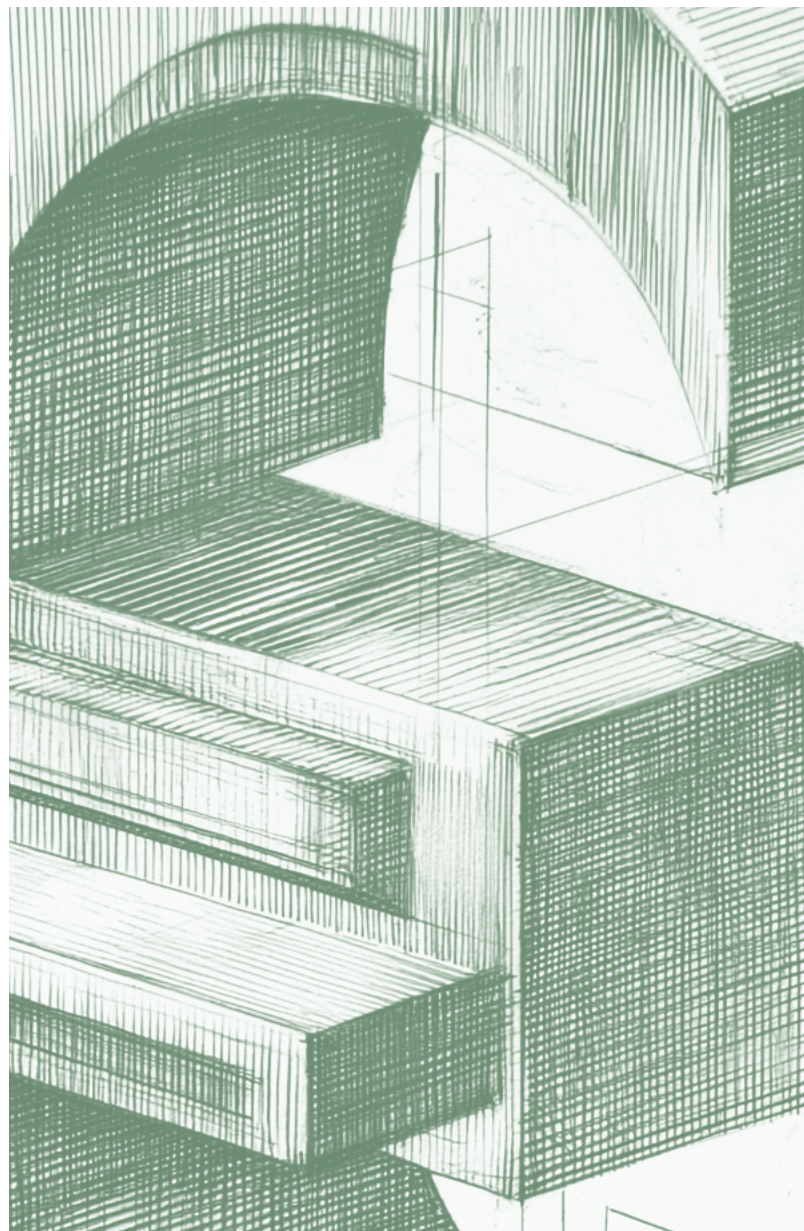


SACHSTAND HOAI 202X ZUR OBJEKTPLANUNG FREIANLAGEN 2025

ERKENNTNISSE AUS DEM
SACHVERSTÄNDIGEN-
GUTACHTEN ZUR
ÜBERARBEITUNG DER
HONORARBERECHNUNG
IN DER HOAI UND
HANDLUNGS-
EMPFEHLUNGEN ZUR
FESTSTELLUNG UND
VERGÜTUNG VON
LEISTUNGEN IN DER
OBJEKTPLANUNG
FREIANLAGEN



1	Einleitung	3
2	Zielsetzungen des Planungsbereichsgutachtens und des Honorargutachtens	5
3	Gutachterliche Ergebnisse zum Teil 1 der HOAI - Allgemeine Vorschriften	6
3.1	Begriff Nachhaltigkeit	6
3.2	An der Planung fachlich Beteiligte	6
3.3	Digitalisierung	7
3.4	Mitzuverarbeitende Bausubstanz	9
3.5	Planen und Bauen im Bestand	10
3.6	Berechnung des Honorars bei Änderungen des Leistungsumfangs	10
3.7	Auftrag für mehrere Objekte	11
3.8	Planungs- und Bauabschnitte innerhalb eines Objekts	12
4	Gutachterliche Ergebnisse zum Teil 3 Abschnitt 2 - Objektplanung Freianlagen	14
4.1	Besondere Grundlagen des Honorars	14
4.2	Leistungsbild Freianlagen	16
4.3	Honorare für Grundleistungen bei Freianlagen	17
4.4	Bewertungsmerkmale zur Bestimmung der zutreffenden Honorarzone	20
4.5	Leistungsbild Objektplanung Freianlagen	22
4.5.1	Grundleistungen (GL)	22
4.5.2	Besondere Leistungen (BL)	24
4.6	Objektliste Freianlagen	26

EINLEITUNG

5	Hinweise zur Abgrenzung von Objekten der Freianlagen	27
5.1	Gegenüber Gebäuden	27
5.2	Gegenüber Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	28
6	Hinweise zu Vergabeverfahren, zu Angebotsanfragen, zur Ausschreibung von Leistungen, zu einer Bewerbung oder der Formulierung eines Angebotes	30
7	Schlussbetrachtung	31

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Schreibweise sowie auf eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle Personenbezeichnungen sollen dennoch als geschlechtsneutral angesehen werden

› **Mit dem Auseinanderbrechen der Koalition** im November 2024 konnte das im Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und der FDP formulierte Ziel („Wir wollen die Honorarordnung für Architekten (HOAI) reformieren und die Leistungsbilder anpassen.“) und damit die Novellierung der HOAI in der vorzeitig beendeten Legislaturperiode nicht mehr erreicht werden. Dabei lag die vorbereitende Arbeit in Form von zwei Gutachten vor: die „Evaluierung der Planungsbereiche“ als erstes Gutachten lag in der Verantwortung des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und wurde im Januar 2024 veröffentlicht¹, im Folgenden „Planungsbereichsgutachten“ genannt. Als zweites Gutachten wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) ein Gutachten zur „Evaluierung der Honorartafeln“ der HOAI² erarbeitet, in das die Erkenntnisse des ersten Gutachtens einbezogen wurden, im Folgenden „Honorargutachten“ genannt. Der Endbericht zu diesem Gutachten wurde am 27. März 2025 veröffentlicht.³ Der Erarbeitung eines Referentenentwurfes einer HOAI-Novelle durch die beteiligten Ministerien zu Vorlage und Beschluss

im Kabinett und anschließend im Bundesrat steht somit nichts mehr im Weg. Ob dies so stattfindet, ist abhängig vom politischen Willen der neuen Bundesregierung und des Bundesrats. Das Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 12. November 2020 (ArchLG) bindet dazu beide legislativen Organe, beim Erlass neuer Verordnungen zur Ermittlung angemessener Honorare den berechtigten Interessen der Ingenieure und Architekten und der zur Zahlung Verpflichteten Rechnung zu tragen.

Die beiden vorgelegten Gutachten bilden dabei nicht nur eine solide Grundlage für eine legislative Initiative, sondern zeigen den verantwortlichen Auftraggebern oder Vergabestellen sowie Anbietern bzw. Auftragnehmern von Leistungen der Architekten und Ingenieure auf, welche Anforderungen an eine zeitgemäße Leistungserbringung gestellt sind und welche Tafelwerte die HOAI heute aufweisen müsste, um mit dem Vergütungsniveau zur letzten Tafelwert-Evaluation im Zuge der HOAI-Novelle 2013 gleichzuziehen.

Die Veröffentlichung des Honorargutachtens hat zudem zur Folge, dass sich öffentliche Vergabestellen bei ihrer Prognose des voraussichtlichen Vergabeumfangs oder der Wertung eines Angebotspreises nicht mehr nur auf geltende Tafelwerte der HOAI 2021, deren Werte aus der HOAI 2013 übernommen sind und zuletzt in Vorbereitung auf die HOAI 2013 im Jahr 2012 neu bemessen wurden, berufen können. Die im Honorargutachten enthaltenen Honorartafeln bilden vielmehr neue Referenzwerte für die Honorierung von Grundleistungen unter angepassten Anforderungen und Rahmenbedingungen ab.

Mit dem folgenden Beitrag sollen:

- a) die Ergebnisse dieser Gutachten erläutert und
- b) den beteiligten Akteuren Argumentationshilfen und Praxishinweise für eine angemessene und auskömmliche Honorierung an die Hand gegeben werden.

ZIELSETZUNGEN DES PLANUNGSBEREICHSGUTACHTENS UND DES HONORARGUTACHTENS

➤ **Aufgabe und Inhalt des Planungsbereichsgutachtens** war u. a., die geltende HOAI 2021 zu evaluieren und Aktualisierungsempfehlungen für die Leistungsbilder und für damit in Zusammenhang stehenden Regelungen anhand heutiger Anforderungen zu erarbeiten. Als Ergebnis sollten die abgeleiteten Änderungsvorschläge (Leistungsbilder, Objektlisten und damit im Zusammenhang stehende Vorschriften) als Synopse zusammengefasst und Änderungsüberlegungen kommentierend dokumentiert werden.

reichsgutachten empfohlen worden waren, einbezogen werden mussten.

Aufgabe und Inhalt des Honorargutachtens waren u. a., den Sachstand und Kostenstand, die für die ermittelten Tafelwerte gemäß BMWBSB-Gutachten von 2012⁴ zugrunde gelegt worden waren, als künftige Tafelwerte einer angestrebten HOAI-Novelle 202x anzugleichen. Ein direkter Vergleich mit den Werten aus dem Jahr 2012 war nicht möglich, weil Anpassungen der Leistungsbilder, die durch das Planungsbe-

GUTACHTERLICHE ERGEBNISSE ZUM TEIL 1 DER HOAI - ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

› **Die allgemeinen Vorschriften** in Teil 1 und die für die Freianlagenplanung spezifischen Vorschriften in Teil 3 Abschnitt 2 der HOAI sollen durch Streichungen, Ergänzungen und Klarstellungen modernisiert und anwendungssicher gestaltet werden. Nachfolgend werden die Änderungen angesprochen, die voraussichtlich deutliche Auswirkungen auf die Leistung und die Honorierung haben werden und deshalb von der Praxis frühzeitig in den Blick genommen werden müssen.

3.1 Begriff Nachhaltigkeit

› **Hervorzuheben ist die Begriffsbestimmung zur Nachhaltigkeit** in § 2, die zukünftig dazu dienen soll, Planungen auf das übergeordnete Leistungsziel Nachhaltigkeit auszurichten und unter Beachtung der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte über den Lebenszyklus des Objektes zu planen. Hervorgehoben sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Ressourcenschonung, der Klimaschutz und die Energieeffizienz. Das Honorargutachten schlägt ergänzend dazu vor, die Formulierung mit der Einfügung „Im Sinne der Grundleistungen ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gemäß Nachhaltigkeitsdefinition geschuldet.“ zu schärfen.

Erläuterung

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich unter dem Begriff Nachhaltigkeit übergeordnete Ziele in einer novellierten HOAI wiederfinden, die in allen Teilen der Leistungserbringung einen Maßstab darstellen werden und somit auf den allgemeinen Standard des Planens und Überwachens von Objektplanungen der Freianlagen wirken. Mit der Ergänzung um „gesetzliche Vorgaben“ werden Leistungsanforderungen im Zusammenhang noch offener bestimmt und umfassen auch gegenüber dem Status quo veränderte oder weitere gesetzliche Anforderungen in der Zukunft.

Hinweise für die Praxis

Die vertragliche Vereinbarung von Planungszielen zur Nachhaltigkeit sollte möglichst differenziert ausgestaltet werden. Der Leistungserbringer muss für die Kalkulation seiner Leistung wissen, welche konkreten Leistungen und Planungsstandards als Werkerfolg von ihm erwartet werden dürfen. Diese Konkretisierung wird unter Umständen regelmäßig erst in den Leistungsphasen 1 und 2 im Rahmen der sogenannten Zielfindungsphase (vgl. Kap. 3.5.1) gelingen. Es ist daher anzuraten, entsprechende Vorbehalte aufzunehmen, darauf vertraglich abzustellen und Regelungen für Vergütungsanpassungen zu vereinbaren.

3.2 An der Planung fachlich Beteiligte

› **In den Leistungsbildern der Objektplanungen** werden regelmäßig unter Hervorhebung der Koordinations- und Integrationspflichten der Objektplanung gegenüber der Fachplanung die Formulierungen „an der Planung fachlich Beteiligte“ oder „an der Planung Beteiligte“ verwendet. Die Anwendung und Auslegung der jeweiligen Anforderungen an diese Leistung sind häufig schwierig, sehr unterschiedlich und werden nicht selten offen ausgelegt, womit es zu unbestimmten Leistungspflichten kommt.

Der Novellierungsvorschlag will dem mit einer Klarstellung in den Begriffsbestimmungen begegnen. Nach eingehender Erörterung zum Planungsbereichsgutachten war ein Vorschlag formuliert worden, den vielfach in den Regelungen verwendeten Begriff zu den „an der Planung fachlich Beteiligten“ mit dem Text „An der Planung fachlich Beteiligte sind alle Fachplaner, die für die Objektplanung des jeweiligen Objekts erforderlich sind“ klarzustellen. Diesem Vorschlag folgt das Honorargutachten nicht und führt dazu aus: „Es bedarf keiner neuen Definition im Allgemeinen Teil, um eine Besondere Leistung zu präzisieren. Auf diesen Absatz kann deshalb verzichtet werden.“

Erläuterung

Nicht nur weil der Formulierung in den Leistungsbildern unterschiedlich als „An der Planung fachlich Beteiligte“ und „an der Planung Beteiligte“ bezeichnet wird, ist eine entsprechende Klarstellung ein Beitrag zur Verbesserung der Anwendung der Leistungsbilder. Darüber hinaus ist die Abgrenzung auch in der Kommentierung nicht durchgehend einheitlich und schlüssig und somit die Leistung des Auftragnehmers zu den Bauherrenaufgaben und zu Aufgaben der Projektsteuerung nicht klar abgegrenzt.

Mit der Bezugnahme auf die Fachplanungen ist der Kreis der Beteiligten bestimmbar und auf die in der HOAI geregelten Fachplanungen bezogen. Diese werden zukünftig bei der Gleichstellung der in Anlage 1 der HOAI benannten Leistungen auch weitere Fachplanungen wie die Vermessung, die Geotechnik etc. umfassen und die koordinations- und integrationsbezogenen Leistungspflichten der Objektplanung bestimmen, was durchaus eine honorarwirksame Auswirkung darstellen kann.

Auch wenn die HOAI unter den fachlich an der Planung Beteiligten regelmäßig die der Objektplanung zugeordneten Fachplanungen meint, wäre eine Klarstellung für die Praxis von Bedeutung.

Hinweise für die Praxis

Es wird in jedem Einzelfall sorgsam zu prüfen sein, in welchem Rahmen die Parteien die Definition auslegen und ggf. auch Leistungen ausdehnen.

Sowohl bei der Auslobung von Leistungen als auch bei der Angebotserstellung und Vertragsgestaltung sowie im Zuge der Leistungserbringung sollte daher darauf geachtet werden, welche „an der Planung fachlich Beteiligte“ zum beauftragten Objekt, somit in den Zuständigkeitsbereich des Objektplaners fallen und damit Teil einer Grundleistung sein können. Nicht alle auf den Auftragnehmer übertragenen oder von ihm „erwarteten“ Koordinations- und Integrationsleistungen sind Bestandteil einer Grundleistung. Die Ausweitung solcher Leistungen können große Umfänge einnehmen und sollten vergütungsbezogen Berücksichtigung finden. Es kommt somit darauf an, dass die Parteien im Auftragsfall diesen Sachverhalt im Blick haben und dazu eine möglichst präzise Regelung treffen.

3.3 Digitalisierung

» **Der fortschreitenden Digitalisierung der Planung** folgend soll mit der Novelle der HOAI dieses Thema zunächst im Allgemeinen Teil und dort im Rahmen der Begriffsbestimmungen aufgegriffen werden. Dabei wurde insbesondere die Planungsmethode Building Information Modeling (BIM) in den Blick genommen und begrifflich in Teil 1 § 2 Abs. 10 (neu) bestimmt. Die vorgesehene Formulierung lautet: „BIM bezeichnet bei Flächen-, Objekt- und Fachplanungen eine kooperative Arbeitsmethode mit digitalen und elementbasierten Modellen. Dazu werden in verschiedenen Detaillierungsstufen Geometrien und Informationen digital abgebildet und über eine gemeinsame Datenumgebung zwischen den Beteiligten ausgetauscht.“

In Verbindung mit der o. g. Begriffsbestimmung wird ergänzend für die Anwendung der Methode BIM bereits in Teil 1 ein sog. Re-

gelprozess definiert. Dieser soll in einer Anlage formuliert werden und umfasst ergänzende Grundleistungen, die regelmäßig bei einer Leistungserbringung nach der Methode BIM auszuführen sind. Abgrenzend werden Besondere Leistungen nicht abschließend benannt. Zu dem Regelungsvorschlag des Planungsbereichsgutachtens ergänzt das Honorargutachten in § 3 Abs. 3 (neu) wie folgt: „Zusätzlich wird empfohlen, zur Abgrenzung das Wort ‚Grundleistungen‘ durch ‚Standardleistungen‘ zu ersetzen, da die Grundleistungen bereits in den Leistungsbildern abschließend beschrieben werden und nach Leistungsphasen gegliedert sind (s. o. zu § 3 Absatz 1 Satz 2) (...)“.

Erläuterung

Zukünftig wird die Anwendung der Methode BIM in allen Objekt- und Fachplanungen eine größere Rolle spielen und sich fortentwickelnd etablieren. Bei der grundsätzlichen Ausrichtung einer methodenneutralen Gestaltung der Leistungsbilder sind die honorarbedeutsamen Auswirkungen der neuen Planungsmethode in der zweiten Stufe des Novellierungsprozesses im Rahmen des Wirtschaftsgutachtens vor dem Hintergrund der leistungsergänzenden sowie leistungsersetzenden Auswirkungen auf die Grundleistungen vertieft zu betrachten gewesen. Hierzu bestehen noch wichtige, die Systematik und Struktur des Preisrechtes betreffende Fragen, die im Zusammenhang mit der Evaluierung der Planungsbereiche und Leistungsbilder nicht befriedigend beantwortet sind. Nach derzeitiger Einschätzung besteht zwischen dem postulierten Anspruch einer grundsätzlichen Methodenneutralität der HOAI bei gleichzeitiger preisrechtlicher und leistungsbezogener Regelung einer Planungsmethode ein Widerspruch. Auf die Systematik des in der HOAI angelegten Leistungskatalogs (aufgeteilt in Grundleistungen und Besondere Leistungen) abstellend, wird jeder Eingriff in die Methodenneutralität vor allem vor dem Hintergrund zu beantworten sein, welche Leistungen vom Grundleistungskatalog gedeckt sind und welche nicht. Auch die begriffliche Gleichsetzung von BIM als Planungsmethode mit der allgemeinen Umschreibung als Digitalisierung, die in weiten Teilen der Planung den Einsatz von Planungswerkzeugen (CAD, GIS etc.) bedeutet, überzeugt in der

vorgeschlagenen Form nicht, da die Anwendung der Methode BIM andere Planungsprozesse und -abläufe zur Folge hat und nicht auf den Einsatz digitaler Werkzeuge beschränkt bleibt. Mit dem Begriff Standardleistung soll innerhalb der HOAI, die nur Grund- und Besondere Leistungen kennt, ein neuer Leistungsbegriff eingeführt werden, dessen Bedeutung und Wirkung sicher noch Fragen der Definition, Zuordnung und Abgrenzung aufwerfen wird.

Hinweise für die Praxis

Sofern bei der Vergabe bzw. Beauftragung von Planungsleistungen von der Methodenneutralität bei der Leistungserbringung abgewichen werden soll und nach der Methode BIM die Planung vorzunehmen ist, bietet der Regelprozess des Planungsbereichsgutachtens Orientierung. Er definiert, welche „ergänzenden“ Grundleistungen regelmäßig auszuführen sind und welche Leistungen als Besondere Leistungen gelten. Da die Vergütungsfrage in beiden Gutachten nicht gelöst wird, bleibt es den Vertragsparteien überlassen, den damit einhergehenden Mehraufwand auf der Grundlage einer genauen Leistungsvereinbarung projektspezifisch zu bewerten.

3.4 Mitzuverarbeitende Bausubstanz

» **Die Berücksichtigung mitzuverarbeitender Bausubstanz** bei den anrechenbaren Kosten des Objektes ist eine bestehende Regelung, die umfänglich ausgelegt und in der Praxis nicht immer zutreffend angewendet wird. Der Vorschlag des Planungsbereichsgutachtens strebt an, zu konkretisieren und den Parteien weitere Möglichkeiten zur Vereinbarung der Anrechenbarkeit vorhandener Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten zu eröffnen. Dabei bleibt die grundsätzlich verordnete Anrechnung unverändert. Der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kann nach Menge, Kostenkennwert und Abminderungsfaktor ermittelt werden. Das Honorargutachten empfiehlt, den Abminderungsfaktor für Freianlagen mit 0,65 festzulegen. Alternativ können die Parteien eine pauschale

Erhöhung der anrechenbaren Kosten auf der Grundlage des Anteils der mitzuverarbeitenden Bausubstanz am Objekt vereinbaren.

Erläuterung

Mit der ausdrücklichen Erwähnung des Abminderungsfaktors lässt sich die Frage der angemessenen Berücksichtigung des Wertes mitzuverarbeitender Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten näher eingrenzen. Der im Honorargutachten für Freianlagen formulierte Vorschlag mit 0,65 liegt unter dem für Gebäude mit 0,70 benannten Wert und gleich mit dem Wert für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen.

Hinweise für die Praxis

Neben den Empfehlungen des Planungsbereichs- bzw. Honorargutachtens in Bezug auf die Ermittlung, Bewertung und Berücksichtigung mitzuverarbeitender Bausubstanz ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz gem. § 4 der HOAI objektbezogen zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zu ermitteln ist. Erst mit Vorlage eines abgestimmten Entwurfs können Umfang und Wert hinreichend genau bestimmt werden und bei der Ermittlung anrechenbarer Kosten Berücksichtigung finden. Hinsichtlich der Bemessung der Höhe des Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und dem damit in Verbindung stehenden Abminderungsfaktor ist eine eindeutige vertragliche Regelung zu empfehlen. Diese kann zur Bemessung des Honorars pauschaliert sein, sollte aber zur Bemessung der Herstellungskosten des Objektes die vorhandene Substanz entsprechend der Vorgabe der DIN 276 unter Ziffer 4.2.10 bei der betreffenden Kostengruppe ausweisen.

3.5 Planen und Bauen im Bestand

Das Planen und Bauen im Bestand wird neben der mitzuverarbeitenden Bausubstanz maßgeblich durch die Regelungen zum Umbau- oder Modernisierungszuschlag bestimmt. Mit dem

Novellierungsvorschlag soll die Vorschrift weiterhin Bestand haben, nun aber als ein Zuschlag bei Objekten im Bestand benannt werden. Modernisierungen sollen den Objekten im Bestand zugeordnet werden. Weiterhin soll präzisiert werden, dass der Zuschlag bei diesen Leistungen den gegenüber Neubauten zu erwartenden Mehraufwand bei der Objekt- und Fachplanung berücksichtigt. Die Höhe des Zuschlags kann sich insbesondere nach den folgenden Merkmalen richten: Integration, Flexibilität, Risiko, Komplexität und Organisation.

Bei der Auffangregelung, im Falle einer fehlenden Vereinbarung in Textform gilt ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad als vereinbart, soll es bleiben.

Erläuterung

Der Vorschlag präzisiert die Anwendung der Vorschrift. Die bisher nur aus der Kommentierung und dem Schrifttum bekannten Merkmale zur Bestimmung der Höhe des Zuschlages sind konkret benannt. Der Erhalt der Auffangregelung im Umfang eines Zuschlages in Höhe von 20 Prozent bei fehlender Vereinbarung in Textform und bei Objekten ab der Honorarzone III ist eine Konstante bei der Bemessung des Honorars beim Planen und Bauen im Bestand.

Hinweise für die Praxis

Ein Planen und Bauen im Bestand ist regelmäßig mit deutlich erhöhtem Aufwand im Zuge der Leistungserbringung verbunden. Die Vereinbarung sowie die Höhe des vereinbarten Zuschlages wirken oftmals entscheidend auf die Auskömmlichkeit des Honorars. Um den mit dem Planen und Bauen im Bestand zwangsläufig einhergehenden Mehraufwand honorarseits transparent und objektiv bewerten zu können, wird man an den nun auch durch das Planungsbereichsgutachten empfohlenen Merkmalen nicht vorbeikommen. Verwiesen sei an dieser Stelle auch auf umfangreiche Publikationen zu dem Thema Planen und Bauen im Bestand.⁵

3.6 Berechnung des Honorars bei Änderungen des Leistungsumfangs

» **In der Regelung zur Berechnung des Honorars** bei Änderungen des Leistungsumfangs soll sprachlich konkretisiert und durch die Anwendung der Vorschrift bei Änderungs- und Wiederholungsleistungen mit jeweiligem Bezug auf die Grundlagen des Honorars in § 6 präzisiert werden. Die Schärfung der Regelung im Sinne einer verständlicheren und auslegungssicheren Formulierung steht im Vordergrund. Die Anwendungsfälle „Wiederholung von Grundleistungen“ bzw. „Änderung der Planungs- oder Überwachungsziele“ sind im Novellierungsvorschlag deutlich unterschieden und hinsichtlich des Kostenstandes zum Zeitpunkt der Änderung bestimmt.

Erläuterung

Die vorgeschlagenen Regelungen zu Wiederholungs- und Änderungsleistungen sorgen für einen verständlicheren Anwendungsrahmen. Es ist zu hoffen, dass die für die Praxis wichtige Neuformulierung der Vorschrift zu einer preisrechtskonformen Honorierung von Änderungs- und Wiederholungsleistungen führt und von der Praxis angenommen und angewandt werden wird. Damit könnte eine dem System des Berechnungshonorars folgende und leistungsentsprechende Honorierung einhergehen. Die Bezugnahme auf den Kostenstand zum Zeitpunkt der Änderung ist ebenfalls sachgerecht, da die Herleitung eines Kostenstandes zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oftmals auf praktische Hürden stößt und diese ggf. auch nicht im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung der Leistung steht, weshalb ein Rückgriff auf den Zeitpunkt der Kostenberechnung zur Bewertung der nun nochmals zu erfolgenden Leistung nicht sachgerecht ist.

Hinweise für die Praxis

Auch wenn nach wie vor keine konkreten Aussagen zur Berechnung aufgenommen wurden und sich grundsätzlich nichts am aufwendigen Berechnungsweg (lediglich der in Bezug zu nehmende Kostenstand ist praxisnäher) ändern wird, so ist dieser Paragraph nach wie vor ein wichtiges Instrument, um die mit dem seit der HOAI 2009 geltenden einstufigen Kostenberechnungsmodelle (Abkopplung von den tatsächlichen Baukosten) aufgrund von Planungsänderungen einhergehenden Divergenzen gegenüber den anrechenbaren Kosten aus Kostenberechnung und vormals geltenden Kostenfeststellung aufzufangen.

3.7 Auftrag für mehrere Objekte

» **Die Regelung zum Auftrag für mehrere Objekte** ist aktuell und in der Vergangenheit auf Grund konkreter Bezüge zu einzelnen Objekten bei Freianlagen nur deutlich beschränkt anwendbar. Sie wird nach dem Novellierungsvorschlag auf alle Objekte ausgedehnt und umfasst somit auch Aufträge der Freianlagen. Die bisher getrennt formulierte Vorschrift zur Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten bei mehreren vergleichbaren Objekten und die Abminderung des Honorars bei Typenplanungen oder Serienbauten werden zu einer Abminderungsregelung zusammengefasst. Diese soll zukünftig auch Objekte der Freianlagen betreffen. Im Honorargutachten ist der Vorschlag zur Neufassung des § 11 HOAI, zukünftig voraussichtlich in § 10, wie folgt formuliert: „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 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.“

Erläuterung

Die vorgeschlagene Regelung greift, soweit sie in der formulierten Form in den Verordnungstext übernommen wird, empfindlich in das Honorarsystem bei einer möglichen Zusammenfassung von Objekten ein und mindert das Honorar insbesondere bei mehreren kleinen Objekten mit geringen anrechenbaren Kosten auch bei Freianlagen. Bereits im Zuge der Beratung wurde der Vorschlag von Seiten der Planerverbände als unausgewogen kritisiert und abgelehnt. Es bleibt zu hoffen, dass im Rahmen der Vorbereitung der Novelle der Vorschlag, der einseitig zu Lasten der Auftragnehmer ausgelegt werden kann, nochmals hinsichtlich seiner Folgen gründlich geprüft und ggf. überarbeitet wird.

Hinweise für die Praxis

Sofern Objekte eines Bauvorhabens zukünftig in den Anwendungsbereich eines wie vorgeschlagen formulierten Paragraphen fallen könnten, sollten die Folgen für die Vergütung genau geprüft werden. Es steht dem Leistungserbringer frei, in der Folge entsprechende Aufschläge zur Sicherstellung eines leistungsentsprechenden Honorars vorzunehmen. Unter der gegenwärtigen Regelung der HOAI 2021 besteht diese Problematik nicht.

3.8 Planungs- und Bauabschnitte innerhalb eines Objekts

➤ **Ein Regelungsvorschlag zu Planungs- und Bauabschnitten** innerhalb eines Objekts ist im Planungsbereichsgutachten enthalten. Im Falle einer Bildung von eigenständigen Planungs- oder Bauabschnitten innerhalb eines Objektes, die dazu führen, dass die zu erbringenden Leistungen nicht einheitlich in einem Zuge erbracht werden können, sollen für die in Bezug zu nehmende Leistungsphase die anrechenbaren Kosten abschnittsweise ermittelt und das Honorar getrennt berechnet werden können. Mit der Begründung, dass

diese Vorschrift mit der HOAI 2009 gestrichen wurde und weil dies eine vertragliche Regelung sei, lehnt dies das Honorargutachten mit dem Hinweis ab: Den Vertragsparteien bleibt es – auch bei einer Novelle ohne entsprechende Regelung – bei abschnittswisen Leistungen weiterhin unbenommen, eine freie Vereinbarung nach dem Vorbild des § 21 HOAI 1996 zu treffen oder einen Honorarzuschlag zu vereinbaren. Gleichwohl hat das Honorargutachten den ergänzenden Hinweis gegeben, dass das Verhältnis dieses Regelungsvorschlages zu § 642 Abs. 1 (Leistungsunterbrechungen im Sinne von Behinderungen nach § 642 BGB) klargestellt werden muss.

Erläuterung

Die vom Planungsbereichsgutachten vorgesehene Regelung stellt bei Objektplanungen, die im Zuge der Auftragsbearbeitung in Abschnitte geteilt werden bzw. eine zeitliche Unterbrechung erfahren, eine angemessene Berücksichtigung der dadurch ausgelösten Erschwernisse und Mehrleistungen sicher.

Hinweise für die Praxis

Das abschnittsweise Planen und Bauen geht aufgrund verlängerter Bearbeitungszeiten inkl. Wiederaufnahmen und entsprechender Einarbeitungen unweigerlich mit Mehraufwand einher. Auf der Vergütungsseite muss dieser Umstand berücksichtigt und eingepreist werden, um ein wirtschaftliches Arbeiten gewährleisten zu können. Die Parteien sollten sich somit bereits bei der Formierung des Auftrages darüber im Klaren sein, ob der Auftrag in einem Zuge bearbeitet werden soll oder mit Unterbrechungen bzw. in Abschnitten bearbeitet wird.

Das Thema wird in der Praxis weiterhin eine große Relevanz haben.

GUTACHTERLICHE ERGEBNISSE ZUM TEIL 3 ABSCHNITT 2 – OBJEKTPLANUNG FREIANLAGEN

4.1 Besondere Grundlagen des Honorars

Besondere Grundlagen des Honorars

Die Regelungen zu den Besonderen Grundlagen des Honorars bei Freianlagen umfassen Grundlagen der Honorierung, der Leistungsabgrenzung sowie der Objektzuordnung. Letzteres insbesondere gegenüber Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen. Die Zuordnung anrechenbarer Kosten bei Freianlagen hat mit der Neuordnung der DIN 276 eine Klarstellung erfordert, um den Anwendungsbereich bei Freianlagen zu sichern. Demnach sollen nach dem Novellierungsvorschlag für Grundleistungen bei Freianlagen die Kosten von Freianlagen in Außenanlagen und Freiflächen sowie die Kosten von Dach-, Fassaden- und Innenraumbegrünungen, einschließlich aller Teile, anrechenbar sein. Die bereits aktuell nicht abschließende Aufzählung von Bauwerken und Anlagen, die bei Freianlagen anrechenbar sind, soweit diese durch den Auftragnehmer geplant oder überwacht werden, sind im Planungsbereichsgutachten dadurch ergänzt, dass landschaftsgestalterische oder landschaftspflegerische Anforderungen als Merkmal der Zuordnung zu Freianlagen in der nicht abschließenden Listung der Bauwerke

und Anlagen benannt sind. Eine Ergänzung in der Aufzählung soll insbesondere der Abgrenzung und Objektzuordnung gegenüber Verkehrsanlagen dienen.

Der Vorschlag sieht vor, dass die Kosten für befestigte Flächen oder Verkehrsflächen mit Anforderungen an Gestaltung, Städtebau, Verkehrsberuhigung, Aufenthalt oder klimaökologische Belange wie Fußgängerbereiche, Nutzungsgemischte Bereiche, Spielstraßen etc. oder für Flächen, die als Gestaltungselemente der Freianlagen, als Mittel zur Stadt-, Orts- oder Geländegestaltung oder mit landschaftspflegerischen Anforderungen geplant werden, bei Freianlagen anrechenbar werden und somit den Freianlagen zugeordnet sind. Damit wird voraussichtlich die in der HOAI singuläre Spezialregelung zum Fußgängerbereich entbehrlich.

In den Regelungen der anrechenbaren Kosten für Freianlagen gibt es bisher keine honorarbeschränkende Regelung zu Technischen Anlagen in Freianlagen, die der Auftragnehmer der Objektplanung koordiniert und integriert. Der Novellierungsvorschlag sieht vor, die in anderen Objektplanungen etablierte Regelung zur beschränkten Anrechenbarkeit der Kosten der Technischen Anlagen in Freianlagen zu übernehmen. Demnach sollen diese Kosten vollständig anrechenbar bis zu einem Betrag von 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten und zur Hälfte anrechenbar mit dem Betrag, der 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigt, sein.

Auf eine getrennte Berechnung der Honorare bei verschiedenen Objekten soll zukünftig dann verzichtet werden können, wenn die anrechenbaren Kosten des anderen Objekts (Gebäude, Ingenieurbauwerke oder Verkehrsanlagen) weniger als 25.000 Euro anrechenbare Kosten ergeben würden.

Ergänzend sollen nunmehr klarstellend und ohne Verweisregelung auf die Objektplanung Gebäude, die Kosten benannt werden, die bei Freianlagen nicht anrechenbar sind. Hervorzuheben ist, dass diese nicht anrechenbaren Kosten zukünftig auch die Kosten der Entwicklungspflege und Instandhaltungen umfassen sollen, da diese keine Kosten zur Herstellung des Objektes sind.

Erläuterung

Da die Anwendung der Regelungen zu den Besonderen Grundlagen des Honorars bisher häufig mit umfangreichen Auslegungsfragen und Anwendungsunsicherheiten verbunden ist – und dies betrifft insbesondere auch die Regelung zum Fußgängerbereich –, kann der Vorschlag für die Neufassung als deutlicher Fortschritt im Sinne einer Aktualisierung und Anwendungsverbesserung gesehen werden. Mit der neu formulierten Legaldefinition für Freianlagen in der Regelung zum Leistungsbild, die diese als planerisch gestaltete oder landschaftspflegerisch begründete Außenanlagen, Freiflächen und Freiräume definiert, werden in den bisher unter § 38 Abs. 1 geführten Zuordnungen weitere Merkmale eingefügt, die eine Abgrenzung des Objekts Freianlagen verdeutlichen.

Die Abgrenzung gegenüber Verkehrsanlagen ist insbesondere dadurch geschärft, dass befestigte Flächen oder Verkehrsflächen mit Anforderungen an Gestaltung, Städtebau, Verkehrsberuhigung, Aufenthalt oder klimaökologische Belange wie Fußgängerbereiche, Nutzungsgemischte Bereiche, Spielstraßen etc. oder die als Gestaltungselemente der Freianlagen, als Mittel zur Stadt-, Orts- oder Geländegestaltung oder mit landschaftspflegerischen Anforderungen geplant werden, den Objekten der Freianlagen zugeordnet sind. Gleiches gilt für Stellplätze, die als Bestandteile der planerisch gestalteten Außenanlagen oder Freiflächen geplant werden. Damit wird auch die Spezialregelung zum Fußgängerbereich zukünftig entbehrlich.

Auch die häufig streitbehafteten Regelungen z. B. zu den Technischen Anlagen in Freianlagen sind deutlich gefasst und werden durch die vorgeschlagene Aktualisierung der Legaldefinition der Objektplanung Freianlagen, die nachfolgend erörtert wird, unterstützt. Aus der Perspektive der Objektplanung Freianlagen liegt in den o. g. einzelnen redaktionellen und klarstellenden Anpassungen sowie den ergänzenden Regelungen ein Fortschritt in Bezug auf die Festigung der Objektplanung Freianlagen im Kontext des gesamten Preisrechtes.

Die präzisierten Regelungen schärfen den Blick auf Abgrenzungsfragen zwischen den Objekten, insbesondere wenn Anlagen und Bauwerke im Objektzusammenhang mit Freianlagen geplant oder überwacht werden.

Hinweise für die Praxis

Die Empfehlungen des Planungsbereichsgutachtens sind auch vor einer Novellierung für die Praxis von Wert und sollten von Auftraggebern und Leistungserbringern im Sinne der o.g. Erläuterungen beachtet werden. Dies betrifft vor allem die Klarstellung, dass sich Objekte der Freianlagen von denen der Verkehrsanlagen über den Gestaltungsanspruch abgrenzen. Darüber hinaus lässt sich aus den Empfehlungen und Ausführungen des Planungsbereichsgutachten ablesen, dass bereits mit der HOAI 2013/2021 die Kosten der Technischen Anlagen in Außenanlagen dann anrechenbar sind, wenn diese Anlagen dem Objekt der Freianlagen dienen und der Auftragnehmer diese Fachplanung zu integrieren und koordinieren hat. Ein Umstand, der vielfach ignoriert wird und dann zu einer nicht angemessenen Vergütung führt.

Es steht den Vertragsparteien außerdem frei, den Empfehlungen des Planungsbereichsgutachten in Bezug auf das Honorarberechnungsmodell zu Fußgängerbereichen zu folgen. Damit würde eine Zweiteilung der Berechnung über die Tafeln der Freianlagen für den Belag und die Tafeln der Verkehrsanlagen für den Unter- und Oberbau (insbes. Trag- und Frostschutzschichten) nicht mehr notwendig werden.

4.2 Leistungsbild Freianlagen

➤ **In der novellierten HOAI soll** insgesamt die aktuelle DIN 276:2018-12 in Bezug genommen werden. Dies erfordert begriffliche Anpassungen und in Verbindung mit den vorgesehenen Regelungen bei den Grundlagen des Honorars eine neue Formulie-

zung für die Legaldefinition der Freianlagen und bestimmt damit den Anwendungsbereich des Leistungsbildes neu. Im Planungsberichtsgutachten wird vorgeschlagen, die Formulierung so zu aktualisieren, dass Freianlagen als planerisch gestaltete oder landschaftspflegerisch begründete Außenanlagen, Freiflächen und Freiräume sowie entsprechende Objekte in Verbindung mit Bauwerken oder in, an und auf Bauwerken bestimmt werden. Der Formulierungsvorschlag korrespondiert mit den Regelungen der Anrechenbarkeit von Kosten bei Freianlagen, die gleichermaßen die Abgrenzung zu Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen bestimmen.

Die Modernisierung des Leistungsbildes Freianlagen und insbesondere die Einfügung der DIN 276:2018-12 hat, wie in anderen Leistungsbildern auch, dazu geführt, dass die Bewertung der Leistungsphasen eine Aktualisierung erfahren hat. Eine Neubewertung der Leistungsphasen wurde im Honorargutachten für die Objektplanung Freianlagen wie folgt vorgenommen:

Leistungsphase	Bewertung HOAI 2013	Bewertung HOAI 202x
1 Grundlagenermittlung	3 %	3 %
2 Vorplanung	10 %	12 %
3 Entwurfsplanung	16 %	18 %
4 Genehmigungsplanung	4 %	4 %
5 Ausführungsplanung	25 %	23 %
6 Vorbereitung der Vergabe	7 %	7 %
7 Mitwirkung bei der Vergabe	3 %	3 %
8 Objektüberwachung und Dokumentation	30 %	28 %
9 Objektbetreuung	2 %	2 %

Das Honorargutachten erläutert dazu, dass Änderungen aufgrund der DIN 276:2018-12 zu einer mittleren Anhebung und Mehrleistungen aufgrund der Berücksichtigung von klimatischen Rahmenbedingungen und Auswirkungen sowie Umgang mit Biodiversität und Niederschlagswasser in der Leistungsphase 2 zu einer großen Anhebung, sowie Änderungen aufgrund der DIN 276:2018-12 in der Leistungsphase 3 ebenfalls zu einer großen Anhebung führen.

Erläuterung

Die aktuelle Legaldefinition der Objektplanung Freianlagen wird den Begrifflichkeiten der DIN 276:2018-12 klarstellend angepasst. Damit wird der Regelungsbereich im Leistungsbild Freianlagen ohne Einschränkung beibehalten und in Verbindung mit den Besonderen Grundlagen des Honorars und der aktualisierten Objektliste in einer aufeinander abgestimmten Form schlüssiger gefasst. Die vorgeschlagene Neuformulierung ist weiterhin offen ausgerichtet und stärkt das bisher schon gegebene breite Anwendungsfeld der Regelungen für die Objektplanung Freianlagen.

Durch die Neubewertung der Leistungsphasen wird die Vorplanung und die Entwurfsplanung höher bewertet. Ausführungsplanung und Objektüberwachung werden demgegenüber in der Bewertung gemindert. Die zentralen planerisch und gestalterisch ausgerichteten Leistungsphasen erfahren damit eine Stärkung im Zuge der Leistungserbringung.

Hinweise für die Praxis

Die im Sinne einer Anpassung an die aktuellen Planungsrealitäten vorgenommene Neubewertung der Leistungsphasen kann bereits jetzt als Stand einer modernisierten Planungspraxis und abweichend von der derzeitigen HOAI vertraglich vereinbart werden. Unbedingt ist dabei zu beachten, dass die in der Bewertung der Leistungsphasen und im neuen Leistungsbild umfassten erweiterten Leistungspflichten unlösbar mit der im Honorargutachten dargestellten Honorartafel für Freianlagen verbunden sind. Eine Vereinbarung von neuem Leistungsbild und derzeit gültiger Honorartafel ist somit nicht anzuraten.

4.3 Honorare für Grundleistungen bei Freianlagen

Im Honorargutachten wird nunmehr für die Objektplanung Freianlagen eine Honorartafel vorgeschlagen, die einen Regelungsbereich von 50.000 bis 5 Mio. EUR umfasst.

Bei der Erweiterung des Regelungsbereiches auf bis zu 5 Mio. EUR anrechenbare Kosten wurde unter Berücksichtigung des Hefts 14 des AHO sowie der RiFT-Tabellen der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO) 2016; Vermögen und Bau Baden-Württemberg 2024) als Basis die Honorartafel neu berechnet und deutlich angehoben.⁶

Die im Honorargutachten abgebildete Honorartafel für Freianlagen sieht für eine künftige Verordnung die nachfolgend dargestellten Werte vor.

Grundleistungen bei Freianlagen

Stand: 17.01.2025

anrechenbare Kosten in €	Honorarzone I		Honorarzone II		Honorarzone III		Honorarzone IV		Honorarzone V	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	in €		in €		in €		in €		in €	
50.000	11.635	13.887	13.887	16.702	16.702	20.832	20.832	23.646	23.646	25.898
75.000	15.856	18.925	18.925	22.761	22.761	28.386	28.386	32.222	32.222	35.290
100.000	19.855	23.699	23.699	28.502	28.502	35.547	35.547	40.351	40.351	44.194
150.000	27.300	32.584	32.584	39.189	39.189	48.876	48.876	55.481	55.481	60.765
200.000	34.279	40.914	40.914	49.207	49.207	61.370	61.370	69.664	69.664	76.298
250.000	41.087	49.040	49.040	58.980	58.980	73.559	73.559	83.499	83.499	91.452
300.000	47.742	56.982	56.982	68.532	68.532	85.473	85.473	97.023	97.023	106.263
400.000	60.597	72.325	72.325	86.986	86.986	108.487	108.487	123.148	123.148	134.876
500.000	72.752	86.832	86.832	104.434	104.434	130.248	130.248	147.849	147.849	161.930
650.000	90.339	107.824	107.824	129.680	129.680	161.737	161.737	183.593	183.593	201.078
800.000	107.062	127.785	127.785	153.687	153.687	191.677	191.677	217.580	217.580	238.301
1.000.000	128.883	153.829	153.829	185.011	185.011	230.743	230.743	261.925	261.925	286.870
1.200.000	150.116	179.171	179.171	215.488	215.488	268.755	268.755	305.073	305.073	334.128
1.400.000	170.695	203.732	203.732	245.028	245.028	305.598	305.598	346.894	346.894	379.931
1.700.000	200.519	239.329	239.329	287.841	287.841	358.992	358.992	407.506	407.506	446.316
2.000.000	229.275	273.651	273.651	329.121	329.121	410.476	410.476	465.947	465.947	510.323
2.500.000	275.652	329.004	329.004	395.695	395.695	493.507	493.507	560.196	560.196	613.548
3.000.000	315.065	376.045	376.045	452.271	452.271	564.069	564.069	640.294	640.294	701.274
4.000.000	395.774	472.375	472.375	568.127	568.127	708.562	708.562	804.315	804.315	880.915
5.000.000	479.023	571.736	571.736	687.629	687.629	857.604	857.604	973.498	973.498	1.066.211

Preisstand: Alle Angaben bezogen auf die Jahreswerte 2026.

In der Tafel werden neben den seit dem Jahr 2012 zu berücksichtigenden Kostenentwicklungen insbesondere auch die Anpassung des Leistungsbildes gemäß Planungsbereichsgutachten berücksichtigt und Leistungsanforderungen nach der DIN 276:2018-12 abgebildet.

Die Tafelwerte der Objektplanung Freianlagen werden nicht gleichbleibend über die gesamte Tafelspanne erhöht. Die Erhöhung erfolgt im Bereich niedrigerer anrechenbarer Kosten stärker als in den Tafelbereichen mit höheren anrechenbaren Kosten.

Folgende Vergleichswerte für das Honorar bei anrechenbaren Kosten in Höhe von 0,5 Mio. und 1 Mio. Euro werden beispielhaft genannt und können einer ersten Orientierung dienen:

Anrechenbare Kosten in Höhe von 500.000 €

Gutachten 2012 in HZ II:	von 66.004	bis 79.383 Euro
Gutachten 2025 in HZ II:	von 86.832	bis 104.434 Euro
Erhöhung um	31,56 %	31,56 %

Anrechenbare Kosten in Höhe von 1.000.000 €

Gutachten 2012 in HZ II:	von 118.851	bis 142.942 Euro
Gutachten 2025 in HZ II:	von 153.829	bis 185.011 Euro
Erhöhung um	29,43 %	29,43 %

Anrechenbare Kosten in Höhe von 500.000 €

Gutachten 2012 in HZ III:	von 79.383	bis 99.006 Euro
Gutachten 2025 in HZ III:	von 104.434	bis 130.248 Euro
Erhöhung um	31,56 %	31,56 %

Anrechenbare Kosten in Höhe von 1.000.000 €

Gutachten 2012 in HZ III:	von 142.942	bis 178.276 Euro
Gutachten 2025 in HZ III:	von 185.011	bis 230.743 Euro
Erhöhung um	29,43 %	29,43 %

Erläuterung

Das Honorargutachten ist mit dem Vorschlag einer deutlichen Erweiterung des Regelungsbereiches der Tafel auf einen Tafelendwert von 5 Mio. Euro den Forderungen der Praxis nachgekommen. In der Beratung zum Planungsbereichsgutachten war ausgeführt, dass nach mehr als zehn Jahren Gültigkeitsdauer die Werte der Honorartafel Freianlagen nach gutachtlicher Bemessung anzupassen sind und dabei die Aktualisierungen des Leistungsbildes und die darin abgebildeten Mehr- bzw. Minderleistungen zu berücksichtigen sind. Die Honorartafel sollte dabei insgesamt auf einen Regelungsbereich erweitert werden, der übliche und in der Objektliste der Freianlagen abgebildete, teilweise komplexe Objekte wie Sportanlagen, Parkanlagen, Gartenschauen etc. wieder umfasst. Hinzu kommt, dass die Tafel, deren Obergrenze seit Anbeginn der HOAI unverändert besteht, mit der mittlerweile gegebenen Kostenentwicklung von fast 50 Jahren den „Markt“ nicht mehr einbezieht, den sie anfangs erreicht hat. Heute sind sogar die vergaberechtlich maßgeblichen Schwellenwerte in den niedrigen Honorarzonen nicht mehr abgebildet.

Hinweise für die Praxis

Mit der im Honorargutachten abgebildeten Honorartafel für die Objektplanung Freianlagen, die zunächst in einem Fachgutachten im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums unter differenzierter Berücksichtigung der aktuellen Bedingungen für die Leistungserbringung entstanden ist, liegen aktuelle Referenzwerte für die Honorierung der Leistungen im Leistungsbild Freianlagen vor.

Mit diesem Schritt der Einholung gutachtlicher Expertise für eine Neubemessung der Honorartafel besteht eine Grundlage, die auch im Vorfeld der erwarteten Verordnung nicht unterschätzt werden darf. Das zuständige Bundeswirtschaftsministerium liefert mit dem Honorargutachten einen wesentlichen Baustein der Novelle und kommt damit dem im Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 12. November 2020 formulierten Anspruch nach, beim Erlass einer neuen Verordnung zur Ermittlung an-

gemessener Honorare den berechtigten Interessen der Ingenieure und Architekten und der zur Zahlung Verpflichteten Rechnung zu tragen.

Auch wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine aktualisierte Tafel noch nicht verordnet ist und berücksichtigt werden muss, dass die mit dem Honorargutachten veröffentlichte Tafel auch die Leistungsänderungen nach dem Planungsbereichsgutachten einbindet, wird deutlich, wie weit sich die Honorartafel 2013 von den tatsächlichen Marktbedingungen entfernt hat und somit keine Grundlage mehr für eine aufwands- und leistungsbezogene Honorierung bilden kann.

Der damit verbundene Kenntnisstand sollte zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vernachlässigt und im Rahmen von Vergabeverfahren, Leistungsanfragen oder Auftragsgestaltungen nicht unberücksichtigt bleiben (vgl. Kap. 5).

4.4 Bewertungsmerkmale zur Bestimmung der zutreffenden Honorarzone

» **Die Einordnung eines Objektes** in die zutreffende Honorarzone erfolgt nach den Bewertungsmerkmalen und den jeweiligen Planungsanforderungen nach den Regelungen in den Vorschriften der Flächen-, Objekt- und Fachplanungen. Dieses Modell wird auch im Novellierungsvorschlag nicht verändert. Die Stellung der Objektlisten im Rahmen der Festlegung der Honorarzone wird demgegenüber deutlicher bestimmt. Die Objektlisten dienen im Rahmen der Zuordnung der Honorarzone nun lediglich der orientierenden Einordnung und enthalten aktualisierte Regelbeispiele. Soweit Bewertungsmerkmale aus mehreren Honorarzonen anwendbar sind und Zweifel bestehen, welche Honorarzone zugeordnet werden kann, bleibt es bei der erforderlichen Einordnung nach Bewertungspunkten.

Die Bewertungsmerkmale werden neu benannt. Bei der Anzahl von fünf Bewertungsmerkmalen gibt es keine Veränderung.

Sie lauten:

1. gestalterische Anforderungen,
2. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,
3. Anforderungen an Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
4. funktionale Anforderungen,
5. konstruktive und technische Anforderungen.

Im Honorargutachten wird die Bepunktung der Bewertungsmerkmale so gewichtet, dass die Bewertungsmerkmale 1, 2 und 3 mit je bis zu 20 Punkten und Bewertungsmerkmale 4 und 5 mit je bis zu 15 Punkten bewertet sind.

Die Bewertungspunkte wurden somit direkt proportional auf eine durch 5 teilbare Zahl angepasst: das alte Verhältnis $8/6 = 1/0,75$ entspricht dem neuen Verhältnis $20/15 = 1/0,75$. Die Einteilung der Spannen der Punkte in Bezug auf die Honorarzonen in § 39 Abs. 4 folgt diesem Prinzip. Die „Breite“ der Spannen orientiert sich relational am früheren Abstand.

Infolge ergeben sich folgende Spannen:

Honorarzone I:	bis 22 Punkte
Honorarzone II:	23 bis 39 Punkte
Honorarzone III:	40 bis 56 Punkte
Honorarzone IV:	57 bis 73 Punkte
Honorarzone V:	74 bis 90 Punkte

Gestalterische Anforderungen sind gemäß der Legaldefinition in § 39 Absatz 1 HOAI 2021 das wesentliche Objektmerkmal und spielen bei allen Objekten der Freianlagen eine zentrale Rolle.

Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung richten den Blick auf die das Objekt umgebende und angrenzende Situation in Bezug auf die angrenzenden Funktionen und Nutzungen sowie die landschaftliche, naturräumliche, städtebauliche, topographische, nachbarschaftliche und baurechtliche Situation. Alle diese und wei-

tere an das Objekt grenzende und sein Umfeld bestimmende Gegebenheiten können die planerischen Anforderungen in Bezug auf das Objekt beeinflussen und die Lösung der Planungsaufgabe bestimmen.

Anforderungen an Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nehmen Bezug auf die im Bundesnaturschutzgesetz genannten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese gelten bei Freianlagen, gegenüber anderen Objekten, als ein Merkmal und benennen Anforderungen, die sich aus dem gegenwärtigen und dem zukünftigen Zustand von Natur und Landschaft in Bezug auf das Objekt und seine Umgebung ergeben bzw. durch planerische oder rechtliche Bindungen vorgegeben sind.

Funktionale Anforderungen bestehen sowohl in der Anzahl unterschiedlicher Funktionen im Objekt als auch an die Anforderung an die Funktion selbst, wie zum Beispiel die Unabhängigkeit von Witterung, Tages- oder Jahreszeit, mehrfachen, auch wechselnden Nutzungen, gegebenenfalls auch über längere Bestandszeiten der Freianlagen.

Konstruktive und technische Anforderungen benennen Merkmale, die bei Freianlagen – beispielsweise bei Belägen, konstruktiven Aufbauten (Dachbegrünungen, Sportplätzen, Geländeabfangungen) und Ausstattungen – häufig gegeben sind und bisher als Bewertungsmerkmal für die Ermittlung der Honorarzone nicht in Bezug genommen werden konnten. Weiterhin können Anforderungen in Bezug auf die Be- oder Entwässerung, die Kanalisation, die Erschließung mit Medien (Internet), Elektrizität, die Entsorgung von Abfällen und andere bei diesem Bewertungsmerkmal von Bedeutung sein.

Erläuterung

Mit dem Vorschlag, die Findung der zutreffenden Honorarzone klar an das Modell der Einordnung nach Bewertungsmerkmalen und Bewertungspunkten zu binden, ist das hierarchische Verhältnis zwischen bestimmenden Bewertungsmerkmalen und orientierender Objektliste verdeutlicht. Gleichwohl ist es den Parteien unbenom-

men, und dies kann auch zukünftig so praktiziert werden, anhand der Objektliste die Einordnung eines Objektes vorzunehmen. Die aktualisierten Objektlisten mit ihren Regelbeispielen können dazu einen Beitrag leisten.

Mit der deutlich erweiterten Punktwertspanne wird das bisher bestehende Problem der Verteilung von 5 Honorarzonen auf bis zu 36 Wertpunkte behoben.

Hinweise für die Praxis

Insbesondere die Umstellung des bisherigen Bewertungsmerkmals „Ver- und Entsorgungseinrichtungen“, das lediglich auf technische Anlagen in Außenanlagen abstellt, auf „konstruktive und technische Anforderungen“ wird der aktuellen Planungspraxis mit Objekten, die regelmäßig mit Anforderungen baukonstruktiver Art einhergehen, gerechter. Abweichend von der derzeit gültigen HOAI 2021 steht es den Vertragsparteien frei, den Empfehlungen der Gutachten zu folgen, um zu einem modernen und aktuellen Leistungsanforderungen entsprechenden Leistungsbild mit angemessener Vergütung zu kommen.

4.5 Leistungsbild Objektplanung Freianlagen

4.5.1 Grundleistungen (GL)

Die Abstimmungs- und Beratungsergebnisse zur Aktualisierung und Modernisierung der Leistungsbilder der Objekt- und Fachplanungen sind von der Zielsetzung geleitet, gleiche bzw. vergleichbare Leistungsinhalte und Leistungsgegenstände auch gleichlautend zu formulieren. Dieser als Synchronisierung der Leistungsbilder bezeichnete Abstimmungsschritt führt zu Angleichungen der Leistungsbilder ohne deutliche Unterschiede zwischen Objekt- und Fachplanungen. Die objektspezifischen Leistungsinhalte und -anforderungen wurden im Leistungsbild Freianlagen aber beibehalten.

Unter Bezugnahme auf das Bauvertragsrecht in § 650 p Abs. 2 BGB ist in allen Leistungsbildern der HOAI die **Leistungsphase 1** deutlich verändert worden. Neben dem Klären der vom Auftraggeber vorzugebenden Planungs- und Überwachungsziele soll der Auftragnehmer auf Zielkonflikte hinweisen und soweit erforderlich eine eigene Kostenermittlung (Kostenrahmen oder Kosteneinschätzung) oder einen eigenen Terminrahmen erstellen. Damit wurde die aus der BGB-Regelung abgeleitete Zielfindungsphase in der Leistungsphase 1 verankert.

Eine weitere wesentliche Änderung betrifft die **Leistungsphase 2**, in der die Vorplanung zur Umsetzung der wesentlichen Zielvorstellungen erstellt wird. Im Rahmen der Vorplanung wird die Anfertigung von Varianten auf bis zu drei Varianten nach gleichen Planungsanforderungen mit Darstellung der konzeptionellen Lösungen begrenzt und darauf aufbauend die mit dem Auftraggeber abgestimmte Lösung ausgearbeitet. In allen Leistungsphasen ist eine Terminplanung bzw. deren Fortschreibung vorgesehen. Die dabei in der Objektplanung Freianlagen spezifisch zu beachtenden jahreszeitlichen und natur- und artenschutzfachlichen Erfordernisse bleiben erwähnt.

Im Zuge der Entwurfsplanung (**Leistungsphase 3**), die auf die Vorplanung systematisch aufbaut und diese vertieft, sind frühzeitige Abstimmungen mit den fachlich Beteiligten und den zu beteiligenden Stellen oder Behörden im Leistungsbild vorgesehen. Die Kosten werden entweder nach DIN 276:2018-12 oder Verwaltungsvorschriften, die für Freianlagen bspw. in der AKVS vorliegen, ermittelt. In der **Leistungsphase 4** sollen erforderliche Abstimmungen mit den Behörden erfolgen. Soweit Ergänzungen und Anpassungen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen erforderlich werden, sind diese bei unverändertem Planungsziel im Rahmen der Grundleistung zu erbringen.

In der Ausführungsplanung (**Leistungsphase 5**) wird verdeutlicht, dass den fachlich Beteiligten die Arbeitsergebnisse bereitgestellt werden sollen und die Fachplanungsleistungen mit Bezug auf das Objekt Freianlagen schrittweise abzustimmen, zu koordinieren und zu integrieren sind. Die Fortschreibung der Ausführungsplanung soll bei Freianlagen aus dem Katalog der Grundleistungen gestrichen werden, da sie auch bei gewerkeweiser Ausschreibung

nicht regelmäßig anfällt. Im Gegensatz zum Leistungsbild Gebäude und Innenräume wird bei Objekten des Leistungsbildes Freianlagen nur im Ausnahmefall aufgrund von gewerkeweisen Ausschreibungsergebnissen die Ausführungsplanung anzupassen sein. Im Zuge der Vorbereitung der Vergabe ist die Fortschreibung der Terminplanung mit Darstellung der Vergabeterminplanung in **Leistungsphase 6** vorgesehen. Es sind Schnittstellen zu den Leistungsbeschreibungen der an der Planung fachlich Beteiligten abzustimmen oder zu koordinieren.

In der Beratung zur **Leistungsphase 7** wurde die Auslegungsanfälligkeit der Teilleistung Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise erkannt und um die Formulierung „bei unverändertem Planungsziel“ ergänzt.

Bei Leistungen der Objektüberwachung (**Leistungsphase 8**) sind ebenfalls Klarstellungen eingeflossen, die bspw. die Terminplanung, die Kostenkontrolle, das Feststellen des Anwuchsergebnisses, Organisation der Abnahme der Fertigstellungspflege u. a. betreffen. In der **Leistungsphase 9** wird in der Teilleistung a) „Fachliche Bewertung ... festgestellter Mängel ...“ das Leistungsende „... längstens jedoch ...“ durch den Zusatz „der ausführenden Firmen“ präzisiert.

Erläuterung

Der Umfang auslegungsanfälliger Formulierungen im Leistungsbild ist durch den Novellierungsvorschlag deutlich vermindert. Zu einzelnen Teilleistungen konnten, allerdings nicht abschließend, Hinweise an das Honorargutachten gegeben werden, die Leistungsänderungen auf ihre Honorarwirksamkeit zu prüfen. Dies betrifft insbesondere Angleichungen in der Leistungsphase 1 an das Bauvertragsrecht, die durchweg höheren Anforderungen an die Terminplanung im Rahmen der Leistungserbringung sowie an die Kostenermittlungen nach DIN 276:2018-12. Dem ist das Honorargutachten nachgekommen und hat die im neuen Leistungsbild formulierten Mehrleistungen berücksichtigt. Das Leistungsbild Freianlagen ist insgesamt gestrafft und in den Formulierungen praxisorientiert konkretisiert. In den Teilleistungen, die ergebnisbezogen in den Grundleistungen der Leistungsbilder gleichgerichtet sind, sind

die Formulierungen vereinheitlicht. Die spezifisch der Objektplanung Freianlagen entsprechenden Leistungsanforderungen sind erhalten geblieben. Der regelmäßig im Zuge der Leistungserbringung aufeinander folgende Aufbau der Leistungsphasen ist deutlich erkennbar.

Die Klarstellung, dass es sich bei den fachlich an der Planung Beteiligten nicht um alle am Projekt Beteiligten handelt, sondern in erster Linie um die Fachplanungen Technische Anlagen und Tragwerksplanung sowie diesen ggf. zukünftig gleichgestellten Fachplanungen, stärkt die Auslegung. Leistungsanforderungen der Leistungsphase 2 sind auf die Anfertigung von bis zu 3 Varianten begrenzt. Von diesen bis zu 3 Varianten wird in der Leistungsphase 2 eine der konzeptionellen Varianten zur Vorplanung mit Kostenschätzung und Erläuterungsbericht ausgearbeitet. In der Leistungsphase 5 wird die bisherige Grundleistung „Fortschreiben der Ausführungsplanung“ zu einer Besonderen Leistung, da sie nicht regelmäßig zu erbringen und in der Praxis in mehrfacher Hinsicht problematisch ist (auslegungsanfällig, Abschluss der Leistungsphase 5 erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich). Die ebenfalls auslegungsanfällige Grundleistung „Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen (...)“ in der Leistungsphase 7 konnte mit Hinweis, dass dies nur bei unverändertem Leistungsumfang gilt, präzisiert werden.

Hinweise für die Praxis

Auch hier gilt: Insbesondere die Empfehlungen des Planungsbereichsgutachtens, die im Sinne einer Klarstellung erfolgen, sind für die Praxis aufschlussreich und sollten beachtet werden. Der Fokus ist vor allem auf die Berücksichtigung der Forderungen aus § 650p BGB (Zielfindungsphase) und den sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Planung (Einpreisen des Mehraufwands, Dokumentation der abgeschlossenen Zielfindungsphase), auf die Klarstellungen zu den Teilleistungen „Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen“ in der Leistungsphase 4 sowie auf die Gründe für den empfohlenen Entfall der Teilleistung „Fortschreiben der Ausführungsplanung während

der Objektausführung“ in der Leistungsphase 5 zu lenken. Diese Teilleistungen beinhalten eben nicht das kostenlose Einarbeiten von Planungsänderungen, die nicht der Leistungserbringer zu verantworten hat. In den genannten Fällen werden lediglich bereits jetzt geltende Regelungen präzisiert. Gleiches gilt für die Teilleistung „Prüfen und Werten der Angebote einschließlich Aufstellen eines Preisspiegels (...), Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen (...)“ in der Leistungsphase 7. Die vermeintliche Kollision mit den Regelungen zum § 10 HOAI 2021 werden ausgeräumt und klargestellt. Auch hier gilt: das Prüfen und Werten von Nachträgen, die aus geänderten Planungszielen resultieren, sind nicht Teil der Grundleistung und somit zusätzlich zu vergüten. Sowohl Auftraggeber wie Auftragnehmer sind aufgefordert – auch ohne Novellierung – die damit bereits jetzt einhergehenden v. a. auch honorarwirksamen Aspekten zu berücksichtigen.

4.5.2 Besondere Leistungen (BL)

» **Die vorgeschlagene Klarstellung**, dass die Grundleistungen in den Leistungsbildern abschließend erfasst sind, folgt der Rechtsprechung und Auslegung. Das Verhältnis zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen soll wie bisher mit unveränderter Formulierung im Verordnungstext bestimmt werden. Danach gilt, dass neben Grundleistungen auch Besondere Leistungen vereinbart werden können und die Aufzählung der Besonderen Leistungen nicht abschließend ist. Die Besonderen Leistungen können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen. Nachfolgend werden beispielhaft solche Besonderen Leistungen im Leistungsbild Freianlagen benannt, die aus der Sicht der Praxis von hervorzuhebender Relevanz sind, da sie Auslegungs- und Abgrenzungsfragen klarstellen und somit bei Leistungsvereinbarungen besonders hilfreich sein können. Weitere Besondere Leistungen in anderen Leistungsbildern mit entsprechender

Anwendbarkeit im Leistungsbild Freianlagen werden nachfolgend aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erwähnt.

Der erweiterten Grundleistung nach dem Bauvertragsrecht in Leistungsphase 1 steht nun die Besondere Leistung Bedarfsplanungen, Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen abgrenzend gegenüber. In Bezug auf Leistungen im Zusammenhang mit dem Thema Nachhaltigkeit wurden Besondere Leistungen zur Abgrenzung zum Grundleistungskatalog aufgenommen, so z. B. „Untersuchungen zum Nachweis von Nachhaltigkeitsaspekten“.

In Anlehnung an Regelungen der HOAI 2002 ist als Besondere Leistung eine freiraumplanerische und gestalterische Beratung für Verkehrsanlagen oder Ingenieurbauwerke, die innerhalb der zu beplanenden Freianlagen liegen, unter Berücksichtigung von Bedingungen zum Beispiel des Städtebaus, der Funktion oder der Bepflanzung in den Katalog der Besonderen Leistungen aufgenommen. Weiterhin wird das Erstellen eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes, das Koordinieren von Leitungsplanungen Dritter und das Erstellen eines koordinierten Leitungsplans als Besondere Leistung benannt.

Das Erstellen einer Leistungsbeschreibung oder Mengenermittlung für Entwicklungs- und Unterhaltungspflege und von Wartungsleistungen, als nicht regelmäßig anfallende Leistung, grenzt Grundleistungen der Ausführungsplanung ab. Vorgesehen sind nun auch im Leistungsbild Freianlagen Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (Funktionalausschreibung) einschließlich Preisspiegel, die wie bisher im Leistungsbild Gebäude grundleistungsersetzend wirken sollen.

Mit der Erwähnung der Umweltbaubegleitung als Besondere Leistung hat eine bereits in der Praxis seit mehreren Jahren etabliertere Aufgabe zur Vermeidung von Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetz Eingang in den Kanon der Besonderen Leistungen bei Freianlagen gefunden und grenzt Grundleistungen der örtlichen Bauüberwachung zu den beratenden Leistungen der Umweltbaubegleitung ab. Die im Rahmen der Objektbetreuung mög-

liche Besondere Leistung Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen, Instandhaltungskonzepten ist ergänzend aufgenommen.

Erläuterung

Mit den überarbeiteten und neu in das Leistungsbild aufgenommenen Besonderen Leistungen sind Abgrenzungen der abschließend formulierten Grundleistungen gegenüber den Besonderen Leistungen geschärft. Auch sind solche Besondere Leistungen hinzugenommen worden, die in bestimmten Projekten zunehmend von Bedeutung sind oder erneut an Bedeutung gewinnen.

Ansätze, die Gegenüberstellung von Grund- und Besonderen Leistungen strukturell neu zu ordnen, wurden in verschiedenen Varianten diskutiert, aber auf Grund nicht synchronisierter Vorstellungen in den einzelnen Objektplanungen und mangels eines vorabgestimmten Vorschlages zu Vereinheitlichung der Struktur verworfen. Aus der Sicht der Objektplanung Freianlagen ist die beibehaltene und somit tradierte Form mit den gewählten Überarbeitungen und Ergänzungen zu begrüßen und bietet den Anwendern einen gewohnten Überblick, auch wenn sich damit, und dies ist ausdrücklich so gewollt, Besondere Leistungen, die im Leistungsbild Freianlagen von Bedeutung sind, auch in anderen Leistungsbildern wiederfinden. Es bleibt dabei, dass weiterhin bei der Einordnung Besonderer Leistungen nicht nur das konkrete Leistungsbild, sondern auch andere Leistungsbilder der Objekt-, Flächen- und Fachplanungen in den Blick genommen werden müssen.

Hinweise für die Praxis

Es lohnt bereits im Vorfeld einer HOAI-Novelle, die Empfehlungen des Planungsbereichsgutachtens in Bezug auf den Katalog der Besonderen Leistungen auf Relevanz für anstehende Bauvorhaben und Projekte zu prüfen. Da es sich auch hier um eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen an die Planungspraxis handelt, die schärft und klarstellt, sollten diese Empfehlungen nicht ignoriert werden.

4.6 Objektliste Freianlagen

➤ **Auf der Grundlage der bewährten Struktur** der Anlage 11 Nummer 11.2 HOAI wurden Vorschläge zur Neufassung der Objektliste Freianlagen beraten. Übergeordnete Ziele waren dabei die möglichst eindeutige Zuordnung der Objekte zu einer regelmäßig zuzuordnenden Honorarzone. Weiterhin galt es, auslegungsanfällige und schwer handhabbare Formulierungen, insbesondere die Verwendung von Attributen wie „geringe“ „sehr geringe“, „hohe“, „sehr hohe“, zu vermeiden und stattdessen eine Konkretisierung der Objekteigenschaft vorzunehmen. Die Modernisierung der Liste durch Aufnahme weiterer Objekte, die regelmäßige Vorhaben der Freianlagen betreffen und meist mit gleichen planerischen Anforderungen nach den Bewertungsmerkmalen verbunden sind, war eine dritte Zielstellung. Unter der Berücksichtigung räumlicher und anforderungsbezogener Aspekte hat die Objektliste unter Vermeidung von unklaren Kategorien eine Neuordnung in der Gliederung erfahren. Unter den Überschriften „In der Landschaft“, „In Stadt und Ortslagen“, „Gebäudebegrünung“, „Spiel- und Sportanlagen“, „Objekte mit besonderer Zweckbestimmung“ und „Sonstige Freianlagen“ ist die Anzahl der alternativen und somit nicht eindeutigen Honorarzonenzuordnung deutlich gemindert worden.

Durch die Differenzierung einzelner Objekte nach konkreten Merkmalen wie z. B. bei der „Bauwerksbegrünung vertikal und horizontal mit hohen und sehr hohen Anforderungen“ wurden aus einem Objekt nun mehrere Objekte mit eindeutig regelmäßiger Zuordnung.

Ergänzt wurde der Novellierungsvorschlag z. B. bei Objekten der Gewässer- und Ufergestaltungen sowie bei ingenieurb biologischen Bauweisen. Mit Blick auf die DIN 276:2019-12 sind Spiel- und Sportlandschaften auf unterbauten Flächen zusätzlich aufgenommen worden.

Ausgehend von Vorschlägen zur Abgrenzung zwischen Freianlagen und Verkehrsanlagen findet sich ein neues Objekt „Spielstraßen“ in der Objektliste.

Erläuterung

Mit der Reduzierung mehrfacher Honorarzonenzuordnungen sorgt der Vorschlag einer neuen Objektliste für eine bessere Orientierung. Eine begrifflich geschärfte Benennung bestehender und neuer Objekte kann zudem die Anwendung erleichtern.

In Struktur und Ordnung verbleibt die Objektliste im tradierten System. Vorschläge einer grundlegenden Neuordnung mit dem Ziel einheitlicher Kategorisierung nach nur einem Kriterium, wie z. B. entweder räumlich oder funktional, konnten in der Beratung zum Planungsbereichsgutachten nicht vertieft werden. Auch eine vollständige Vermeidung mehrfacher Honorarzonenzuordnungen bei einem Objekt konnte nicht erreicht werden.

Hinweise für die Praxis

Auch die Empfehlungen des Planungsbereichsgutachtens zur Objektliste können bereits jetzt der Orientierung dienen. Lediglich im Spannungsfeld zur Objektplanung Verkehrsanlagen, das von einigen vorgeschlagenen Veränderungen geprägt ist, ist eine Bezugnahme auf die neue Objektliste nur begrenzt möglich.

HINWEISE ZUR ABGRENZUNG VON OBJEKTEN DER FREIANLAGEN

5.1 Gegenüber Gebäuden

» **Die Abgrenzung zwischen Gebäude und Freianlagen** wird bei den Besonderen Grundlagen des Honorars bei Gebäuden dadurch präzisiert, dass nunmehr die Formulierung „Für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen sind die Kosten der Baukonstruktionen anrechenbar, soweit es sich nicht um Freianlagen handelt“ vorgeschlagen wird. Weiterhin sollen die Kosten für die technischen Anlagen in Außenanlagen, die dem Gebäude dienen, bei Gebäuden nicht anrechenbar sein, soweit der Auftragnehmer diese Leistungen weder plant noch fachlich überwacht.

Im Fall eines Auftrags für Gebäude und Freianlagen soll der Grenzwert für die getrennte Berechnung bei 20.000 EUR statt wie bisher 7.500 EUR liegen. Das Honorargutachten führt dazu aus, dass nach Meinung der Honorargutachter der Eingangswert der Honorartafel für Freianlagen hierzu nicht maßgeblich für die getrennte Berechnung sein muss. Infolge ergibt sich für den Bereich zwischen 20.000 EUR und 50.000 EUR dann eine freie Vereinbarung, die jedoch getrennt erfolgt.

Erläuterung

Die zuerst genannte Ergänzung stellt eine Präzisierung dar, die im Zuge der Anwendung der DIN 276:2018-12 als Klarstellung einzuordnen ist. Die Regelungen zur Anrechenbarkeit der Kosten von

Technischen Anlagen in Außenanlagen trägt dem Umstand Rechnung, dass Technische Anlagen sowohl einem Objekt aus dem Leistungsbild Gebäude und Innenräume, als auch aus dem Leistungsbild Freianlagen zugeordnet werden können. Je nach Objektbezug gehen damit Leistungspflichten und Anrechenbarkeit von Kosten einher. Dies ist als Klarstellung und nicht als Änderung zu werten.

Die Anhebung des Wertes für eine getrennte Berechnung der Honorare ist sachgerecht, da der bisherige Wert von 7.500 EUR allein aus Gründen der Kostenentwicklung einer Anpassung bedurfte.

Hinweise für die Praxis

Die Regelung zur Anrechenbarkeit der Kosten von Technischen Anlagen in Freianlagen macht bereits jetzt eine sorgsame Trennung und ein frühzeitiges Schnittstellenmanagement notwendig. Maßgeblich für eine angemessene Honorierung ist die richtige Zuordnung der Fachplanung zu einem Objekt. Die Frage, welchem Objekt die Technische Ausrüstung dient, ist dabei von besonderer Relevanz. Anlagen, die mehreren Objekten dienen, sollten im Vorfeld der Planung entweder einem Objekt oder – falls sinnvoll und möglich – mittels Schnittstelle anteilig den betreffenden Objekten zugeordnet werden. Erst aus dieser Zuordnung ergeben sich die Anrechenbarkeit sowie die damit einhergehenden Grundleistungspflichten (v.a. Integration und Koordination).

Sofern die Novellierung kommt, gilt im Übrigen: Werden Freianlagen als Außenanlagen geplant oder überwacht, die anrechenbare Kosten in der Spanne zwischen 20.000 bis 50.000 EUR haben, ist darauf zu achten, dass ein Honorar für solche kleinen Objekte frei vereinbart werden muss, da die Tafel der Freianlagen bei anrechenbaren Kosten in Höhe von 50.000 EUR beginnt.

5.2 Gegenüber Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen

Die Abgrenzung zwischen Freianlagen gegenüber Objekten der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen soll durch eine erweiterte und präziserte Aufstellung zu den bei Freianlagen anrechenbaren Kosten weiterhin über den Weg der Anrechenbarkeitsregelungen in § 38 alt bzw. § 37 neu erfolgen. Damit werden Abgrenzungsfragen präziser gelöst. Diesem Ansatz des Planungsbereichsgutachtens folgend, soll das sogenannte Freianlagenprivileg in den Regelungen zu den Anwendungsbereichen bei Ingenieurbauwerken entfallen (ausgenommen Freianlagen nach § 39 Absatz 1). In den Regelungsbereich der Verkehrsanlagen werden im Gegenzug die bisher bei Freianlagen verorteten selbstständigen Rad-, Geh- und Wirtschaftswege eingeschlossen. Bei einer bedingten Anrechenbarkeit von Kosten der Außenanlagen soll es bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen allerdings bleiben.

Ein hervorzuhebender Regelungsvorschlag findet sich bei den besonderen Grundlagen des Honorars zu Verkehrsanlagen in § 44 Abs. 3 (neu). Hier soll eröffnet werden, dass ein prozentualer Anteil der Kosten für Straßenbegleitgrün bei Verkehrsanlagen anrechenbar werden soll, auch wenn dem Auftragnehmer für diese Freianlagen nicht gleichzeitig Grundleistungen für Freianlagen übertragen werden.

Einordnung

Mit dem Novellierungsvorschlag zu den Anrechenbarkeitsregelungen bei Freianlagen und der Gegenabgrenzung bei Ingenieurbauwerken werden Abgrenzungsfragen leichter lösbar und die Zuordnung von Objekten mit gestalterischen oder landschaftspflegerischen Anforderungen zu den Objekten der Freianlagen klargestellt. Die Anrechenbarkeit von Kosten der Außenanlagen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen beziehen sich, wie

bisher auch, auf Kosten der Kostengruppe 500, die, insoweit der Auftragnehmer des Ingenieurbauwerks oder der Verkehrsanlage Planungs- oder Überwachungsleistungen erbringt, diese Kosten-gruppe umfassen. Die erwähnten Kosten der Außenanlagen sind nicht gleichzeitig Freianlagen im Sinne einer Freianlagenplanung, da eine Freianlagenplanung stets eine gestalterische Prägung aufweist.⁷ Die Anrechenbarkeit kommt insoweit nur in Frage, wenn der Auftragnehmer für das Ingenieurbauwerk oder die Verkehrsanlagen, die mit der Kostengruppe 500 hinterlegten Aufgaben fachlich leisten kann und es sich nicht um ein Objekt der Freianlagen handelt, dessen anrechenbare Kosten über den Tafel Eingangswerten liegen. Dann nämlich wäre das Honorar für die zugehörigen Planungs- oder Überwachungsleistungen nach den preisrechtlichen Regelungen des Objektplanung Freianlagen eigenständig zu berechnen.⁸ Die Regelung zu einer Anrechenbarkeit von Kosten aus der Kostengruppe 500 schränkt die Objektzuordnung der Objekte der Freianlagen nicht ein (z. B. Begleitgrün zu Objekten, Bauwerken und Anlagen sowie an Ortsrändern als Objekte der Freianlagen, vgl. Objektliste).

Hinweise für die Praxis

Die für die Verkehrsanlagen nach wie vor vorliegende Öffnung zur Anrechenbarkeit von Kosten von Außenanlagen geht nicht mit der Übertragung von Leistungserbringungspflichten aus dem Leistungsbild Freianlagen einher. Dies gilt es deutlich hervorzuheben.

Die angemessene Honorierung der Planung eines Objektes aus dem Leistungsbild Freianlagen wird nach wie vor ausschließlich über das Leistungsbild Freianlagen unter Bezugnahme auf die zugehörige Tafel erfolgen.

HINWEISE ZU VERGABEVERFAHREN, ZU ANGEBOTSANFRAGEN, ZUR AUSSCHREIBUNG VON LEISTUNGEN, ZU EINER BEWERBUNG ODER DER FORMULIERUNG EINES ANGEBOTES

➤ **Viele Vergabeverfahren für Planungsleistungen** zu Objekten des Leistungsbildes Freianlagen werden von der öffentlichen Hand durchgeführt, unterliegen somit dem öffentlichen Vergaberecht (VgV und UVgO) und orientieren sich in Bezug auf die zu erbringende Leistung sowie deren Honorierung im Regelfall an der HOAI soweit dort umfasst. Für diese Vergabeverfahren ist mit der Veröffentlichung von Planungsbereichsgutachten und Honorargutachten ein Paradigmenwechsel verbunden.

- In der Bedarfsplanung, insbesondere von öffentlichen Stellen, sollte die Höhe der zu erwartenden Planungskosten nicht mehr aus den Tafelwerten der HOAI 2013/2021 hergeleitet werden, sondern aus den mit einer absehbaren HOAI-Novelle einhergehenden Tafelwerten. Es steht zu erwarten, dass der Berufsstand, aus dem sich der Bieterkreis zusammensetzt, aufgrund jahrelanger Unterzahlung die empfohlene Erhöhung der Tafelwerte als angemessene Honorierung ihrer Leistung aufgreifen wird.

- In der Folge können Angebote, die sich an den (als nicht mehr angemessen anzusehenden) Tafelwerten der HOAI 2013/2021 orientieren, ungewöhnlich niedrig sein. Die damit einhergehende Aufklärung (vgl. § 44 UVgO und § 60 VgV) erfordert einen zusätzlichen Prüfungsaufwand für die Vergabestellen, der bei einer durchschnittlichen Erhöhung der Tafelwerte von ca. 30 % und der in der Praxis etablierten Aufgreifschwelle von 20 % Unterschied zum nächsthöheren Angebot nicht unbeachtlich sein dürfte.

Es bleibt in der Verantwortung:

- der Auftraggeber, die Höhe der Honorare von Planungs- und Überwachungsleistungen bedarfsgerecht zu ermitteln,
- der Leistungsanbieter, ihre Angebote und Verträge so zu gestalten, dass sie in eine auskömmliche Honorierung münden und somit eine hohe Qualität der Planung absichern.

Für beide Sachverhalte liegen mit dem Planungsbereichsgutachten und dem Honorargutachten zu beachtende Erkenntnisse und Empfehlungen vor, die zu ignorieren weder sachgerecht noch sachdienlich ist.

Darüber hinaus steht es allen Leistungsanbietern zu, in Angebotsverfahren von der ausschreibenden Stelle über den Abschluss des Angebotsverfahrens unterrichtet zu werden (vgl. § 46 UVgO und § 62 VgV). Die Vergabestelle hat insbesondere die wesentlichen Gründe für die Ablehnung von Angeboten, die Merkmale und Vorteile des erfolgreichen Angebots sowie den Namen des erfolgreichen Bieters zu nennen.

SCHLUSSBETRACHTUNG

➤ **Auch wenn festgestellt werden muss,** dass eine angestrebte umfassende Modernisierung der HOAI mit Ziel, die wichtigen gesellschaftlichen Aufgaben des Planens und Bauens hinsichtlich Nachhaltigkeit und Ressourcenschutzes zu einem zentralen Faktor zu machen (Umbauordnung statt Neubauordnung), nicht erfolgt ist, so ist in den vorliegenden Gutachten zur Vorbereitung der nächsten HOAI-Novelle doch in vielen Teilen etwas Wichtiges gelungen: eine Verbesserung der Anwendbarkeit durch die Eliminierung bzw. Klarstellung auslegungsfähiger Regelungen. Auch das Leistungsbild Freianlagen kann davon bereits jetzt und im Verordnungsfall deutlich profitieren.

Darüber hinaus stellt das Honorargutachten fest, dass die Tafelwerte der HOAI 2013/2021 nicht mehr angemessen sein können.

Letztendlich stellt dies das Gutachten in dieser Klarheit nicht fest, da die Leistungs-

inhalte nicht die gleichen sind.

Nachdem dem Verordnungsgeber diese gutachtlichen Empfehlungen vorliegen, die die Leistungsbilder nach aktuellen Anforderungen modernisieren und die Tafelwerte erhöhen, liegt – nicht nur in der Objektplanung Freianlagen – eine Faktenlage vor, die zu neuen Referenzen führt und von den Vertragsparteien nicht ignoriert werden kann.

Im Zuge einer Angebotsanfrage, einer Ausschreibung von Leistungen, eines Vergabeverfahrens oder einer Bewerbung oder Formulierung eines Angebotes sind insoweit wichtige Fragen zu beantworten:

1. ob eine Beauftragung nach dem Leistungsbild HOAI 2013/2021 oder dem neuen gutachterlich empfohlenen aktualisierten Leistungsbild erfolgen soll und

2. da sich in den Honorartafeln die Vergü-

tung der Grundleistungen im Leistungsbild abbilden, ist ggf. der damit verbundene Mehraufwand einzupreisen sowie der Erkenntnis Rechnung zu tragen, dass die Tafelwerte der HOAI 2013/2021 nicht mehr zu einer angemessenen Vergütung führen.

Für die Praxis bedeutet dies, dass unter der Maßgabe der in Vorbereitung der Novelle festgestellten Sachstände in jedem Einzelfall gründlich geprüft werden muss, welche Bedingungen auf der Leistungs- und Honorarseite für die Beauftragung gelten.

- 1 Evaluierung der Planungsbereiche der HOAI – Endbericht HOAO 202x, bearbeitet von agn Niederberghaus & Partner GmbH, Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb, TU Braunschweig, Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, Werner Seifert Sachverständigenbüro, ahw Ingenieure GmbH, Fernkorn & Partner mbB Beratende Ingenieure, im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), veröffentlicht unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/jahr/2022/evaluierung-hoai/endbericht.pdf;jsessionid=B8540E05B1BB44C5A-4FAB1697C7BCE5A.live11313?__blob=publicationFile&v=4
- 2 Sachverständigengutachten zur Überarbeitung der Honorarberechnung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) - Endbericht – 2025 - https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/S-T/sach-verstaendigengutachten-zur-ueberarbeitung-der-honorarberechnung-in-der-honorarordnung-fuer-architekten-und-ingenieure.pdf?__blob=publicationFile&v=4
- 3 Näheres zu den Inhalten und der Begleitung durch Architekten- und Ingenieurkammern sowie diverser Verbände der Architekten und Ingenieure findet sich in Deutsches Architektenblatt 06/25A: A.Gebhard, H. Bökamp, K.-D. Abraham: „Gutachten zur HOAI-Novellierung“ Deutsches Architektenblatt DAB, <https://www.dabonline.de/berufspolitik/gutachten-neue-hoai-novellierung/>
- 4 Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 2012 https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/A/aktualisierungsbedarf-zur-honorarstruktur-der-honorarordnung-fuer-architekten-und-ingenieure-hoai-hauptdokument.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- 5 AHO-Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.; Schriftenreihe Nr. 1: HOAI – Planen und Bauen im Bestand, Berlin Oktober 2018, auf das Modell wird in den Kommentierungen LKF 14. und 15. Auflage, Messerschmidt/Niemöller/Preussner, Ebert/Stork ebenfalls verwiesen, vgl. auch: Wendler, H.; HOAI 2013: Objekte der Freianlagen - Mitzuverarbeitende Bausubstanz und Umbauschlag; in: Deutsches Ingenieurblatt, Heft 07-08/2014, Seite 56 ff
- 6 AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V.; Schriftenreihe Nr. 14: HOAI – Tafelfortschreibung Erweiterte Honorartabellen; Berlin, August 2016 RiFT 11-2024, Richtlinie der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg für die Beteiligung freiberuflich Tätiger
- 7 Korbion/Mantscheff/Vygen, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, 10 Auflage § 42 Rn. 64
- 8 Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 15. Auflage § 42 Rn. 37

Impressum | Herausgeber

Bund Deutscher
Landschaftsarchitekt:innen bdla
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin
Telefon: (0 30) 27 87 15-0
info@bdla.de
www.bdla.de

Autoren

Dieter Herrchen, ö.b.u.v. Sachverständiger
für Honorare für Leistungen der
Landschaftsarchitekten, Wiesbaden
Mirjam Mohrlüder,
Honorarsachverständige, Wiesbaden

Wiesbaden, Oktober 2025