

untermStrich[®] × **CAIA**[®]

Live Webinar

Offene Rechnung – und volles Risiko?

Wie Architektur- und Planungsbüros ihr Honorar nachhaltig absichern.

Agenda

01

Vorstellung der Referenten

Lernen Sie unsere heutigen Experten kennen.

02

Honorarausfall & Nachhaftung

Einblick in Praxisfälle von Guido Strohecker und die Bedeutung sorgfältiger Dokumentation.

03

Rechtlicher Rahmen & Versicherungen

Wie Honoraransprüche korrekt abgerechnet, gesichert und durchgesetzt werden können.

04

Fragen & Antworten

Stellen Sie Ihre Fragen, die Experten antworten.

Die Referenten



Guido Strohecker

Architekt & Gründer von
untermStrich

[Kontakt](#)



Richard Schwirtz

Syndikusrechtsanwalt und Leiter der
Schadenabteilung der Euromaf

[Kontakt](#)

02

Honorarausfälle & Nachhaftung

Praxisfälle und Empfehlungen von Guido Strohecker.



Meine Story

- Die Gründung von untermStrich und die Beschäftigung mit Controlling und Management hat meinen Blick auf die Selbstständigkeit und das Unternehmertum im Architekturbereich maßgeblich positiv beeinflusst.
- Was sind wir uns wert?
- Wie präsentieren wir unsere Leistung?
- Welchen monetären Wert hat 1 Stunde im Vergleich zu anderen Professionen?
- Herausragende Leistungen brauchen angemessene Honorierung.

Der Honorarausfall

- Office in München
- Supplaner bei GU
- Leistungsphase 5
- BIM



Der Honorarausfall



Der Mangelvorwurf

- GU hält Honorar zurück, wegen angeblichem Mangelvorwurf nicht korrekter Planung der Geländer in 4 Stiegenhäusern
- Behauptung nach erfolgtem Umbau aller Geländerungen
- Kostenfaktor rund 60.000,- € mit Gegenrechnung Honorareinbehalt
- Nur EINE Aussage des Entwurfsarchitekten, der Auftraggeber begleitet
- Keine Behördenaussage, kein Sachverständiger, keine Aussage eines sachkundigen Unabhängigen
- Wer hat jetzt die bessere Argumentation zur Beweissicherung?





Die Beweisumkehr

1. Alle Freigaben und alle Dokumente – wer hat wann was bekommen und freigegeben.
2. Bestätigung der Richtigkeit der Planung durch einen sachverständigen Dritten – am Bau beteiligter Brandschutzplaner.
3. Terminabfolgedokumentation, Mailnachweis, Infodoku, Plandoku.
4. Änderungsevidenz in der Planungsabfolge und in den Anforderungen – wer hat wann was warum geändert – Aufzeichnung erfolgt während der Planungsphase selbstständig.

Die Nachhaftung

- Wohnbau in Graz
- Leistungsphase 4+5
- Versteckte Mängel nach 18 Jahren
- Sanierungskosten rund 850.000.- €

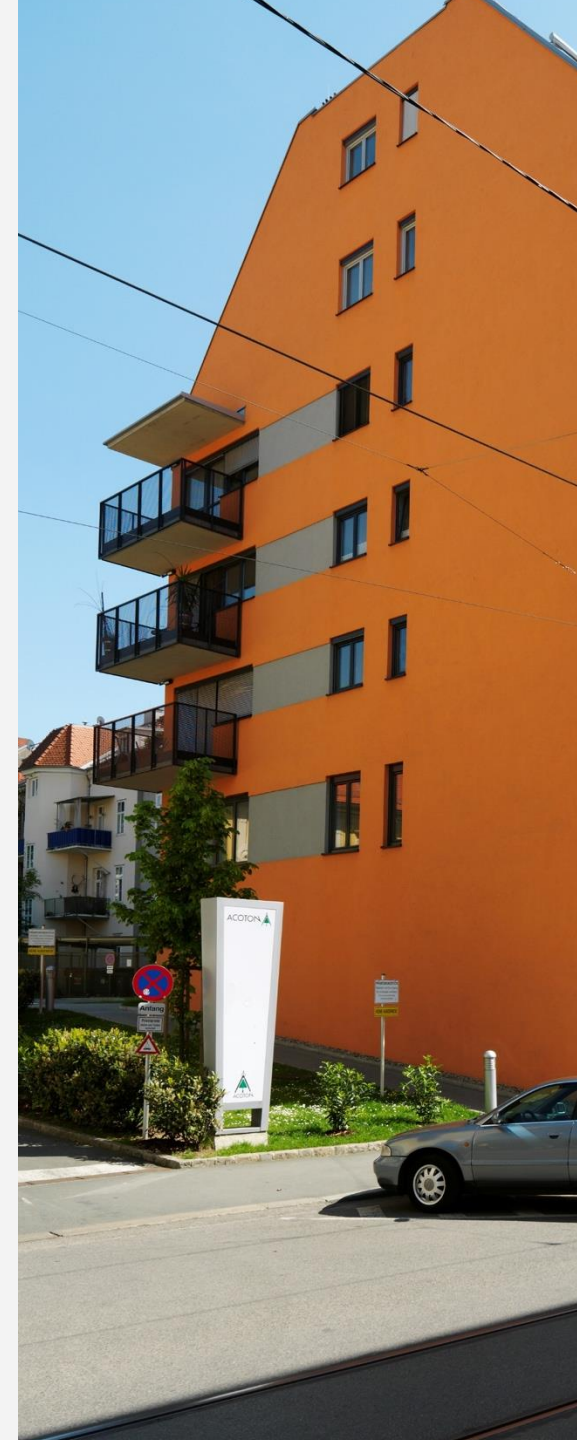


Die Nachhaftung



Der Mangelvorwurf

- Auflösung der VWS-Platten im runden Bereich
- Erster Schaden 150.000,- €
- Anfangs nur Architekt in Haftung, im Nachweisverfahren sind alle daran beteiligt
- Nach 3 Jahren Prozessführung wird Schadenssumme aufgeteilt auf Beteiligte: Auftraggeber, Baumeister, Architekt, Bauüberwachung
- Nachweisführung und Änderungsevidenz führte zur Aufteilung
- Zweiter Schaden 600.000,- € gesamte VWS, Fensterabdichtung, etc fehlerhaft
- Plandokumentation führt zur Abwehr des Schadens vom Architekteten - Ausführungsmangel






Fazit

- Zeitersparnis Fall 1 rund
170 h statt 300 h Inhaltssuche
- Zeitersparnis Fall 2 rund
500 h statt 1.200 h Nachweise
- In Summe bei Mittelsatz Stunde von 150,- €:
Kosten somit 100.500,- € statt 225.000,- €
durch Einsatz von untermStrich

Gute Dokumentation
aller Arbeitsprozesse
spart unbezahlte Zeit in
der Nachweisführung.





„X“ und „Y“ im Vergleich

Aufwand Nachweisführung & Suche in einem Standardsystem

- Viele Ordner
- Wenig Stichwortsuche
- Fehlende Übersicht
- Übersehen von Informationen
- Löschung von Daten
- Aufwand Suche hoch – Kosten hoch

Aufwand Nachweissuche mit untermStrich

- Datenbanksystem
- Volle Stichwortsuche
- Abhängigkeitsanalyse
- Kostenaufzeichnung
- Nichts geht verloren
- Aufwand Suche niedrig – Kosten niedrig

untermStrich

- Bürosoftware für Architektur- und Planungsbüros
- Leistungen und Vorgänge nachvollziehbar dokumentieren – Honorarrisiken früh erkennen und im Streitfall handlungsfähig bleiben
- Zentrale Projektorganisation, Angebots- und Auftragsverwaltung im Projektkontext
- Basis für wirtschaftlich saubere Steuerung bis zur Abrechnung
- Entwickelt von Branchenexperten für die Herausforderungen der Branche

The screenshot displays the untermStrich software interface, which is a project management and billing system. The interface is organized into several overlapping panels:

- Top Panel:** Navigation icons for Dashboard, Basis, Controlling, Termine, and Dokumente.
- Project Management Panel:** Shows a list of projects under the heading "Projekte". A sidebar on the left lists various project categories like "Digitalisierung Ve", "Produktionshalle I", "Schulung Intern", "Maschinenkompo", and "Produktionshalle I".
- Time Tracking Panel:** Titled "Stunden", it features a bar chart for "Zeiterfassung Ü" (Time Recording) showing hours for Monday (7:45), Tuesday (8:55), and Wednesday (8:00). A mouse cursor is pointing at the Wednesday bar.
- Billing Panel:** Titled "Abrechnung", it shows a summary of costs: Zeiten (68.214.958,43 €), Reisekosten (7.486.214,91 €), Nebenkosten (4.973.806,38 €), and Abrechenbare (12.770.390,51 €). Below this is a table of employees with their status and dates.

Mitarbeiter	Status	Datum	Abrechnung
Anna Schmidt	Aktiv	27.02.25	Bestehende Abrechnungen
David Stein	Inaktiv	15.01.25	Letzte Abrechnung ungültig setzen
Markus Weber	Aktiv	26.02.25	Honorarabrechnungen
Laura Huber	Aktiv	20.02.25	Projektangebote
Felix Fuchs	Inaktiv	05.12.24	Geplante Honorare
Klara Geyer	Aktiv	27.02.25	Wettbewerb...
Markus Weber	Aktiv	25.02.25	Wettbewerb...
David Stein	Inaktiv	18.11.24	Wettbewerb...

03

Rechtlicher Rahmen & Versicherungen

Honoraransprüche korrekt abrechnen, sichern und durchsetzen.

Die MAF-Gruppe

Langjährige Expertise

Über 90 Jahre Erfahrung in der Versicherung von bauplanenden Berufen.

100% berufsständisch

Von Architekten für Architekten und Ingenieure.

Spezialisierte Lösungen

Ein Bedingungsnetzwerk, speziell zugeschnitten auf die Berufsgruppen.



Grundzüge der HOAI 2021

- §1 S. 2 HOAI-Empfehlungscharakter: Kein zwingendes Preisrecht.
- §7 Abs. 1 HOAI: Textform der Honorarvereinbarung ist ausreichend. Fehlt eine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform, gelten die gesetzlichen Basishonorarsätze als vereinbart.
- **Achtung:** HOAI ist Aufwandsblind: Es bedarf vertraglicher Regelungen, für z.B. Bauzeitverlängerungen, Unterstützung des Bauherrn bei der Mangelverfolgung in Gerichtsverfahren, etc.



Grundzüge der HOAI 2021

- **Nachtragspositionen § 10 Abs. 1 HOAI**
 1. Einigung, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird.
 2. Dadurch müssen sich die anrechenbaren Kosten, Flächen oder Verrechnungseinheiten ändern.
- Rechtsfolge: Die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, ist durch Vereinbarung in Textform anzupassen. Alternativ: Abrechnung nach vereinbartem Stundenaufwand
- § 11 Abs. 1 HOAI (2021): **Auftrag für mehrere Objekte**
Grundsatz ist die getrennte Abrechnung jedes Objekts.



Grundzüge der HOAI 2021

- § 15 HOAI (2021): Für die Fälligkeit der Honorare für die von HOAI erfassten Leistungen gilt § 650g Abs. 4 BGB entsprechend sowie § 632a BGB für Abschlagszahlungen (entsprechende Anwendung § 650q Abs. 1 BGB).
- § 650g Abs. 4 BGB: Die Vergütung ist zu entrichten, wenn
 1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist und
 2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.



Grundzüge der HOAI 2021

Prüffähigkeitsvoraussetzungen für die HOAI-Rechnung

- § 6 Abs. 1 HOAI 2021: Bei der Ermittlung des Honorars für Grundleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 sind zugrunde zu legen
 1. das Leistungsbild (§ 34 HOAI)
 2. die Honorarzone (§ 5, § 35 HOAI) und
 3. die dazugehörige Honorartafel zur Honorarorientierung (§ 35 HOAI)
- Zusätzlich ermittelt sich das Honorar für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 nach den **anrechenbaren Kosten** des Objekts auf der Grundlage der **Kostenberechnung** oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung.



Grundzüge der HOAI 2021

Zweck der prüffähigen Schlussrechnung:

- Die Anforderungen an die Prüffähigkeit soll den berechtigten Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers Rechnung tragen. Kein Selbstzweck (BGH, Urteil vom 08.10.1998, VII ZR 296/97).
- Eine prüffähige Rechnung im Sinne des § 8 Abs. 1 HOAI a.F. 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 (BGH, Urteil vom 27.11.2003, VII ZR 288/02).



Sicherung der Honoraransprüche

- Regelmäßige Abschlagsrechnung nach einem vertraglich vereinbarten Zahlungsplan oder nach Abschluss einzelner HOAI-Leistungsphasen.
- Leistungsverweigerungsrecht
 - Nach § 320 BGB bei Nichtzahlung des Honorars
 - Vorsicht: Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts nur nach vorheriger anwaltlicher Beratung zu empfehlen, weil der Architekt/Ingenieur bei unberechtigter Ausübung selbst vertragsbrüchig wird.
 - Wenn Bauherr Mängel rügt, ist er Nichtzahlung des Honorars berechtigt.



Sicherungsmittel: Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 650e BGB)

- Sicherung des Honoraranspruches durch Eintragung einer Hypothek im Grundbuch.
- AG muss Grundstückseigentümer sein.
- Sicherung beschränkt sich auf einen der geleisteten Arbeit entsprechende Teil der Vergütung. (im Unterschied zu § 650f BGB).
- Vorteil: schnelle Durchsetzung durch einstweilige Verfügung.
- Ausgeschlossen: wenn Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB vorliegt (§ 650f Abs. 4 BGB)





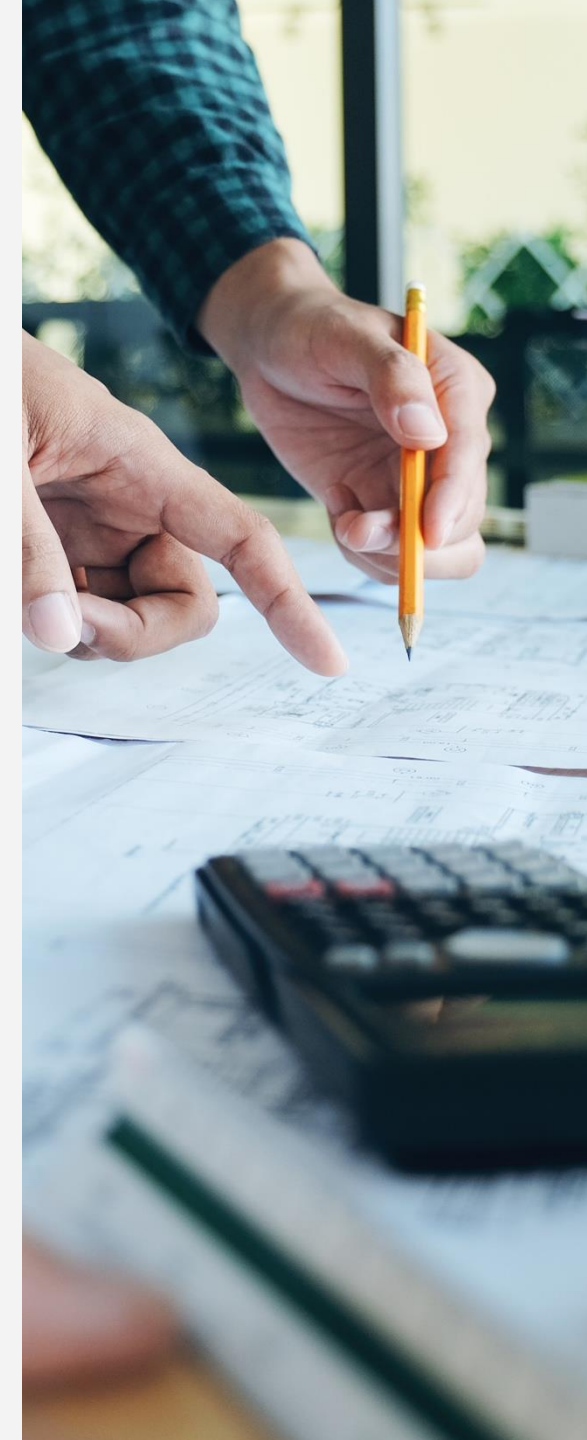
Sicherungsmittel: Bauhandwerkersicherung (§ 650f BGB)

- Vorteil: Sicherung der gesamten noch nicht bezahlten Vergütung
- Ermöglicht bei Nichtvorlage durch AG die kurzfristige Kündigung
- Abrechnung nach Kündigung, wie nach freier Kündigung des AG
- Vorschrift nicht abdingbar (§ 650f Abs. 7 BGB)
- Keine Anwendung gem. § 650f Abs. 6 BGB:
 - AG juristische Person des öffentlichen Rechts
 - Bei Verbraucherprivileg (Verbraucherbauvertrag (durch GU aus einer Hand) i.S.d. § 650i BGB oder Bauträgervertrag i.S.d. § 650u BGB
 - Bei Planerverträgen greift das Verbraucherprivileg wohl nur (strittig), wenn bei Abschluss des Planervertrages feststeht, dass das Bauvorhaben durch einen GU aus einer Hand errichtet werden soll.

Durchsetzung der Honoraransprüche

Berufshaftpflichtversicherung

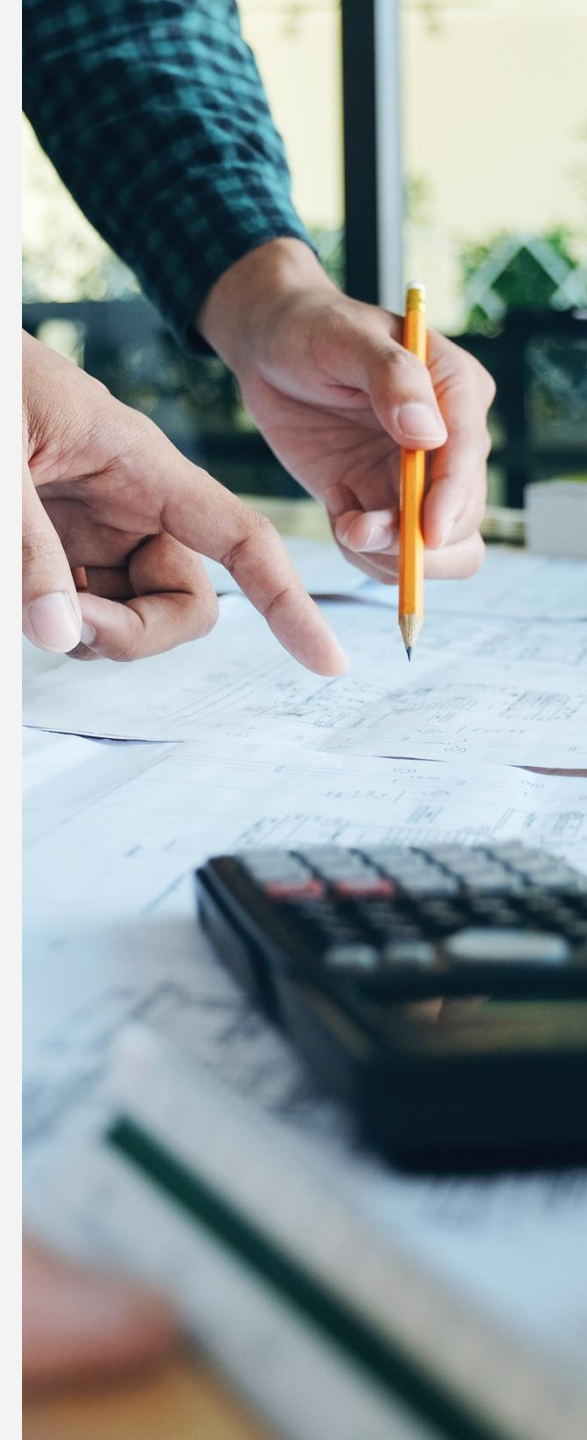
- Die Berufshaftpflichtversicherung gewährt keinen Versicherungsschutz bei reinen Honorarrechtsstreitigkeiten.
- Ausnahmefall (je nach BHV-Bedingungen): Der Bauherr behält Honorar wegen eines behaupteten Haftpflichtfalls ein.
 - Kostenbeteiligung für Honorarprozess möglich, wenn
 - Honorarforderung unbestritten und fällig ist und
 - Haftpflichtansprüche vom Versicherungsschutz der BHV erfasst sind.



Durchsetzung der Honoraransprüche

Honorarrechtsschutzversicherung

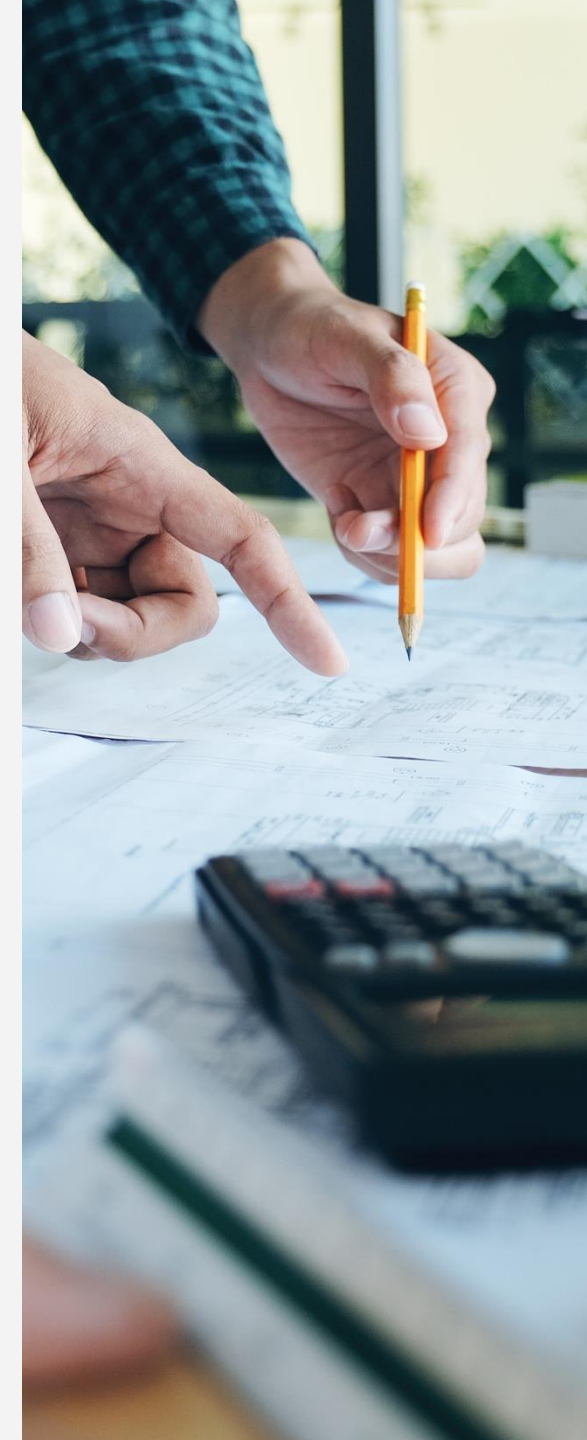
Der Versicherungsschutz gewährt Kostenschutz für die außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Honoraransprüchen aus in Textform zustande gekommenen Werk- und Dienstverträgen des Versicherungsnehmers in seiner Funktion als freiberuflich tätiger Architekt oder Ingenieur.



Durchsetzung der Honoraransprüche

Leistungsinhalte der Honorarrechtsschutzversicherung

- Bedingungsgemäße Übernahme der Anwalts-, Gerichtskosten und der Kosten des gerichtlichen Honorargutachters zur Durchsetzung des Honoraranspruchs.
- Das beinhaltet auch die Kosten
 - zur Sicherung der Honoraransprüche,
 - der Zwangsvollstreckung.





Durchsetzung der Honoraransprüche

Honorarrechtsschutzversicherung

- Beispiel: Streitwert: 5.000,- €
- Anwaltskosten für die außergerichtl. Tätigkeit und die Vertretung in I. Instanz (ohne die Kosten eines Honorargutachters)

Eigene Anwaltskosten	1.376,45
Fremde Anwaltskosten	1.078,44
Gerichtskosten	511,50
Gesamtsumme	2.966,39

Exklusive Konditionen

Für AIA-Versicherte:

20 % auf untermStrich im 1. Vertragsjahr

[Link](#)



Für untermStrich-Kunden:

5 % auf Berufshaftpflichtkonzepte (dauerhaft)

[Link](#)

