Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

A-9020 Klagenfurt am Wörthersee
Bahnhofstraße 24
T +43 (0) 463 51 12 05
F +43 (0) 463 51 12 05-5
kaernten@ztkammer.at, sued.zt.at

FAQs zur EMPFEHLUNG 2024 über die Honorierung von Architektenleistungen für im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Kärnten geförderte Bauten

Im Hinblick auf die zwischen der Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten und der Landesgruppe Kärnten des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen abgeschlossenen Empfehlung haben wir nachfolgend die häufigsten Fragen zusammengefasst.

Die Empfehlung selbst kann unter folgendem LINK heruntergeladen werden.

Für welchen Geltungsbereich wurde die Empfehlung verhandelt?

- Sie gilt für sämtliche Bauvorhaben im Bundesland Kärnten, die gemäß dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz (in der jeweils geltenden Fassung) gefördert werden.

Auf welcher Honorarordnung basiert die Empfehlung?

- Die Empfehlung basiert auf den LM.VM [OA] 2023, Stand 15.09.2023, in der jeweils geltenden Fassung.

Welcher Leistungsumfang wurde vereinbart?

- Die Leistungen sind in der Empfehlung unter Punkt 3 „Leistungsbild Objektplanung-Architektur" angeführt.
- Im Wesentlichen handelt es sich dabei um alle Grundleistungen gemäß LM.VM [OA] 2023, erweitert um die Erstellung von Vergabemappen nach den Erfordernissen des gemeinnützigen Wohnbaus.

Welche Gebäudeklasse liegt zugrunde?

- Den LM.VM 2023 liegen keine spezifischen Gebäudeklassen zugrunde.
- Als Grundlage dient die Objektartenliste (Hilfstabelle für A) „Vielfalt der Besonderheiten". Hier wurde die Kategorie „5 – Normale Hochbauten, wie…" mit 25-30 Bewertungspunkten herangezogen. Für gemeinnützige Wohnbauten ist eine Mindestbewertung von 28 Punkten erforderlich.

Worauf basiert die Honorarberechnung?

- Die Honorarberechnung erfolgt auf Grundlage der Bewertungsmatrix für Anforderungsmerkmale.
- Für (A) Vielfalt der Besonderheiten in den Projektinhalten wurde eine Mindestpunkteanzahl von 28 vereinbart. Basierend auf den Werten der Objektartenliste für „5 / Normale Hochbauten, wie…" ist eine Erhöhung bis zu 30 Punkten möglich.
- Für (B) Komplexität der Projektorganisation, (C) Risiko bei der Projektrealisierung und (D) Anforderungen an die Termin-/Kostenvorgaben ist jeweils mindestens 1 Punkt anzusetzen.
- Als Richtwert wurde eine Gesamtpunktzahl von 31 - 35 Punkten festgelegt.
- Zur Ermittlung des Honorars steht eine Excel-Vorlage zur Verfügung.

Welche Nachlässe wurden vereinbart?

- Es wurde ein allgemeiner Nachlass von 10% auf das Honorar gemäß LM.VM. [OA] vereinbart. Dieser Nachlass gilt auch bei der Vergabe von Einzelleistungen.
- Der Nachlass bleibt in der neuen Empfehlung bestehen, um die Kosten des geförderten Wohnbaus zu reduzieren.
- Weitere Nachlässe wurden nicht vereinbart.

Wie werden Eigenleistungsanteile der Gemeinnützigen Bauvereinigungen ausgewiesen?

- Unter Punkt 2.3 „Ermittlung Honorar" wird festgelegt, dass für jede Teilleistungsphase angegeben wird, von wem welche Teilleistung und in welchem Umfang erbracht wird.

Wie werden Nebenkosten berücksichtigt?

- Nebenkosten werden als prozentualer Aufschlag auf das Planungshonorar berücksichtigt, basierend auf der Bemessungsgrundlage der reinen Baukosten.
- Weitere Einzelheiten hierzu finden sich in der Empfehlung 2024, Punkt 4 „Nebenkosten".

Zahlungsbedingungen/Zahlungsplan

- Die Empfehlung 2024 enthält einen abgestimmten Zahlungsplan.
- Teilhonorarnoten können nach erbrachter Leistung und nach Freigabe durch den/die Auftraggeber:in bis zu einer Höhe von 95% des jeweiligen Honorars gestellt werden.

Auf welche Bereiche der Vertragsgestaltung hat die Empfehlung 2024 Auswirkungen?

- Sie betrifft das Leistungsbild, das Honorar sowie die Zahlungsbedingungen.

Wie bindend ist die Empfehlung 2024?

- Die Empfehlung stellt rechtlich keine verbindliche Vereinbarung oder einen Vertrag dar und ist somit nicht zwingend bindend.
- Sie wurde jedoch seitens der ZT Kammer unter Einbindung des technischen Arbeitskreises (Vertreter:innen der GBV und Abt. 11) sowie des Dachverbandes Kärnten der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, der alle Kärntner gemeinnützigen Bauvereinigungen vertritt, ausverhandelt.
- Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Empfehlung 2024 von allen Gemeinnützigen Bauvereinigungen zur Anwendung kommt.

Gilt die Empfehlung auch für Bestandssanierungen?

- Für Sanierungsbauvorhaben, bei denen die Aufwände schwer abzuschätzen sind, wurde unter Punkt 2.3 „Ermittlung Honorar" ein Umbauzuschlag (laut LM.VM.2023 [OA.11]) berücksichtigt.
- Dieser Zuschlag wird je nach Schwierigkeitsgrad der Leistung individuell vereinbart.

Wurde der Zeitpunkt der Verrechnung der Indexanpassung festgelegt?

- Die Empfehlung sieht eine Indexierung vor, ohne den genauen Zeitpunkt der Verrechnung festzulegen.
- Es wird empfohlen, den Zeitpunkt der Anpassung (z.B. jährlich am 1. Jänner) sowie die Art des Indizes (Basiswert der ZT Kammer oder zukünftig ZT-Index) bzw. vertraglich zu regeln.

Wurden auch Musterverträge vereinbart?

- Musterverträge sind nicht Teil der Empfehlung 2024.

HINWEIS: Musterverträge als Serviceleistung der ZT Kammer

- Die Bundeskammer stellt im Downloadbereich Musterverträge und -vereinbarungen zur Verfügung, die bei der Erstellung individueller Verträge wertvolle Unterstützung bieten.
- Diese Muster enthalten bewährte Formulierungen für gängige Vertragsinhalte und können an die jeweiligen Anforderungen angepasst werden.
- Sie bieten damit eine verlässliche Grundlage für rechtlich und fachlich einwandfreie Vereinbarungen.
- Den Downloadbereich der Bundeskammer finden Sie unter folgendem LINK.
- Im Rahmen von Auftragsverhandlungen empfehlen wir die Verwendung insbesondere folgender Mustervorlagen und erläuternder Unterlagen:
  - Vertrag über Leistungen von Ziviltechnikerinnen und Ziviltechnikern
  - Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Ziviltechniker:innen
  - Anmerkungen zu den Mustern (AGB-ZT, AGB-ZTKonsument:innen, ZT-Vertrag, GP-Vertrag)

Welche Aspekte der Empfehlung 2024 sollten unbedingt in den Vertrag Eingang finden?

Unter Bezugnahme auf die Gliederungspunkte des oben angeführten Mustervertrages der Bundeskammer sollten insbesondere folgende Inhalte aufgenommen werden:

ad 2. Vertragsgrundlagen
- EMPFEHLUNG 2024 über die Honorierung von Architektenleistungen für im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Kärnten geförderte Bauten
- K-WBFG in der jeweils geltenden Fassung
- LM.VM [OA] 2023, Stand 15.09.2023, in der jeweils geltenden Fassung

ad 3. Leistungsumfang/Mehrleistungen
- Als Leistungsumfang wurden die Grundleistungen der LM.VM [OA] 2023 vereinbart.
- Im Leistungsumfang enthalten ist die Erstellung von Vergabemappen entsprechend den Erfordernissen des gemeinnützigen Wohnbaus.
- Optionale Leistungen sind gesondert zu vereinbaren.
- Nicht im Leistungsumfang enthalten und gesondert zu vereinbaren bzw. zu vergeben sind Leistungen von Fachplaner:innen (Statik, Baugrunduntersuchungen, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Bauphysik, Vermessung, Energieausweis etc.)
- Werden im Zusammenhang mit Abtragungs- und Räumungsarbeiten zu erbringende Architektenleistungen nicht in die förderungsfähigen Gesamtbaukosten aufgenommen, so sind diese vom Auftraggeber / von der Auftraggeberin gesondert zu honorieren.

ad 4. Vorleistungen bzw. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers / der Auftraggeberin
- Für jede Teilleistungsphase ist festzulegen, von wem welche Teilleistung und in welchem Umfang erbracht wird.

ad 6. Honorar
- Bemessungsgrundlage sind die „reinen Baukosten". Diese errechnen sich aus den Gesamtbaukosten im Sinne des K-WBFG in der jeweils geltenden Fassung abzüglich der Baunebenkosten (gemäß dem Formular „Kostenzusammenstellung" des Amtes der Kärntner Landesregierung).
- Das Honorar wird auf Basis der Bemessungsgrundlage und der Bewertungspunkte ermittelt. Die Bewertungspunkte ergeben sich aus der Bewertungsmatrix und werden je nach Vielfalt der Besonderheiten, Komplexität der Projektorganisation, Risiko bei der Projektrealisierung sowie Anforderungen an die Termin– und Kostenvergabe gemeinsam festgelegt. Als Richtwert wurde ein Rahmen zwischen 31 und 35 Punkten vereinbart.
- Optionale Leistungen und Mehrleistungen sind gesondert zu honorieren.
- Nebenkosten werden als prozentualer Aufschlag auf das Planungshonorar berücksichtigt, basierend auf der Bemessungsgrundlage der reinen Baukosten.
- Umsatzsteuer ist in den Honoraren und Nebenkosten nicht enthalten. Sie wird im gesetzlichen Ausmaß in Rechnung gestellt.
- Nachlässe: Es wurde ein allgemeiner Nachlass von 10% auf das Honorar lt. LM.VM [OA] vereinbart. Dieser gilt auch bei der Vergabe von Einzelleistungen. Weitere Nachlässe wurden nicht vereinbart. Teil- bzw. Eigenleistungen der Auftraggeber:innen sind in Art und Umfang gesondert festzulegen.

ad 7. Valorisierung
- Die Empfehlung sieht eine Indexierung des Honorars vor; der genaue Zeitpunkt wurde jedoch nicht festgelegt.
- Es wird empfohlen, den Zeitpunkt der Anpassung (z.B. jährlich am 1. Jänner) sowie die Art des Indizes (Basiswert der ZT Kammer oder zukünftig ZT-Index) vertraglich zu regeln.

ad 9. Zahlungsbedingungen

- Teilhonorarnoten können nach erbrachter und vom Auftraggeber/von der Auftraggeberin freigegebener Teilleistung (Leistungsphasen 1-9) bis zu 95% des jeweiligen Honorars (gemäß WBF-Richtlinie) gestellt werden.
- Die Planungsleistungen der Ziviltechniker:innen werden nach schriftlicher Aufforderung durch das Land Kärnten in der Höhe der festgelegten Prozentsätze und zu den in der jeweils geltenden einschlägigen Richtlinie in Verbindung mit dem K-WBFG 2017 idgF vorgesehenen Zeitpunkten ausbezahlt.
- Die Empfehlung 2024 enthält zudem einen Zahlungsplan mit Meilensteinen, dessen vertragliche Vereinbarung empfohlen wird.
- Die Auszahlung der ausstehenden Schlussrechnung kann vor der Endprüfung durch das Amt der Kärntner Landesregierung erfolgen, sofern über den ausstehenden Betrag eine Bankgarantie mit einer Laufzeit von mindestens 12 Monaten vom Auftragnehmer / von der Auftragnehmerin vorgelegt wird.

Welche weiteren Punkte des Mustervertrages der BK sollten darüber hinaus berücksichtigt werden?

10. Verzögerung, Behinderung und Unterbrechung
15. Urheberrecht, Verwertungsrecht und Nutzungsrecht
17. Gewährleistung und Schadenersatz
18. Rücktritt vom Vertrag
21. Verjährung

Welche kritischen Punkte sollten im Vertrag vermieden werden?

- **Baugrundrisiko:** Keine Übernahme des Baugrundrisikos sowie allfälliger daraus resultierender Mehrleistungen, Honorarkürzungen oder Haftungsübernahmen.
- **Nachlässe:** Keine Gewährung von Sondernachlässen über den vereinbarten Nachlass von 10% hinaus.
- **Nebenkosten**: Keine Vereinbarung, dass das Honorar sämtliche Nebenkosten abdeckt.
- **Änderungen:** Keine Verpflichtung des Auftragnehmers/der Auftragnehmerin sämtliche Änderungswünsche des Auftraggebers/der Auftraggeberin oder Sonderwünsche der Wohnungswerber:innen (auch nach Erteilung der Baubewilligung) ohne gesondertes Entgelt zu erfüllen.
- **Pönale:** Keine Vereinbarung unangemessen hoher Pönalen.
- **Honorarkürzungen:** Keine Vereinbarung von Honorarkürzungen bei Baukostenüberschreitung.
- **Werknutzungs-/Verwertungsrechte:** Rechteübertragung erst nach vollständiger Bezahlung, keine Einräumung umfassender oder ausschließlicher Rechte.
- **Gewährleistung & Schadenersatz:** Keine Vereinbarung strengerer Regelungen - bspw. Beginn des Fristenlaufes erst ab Endübergabe des Projektes; umfassende Ersatzpflicht inkl. entgangenem Gewinn; Beweislastumkehr zugunsten des Auftraggebers/der Auftraggeberin.
- **Vorzeitige Beendigung:** Bezahlung nur für tatsächlich für den/die Auftraggeber:in verwertbare Leistungen, sonstige Ansprüche des Auftragnehmers/der Auftragnehmerin ausgeschlossen.

Für Rückfragen und weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne unter kaernten@ztkammer.at zur Verfügung.