

# Temporärer Bau – festes Honorar

**Auch für die Planung provisorischer Schul-Container macht die HOAI Vorgaben. Die wichtigste: Es zählen die Herstellungskosten, nicht die Kosten der manchmal nur kurzen Miete.**

Text: Peter Kalte, Michael Wiesner

Wie muss ein Bauherr die Planung einer provisorischen Unterbringung von Schulklassen in Containern vergüten? Eine Stadt will eine Schule modernisieren und in dieser Zeit den Betrieb in Container verlagern. Der provisorische Bau soll geplant, genehmigt, funktional ausgeschrieben und überwacht werden. Der Auftraggeber will die Container mieten. Gilt auch da die HOAI – und wie ergeben sich die Honorarzone, die anrechenbaren Kosten und das Leistungsbild?

Nach § 2 Abs. 1 HOAI sind Gebäude Objekte der HOAI. Was die HOAI unter Gebäuden versteht, ergibt sich aus der Objektliste lt. Anlage 10.2 zu § 35 Abs. 7 HOAI. Dort sind *„einfache Behelfsbauten für vorübergehende Nutzung“* genannt. Damit stellt die HOAI klar, dass sie Container als Gebäude einstuft, auch wenn diese unter der Rubrik *„Wohnen“* genannt sind. Für den Bau liegen die üblichen Anforderungen an eine weiterführende Schule vor. Damit kann laut Anlage 10.2 der HOAI über die Rubrik *„Ausbildung/Wissenschaft/Forschung“* die Honorarzone III bestimmt werden.

Die anrechenbaren Kosten ergeben sich zunächst aus § 4 Abs. 1 HOAI als „Kosten für die Herstellung“, dann nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI aus der Kostenberechnung und konkret aus § 33 HOAI. Im vorliegenden Fall greifen nach § 4 Abs. 1 HOAI nicht die Mietkosten, sondern die Herstellungskosten, die dem Neuwert der Container entsprechen. Es spielt also keine Rolle, wie lange der Auftraggeber die Container tatsächlich mietet. Denn der Planungsaufwand ist davon losgelöst, ob der Auftraggeber die Container für drei Monate oder für drei Jahre mietet. Im Zuge des Entwurfes hat der Planer eine Kostenberechnung nach den Regelungen des § 2 Abs. 11 HOAI nach DIN 276 nach Kostengruppen zu erstellen. Nach § 33 Abs. 1 HOAI sind die Kosten der Kostengruppe 300 vollständig anrechenbar. Dazu zählen neben den Containern auch Fundamente oder Verbindungsgänge. Nach § 33 Abs. 2 HOAI sind die Kosten der Kostengruppe 400 dann vollständig anrechenbar,

wenn diese nicht mehr als 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten ausmachen. Bei Containerschulen ist das meist gegeben. Nach § 33 Abs. 3 HOAI sind die Kosten des Herrichtens und der Ausstattung anrechenbar, wenn der Planer bei deren Planung oder Beschaffung mitwirkt. Das sind im vorliegenden Fall die Schaffung eines geschotterten Platzes (Kostengruppe 210) und die Möbel (Kostengruppe 611).

Das Leistungsbild entspricht in den Leistungsphasen 1 bis 4 den Grundleistungen nach Anlage 10.1 zu § 34 Abs. 4 HOAI, weil im vorliegenden Fall eine Genehmigung nach Landesbauordnung erforderlich ist und der Auftraggeber alle Grundleistungen wünscht. In den Leistungsphasen 5 bis 7 sind Besondere Leistungen für eine *„Funktionalaussschreibung“* erforderlich. Dieser eher umgangssprachliche Begriff heißt in § 7 Abs. 13 VOB/A korrekt: *„Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm“* (im Gegensatz zum Regelfall nach § 7 Abs. 9 VOB/A der *„Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis“*).

Dafür hält Anlage 10 zu § 34 Abs. 4 HOAI in der Leistungsphase 5 zwei Besondere Leistungen vor, nämlich das *„Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Grundlage der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm“* und das *„Prüfen der vom bauausführenden Unternehmen auf Grund der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ausgearbeiteten Ausführungspläne auf Übereinstimmung mit der Entwurfsplanung“*.

In der Leistungsphase 6 gibt es eine Besondere Leistung, nämlich das *„Aufstellen der Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm auf der Grundlage der detaillierten Objektbeschreibung“* und in der Leistungsphase 7 die Besondere Leistung *„Prüfen und Werten der Angebote aus Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm einschließlich Preisspiegel“*. In den Fußnoten dazu ist jeweils erläutert: *„Diese Besondere Leistung wird bei*

*Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm ganz oder teilweise zur Grundleistung. In diesem Fall entfallen die entsprechenden Grundleistungen dieser Leistungsphase.“*

Das Honorar für Besondere Leistungen ist nach § 3 Abs. 3 HOAI frei vereinbar. Im vorliegenden Fall ist die Objektbeschreibung und die Planprüfung der Phase 5 eher einfach und weitere Grundleistungen der Leistungsphase 5 sind vom Auftraggeber nicht gewünscht, weshalb eine

Bewertung deutlich unterhalb des Grundhonorars nach § 34 Abs. 3 Nr. 5 HOAI möglich ist und angemessen erscheint. In den Leistungsphasen 6 und 7 will der Auftraggeber die Besonderen Leistungen und auch die anderen Grundleistungen, so dass diese Phasen wie die Grundleistungen zu bewerten sind. Die Leistungsphase 8, Objektüberwachung, soll mit allen Grundleistungen beauftragt werden, sodass auch hier nichts Besonderes gilt.

Peter Kalte ist Geschäftsführer der GHV Gütestelle Honorar und Vergaberecht e. V., Michael Wiesner ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht – beide in Mannheim

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.  
Friedrichsplatz 6  
68165 Mannheim  
Tel: 0621 – 860 861 0  
Fax: 0621 – 860 861 20