

Honorar aus den Neuherstellungskosten!

Nichts hält länger als ein Provisorium!

Werden Klimageräte als Provisorien gemietet, sind nicht die Mietkosten, sondern die Neuherstellungskosten anrechenbare Kosten im Sinne der HOAI. Bei Umbauten können Wände in der Bauzeit provisorisch erforderlich werden und am Ende wieder entfallen. Oder Abwasserleitungen werden zunächst provisorisch geführt und später rückgebaut, wenn die endgültige Leitung fertig ist. Diese Leistungen sind als provisorische Baukonstruktionen (KG 398) oder provisorische technische Anlagen (KG 498) einfach Teil der anrechenbaren Kosten.

Frage 1: Ein Auftraggeber erläutert, dass sein Architekt bei einem Klinikumbau sehr hohe Kosten für Provisorien in der Kostenberechnung ausgewiesen hätte. Er will nun wissen, ob diese vollständig Teil der anrechenbaren Kosten für die Honorarermittlung werden, obwohl sie am Ende gar nicht mehr vorhanden sind.

Frage 2: Ein Technikplaner soll bei einem Umbau eines Rechenzentrums eine provisorische Kälteanlage neben dem Gebäude planen, die das Gebäude so lange versorgt, bis die endgültige neue Kälteanlage in Betrieb gegangen ist. Sein Auftraggeber wolle die Kälteanlage für die erforderliche Zeit von 4 Monaten mieten und nur die Mietkosten als anrechenbare Kosten akzeptieren. Der Planer sieht hier ein Mißverhältnis zwischen seinem Planungsaufwand und den geringen anrechenbaren Kosten und will wissen, ob tatsächlich nur die Mietkosten anrechenbar seien.

Frage 3: Ein Auftraggeber muss eine Schule von Grund auf sanieren, kann jedoch die Bauzeit nicht abschätzen, weil noch unklar ist, wie aufwändig die Sanierung wird. Er rechnet mit mindestens 2 Jahren. Den Schulbetrieb will er nun provisorisch in Containern ermöglichen und diese von einem Architekten planen, ausschreiben und in der Aufstellung überwachen lassen. Er will die Container mieten. Er ist sich nun unsicher, auf welcher Grundlage sich das Honorar

ergibt, zumal er die Container nur funktional ausschreiben will.

Frage 4: Ein Planer einer Kanalbaumaßnahme erläutert, dass er eine aufwändige Wasserhaltung zu planen hätte, weil er größere Mengen Abwasser während der Bauzeit über eine Pumpenvorlage, Pumpen und eine Druckleitung weiträumig überleiten müsse. Er will wissen, aus welchen anrechenbaren Kosten sich das Honorar ergibt.

Zur Frage 1: Die anrechenbaren Kosten für das hier vorliegende Klinikgebäude ergeben sich aus § 33 HOAI. § 33 Abs. 1 HOAI regelt, dass die Kosten der Baukonstruktion anrechenbar sind. § 33 Abs. 2 HOAI regelt, dass auch die Technischen Anlagen (ganz oder anteilig) anrechenbar sind. Was der Verordnungsgeber unter „Baukonstruktion“ und „Technischen Anlagen“ meint, ist über den Bezug zur DIN 276 klar. Bei den Baukonstruktionskosten handelt es sich um Kosten der Kostengruppe (KG) 300 und bei den Kosten der Technischen Anlagen um Kosten der Kostengruppe 400 der DIN 276. Die DIN 276 benennt in der KG 398 die provisorischen Baukonstruktionen mit der Anmerkung: „Kosten für die Erstellung, Beseitigung provisorischer Baukonstruktionen, Anpassung des Bauwerks bis zur Inbetriebnahme des endgültigen Bauwerks“ und in der KG 498 die entsprechenden provisorischen technischen Anlagen. Demnach sind alle Kosten für die Provisorien entweder

über § 33 Abs. 1 HOAI oder über § 33 Abs. 2 HOAI für den Architekten anrechenbar. Auf Nachfrage erläutert der Auftraggeber, dass viele Wände, insbesondere auch Trinkwasser-, Abwasser- und Lüftungsleitungen, provisorisch recht mühsam hergestellt, teilweise mehrfach umgelegt und am Ende ebenso mühsam rückgebaut werden müssen. Auf weitere Nachfrage bestätigt der Auftraggeber, dass jedes Provisorium auch vom Planer geplant wird, weil der Klinikbetrieb in den nicht betroffenen Bereichen aufrecht erhalten werden müsse. Damit sind die hohen Kosten plausibel und deren Anrechenbarkeit plausibel. Schließlich sind die Provisorien auch tatsächlich zu planen. Die HOAI regelt die Vergütung, in dem sämtliche Kosten der Provisorien Teil der anrechenbaren Kosten werden.

Zur Frage 2 bis 4: § 4 Abs. 1 Satz 1 HOAI regelt, dass die Kosten für die Herstellung von Objekten anrechenbare Kosten sind und das auf der Grundlage ortsüblicher Preise. Damit stellt bereits der Wortlaut der HOAI klar, dass es bei den anrechenbaren Kosten um Herstellungskosten und nicht um Mietkosten geht. Die amtlichen Begründungen dazu¹ verweisen auf die Regelungen in § 10 HOAI 1996/2002, zu denen die damalige amtliche Begründung² wie folgt ausführte: *„Der Honorarberechnung soll grundsätzlich der tatsächliche Bauwert zugrunde liegen.“* Der tatsächliche Bauwert entspricht dem Neuherstellungswert auf der Grundlage ortsüblicher Preise. Was der Auftraggeber an Mieten zahlt, spielt keine Rolle. Das ist auch schlüssig; schließlich korreliert das Honorar mit den anrechenbaren Kosten und diese lassen sich schlüssig nur aus Neuherstellungskosten ableiten. Gerade die Anfragen 2 und 3 zeigen dies deutlich. Wären die Mietkosten anrechenbar, würde es bei der eher kurzen Mietzeit der Kälteanlage, wie bei Frage 2, zu niedrigen anrechenbaren Kosten und damit zu einem niedrigen Honorar kommen. Würde im Extremfall der Kältebedarf nur einige wenige Tage benötigt, wären die Mietkosten nahe Null. Dann würde für den Planer, der die provisorische Anlage zu planen hätte, auch ein Honorar nahe Null entstehen, trotz vollumfänglicher Planung. Bei einer langen Mietzeit, wie bei der Frage 3, würden demgegenüber die

anrechenbaren Kosten und damit das Honorar immer höher, je nach Länge der Bauzeit. Würde es dann zu weiteren Schwierigkeiten beim Bauen kommen und sich die Bauzeit auf 4 Jahre verdoppeln, dann wären die Mietkosten auch doppelt so hoch und in der Folge würde sich das Honorar auch nahezu verdoppeln. Das ergäbe keine Sinn. Entsprechend ist klar, dass Mietkosten niemals anrechenbare Kosten sein können, sondern nur Neuherstellungskosten und das in allen 3 hier diskutierten Fällen.

In allen diesen 3 Fällen kann es zudem zu einer „Funktionalausschreibung“ (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm im Sinne von § 7c VOB/A) kommen. Die Folge wäre, dass nicht alle Grundleistungen aller Leistungsphasen erforderlich wären. Für die Vergütung greift dann § 8 Abs. 2 HOAI und es sind nur die beauftragten Teilleistungen zu vergüten³.

Bei Schulcontainern ist zudem offensichtlich, dass diese ein getrenntes Gebäude und damit honorarrechtlich ein getrenntes Objekt mit eigenen anrechenbaren Kosten in Form von Neuherstellungskosten sind. Schließlich erfüllen die Container eigenständig ihre Funktion als Schule⁴. Nichts anderes gilt aber auch für die Wasserhaltung bei Frage 4. Eine Pumpenvorlage, Pumpe und Abwasserdruckleitung, erfüllt eigenständig eine Funktion unabhängig von dem bestehenden Kanal und stellt damit ein getrenntes Objekt mit eigenständigen anrechenbaren Kosten als Neuherstellungskosten dar⁵. Anders ist die Situation jedoch bei der provisorischen Kälteanlage in Frage 3. Diese bildet nur zusammen mit den weiteren Anlagen der Kälteversorgung ein Objekt im Sinne von § 54 Abs. 1 HOAI⁶.

Fazit: Bei Umbauten sind regelmäßig Provisorien erforderlich und entsprechend zu planen. Das kann sowohl die Bautechnik aber auch Technische Anlagen betreffen. Bau- und anlagentechnische Provisorien sind einfach mit ihren Material-, Auf- und Abbaukosten Teil der Herstellungskosten. Werden Provisorien gemietet, sind nicht die Mietkosten, sondern die Neuherstellungskosten anrechenbare Kosten im Sinne der HOAI. Dabei können Provisorien auch eigenständige Objekte mit getrennten anrechenbaren Kosten sein.

¹ BR-Ds. 334/13 und 395/09.

² BR-Ds. 270/76.

³ Zu Containern für eine Schule ausführlich Kalte/Wiesner im Deutschen Architektenblatt 06/2015, S. 34.

⁴ Grundsätzlich zur Objektbildung ausführlich Kalte/Wiesner im Deutschen Ingenieurblatt 06/2006, S. 54.

⁵ Zu provisorischen Verkehrsanlagen in gleicher Weise bereits Kalte/Wiesner im Deutschen Ingenieurblatt 01-02/2009, S. 58.

⁶ Ausführlich zur Objektbildung bei der Technischen Ausrüstung Kalte/Wiesner im Deutschen Ingenieurblatt 09/2014, S. 52.

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt
(FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.

Friedrichsplatz 6

68165 Mannheim

Tel: 0621 – 860 861 0

Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 12/2018, Seiten 44 - 45
