

# Prüffähige Honorarrechnung

*Immer wieder werden von Zivilgerichten Honorarklagen von Architekten als „unschlüssig“, „zurzeit unbegründet“ oder sogar als „unbegründet“ abgewiesen, weil die Schlussrechnung nicht „prüffähig“ sei. Der klagende Architekt muss dann die Prozesskosten tragen, obwohl die erbrachten Planungsleistungen als solche frei von Mängeln sind. In Ausnahmefällen kann es dem Architekten sogar dann verwehrt sein, seine eigentlich berechtigten Honoraransprüche noch klageweise geltend zu machen.*

Dieser Praxishinweis soll die notwendigen Inhalte einer Schlussrechnung erläutern, die erforderlich sind, um die Prüffähigkeit im Sinne der Rechtsprechung zu gewährleisten.

Zwar ist das Honorar für sämtliche Leistungen nach der HOAI 2021 grundsätzlich frei verhandelbar. Die Vertragsparteien können jedoch weiterhin die Geltung der HOAI ausdrücklich vereinbaren. Damit richtet sich der Preis weiterhin nach den Honorarparametern der HOAI.

## I. Prüffähige Schlussrechnung nach HOAI / Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 15 HOAI 2021 gilt für die Fälligkeit der Honorare § 650g Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. Danach wird, sofern nichts anderes vertraglich vereinbart wurde, das Honorar des Architekten erst dann fällig, „wenn die Leistung abgenommen“ und „eine prüffähige Honorarschlussrechnung“ überreicht worden ist.

Verlangt wird ausdrücklich eine „Abnahme“ der Leistung im Sinne des § 641 BGB. Solange keine Abnahme vorliegt, ist damit das Honorar nicht fällig. Eine „Abnahmefähigkeit“, wie in der HOAI 2009 ausdrücklich vorgeschrieben war, reicht nicht aus. Weitere Informationen zur Abnahme können dem Praxishinweis „Abnahme von Architektenleistungen“ entnommen werden.

Die Anforderungen an die Prüffähigkeit der Schlussrechnung werden in § 650g Abs. 4 S.2 BGB bestimmt. Danach ist die Rechnung prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist.

Die Schlussrechnung muss so aufgestellt sein, dass der Auftraggeber diese auch nachvollziehen und prüfen kann.

Welche Anforderungen im Einzelfall an die Prüffähigkeit zu stellen sind, ergibt sich aus den berechtigten Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers (so auch Linz in Langen, Werk- und Bauvertragsrecht, 1. Aufl. 2020, § 650g Rz. 55, der auf die BGH-

Rechtsprechung zur Prüffähigkeit verweist).

In verschiedenen Urteilen hat die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren zum Sinn und Zweck der Prüffähigkeit einige Kernsätze herausgearbeitet:

– Leitsatz des BGH, Urteil vom 08.10.1998, VII ZR 296/97

Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung ist kein Selbstzweck. Die Anforderungen an die Prüffähigkeit 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.

– Leitsätze des BGH, Urteil vom 27.11.2003, VII ZR 288/02:

a. Eine prüffähige Rechnung im Sinne des § 8 Abs. 1 HOAI a.F. muss diejenigen Angaben enthalten, die nach dem geschlossenen Vertrag und der HOAI 1996 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.

– Leitsatz des BGH, Urteil vom 22.04.2010, VII ZR 48/07

a. Die Fälligkeit der Forderung, die ein Architekt auf der Grundlage einer nicht prüffähigen Rechnung für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung erhebt, tritt ein, wenn ein Prüfzeitraum von zwei Monaten ohne Beanstandungen zur Prüffähigkeit abgelaufen ist oder wenn das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt wird und keine Rügen zur Prüffähigkeit erhoben werden.

b. Um als ausreichende Beanstandung zur Prüffähigkeit angesehen werden zu können, müssen die vom Auftraggeber erhobenen Rügen dem Auftragnehmer verdeutlichen, dass er nicht bereit ist, in die sachliche Auseinandersetzung einzutreten, solange er keine prüffähige Rechnung erhalten hat

(Fortführung von BGH, Urteil vom 27.11.2003)

Es gibt keinen Vordruck, der „immer passt“. Die Anforderungen an die Prüfbarkeit ei-

ner Rechnung ergeben sich aus den individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers. Diese bestimmen und begrenzen den Umfang und die Differenzierung der für die Prüfbarkeit erforderlichen Angaben. Die Schlussrechnung muss so gestaltet sein, dass der Auftraggeber eine rechtliche und rechnerische Überprüfung vornehmen kann.

Diese deutliche Absage an jeglichen Formalismus hat für Auftragnehmer und Auftraggeber Konsequenzen. Der Architekt sollte keinesfalls ungeprüft „Musterhonorarrechnungen“ übernehmen, da das verwendete Muster möglicherweise gerade in dem Punkt zu wenig aussagekräftig ist, in dem wegen der Besonderheiten der Vertragsgestaltung und Vertragsdurchführung weiteres Informationsinteresse besteht. Dem Auftraggeber ist es aber auch verwehrt, mit Hilfe eigener oder fremder Checklisten fehlende oder ungenaue Angaben festzuhalten und damit alleine die fehlende Prüffähigkeit zu begründen.

## II. Wesentliche Inhalte der Schlussrechnung

### 1. Die Honorarberechnungsgrundlage

Für ab dem 01.01.2021 geschlossene Verträge gilt, sofern vertraglich ausdrücklich vereinbart, die HOAI 2021. Eine Honorarschlussrechnung muss die Honorarberechnungsgrundlagen nach den Paragraphen der HOAI offenlegen. Das sind im Bereich der Objektplanung für Gebäude:

- anrechenbare Kosten (§ 4, § 33)
- Honorarzone (§ 5, § 35)
- Honorartafel und Honorarsatz (§ 35)
- Leistungsbild (§ 34)

### 2. Berechnung

Das Honorar richtet sich gemäß § 4 Abs. 1 HOAI 2021 i.V.m. § 6 Abs. 1 HOAI 2021 nach der Kostenberechnung nach DIN 276-1:2008-12.

Kommt es im Laufe der Auftragsabwicklung zu Änderungen der anrechenbaren Kosten, so sind diese bei der Honorierung zu vergüten, wenn § 10 Abs. 1 HOAI Anwendung findet. Diese Vorschrift lautet:

„Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird, und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten, Flächen oder Verrechnungseinheiten, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch Vereinbarung in Textform anzupassen.“

### 3. **DIN 276-1:2008-12**

Maßgeblich zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten ist nach § 4 Abs. 1 HOAI 2021 die DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008.

Zwar ist im Dezember 2018 die neue DIN 276: 2018-12 „Kosten im Bauwesen“ erschienen. Auch die geltende HOAI 2021 nimmt jedoch in § 4 Abs. 1 HOAI ausdrücklich Bezug auf die DIN 276 in der Fassung 2008, so dass diese Fassung – soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist – auch weiterhin für die Honorarberechnung bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zu Grunde zu legen ist. Es handelt sich insoweit um eine statische Verweisung.

### 4. **Darstellung der Kostenermittlung**

Das Formblatt der DIN 276 selbst muss bei der Erstellung der Kostenberechnung nicht verwendet werden, es reicht aus, wenn das Gliederungsschema der DIN 276 verwendet wird (BGH BauR 1999,1318; Werner in Werner/Pastor, Der Bauprozess, 16. Auflage 2018, Rn.1177; Stein in Fuchs u.a., HOAI, § 15 Rn. 17). Mit Entscheidung des OLG München vom 22.03.2017, 27 U 3936/16 Bau, wurde zudem bestätigt, dass die Vorlage einer Kostenberechnung nach DIN 276 für die Prüfbarkeit nicht zwingend erforderlich ist, wenn die von einer Architektin oder eines Architekten vorgelegte Abrechnung nachprüfbar Angaben zu den einzelnen Kostengruppen enthält.

Gleichwohl könnte die Gefahr bestehen, dass Amts- oder Landgerichte – entgegen der Rechtsprechung des BGH – fehlerhaft davon ausgehen, dass die „Muster“ zur DIN 276 verwendet werden müssen. Zur Vermeidung eines Prozessrisikos ist es daher dennoch ratsam, die Formblätter zu verwenden.

### 5. **Anrechenbare Kosten**

In der Schlussrechnung muss dargestellt werden, welche nach DIN 276 ermittelten Kosten voll, gemindert oder gar nicht anzurechnen sind. Nach § 33 Abs. 1 HOAI sind anrechenbar für Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen die Kosten der Baukonstruktion, d.h. die Kostengruppe 300.

Anrechenbar sind gemäß § 33 Abs. 2 HOAI ferner die Kosten für Technische Anlagen (Kostengruppe 400), die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht, bis 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten und zur Hälfte mit den 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigenden Betrag.

Nach § 33 Abs. 3 HOAI sind folgende Kosten nur dann nicht anrechenbar, soweit der

Auftragnehmer sie weder plant noch bei der Beschaffung mitwirkt oder ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht:

- Herrichten (Kostengruppe 210)
- Nicht öffentliche Erschließung (Kostengruppe 230)
- Ausstattung und Kunstwerke (Kostengruppe 600)

Gemäß § 4 Abs. 3 HOAI ist die vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung in Textform zu vereinbaren. Die Textform ist in § 126b BGB definiert. Dies kann z.B. eine E-Mail oder ein Telefax sein. Bei der Ermittlung der für die mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzenden Kosten kann das Heft 1 des AHO „Planen und Bauen im Bestand – Arbeitshilfen zur Bestimmung der anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz und des Zuschlags für Umbauten und Modernisierungen“ herangezogen werden.

Die Mehrwertsteuer ist weiterhin nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Bei der DIN 276-1:2008-12 ist zu berücksichtigen, dass die DIN-Berechnung die Mehrwertsteuer beinhalten kann oder auch nicht. Es ist auch möglich, dass nur für Teile die Mehrwertsteuer ausgewiesen wird.

## 6. **Honorarzone**

Die Honorarzone ist in der Rechnung anzugeben.

## 7. **Honorarsatz**

Zwischen den Vertragsparteien kann ein bestimmter Honorarsatz (Honorarspanne vom Basishonorarsatz bis zum oberen Honorarsatz) in Textform i.S.d. § 126b BGB vereinbart werden.

Sofern keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform getroffen wurde, gilt für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart (§ 7 Abs. 1 HOAI).

## 8. **Leistungsbild, § 34**

Die erbrachten Leistungen sind nach den Leistungsbildern aufzulisten und mit den Prozentsätzen zu versehen.

## 9. Zuschläge

Zuschläge bei Leistungen im Bestand nach § 36 HOAI müssen gesondert ausgewiesen werden. Der Umbauzuschlag beträgt nach § 6 Abs. 2 HOAI ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad 20 %, wenn keine andere Vereinbarung in Textform getroffen wurde. Gemäß § 36 HOAI kann bei Umbauten und Modernisierungen bei Gebäuden bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag bis 33 %, bei Innenräumen bis 50 % in Textform vereinbart werden.

## 10. Nebenkosten, § 14

Nebenkosten sind, wenn keine pauschale Abrechnung in Textform vereinbart wurde, nach Einzelnachweis zu berechnen.

Hierfür empfiehlt es sich, die Nebenkosten in einer Anlage einzeln aufzuschlüsseln.

Da diese Form der Abrechnung in der Praxis häufig schwierig und zeitaufwändig ist, empfiehlt sich die Vereinbarung einer pauschalen Abrechnung der Nebenkosten. Auch kann es sinnvoll sein, die Pauschale nur auf einen Teil der Nebenkosten zu beziehen (wie Telekommunikationskosten, Versandkosten), andere Kosten aber auf Einzelnachweis abzurechnen.

Wichtig ist, dass sämtliche Pauschalierungsabreden gemäß § 14 Abs. 3 HOAI in Textform vereinbart werden müssen, um wirksam zu sein.

## 11. Mehrwertsteuer

Die nach HOAI ermittelten Honorare enthalten keine Mehrwertsteuer. Diese ist von Architekten zusätzlich in Rechnung zu stellen, § 16 HOAI.

## 12. Besondere Leistungen

Besondere Leistungen waren bereits in der HOAI 2013 nicht dem zwingenden Preisrecht unterworfen. Auch in der HOAI 2021 ist die Honorierung besonderer Leistungen nicht geregelt. Für diese Leistungen ist eine freie Vereinbarung zulässig. Allerdings ist in jedem Fall die Textform für diese Vereinbarung zu empfehlen. Sie erleichtert insbesondere den Beweis, dass eine Vereinbarung über die Erbringung von Besonderen Leistungen geschlossen wurde und zu welchem Preis diese Leistungen erbracht werden sollen.

Zur Ermittlung der Höhe der Stundensätze sei, nicht zuletzt unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, auf den AKNW-Praxishinweis „Zeithonorare“ verwiesen.

Ist zur Höhe der Vergütung keine Vereinbarung getroffen worden, ist die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen, § 632 Abs. 2 BGB.

### **13. Zusätzliche Hinweise**

Es empfiehlt sich, die angesprochenen Paragraphen der HOAI zu benennen.

## **III. Abweichende Abrechnung von den HOAI-Vorgaben**

Bereits nach HOAI 2013 konnten die Parteien bspw. ein Pauschalhonorar vereinbaren. Mit Inkrafttreten der HOAI 2021 am 01.01.2021 kann ein Honorar – auch außerhalb der Vorgaben der HOAI – frei vereinbart werden. Die Vereinbarung eines Pauschalhonorars vereinfacht die Anforderungen an die Honorarabrechnung. Die Pauschalierung ist in der Regel darauf gerichtet, das Honorar von den (variablen) HOAI-Berechnungsparametern abzukoppeln. Das Honorar steht grundsätzlich bereits mit Vertragsschluss fest. Auf die Kostenentwicklung bis zu einer vorliegenden Kostenberechnung kommt es nicht an. Bei Vereinbarung eines Pauschalhonorars braucht der Architekt nicht auf der Basis der üblichen Honorargrundlagen der HOAI (Honorarzone, anrechenbare Kosten usw.) abzurechnen. Für eine prüffähige Schlussrechnung genügt die Angabe der Pauschalsumme zzgl. Umsatzsteuer sowie gegebenenfalls geleisteter Abschlagszahlungen.

## **IV. Steuerliche Anforderungen**

Über die vorgenannten Bestimmungen der HOAI hinaus sind auch steuerrechtliche Vorgaben nach § 14 UStG bei der Erstellung einer Rechnung zu berücksichtigen. Hierzu zählen:

- Angabe des vollständigen Namens und der vollständigen Anschrift des Leistenden und des Leistungsempfängers
- Angabe der Steuernummer bzw. Umsatzsteueridentifikationsnummer
- Rechnungsdatum
- Rechnungsnummer als fortlaufende Nummer, die zur Identifizierung der Rechnung einmalig vergeben wird
- Umfang, Art und Zeitpunkt der Leistung
- der Zeitpunkt der Vereinnahmung des Entgelts oder eines Teils des Entgelts (bei teilweiser oder vollständiger Vorauszahlung), sofern dieser Zeitpunkt feststeht und nicht mit dem Ausstellungsdatum der Rechnung identisch ist

- Steuersatz sowie der auf das Entgelt entfallende Steuerbetrag
- gegebenenfalls ein Hinweis auf mögliche Steuerbefreiungen

Weitere Informationen erteilt Ihnen gerne die

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel: (0211) 49 67 - 0  
Fax: (0211) 49 67 - 99  
E-Mail: [info@aknw.de](mailto:info@aknw.de)  
Internet: [www.aknw.de](http://www.aknw.de)