nach BGH nur „Auslegungshilfe“ zur Bestimmung des Vertragssolls.

(Vgl. BGH, Urteil vom 4.10.1979 - VII ZR 319/78; BGH, Urteil vom 24.6.2004 - VII ZR 259/02; BGH, Urteil vom 26.7.2007 - VII ZR 42/05; BGH, Urteil vom 6.12.2007 - VII ZR 157/06; BGH, Urteil vom 14.5.2020 – VII ZR 205/19.)



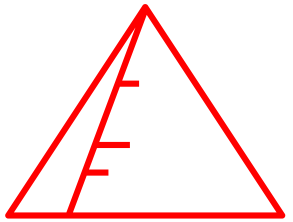
Building Information Modeling (BIM)
Vergütung

- Vorschlag zur Honorierung nach Planungsbereichsgutachten:
  - Grundleistungen zu BIM sind mit dem Honorar für die im Übrigen beauftragten Grundleistungen der Planung abgegolten.
  - Honorare für Besondere Leistungen sind frei zu vereinbaren.
- Position des Honorargutachtens:
  - Konkretisierung der auf unterschiedliche Weise zu erbringenden BIM-Leistungen fehlt bzw. muss noch projektspezifisch erfolgen (insb. durch AIA).
  - Keine Abgeltung durch Honorartafeln, sondern individuelle Vereinbarung der Parteien notwendig.



Planen und Bauen im Bestand
Definition

- Vorschlag Planungsbereichsgutachten zu § 2 Abs. 5 HOAI:
  - „Objekte im Bestand sind Objekte, die nicht neu errichtet oder neu hergestellt werden."
- Vorschlag Honorargutachten:
  - „Objekte im Bestand sind Objekte, die nicht neu errichtet oder neu hergestellt werden, insbesondere Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen."



Planen und Bauen im Bestand
Honorarberechnung

Vorschlag zu

§ 6 Abs. 2

Honorare für Grundleistungen bei Objekten im Bestand gemäß § 2 Absatz 5 sind zu ermitteln nach

(1) den anrechenbaren Kosten des Objekts,

(2) der Honorarzone, welcher das Objekt im Bestand in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,

(3) den Leistungsphasen,

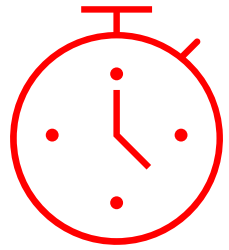
(4) dem Honorarwert zur Honorarorientierung und

(5) dem Zuschlag bei Objekten im Bestand auf das Honorar.

Der Zuschlag berücksichtigt den bei diesen Leistungen gegenüber Neubauten zu erwartenden Mehraufwand bei der Objekt- und Fachplanung und ist in Textform zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags kann sich insbesondere nach folgenden Merkmalen richten: Integration, Flexibilität, Risiko, Komplexität und Organisation der baulichen Maßnahme. Sofern keine Vereinbarung in Textform getroffen wurde, gilt ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad als vereinbart.

Projektlaufzeit
Reformvorschläge

- Diskussionsvorschlag aus Planungsbereichsgutachten: Aufhebung der Bindung an die Kostenermittlung (LPH 3) für die Honorarermittlung für die späteren Leistungsphasen (LPH 8, 9).
  - › Honorargutachten: Keine Umsetzung.
- Diskussionsvorschlag: Einbeziehung eines Faktors für die ‚Signifikante Veränderung der terminlichen Gesamtprojektverläufe'
  - › Honorargutachten: Keine Umsetzung, da statistisch nicht feststellbar.



Projektlaufzeit
Abschnittbildung

Vorschlag Planungsbereichsgutachten zu § 11 HOAI:	Vorschlag Honorargutachten:
„Werden innerhalb eines Objekts eigenständige Planungs- oder Bauabschnitte gebildet, die dazu führen, dass die innerhalb einer Leistungsphase zu erbringenden Leistungen nicht einheitlich in einem Zuge erbracht werden können, so sind für diese Leistungsphase die anrechenbaren Kosten abschnittsweise zu ermitteln und das Honorar danach getrennt zu berechnen.“	Nicht umsetzen. *…oder, wenn es sein muss, so:* „Werden innerhalb eines Objekts eigenständige Planungs- oder Bauabschnitte gebildet, die dazu führen, dass die innerhalb einer Leistungsphase zu erbringenden Leistungen nicht einheitlich in einem Zuge erbracht werden können, ohne dass der Anwendungsbereich des § 642 Absatz 1 BGB eröffnet ist, so sind für diese Leistungsphase die anrechenbaren Kosten abschnittsweise zu ermitteln und das Honorar danach getrennt zu berechnen.“

03 Weiterer Ausblick

HOAI und Gebäudetyp E

- Führen verminderte Kosten der Ausführung zu vermindertem Aufwand der Planung und Überwachung?
- Oder führen Abweichungen von üblichen Standards gerade zu zusätzlichem Aufwand?
- Was bedeutet die nachträgliche Umstellung im Planungsverlauf auf „Gebäudetyp E“ für Planungshonorare?
- Schuldet der Architekt in der LPH 1 künftig immer die Aufklärung über die mögliche Umsetzung des Gebäudetyps E?
- Bedarf es auch eines *„Planungstyps E“*?



Rechtsberatung durch Architekten und Ingenieure
Entwicklung der Rechtsprechung

- Rechtsberatung durch Architekten und Ingenieure ist nur als Nebenleistung zulässig, wenn dies zum Berufsbild gehört (§§ 3, 5 RDG).
- BGH 09.11.2023: Die HOAI definiert nicht das Berufsbild im Sinne des RDG.
- Es ist nur erlaubt, was typischerweise zur Verwirklichung von Planungs- und Überwachungszielen erforderlich ist. (Maßstab: § 650p BGB)
- Planer müssen aber auf rechtlichen Beratungsbedarf hinweisen.

(*Vgl. BGH, Urteil vom 09.11.2023 – VII ZR 190/22; OLG München, Urteil vom 08.12.2023 – 28 U 3311/23; LG Osnabrück, Urteil vom 11.09.2025 – 10 O 2216/25; LG Gießen, Urteil vom 12.01.2026 – 6 O 41/25; OLG Naumburg, Urteil vom 18.06.2026 – 9 U 8/26; OLG Nürnberg, Urteil vom 30.07.2026 – 3 U 313/26; LG Mainz, Urteil vom 11.08.2026 – 12 HK 52/25.)*



Rechtsberatung durch Architekten und Ingenieure
Stand des Planungsbereichsgutachtens

LPH 2
(b) „(…) Berücksichtigung der Vorgaben und Bedingungen (…) öffentlich-rechtlicher Aspekte "
(d) „Vorabstimmen mit Behörden (…] über die Genehmigungsfähigkeit"

LPH 3
(d) „Abstimmen der Genehmigungsfähigkeit mit Behörden (…)"

LPH 4
(a) Erarbeiten der Unterlagen und Erstellen der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, (…)"
(b) „Einreichen der Unterlagen, einschließlich notwendiger Abstimmungen mit den Behörden"

LPH 6
(c) „Aufstellen von Leistungsbeschreibungen mit Leistungsverzeichnissen (…)"
(f) „Zusammenstellen der Vergabeunterlagen"

LPH 7
(c) „Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen der Preisspiegel"
(d) „Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise"

LPH 7
(f) „Erstellen der Vergabevorschläge, Dokumentation des Vergabeverfahrens"
(h) „Mitwirken bei der Auftragserteilung und Zusammenstellen der Vertragsunterlagen"

LPH 8
(a) „Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausführenden Unternehmen, (…)
(e) „Rechnungsprüfung (…)"

LPH 8
(i) „(…) Abnahmeempfehlung für den Auftraggeber",
(j) „Antrag auf öffentlich-rechtliche Abnahmen und Teilnahme daran" und
(m) „Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche"

LPH 9
(c) Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

Bes. Leistung
„Integrieren von differenzierten Preisanpassungsklauseln in Ausschreibungen"

Anlage 10

„Der Gerichtssaal ist ein Schmelztiegel; in ihm brennen wir Unwichtiges weg, bis wir ein reineres Produkt übrig haben: die Wahrheit“
Jean-Luc Picard

Kapellmann Rechtsanwälte



Dr. Jörg L. Bodden
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der RWTH Aachen

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Riehler Straße 36, 50668 Köln

0221 367946-51
0151 40 20 37 15

joerg.bodden@kapellmann.de

kapellmann.de