

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Einleitung</b> .....	1
Die Neuerungen der HOAI 2021 im Überblick .....	1
<b>1. Rechtscharakter der HOAI; Entstehungsgeschichte und Entwicklung der HOAI</b> .....	5
<b>2. Aufbau der HOAI</b> .....	11
<b>3. Anwendungsbereich der HOAI 2021</b> .....	13
3.1 Sachlicher Anwendungsbereich .....	13
3.2 Persönlicher Anwendungsbereich .....	15
3.3 Zeitlicher Anwendungsbereich/Übergangsfragen .....	17
3.4 Stufenaufträge .....	19
3.5 Exkurs: Geltendmachung von Mindestsatzunterschreitungen/Höchstsatzüberschreitungen bei Verträgen auf der Basis der HOAI 2013 oder älter .....	23
<b>4. Honorierung und Leistungsinhalte</b> .....	27
4.1 Grundleistungen als Honorartatbestände .....	27
4.2 Bedeutung Besonderer Leistungen .....	29
4.3 Vereinbarung des Leistungsinhalts .....	31
4.4 Planungs- und Überwachungsziele, Kosten- einschätzung .....	32
<b>5. Honorarvereinbarung</b> .....	37
5.0 Bisherige Rechtslage .....	37
5.1 Freie Vereinbarung .....	41
5.1.1 Allgemein .....	41
5.1.2 Grenzen, insbesondere Sittenwidrigkeit .....	41
5.1.3 Allgemeine Vereinbarungsmöglichkeiten .....	44
5.2 Form .....	46
5.3 Zeitpunkt .....	50

VII

5.4	Mangelnde Vereinbarung .....	51
5.4.1	Fehlende oder formunwirksame Honorar-vereinbarung .....	51
5.4.2	Keine Regelung zu Umbauzuschlag und Nebenkosten .....	55
5.5	Korrektiv: Änderung der Geschäftsgrundlage .....	57
<b>6.</b>	<b>Honorarermittlung .....</b>	<b>63</b>
6.0	Bisherige Rechtslage .....	63
6.1	Grundzüge der Honorarermittlung .....	64
6.2	Leistungsbilder und Abgrenzungen .....	66
6.2.1	Übersicht Leistungsbilder und Anwendungsbereiche .....	66
6.2.1.1	Anwendungsbereich Leistungsbild Gebäude .....	67
6.2.1.2	Anwendungsbereich Leistungsbild Innenräume ..	67
6.2.1.3	Anwendungsbereich Leistungsbild Freianlagen ..	67
6.2.1.4	Anwendungsbereich Leistungsbild Ingenieurbauwerke .....	69
6.2.1.5	Anwendungsbereich Leistungsbild Verkehrsanlagen .....	69
6.2.1.6	Anwendungsbereich Leistungsbild Tragwerksplanung .....	70
6.2.1.7	Anwendungsbereich Leistungsbild Technische Ausrüstung .....	71
6.2.1.8	Vereinbarungsmöglichkeiten für Leistungsbilder nach der HOAI 2021 .....	72
6.2.2	Abgrenzung der Leistungsbilder .....	73
6.2.2.1	Ingenieurbauwerke/Gebäude .....	73
6.2.2.2	Verkehrsanlagen/Ingenieurbauwerke .....	73
6.2.2.3	Ingenieurbauwerke/Freianlagen (§ 41 Nr. 3, 7 HOAI 2021) .....	73
6.2.2.4	Ingenieurbauwerke/Technische Ausrüstung .....	74
6.2.2.5	Verkehrsanlagen/Freianlagen .....	75
6.2.2.6	Freianlagen/Gebäude .....	75
6.2.2.7	Vereinbarungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 .....	75
6.2.3	Besondere Probleme beim Anwendungsbereich .....	76
6.2.3.1	Einzelfälle .....	76
6.2.3.2	Freie Gestaltungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei Problemen zum Anwendungsbereich .....	80
6.2.4	Weitere Besonderheiten bei einzelnen Leistungsbildern .....	81
6.2.4.1	Einzelfälle .....	81

6.2.4.2 Verhandlungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei Besonderheiten von einzelnen Leistungsbildern .....	83
6.2.5 Unanwendbarkeit der HOAI .....	84
6.2.5.1 Einzelfälle .....	84
6.2.5.2 Vereinbarungsmöglichkeiten bei nicht von der HOAI erfassten Leistungen .....	88
6.3 Anrechenbare Kosten/Flächen .....	89
6.3.1 Allgemeines .....	89
6.3.1.1 Vereinbarungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten (allgemein) .....	93
6.3.1.2 Anrechenbare Kosten Objektplanung Gebäude, Innenräume, Freianlagen .....	95
6.3.2.1 Objektplanung Gebäude .....	95
6.3.2.1.1 Grundlagen .....	95
6.3.2.1.2 Vereinbarungen über die anrechenbaren Kosten bei der Objektplanung Gebäude nach der HOAI 2021 .....	99
6.3.2.2 Objektplanung Innenräume .....	101
6.3.2.2.1 Grundlagen .....	101
6.3.2.2.2 Vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten für Innenräume .....	103
6.3.2.3 Objektplanung Freianlagen .....	103
6.3.2.3.1 Grundlagen .....	103
6.3.2.3.2 Vertragsgestaltungen nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten für Freianlagen .....	104
6.3.3 Anrechenbare Herstellkosten bei Ingenieurbauwerken .....	105
6.3.3.1 Grundlagen .....	105
6.3.3.2 Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Ingenieurbauwerke .....	108
6.3.4 Anrechenbare Kosten bei Verkehrsanlagen .....	108
6.3.4.1 Grundlagen .....	108
6.3.4.2 Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Verkehrsanlagen .....	118
6.3.5 Anrechenbare Kosten Tragwerksplanung .....	120
6.3.5.1 Grundlagen .....	120
6.3.5.2 Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Tragwerksplanung .....	120
6.3.6 Anrechenbare Kosten Technische Ausrüstung .....	121
6.3.6.1 Grundlagen .....	121

6.3.6.2	Vertragsgestaltung nach der HOAI 2021 bei den anrechenbaren Kosten Technische Ausrüstung . . . . .	123
6.3.7	Flächenplanung, Verhandlungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 . . . . .	124
6.4	Honorarzone . . . . .	125
6.4.0	Bisherige Rechtslage . . . . .	125
6.4.1	Allgemeines . . . . .	127
6.4.2	Besonderheiten bei der Objektplanung . . . . .	129
6.4.3	Besonderheiten der Tragwerksplanung . . . . .	130
6.4.4	Besonderheiten bei der Technischen Ausrüstung . . . . .	132
6.4.5	Gestaltungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 bei Honorarzonen . . . . .	133
6.5	Leistungsumfang, Beauftragung mit/Erbringung von Teilleistungen . . . . .	135
6.5.1	Leistungsumfang . . . . .	135
6.5.2	Beauftragung mit Teilleistungen . . . . .	135
6.5.3	Nichterbringung von (beauftragten) Teilleistungen . . . . .	139
6.6	Anwendung der Honorartafeln . . . . .	142
6.6.1	Allgemeines . . . . .	142
6.6.2	Honorar für Vollauftrag . . . . .	143
6.6.3	Die Interpolation . . . . .	143
6.6.4	Interpolationsformel . . . . .	144
6.6.5	Vereinbarung des Honorarsatzes . . . . .	144
6.6.6	Honorare außerhalb der Tafelwerte . . . . .	145
6.6.7	Vereinbarungsmöglichkeiten nach der HOAI 2021 . . . . .	146
<b>7.</b>	<b>Honorarermittlung Bauen im Bestand . . . . .</b>	<b>147</b>
7.1	Anrechenbare Kosten: Mitzuverarbeitende Bausubstanz . . . . .	149
7.1.1	Vereinbarung . . . . .	149
7.1.2	Definition . . . . .	151
7.1.3	Angemessene Berücksichtigung . . . . .	152
7.2	Zuschläge . . . . .	155
7.2.1	Allgemeines . . . . .	155
7.2.2	Definition Umbau und Modernisierung . . . . .	156
7.2.3	Höhe des Umbau- und Modernisierungszuschlags . . . . .	158
7.2.4	Instandhaltungs- und Instandsetzungszuschlag . . . . .	159
7.3	Zusammentreffen mehrerer Eingriffe in den Bestand . . . . .	159
7.4	Vereinbarungsmöglichkeiten . . . . .	160
<b>8.</b>	<b>Mehrere Objekte . . . . .</b>	<b>163</b>
8.1	Grundlagen . . . . .	163

8.2	Grundsatz: Objekt trennung . . . . .	165
8.3	Zusammenfassung von Objekten . . . . .	172
8.3.1	Vergleichbare Objekte . . . . .	172
8.3.2	Im Wesentlichen gleiche Objekte . . . . .	176
8.3.3	Mehrere Aufträge . . . . .	178
8.3.4	Besonderheiten bei der Technischen Ausrüstung . . . . .	178
8.4	Vereinbarungsmöglichkeiten . . . . .	181
<b>9.</b>	<b>Änderungs- und Wiederholungsleistungen . . . . .</b>	<b>183</b>
9.1	Nicht kostenpflichtige Änderungsleistungen . . . . .	183
9.2	Kostenpflichtige Änderungsleistungen . . . . .	183
9.3	Regelungsgehalt § 10 Abs. 1 HOAI 2021 . . . . .	184
9.4	Regelungsgehalt § 10 Abs. 2 HOAI 2021 . . . . .	185
9.5	Sonderfall: Bauunternehmerinsolvenz . . . . .	187
9.6	Mögliche Honorarvereinbarungen nach der Neufassung der HOAI 2021 . . . . .	187
<b>10.</b>	<b>Abrechnung . . . . .</b>	<b>189</b>
10.0	Bisherige Rechtslage, Änderung . . . . .	189
10.1	Abschlagsrechnungen und Schlussrechnung . . . . .	189
10.2	Voraussetzungen der Fälligkeit . . . . .	191
10.3	Prüfbarkeit der Rechnung, Muster-Honorarschlussrechnung . . . . .	193
<b>11.</b>	<b>Verträge mit Verbrauchern . . . . .</b>	<b>199</b>
11.1	Begriff des Verbrauchers . . . . .	199
11.2	Besonderheiten . . . . .	201
<b>12.</b>	<b>Verhandlungen über das Honorar . . . . .</b>	<b>203</b>
12.0	Allgemeines . . . . .	203
12.1	Merkmale von Verhandlungssituationen . . . . .	204
12.2	Kennzeichen guter Verhandlungen . . . . .	205
12.3	Verhandlungsarten . . . . .	206
12.3.1	Basarverhandlungen . . . . .	206
12.3.2	Der harmonische Verhandler . . . . .	208
12.3.3	Harvard-Konzept . . . . .	209
12.4	Kommunikationstechniken . . . . .	211
12.4.1	Bausteine der Kommunikation: Verschlüsseln und entschlüsseln . . . . .	212
12.4.2	Das Gespräch: Aktive Suche nach Gemeinsamkeit . . . . .	212
12.4.3	Das Eisberg-Modell . . . . .	213

12.4.4 Das Modell von Paul Watzlawick . . . . .	214
12.4.5 Das Modell von Friedemann Schulz von Thun . . . . .	216
12.5 Aktives Zuhören . . . . .	218
12.5.1 Paraphrasieren als Verständnissicherung . . . . .	218
12.5.2 Verbalisieren . . . . .	219
12.5.3 Auf Ausführungen des Gesprächspartners reagieren . . . . .	220
12.6 Fragetechniken . . . . .	221
12.6.1 Arten . . . . .	221
12.6.2 Offene/geschlossene Fragen . . . . .	222
12.6.3 Nachfragen . . . . .	223
12.6.4 Weiterführende Fragen . . . . .	223
12.6.5 Richtungen und Ziele von Gesprächsbeiträgen . . . . .	223
12.7 Non-verbale Kommunikation . . . . .	224
12.7.1 Erkennungsmöglichkeiten für manipulative non-verbale Kommunikation . . . . .	224
12.7.2 Bedeutung der non-verbalen Kommunikation (Körpersprache, Gestik, Mimik) . . . . .	225
12.7.3 Deutung der Veränderungen der nonverbalen Kommunikation in Verhandlungen . . . . .	226
12.7.4 Würdigung der eigenen und fremden Signale . . . . .	227
12.7.5 Wege der Kommunikation . . . . .	227
12.8 Umgang mit schwierigen Gesprächssituationen . . . . .	228
12.8.1 Klären von Gesprächsregeln . . . . .	228
12.8.2 Umgang mit Macht . . . . .	229
12.8.3 Umgang mit Drohungen und verbalen Angriffen . . . . .	229
12.8.4 Unangenehme Verhandlungsbedingungen . . . . .	231
12.8.5 Manipulation durch den Verhandlungspartner . . . . .	232
12.8.6 Umgang mit Killerphrasen und Distraktoren: . . . . .	232
12.8.7 Umgang mit Sturheit . . . . .	233
12.8.8 Umgang mit Vielrednern . . . . .	233
12.8.9 Umgang mit Schweigern . . . . .	233
12.8.10 Umgang mit Streitsüchtigen . . . . .	234
12.8.11 Umgang mit Desinteressierten . . . . .	234
12.9 Umgang mit Reaktionen unter Druck . . . . .	235
12.10 Beispiel einer komplexen Verhandlungssituation . . . . .	236
12.11 Bau-Mediation . . . . .	238
12.11.1 Allgemeines . . . . .	238
12.11.2 Wesensmerkmale der Mediation . . . . .	240
12.11.3 Ziele der Bau-Mediation . . . . .	241
12.11.4 Konfliktthema Geld . . . . .	241
12.11.5 Praxisfall . . . . .	242
12.11.6 Vorteile der Mediation . . . . .	243

<b>13. Auswirkungen der HOAI 2021 auf die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen</b> .....	245
13.0 Bisherige Rechtslage .....	245
13.1 Aktuelle Vorgaben .....	248
13.1.1 Allgemein .....	248
13.1.2 Vorgabe eines Festpreises .....	250
13.1.3 Ungewöhnlich niedriger Preis .....	252
13.1.4 Sonstige Fragen .....	260
13.1.4.1 Schätzung des Auftragswertes .....	260
13.1.4.2 Angemessene Vergütung nach § 77 Abs. 2 VgV .....	262
13.1.4.3 Angabe von Honorarparametern .....	264
<b>Sachverzeichnis</b> .....	269