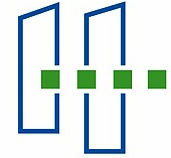


# Honorarabrechnung nach der HOAI im Spiegel der aktuellen Rechtsprechung anhand ausgewählter Einzelbeispiele

Referent: Rechtsanwalt Matthias Hilka, Frankfurt a.M.



# Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen

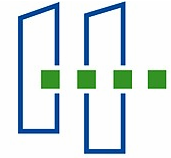


## Was ist die HOAI?

Die HOAI ...

- ... enthält „bloße“ Gebührentatbestände für die Berechnung des Honorars der Höhe nach, die keine „normativen Leitbilder“ für den Inhalt von Architekten- und Ingenieurverträgen sind
- ... enthält Mindest- und Höchstsätze als verbindlichen Honorarrahmen
- ... ist gesetzliches Preisrecht

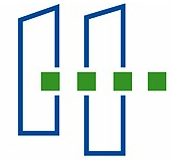
# Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



## Häufige Fehler in der Praxis (1)

- Abrechnung auf Grundlage der Bruttobaukosten anstatt der Nettobaukosten (§ 9 Abs. 2 HOAI)
- Unzureichende Darlegung der Bemessungsgrundlage, insbesondere Nichtbeachtung der DIN 276

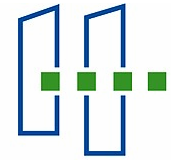
# Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



## Häufige Fehler in der Praxis (2)

- Fehlende Auflistung der beauftragten/ erbrachten Leistungen in Form der Leistungsphasen (Kurzüberschriften)
- Nicht nachvollziehbare Honorarberechnung (§ 5a)
- Unzulässige Inanspruchnahme eines Satzes über dem Mindestsatz ohne entsprechende schriftliche Vereinbarung (§ 4 Abs. 4)

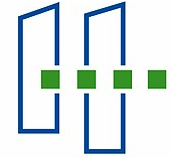
# Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



## Häufige Fehler in der Praxis (3)

- Pauschalierung der Nebenkosten ebenfalls ohne schriftliche Vereinbarung (§ 7 Abs. 3)
- Fehlende Benennung von erbrachten und nicht mehr erbrachten Leistungen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung
- Fehlendes Aufführen von schon geleisteten Abschlagszahlungen (BGH, Urteil v. 09.06.1994 - VII ZR 87/93 = BauR 1994, 655)

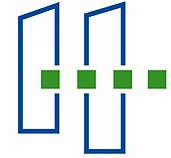
# Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



## BGH, Urteil vom 18.06.1998 – VII ZR 189/97

- Anforderungen an die Prüfbarkeit einer Architektenschlussrechnung ergeben sich aus den **Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers**. Diese bestimmen und begrenzen Umfang und Differenzierung der für die Prüfbarkeit erforderlichen Angaben der Schlussrechnung.
- Die Anforderungen an Kostenermittlungen als Anknüpfungstatbestand für die Berechnung des Architektenhonorars müssen nicht die gleichen sein wie die an Kostenermittlungen, die als Architektenleistungen zu honorieren sind.
- Für die Kostenermittlung im Zusammenhang mit der Rechnungsstellung ist für den konkreten Fall zu prüfen, was die berechtigten Informationsinteressen des Auftraggebers an Umfang und Differenzierung der Angaben erfordern.
- Anforderungen an die Ermittlung der anrechenbaren Kosten dienen allein der Überprüfung der Rechnungsstellung. Für diesen Zweck genügt eine Aufstellung, aus der ersichtlich ist, ob und gegebenenfalls welche Kosten gemäß § 10 HOAI voll, gemindert oder gar nicht Grundlage der Honorarberechnung sein sollen.

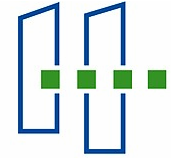
## Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



### BGH, Urteil vom 08.10.1998 – VII ZR 296/97

- Die Prüfbarkeit der Schlussrechnung ist **kein Selbstzweck**. Die Anforderungen an die Prüfbarkeit ergeben sich aus den **Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers**. In welchem Umfang die Schlussrechnung aufgeschlüsselt werden muss, ist eine **Frage des Einzelfalls**, die abgesehen von den Besonderheiten der Vertragsgestaltung und Vertragsdurchführung auch von den **Kenntnissen und Fähigkeiten des Auftraggebers und seiner Hilfspersonen** abhängt.

## Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen

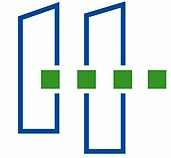


### BGH, Urteil vom 30.09.1999 – VII ZR 231/97

- Legt der Architekt seiner Schlussrechnung eine Kostenermittlungsart zugrunde, die nicht dem § 10 Abs. 2 HOAI entspricht, ist die Rechnung prüfbar, wenn der sachkundige Auftraggeber den der Höhe nach nicht bezweifelten Angaben die anrechenbaren Kosten entnehmen kann.
- Die berechtigten Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers, die für die Anforderungen an die Prüfbarkeit der Schlussrechnung des Architekten maßgeblich sind, sind nach der jeweiligen Sachkunde des Auftraggebers zu beurteilen.



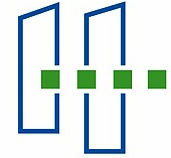
## Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



### BGH, Urteil vom 16.03.2005 – XII ZR 269/01

- Nimmt die Abschlagsrechnung des Architekten die Kostenermittlung entgegen § 10 Abs. 2 Nr. 1 HOAI für die abgerechneten Leistungsphasen 1 bis 4 nicht nach der im Laufe der Auftragsdurchführung erstellten Kostenberechnung, sondern auf der Grundlage „unverbindlich geschätzter anrechenbarer Baukosten“ vor, schließt dies die Prüfbarkeit der Rechnung aus.

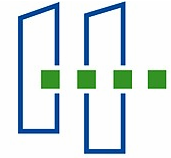
## Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen



### BGH, Urteil vom 12.01.2006 – VII ZR 2/04

- Auf die fehlende Prüfbarkeit der Schlussrechnung kann sich der Besteller nicht berufen, wenn er eine Abrechnung des Architektenvertrages vorgenommen hat und einen Anspruch auf Rückzahlung bezahlten Honorars geltend macht.

## Teil 1: Anforderungen an die Prüfbarkeit von Honorarrechnungen

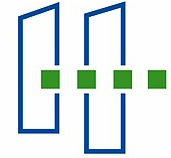


### BGH, Urteil vom 27.11.2003 – VII ZR 288/02

#### (1)

- a) Eine prüffähige Rechnung im Sinne des § 8 Abs. 1 HOAI muss diejenigen Angaben enthalten, die nach dem geschlossenen Vertrag und der HOAI objektiv unverzichtbar sind, um die sachliche und rechnerische Überprüfung des Honorars zu ermöglichen.
- b) Der Auftraggeber kann sich nach Treu und Glauben nicht auf die fehlende Prüffähigkeit berufen, wenn die Rechnung auch ohne die objektiv unverzichtbaren Angaben seinen Kontroll- und Informationsinteressen genügt.
- c) Der Auftraggeber ist nach Treu und Glauben mit solchen Einwendungen gegen die Prüffähigkeit der Schlußrechnung ausgeschlossen, die er nicht spätestens innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Zugang der Rechnung vorgebracht hat.
- d) In dem Fall, daß die Rechnung nur in Teilen prüffähig ist, kann der Architekt die Zahlung eines Guthabens verlangen, das unter Berücksichtigung eventueller Voraus- und Abschlagszahlungen bereits feststeht.

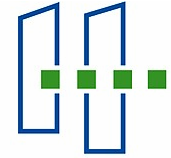
## Teil 2: Prüffrist für Honorarrechnungen



### BGH, Urteil vom 27.11.2003 – VII ZR 288/02 (2)

- e) Die Verjährung der Honorarforderung beginnt grundsätzlich mit der Erteilung einer prüffähigen Schlußrechnung.
- f) Kann der Auftraggeber sich nicht auf die fehlende Prüffähigkeit berufen, weil die Rechnung seinen Kontroll- und Informationsinteressen genügt, beginnt die Verjährung, wenn dieser Umstand für den Architekten erkennbar nach außen zutage tritt.
- g) Die Verjährung einer auf eine nicht prüffähige Honorarschlußrechnung gestützten Forderung beginnt spätestens, wenn die **Frist von 2 Monaten abgelaufen ist, ohne daß der Auftraggeber substantiierte Einwendungen gegen die Prüffähigkeit vorgebracht hat.**
- h) Ist die Rechnung nur teilweise prüffähig, beginnt die Verjährung der Honorarschlußforderung grundsätzlich erst mit der Erteilung einer insgesamt prüffähigen Schlußrechnung.

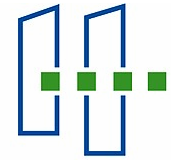
## Teil 2: Prüffrist für Honorarrechnungen



### BGH, Urteil vom 23.09.2004 – VII ZR 173/03

- Hat der Auftraggeber eines Vertrages, in dem die VOB/B vereinbart worden ist, nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Schlussrechnung Einwendungen gegen deren Prüfbarkeit erhoben, wird der Werklohn auch dann fällig, wenn die Rechnung objektiv nicht prüfbar ist. Es findet die Sachprüfung statt, ob die Forderung berechtigt ist (im Anschluss an BGH, Urteil vom 27.11.2003 – VII ZR 288/02).

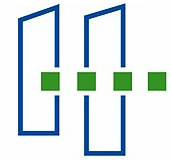
## Teil 2: Prüffrist für Honorarrechnungen



### BGH, Urteil vom 22.12.2005 – VII ZR 316/03

- Hat der Auftraggeber eines Vertrages, in dem die VOB/B vereinbart worden ist, nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Schlussrechnung Einwendungen gegen deren Prüfbarkeit erhoben, wird der Werklohn auch dann fällig, wenn die Rechnung objektiv nicht prüfbar ist. Es findet die Sachprüfung statt, ob die Forderung berechtigt ist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23.09.2004 – VII ZR 173/03).

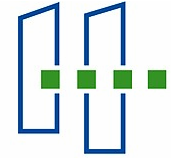
## Exkurs: Zur Abrechnung von Planleistungen für selbständige und unselbständige Teile einer Wärmeversorgungsanlage.



### BGH, Urteil vom 12.01.2006 – VII ZR 293/04

- Bei Aufträgen über mehrere Anlagen sind die Honorare grundsätzlich getrennt zu berechnen.
- Mehrere Anlagen bei der Technischen Ausrüstung liegen dann vor, wenn sie getrennt an das öffentliche Netz angeschlossen und allein betrieben werden können.
- Darauf, ob die Leistungen für mehrere Gebäude erbracht wurden, kommt es grundsätzlich nicht an. Somit ist entscheidend, ob die Anlagenteile nach funktionellen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind.
- Eine einheitliche Anlage, wie etwa eine Heizungsanlage, kann nicht deshalb honorarrechtlich in mehrere Anlagen aufgeteilt werden, weil sie mehrere Gebäude versorgt.

## Teil 3: Anrechenbare Kosten bei beschränkten Aufträgen

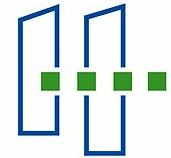


**BGH, Urteil vom 12.01.2006 – VII ZR 2/04**

- Das Objekt im Sinne der §§ 3 Abs. 1, 10 Abs. 1 HOAI wird durch den Vertragsgegenstand bestimmt.



## Teil 4: Beschränkung von Abschlagszahlungen in Planerverträgen



### Vertragsklausel § 7 aus:

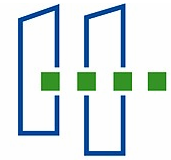
### „Allgemeine Vertragsbestimmungen – AVB – zu den Verträgen für freiberuflich Tätige“

*7.1 Auf Anforderung des Auftragnehmers werden Abschlagszahlungen in Höhe von 95 v.H. des Honorars für die nachgewiesenen Leistungen einschließlich Umsatzsteuer gewährt. Abschlagszahlungen sind binnen 18 Werktagen nach Zugang des prüfbaren Nachweises zu leisten.*

*7.2 Eine Teilschlusszahlung einschließlich Umsatzsteuer wird für die Haushaltsunterlagen – Bau – gewährt, wenn die Haushaltsunterlage – Bau – baufachlich genehmigt ist und der Auftragnehmer eine prüfbare Rechnung eingereicht hat.*

*Die Schlusszahlung für die übrigen Leistungen wird fällig, wenn die für die Berechnung des Honorars maßgebenden anrechenbaren Kosten feststehen, der Auftragnehmer sämtliche Leistungen aus diesem Vertrag erfüllt und eine prüfbare Rechnung eingereicht hat.*

## Teil 4: Beschränkung von Abschlagszahlungen in Planerverträgen



### BGH, Beschluss vom 22.12.2005 – VII ZB 84/05

- Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers, wonach dem Architekten oder Ingenieur Abschlagszahlungen in Höhe von 95 v.H. des Honorars für die nachgewiesenen Leistungen einschließlich Umsatzsteuer gewährt werden, weicht vom gesetzlichen Leitbild des § 8 Abs. 2 HOAI ab.
- Die Klausel ist jedenfalls dann wegen unangemessener Benachteiligung des Auftragnehmers unwirksam, wenn sie in einem Vertrag verwendet wird, der die Leistungen aller Leistungsphasen des § 15 Abs. 2 HOAI enthält, eine Teilschlusszahlung lediglich nach Genehmigung der bis zur Leistungsphase 4 erbrachten Leistungen vereinbart ist und die Schlusszahlung für die Leistungsphasen 5 bis 9 erst dann fällig wird, wenn der Auftragnehmer sämtliche Leistungen aus dem Vertrag erfüllt hat.



**Informationen • Service • Software**

---

**Heinlein, Hilka, Hilka GbR**

Lindenallee 64 · 63486 Bruchköbel  
Internet [www.hoai.de](http://www.hoai.de) · Email [hkh@hoai.de](mailto:hkh@hoai.de)

Aktuelle Rechtsinformationen für Architekten, Ingenieure und ihre Auftraggeber

## Wichtige Entscheidungen

Prüfbarkeit von Abschlagsrechnungen – Was ist zu beachten?

### Das Problem

Bisher wurde die Auffassung vertreten, bei einer Abschlagsrechnung nach § 8 Abs. 2 HOAI gelten geringere Anforderungen als bei einer Honorarschlussrechnung. Was haben Architekt und Auftraggeber nun tatsächlich bei einer Abschlagsrechnung zu berücksichtigen?

### Beispiel:

Ein Architekt hatte im Büro seines Auftraggebers Räume für sein Architekturbüro angemietet. In der Folge wurde der Architekt vom Vermieter mit einer Genehmigungsplanung (LP 1–4) beauftragt. Nach Erteilung der Baugenehmigung stellte der Architekt seine „Honorar-Teilrechnung“ auf Basis „unverbindlich geschätzter anrechenbarer Baukosten“.

### Die Entscheidung

Der BGH stellte in seinem Urteil vom 16. 03. 2005<sup>1)</sup> fest, dass die o.g. Rechnung nicht prüffähig sei. Die „Honorar-Teilrechnung“ sieht das Gericht dabei als **Abschlagsrechnung (§ 8 Abs. 2 HOAI)** an. Diese sei nur dann fällig, wenn dem Auftraggeber eine prüffähige Abschlagsrechnung zugegangen ist. Hierzu sei erforderlich, dass der Architekt den Abschlag mit einer Abschlagsrechnung für die erbrachten Leistungen nachweist und geltend macht<sup>2)</sup>. Einen solchen Nachweis hat der Architekt, der seine Kostenermittlung nicht nach § 10 Abs. 2 HOAI und damit nach der Abrechnungssystematik der HOAI, sondern auf Grundlage „unverbindlich geschätzter anrechenbarer Baukosten“ vornimmt, jedoch nicht erbracht.

Das Gericht führt weiter aus, dass auch bei Abschlagsrechnungen die von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze zu Einwendungen gegen die Prüfbarkeit der Schlussrechnung anzuwenden seien. Demnach seien vom Auftraggeber Einwendungen gegen die Prüfbarkeit einer Abschlagsrechnung – wie bei einer Schlussrechnung – innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Rechnung anzubringen.

Abschlags- und Honorarschlussrechnungen unterliegen damit den gleichen Sorgfaltsanforderungen.

### Hinweise für die Praxis

- ▶ Für Abschlagsrechnungen gilt prinzipiell nichts anderes als für Honorarschlussrechnungen; ausgehend vom Informations- und Kontrollinteresse des Auftraggebers muss die Abschlagsrechnung eindeutig nachprüfbar sein.
- ▶ Nur anhand der für die Honorarermittlung notwendigen Angaben (anrechenbare Kosten, Honorarzone, Honorarsatz, Tabellenwerte etc.) kann der Auftraggeber in die Lage versetzt werden, das Honorar für bereits erbrachte „nachgewiesene“

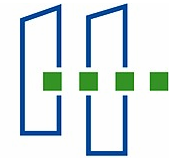
<sup>1)</sup> Az.: XII ZR 269/01.

<sup>2)</sup> BGH, Urteil vom 5. 11. 1998, Az.: VII ZR 191/97.

Baurechts-Report-Seminare  
jetzt auch im Internet unter  
[www.baurechts-seminare.de](http://www.baurechts-seminare.de)

§ 8 Abs. 2 HOAI

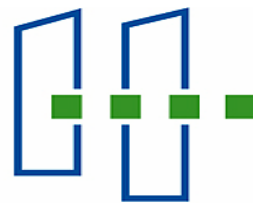
Die Abschlagsrechnung muss gemessen am Informations-Interesse des Auftraggebers wie eine Schlussrechnung nachprüfbar sein. Die zweimonatige Rügefrist zur Prüfbarkeit ist auch bei einer Abschlagsrechnung zu beachten.



- Erscheint monatlich
- Praxisnahe Darstellung der wichtigsten Entscheidungen
- Kurze Lesezeit – maximale Information!

# Honorarabrechnung nach der HOAI im Spiegel der aktuellen Rechtsprechung anhand ausgewählter Einzelbeispiele

Referent: Rechtsanwalt Matthias Hilka, Frankfurt a.M.



HEIERMANN FRANKE KNIPP  
RECHTSANWÄLTE

