



## Kleine Baustellen wirtschaftlich überwachen!

# Honorierung der Örtlichen Bauüberwachung nach Festbetrag

Bei kleinen Baumaßnahmen ist in aller Regel das Honorar für die Örtliche Bauüberwachung nach § 57 HOAI, auch bei Vereinbarung des Höchstsatzes von 3,2 %, nicht auskömmlich. In solchen Fällen ist ein Festhonorar unter Zugrundelegung der geschätzten Bauzeit zu empfehlen. Dieses Honorar kann auch höher liegen als 3,2 %. Mit präzisen Regelungen zur Leistungserbringung wird der Aufwand für den Planer kalkulierbar. Mehrleistungen können sogar an das ausführende Unternehmen weitergegeben werden, wenn diese schuldhaft handeln.

### Anfrage:

Ein Ingenieur, der ein Ingenieurbauwerk mit anrechenbaren Kosten von rd. 50.000 € aufwändig überwachen soll, fragt an:

„Kann ich ein Festhonorar nach § 57 Abs. 2 Satz 2 HOAI von 5.000 € vereinbaren, also 10 % der anrechenbaren Kosten und kann ich die Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel aus der Leistungsvereinbarung herausnehmen?“

Der Ingenieur stellt dar, dass er die Erfahrung gemacht hat, dass eine Örtliche Bauüberwachung von Maßnahmen mit niedrigen anrechenbaren Kosten nicht mit einem Honorar nach dem Höchstsatz von § 57 Abs. 2 Satz 1 HOAI von 3,2 % der anrechenbaren Kosten wirtschaftlich „zu machen“ ist. Für ihn stellt sich als erstes die Frage, ob eine Vereinbarung von 10 % als Festbetrag nach § 57 Abs. 2 Satz 2 HOAI, also rund das 3-fache von 3,2 % möglich ist, oder ob das eine unwirksame Höchstsatzüberschreitung bedeuten könnte und der Auftraggeber ihm im Streitfalle doch nur den Höchstsatz nach Satz 1 bezahlen müsste.

Da nach seiner Erfahrung die Qualität der ausgeführten Arbeiten zunehmend schlechter werde, will er zusätzlich die Grundleistung

nach § 57 Abs. 1 Nr. 9 HOAI, also die Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel aus seiner Leistungspflicht herausnehmen.

Zusätzlich will er eine realistische Bauzeit vereinbaren, mit einer Regelung, dass er für eine Bauzeitverlängerung, die nicht von ihm zu vertreten ist, einen weiteren Honoraranspruch hat, und zwar als Festbetrag pro Monat der Verlängerung über den vereinbarten Zeitraum hinaus.

Der Auftraggeber wäre grundsätzlich zu den vorgenannten Regelungen bereit, weil er auch erkennt, dass für rd. 1.500 € keine Bauüberwachung nach seinen Vorstellungen machbar ist. Für ihn wäre aber von Bedeutung, dass er die ggf. durch schlechte oder verzögerte Leistung des ausführenden Unternehmens beim Planer entstehenden Mehrkosten an das ausführende Unternehmen weitergeben kann.

**GHV:**

Ja!

Der Verordnungsgeber hat gerade für den vorliegenden Fall die Honorierungsregelung als Festsatz nach § 57 Abs. 2 Satz 2 HOAI vorgesehen. Dies ergibt sich aus der Amtlichen Begründung zu § 57, in der es hierzu heißt:

*In Satz 2 wird die Möglichkeit erleichtert, als Honorar für die örtliche Bauüberwachung einen Festbetrag unter Zugrundelegung der geschätzten Bauzeit zu vereinbaren **anstelle** eines Vomhundertsatzes der anrechenbaren Kosten. ... Die Änderung von Satz 2 ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn auf Wunsch des Auftraggebers eine sehr eingehende örtliche Bauüberwachung wegen der Schwierigkeiten bei der Ausführung des Objekts erforderlich wird und wenn in solchen Fällen eine Honorierung nach Satz 1 nach einem Vomhundertsatz der anrechenbaren Kosten nicht zu einem leistungsgerechten Honorar führen würde, weil die anrechenbaren Kosten gering sind.*

Satz 2 stellt insofern eine unmittelbare Umsetzung des § 4 Abs. 3 HOAI dar, nach dem die Höchstsätze bei außergewöhnlichen oder ungewöhnlich lange dauernden Leistungen durch schriftliche Vereinbarung überschritten werden können. Ein solcher Fall wäre hier gegeben. Die Parteien sind dann nicht mehr an die Vomhundertsätze gebunden, auch nicht an den Höchstwert von 3,2 %.

Die Herausnahme von einzelnen Grundleistungen der HOAI (hier: § 57 Abs. 1 Nr. 9 HOAI: Überwachung der Beseitigung der bei (!) der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel) ist eine Sache der vertraglichen Vereinbarung von Leistungen, jederzeit möglich und hat im vorliegenden Fall dann auch keine Konsequenzen auf das Honorar.

Will der Planer aber verhindern, dass sich sein Aufwand für die Überwachung und Abnahme von schlechter Leistung vermindert, wird die Herausnahme v. g. Teilleistung ggf. nicht genügen. Hierzu müsste er ergänzende Regelungen in seinem Vertrag mit dem Auftraggeber und im Bauvertrag mit dem ausführenden Unternehmen vornehmen.

Das ausführende Unternehmen kann erst nach „Fertigstellung“ nach § 12 Nr. 1 VOB/B die Abnahme verlangen. Liegt eine schlechte Leistung vor, ist dem Werk die Abnahme nach § 12 Nr. 3 VOB/B zu verweigern. Es kommt also erst gar nicht zur Abnahme, sodass der Aufwand beim Planer hoch bleibt, die Überwachung der Beseitigung von Mängeln vor (!) Abnahme bleibt nämlich seine Grundleistungspflicht.

Daher wäre im Ingenieurvertrag und klarstellend auch im Bauvertrag zu regeln, dass sich die Ingenieurleistung entsprechend § 57 Abs. 1 Nr. 5 HOAI, das „Mitwirken bei der Abnahme“ nur auf eine einmalige Abnahme bezieht. Wird die Abnahme der Bauleistung durch wesentliche Mängel unmöglich, so trägt das ausführende Unternehmen die Kosten für eine wiederholte Abnahme und die Kosten für die Überwachung der Mängelbeseitigung vor erneuter Abnahme, die dem Auftraggeber entstehen. Solche Vertragregelungen bzw. Klarstellungen im Bauvertrag tragen dazu bei, dass der Bauunternehmer sich stärker um qualitätsvolle Arbeit bemüht. Grundsätzlich trägt an sich der Bauherr die Kosten der (einmaligen) Abnahme. Ist die Bauleistung aber gar nicht abnahmereif, kann der Bauherr die Mehrkosten der wiederholten Abnahme ersetzt verlangen (Werner/Pastor, 11. Aufl., Rdnr. 1339; Ingenstau/Korbion, 15. Aufl., § 12 Nr. 1 VOB/B, Rdnr. 17). Dazu zählen dann die Mehrkosten des Ingenieurs, die vertraglich gesondert geregelt sein müssen.

Ebenso hat der Bauunternehmer die Kosten der Baumangelprüfung nach Abnahme zu tragen (LG Konstanz NJW-RR 1997, 722).

Bislang scheiterte die Geltendmachung von Mehraufwand des Ingenieurs meist daran, dass ohne besondere Regelung die HOAI gar nicht zwischen „Aufwand“ und „Mehraufwand“, der dem Bauherrn gegenüber (zwecks Durchreichung an die Baufirma) geltend gemacht werden kann, unterscheidet.

Auch die Vereinbarung eines Zusatzhonorars für eine Bauzeitverlängerung ist vertraglich zulässig. Zu empfehlen ist aber eine eindeutige Regelung in der Form, dass ein Festbetrag pro Monat für eine bestimmte Besetzung des örtlichen Baubüros vereinbart wird. Auch dies ist bereits in der Amtlichen Begründung (a.a.O.) erläutert. Damit transparent wird, dass der Auftraggeber diese Kosten an das ausführende Unternehmen weitergeben kann und auch wird, wenn dieses ein Verschulden trifft, ist auch in den Bauvertrag ein entsprechender Hinweis auf die besondere Honorarregelung

zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer aufzunehmen.

**Fazit:**

Die Vereinbarung eines Festbetrages für die Örtliche Bauüberwachung nach § 57 HOAI ist häufig empfehlenswert. Das Honorar ist dann einfacher zu kalkulieren, wenn:

- das Honorar auf eine eindeutig definierte Bauzeit beschränkt wird,
- ein Honorar für die darüber hinaus gehende Bauzeit erneut als Festbetrag vereinbart wird,
- die Leistungen für und nach der Abnahme beschränkt, bzw. aus dem Leistungsumfang herausgenommen werden.

Autoren:

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Geschäftsführer, Öbuv Honorarsachverständiger  
Rechtsanwalt Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Wiesner

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.  
Schillerplatz 12/14  
67071 Ludwigshafen

Tel: 0621 – 68 56 09 00

Fax: 0621 – 68 56 09 01

kontakt@ghv-guetestelle.de

[www.ghv-guetestelle.de](http://www.ghv-guetestelle.de)

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 03/2007, Seiten 52 bis 53
---