

Architektenhonorare werden steigen

Die Novellierung der Honorarordnung für Architekten nimmt Fahrt auf. Vorgesehen sind durchschnittliche Honorarerhöhungen von 17 Prozent – möglicherweise noch in diesem Sommer.

Von
Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 27. März. Der politische Wille, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) unter Berücksichtigung des Wandels der Berufsbilder der Architekten und Ingenieure zu reformieren, verfestigt sich. Noch im Sommer 2013 ist mit einer umfangreichen Veränderung der HOAI und damit einer einhergehenden Honorarerhöhung – im Durchschnitt um 17 Prozent – zugunsten der Architekten und Ingenieure zu rechnen. Gleichzeitig wird sich aber auch das Leistungsanforderungsbild verändern, was dem Bauherrn zugutekommt. Seit Anfang März 2013 liegt der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft vor. Er trägt der hohen Wertschätzung der Architekten- und Ingenieurkunst in Deutschland sowie auch im Ausland Rechnung, indem das Planen und Bauen für den Bauherrn teurer wird. Außerdem dient er dem Bauherrninteresse, so beispielsweise hinsichtlich der Notwendigkeit der Anpassung der Leistungsinhalte, die von einem Architekten im Zuge der Planung, Ausschreibung und insbesondere auch Bauüberwachung erwartet werden.

Mehraufwand für Planer

Dies führt zu nicht unerheblichem Mehraufwand auf Planerseite, falls sich die Vertragsparteien auf die Leistungsbilder in der HOAI für die zu erbringenden Architektenleistungen einigen. Ebenso folgt hieraus bei entsprechender sorgfältiger Bearbeitung durch den Architekten jedoch auch gleichermaßen eine nachhaltigere Berücksichtigung der vielfach in der Praxis geäußerten Bauherrenbedürfnisse, wie beispielsweise Kostensicherheit im Planungs- und Ausschreibungsprozess.

Festgehalten werden soll nach wie vor – dies die Bauherreninteressen berücksichtigend – an einem Abkoppeln der Entwicklung der Baukosten vom Hono-

rar im Zuge des Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsprozesses. Es wird mithin an das bereits 2009 installierte Kostenberechnungsmodell angeknüpft. Danach gilt der Grundsatz, dass die im Rahmen der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung die relevanten Kosten als Bezugsgröße für die Bemessung des Honorars des Planers ausweist. Hiermit soll sichergestellt bleiben, dass dem Auftraggeber von diesem Zeitpunkt an Klarheit über die zu erwartenden Architekten- und Ingenieurhonorare verschafft wird. Dies ist eine Bauherrn-Sicherheit, jedoch keine absolute. Denn wird ihm doch im Ergebnis die zumeist erforderliche Sachkompetenz fehlen, um bewerten zu können, inwieweit die zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung ermittelten anrechenbaren Kosten vom Planer denn tatsächlich als angemessen angesehen werden können oder nicht. Interpretationsspielräume bleiben hier durchaus vorhanden.

Das Wirtschaftlichkeitsgebot

War der Verordnungsgeber 2009 euphorisch, was die Novellierung der HOAI anbetraf, so ist derzeit festzustellen, dass eine entschleunigende Rückschau auf das Novellierte dazu führen wird, dass auf bisherige, durchaus bewährte Strukturen wieder zurückgegriffen und insoweit die 2009-Novellierung teilweise rückgängig gemacht wird. So ist in Berlin offensichtlich die Kenntnis gereift, dass neu aufgenommene Postulate in der Honorarordnung, wie das Wirtschaftlichkeitsgebot hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen des Planers oder das Erörterungsgebot, bezogen auf das Ergebnis jeder Leistungsphase als Leistungsinhaltsbestimmung, in einer Honorarordnung nichts verloren haben.

Dass der Planer das Erbringen seiner Leistungen und das hieraus resultierende Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsmaxime zu unterwerfen hat, ist eine vertragsrechtlich ohnehin begründete Verpflichtung, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich vereinbart ist. Dies resultiert nicht aus den Regelungen des Honorarrechts. Der bisherigen Bestimmung, dass das Ergebnis jeder Leistungsphase, die der Planer erbringt, mit dem Auftraggeber zu erörtern ist, ist inhaltlich zuzustimmen. Sie ist künftig jedoch kein Regelungsthema der Honorarordnung. Nunmehr findet sich die Verpflichtung des Planers zum Erläutern der relevanten Planungsphasen und seine Dokumentationspflicht in den Leistungsbildern selbst, und zwar als Grundleistung dekla-

riert. Eine totgeglaubte Regelung erwacht ebenfalls wieder: Die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz. Bisher ging der Verordnungsgeber davon aus, dass optional dem Planer eine ausreichende Honorierung gerade bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen eingeräumt werde, indem der Planer mit seinem Bauherrn einen Zuschlag auf das berechnete Nettohonorar in Höhe von bis zu 80 Prozent bei schriftlicher Vereinbarung erreichen konnte. Hierbei zeigten sich zwei Problemkreise: Die Praxis belegt, dass kein Plantätiger auch nur ansatzweise in die Größenordnung einer Zuschlagsvereinbarung bei Umbaumaßnahmen in Höhe von 80 Prozent kommen konnte. Vielmehr bewegt sich der Zuschlag eher im unteren Bereich von 20 bis höchstens 35 Prozent. Die Folge: Der Planer stellte sich mit einer solchen Honorarvereinbarung auf der Grundlage der HOAI 2009 schlechter als bei der Alt-HOAI, die ihm neben dem Umbauschlag auch noch die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten und, damit einhergehend, eine Honorarerhöhung zubilligte. Diese Erkenntnis will nunmehr der Verordnungsgeber in der 2013-HOAI berücksichtigen. Damit erlebt die mitverarbeitete Bausubstanz eine honorarrelevante Renaissance. Denn nunmehr soll sie bei den anrechenbaren Kosten wiederum Berücksichtigung finden, was insoweit zu einer Honorarerhöhung für den Planer führt, soweit dies schriftlich zwischen den Parteien zum Zeitpunkt der Kostenberechnung (spätester Zeitpunkt) schriftlich vereinbart wird. Fehlt es hingegen an einer solchen schriftlichen Vereinbarung, wird die Frage aufzuwerfen sein, ob dann ohne jegliche Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz der Architekt seine Abrechnung – und zwar unter Einbeziehung der anrechenbaren Kosten – vornehmen muss oder ob sich vielmehr die sogenannte Mindestsatzbewertung seines Honorars zwingend unter Einbeziehung der mitverarbeiteten Bausubstanz ergibt, wie es der derzeitige Verordnungstext vorsieht.

Folglich soll der Umbau- und Modernisierungszuschlag damit auch wieder zurückgeführt werden auf eine Zuschlags-Spannbreite von 20 bis 33 Prozent auf das ermittelte Honorar. Einen Zuschlag von mehr als 20 Prozent erreicht der Planer nur dann, wenn er mit dem Auftraggeber eine schriftliche Vereinbarung hierüber trifft und es sich um ein Objekt mit einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad handelt; bisher galt der Umbauschlag auch für Objekte mit nur geringen Planungsanforderungen.

Neue Haftungsfragen

Dass nunmehr die Fälligkeit des Honorars des Architekten auch von der Abnahme dessen Leistungen abhängig gemacht wird, ist eine nur scheinbare, aber immerhin klarstellende Neuerung. Sie ist insoweit zu begrüßen, da hiermit insbesondere der Planer nun deutlich klarer selbst in die eigene Honorarordnung hineingeschrieben wird, dass ihre Leistungen abnahmefähig sind. Dass dies zu nicht nur honorarrelevanten Problemen, sondern insbesondere zu verjährungsrelevanten Haftungsproblemen bei den Architekten und Ingenieuren führt, dürfte in vielen Mängelhaftungsprozessen festgestellt werden.

Weder Bauherren noch Architekten haben bisher das System der HOAI 2009 – mit ihren Neuerungen und auch im Einzelfall honorarrechtlichen Auswirkungen – durchdrungen. Umso mehr stellt die beabsichtigte abermalige Überarbeitung der Honorarordnung für die am Planungs- und Bauprozess Beteiligten eine sehr schnelle neue Herausforderung dar. Nach den politischen Absichtserklärungen ist davon auszugehen, dass im Sommer 2013 die neue Honorarordnung in Kraft tritt. Mithin haben sich bereits jetzt alle Planungs- und Bauherrenbeteiligten in den bis dahin zu begründenden Vertragsverhältnissen hierauf einzustellen, indem beispielsweise Übergangsregelungen in die Vertragskonventionen eingearbeitet werden, die eine Überarbeitung in die HOAI 2013 vorsehen. Ansonsten gilt der Grundsatz: Es kommt die Honorarordnung zur Anwendung, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in Kraft war.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht der Hafencity Universität Hamburg (HCU).



Klein, aber teuer: Blick in ein Studentenwohnheim in München

Foto Philip Lisowski

Rentable Investitionen in Studentenbuden

Bis zu 30 Euro Miete je Quadratmeter / Aber nicht jede Unistadt bietet sichere Chancen

mgo. FRANKFURT, 27. März. Denken Investoren daran, wie sie mit Immobilien Geld verdienen können, fallen ihnen zu nächst Bürogebäude, Einkaufszentren und Wohnanlagen ein. Eventuell noch Hotels und Seniorenheime. Doch die üblichen Verdächtigen bekommen Konkurrenz: Im Trend sind spezielle Wohnformen. Private Anleger und institutionelle Investoren beteiligen sich zunehmend an Studentenapartments. Aktuell sprechen viele Argumente dafür, entscheidend ist jedoch, dass die Investitionsobjekte nicht nur in Zeiten außerordentlich hoher Nachfrage belegt sind, sondern dauerhaft gefragt bleiben.

Die Zahlen sprechen für sich: Rund 2,5 Millionen Studierende waren im Wintersemester 2012/2013 in deutschen Universitäten eingeschrieben – ein Plus von 27 Prozent im Vergleich zum Jahr 2001 mit damals 1,9 Millionen Studenten und so viel wie niemals zuvor. Noch höher war der Zuwachs der Erstsemester: Wie das Statistische Bundesamt ermittelte, stieg ihre Zahl seit 2001 um 50 Prozent auf knapp 519 000 – allerdings schon im Jahr 2011. Gründe dafür waren vor allem doppelte Abitur-Jahrgänge auf Grund der verkürzten Schulzeit und die Abschaffung von Wehrpflicht und Zivildienst. Im vergangenen Jahr waren es rund 493 000 Studienanfänger, immerhin der zweithöchste jemals ermittelte Wert. Diese Entwick-

lung verfolgen auch die Investoren von Studentenwohnheimen. „Die Zahl der Studierenden bleibt nicht dauerhaft auf so hohem Niveau“, sagt Dirk Hasselbring, Vorstand des Emissionshauses Hamburg Trust, das privaten Immobiliensparern die Beteiligung an einem Studentenhaus in Mainz über einen geschlossenen Immobilienfonds anbietet. „Anleger sollten daher ausschließlich in Universitätsstädten investieren, die auch in Zukunft viele Studierende anlocken.“

Aktuell bekommen Eigentümer in typischen Unistädten jede Bude belegt, die Quadratmetermiete ist kräftig gestiegen. In Heidelberg liegt sie im Schnitt bei 11,50 Euro, in Wiesbaden bei 10,50 Euro und in Freiburg bei 10,40 Euro. Weiterhin an der Spitze liegt München. Ohne Taxifahren, Kellnern oder regelmäßige Überweisungen der Eltern ist dort selbst ein Studentenapartment unerschwinglich. In einem Heim der Youniq AG, mit knapp 3800 Apartments in Bau oder Bewirtschaftung einer der Großen der Branche, kostet eine 18-Quadratmeter-Zelle monatlich 565,50 Euro – immerhin möbliert, inklusive Nebenkosten und Internet.

Bei Quadratmetermieten von mehr als 30 Euro werden leicht Begehrlichkeiten geweckt. Doch Youniq-Vorstandsmitglied Rainer Nonnengässer warnt die Branche: „Studentenapartments sind anspruchsvolle, verwaltungsentensive Spezialimmobilien. Ein professionelles Know-how bei

Betrieb und Management ist unbedingt erforderlich.“ Während Youniq diese Dienstleistungen selbst erledigt, verlassen sich andere auf Betreiber, die langfristige Mietverträge bis zu 30 Jahren unterschreiben. Beliebt sind die Studierendenwerke, die als Anstalten des öffentlichen Rechts nicht insolvent werden können. Das Fondshaus Hamburg wird in Kürze seinen zweiten Immobilienfonds mit einem Wohnheim zur Gestattung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einreichen. Mieter der beiden Objekte in Darmstadt und Mainz ist wie beim Vorgängerfonds eine Einrichtung im Verbund der Moses Mendelssohn Stiftung, die sich seit mehr als 40 Jahren auf die Verwaltung von Studentenwohnheimen spezialisiert hat.

Trotz positiver Rahmendaten bleiben manche Experten skeptisch. Günter Vornholz ist Leiter Immobilien-Research der Deutschen Hypo und Professor für Immobilienökonomie an der privaten Hochschule EBZ Business School in Bochum. „Bei Uni-Standorten mit schlechtem Ruf und demographischen Schwächen sehe ich Probleme“, so Vornholz. Er rät Investoren dazu, auf die Drittverwendungsfähigkeit zu achten – was eng mit dem jeweiligen Standort und der Lage zusammenhängt. „Die Wohnungen sollten so gelegen sein, dass nicht nur die Hochschulen, sondern auch die Innenstädte gut angebunden sind.“



Planung auf dem Bau: Höhere Honorare, andere Zurechnung

Foto F1online

RECHTECK

Vermögensverfügung unter Ehepartnern

Ehegatten ist es gemäß § 1365 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) verboten, ohne Zustimmung des anderen Ehegatten über ihr Vermögen im Ganzen zu verfügen. Bei der Beurteilung, ob eine Verfügung über das Vermögen im Ganzen vorliegt, ist die Vermögenslage vor und nach der Verfügung zu betrachten. Die Gegenleistung für die Eigentumsübertragung, wie zum Beispiel der Grundstückskaufpreis, ist allerdings nicht zu berücksichtigen. „Im Ganzen“ wird über das Vermögen verfügt, wenn weniger als 15 Prozent Restvermögen verbleiben. Der BGH hat im Urteil vom 16. Januar 2013 (Az. XII ZR 141/10) nun entschieden, dass bei der Vermögensbewertung auch ein im Rahmen des Übertragungsvertrages vorbehaltenes dingliches Wohnungsvermögen als verbliebenes Vermögen zu be-

rücksichtigen ist. Das Wohnungsrecht verkörpert einen dem Verfügenden in anderer rechtlicher Form verbleibenden Teil des mit dem Grundstück verbundenen Vermögenswertes.

Zwei Wochen Wartezeit vor der Beurkundung

Das Beurkundungsgesetz sieht vor, dass bei Beteiligung eines Verbrauchers dieser grundsätzlich den Urkundentwurf zwei Wochen vor der Beurkundung erhält. Der Verbraucher soll hierdurch aus-

reichend Gelegenheit erhalten, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung eingehend auseinanderzusetzen. Der BGH hat hierzu im Urteil vom 7. Februar 2013 (Az. III ZR 121/12) entschieden, dass ein Abweichen von dieser zweiwöchigen Regelfrist nur dann in Betracht kommt, wenn dies im Einzelfall durch nachvollziehbare sachliche Gründe gerechtfertigt ist. In diesem Fall muss der vom Gesetzgeber bezweckte Überlegungs- und Überlegungsschutz auf andere Weise als durch die Einhaltung der Regelfrist gewährleistet sein. Die Einhaltung der Frist vor der Beurkundung steht gerade nicht zur Disposition der Beteiligten. Im Zweifelsfall muss der Notar den vorzeitigen Beurkundungswunsch der Beteiligten ablehnen, andernfalls kann er sich schadensersatzpflichtig machen.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge-Immobilienanwälte, Hannover



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Unser Verkaufsportfolio - Ihre Zukunft!
Viele interessante Immobilien erwarten Sie.

Immobilien bundesweit

Industrie • Gewerbe • Logistik • Handel • Wohnen • Freizeit • Forst • Jagd • Landwirtschaft

Baugrundstück für Gewerbe



01067 Dresden – Südvorstadt
Feldschlößchenstraße 1-3
Grundstücksgröße: 1.220 m²
Kaufpreisvorstellung: 125.000 €

Verkaufsteam Dresden
Jeannette Oesterling
August-Bebel-Straße 19/E
01219 Dresden
Tel.: 0351 4694-226

Wohnen und Arbeiten im Denkmal



47803 Krefeld
Kempener Allee 145 und 149
Grundstücksgröße: 117.343 m²

Verkaufsteam Düsseldorf
Ulrike Birkner-Schmitz
Fontanestraße 4
40470 Düsseldorf
Tel.: 0211 9088-219

Wohnsiedlung mit 7 MFH in grüner Randlage



51469 Bergisch-Gladbach
Handstraße 246-266 B
Grundstücksgröße: 11.406 m²
Wohnfläche: ca. 3.355 m²
Kaufpreisvorstellung: 2.800.000 €

Verkaufsteam Düsseldorf
Marita Jankowski
Fontanestraße 4
40470 Düsseldorf
Tel.: 0211 9088-220

Julius-Kühn-Institut ehem. Biologische Bundesanstalt



54470 Bernkastel-Kues
Brüningstraße 84
Grundstücksgröße: 8.410 m²
Verkauf gegen Höchstgebot

Verkaufsteam Trier
Alexander Lehnen
Moltkestraße 15
54292 Trier
Tel.: 0651 1440-111

Denkmalgeschützte Villa



14193 Berlin – Grunewald
Caspar-Theyß-Straße 9
Grundstücksgröße: 1.044 m²
Wohnfläche: ca. 880 m²
Kaufpreisvorstellung: 2.350.000 €

Verkaufsteam Berlin
Yvonne Krohn
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
Tel.: 030 3181-2304

Zweifamilienhaus / Doppelhaushälfte



14195 Berlin, Thielallee 95 u. 101
Grundstücksgröße: 843 m² / 860 m²
Wohnfläche: je ca. 260 m²
Kaufpreisvorstellung: 600.000 € / 650.000 €

Verkaufsteam Berlin
Gert-Detlef Vulprecht
Fasanenstraße 87
10623 Berlin
Telefon: 030 3181-2305

Wohnen in den Spessart-Gärten (2 x 2 Baufelder)



63743 Aschaffenburg
Medicusstraße / Carl-Joseph-Will-Straße
Grundstücksgrößen: 2.719 m² / 2.106 m²
Angebote erbeten

Verkaufsteam Würzburg
Bernhard Siegler
Schürerstraße 4
97080 Würzburg
Tel.: 0931 35510-38

Konversion und mehr – Chancen für Investitionen



Unsere Kataloge zu Wohn- und Gewerbeimmobilien im gesamten Bundesgebiet können Sie auf unserer Homepage abrufen:

www.bundesimmobilien.de/
4976/verkaufsprojekte