



## Nicht der Aufwand entscheidet!

# Die Gründung gehört zum Objekt!

**Die Gründung eines Gebäudes oder eines Ingenieurbauwerks ist in der Honorarermittlung nach HOAI nicht als eigenständiges Objekt anzusehen. Dies auch dann nicht, wenn sich die Gründung als schwierig herausstellt und z. B. eine besondere Flachgründung, eine Tiefgründung oder eine Bodenverbesserung vorzusehen ist und dafür Spezialkenntnisse erforderlich sind. Der Objektplaner wird dadurch vergütet, in dem die Kosten der Gründung zu den anrechenbaren Kosten zählen.**

**Anfrage 1:** Ein Auftraggeber fragt an, ob die Kosten für einen umfangreich erforderlichen Bodenaustausch beim Gebäudeplaner mit zu den anrechenbaren Kosten zählen. Der Baugrundgutachter hätte vorgegeben, dass und wie weit der Boden mittels Magerbeton ausgetauscht werden müsse und der Objektplaner hätte dies nur in seine Pläne „eintragen“ müssen.

**Anfrage 2:** Ein Gebäudeplaner fragt an, ob er denn auch die Gründung des Gebäudes zu planen hätte. Das Baugrundgutachten hätte zum Ergebnis, dass der Boden über eine größere Tiefe nicht tragfähig und in Folge eine Tiefgründung mit Bohrpfählen vorzusehen sei. Er sei Gebäudeplaner und könne diese Spezialgründung fachlich gar nicht leisten. Er fragt an, ob es sich bei der Gründung um ein vom Gebäude getrenntes Objekt handele, vergleichbar mit einem Baugrubenverbau, und allein deshalb nicht von ihm zu planen sei.

**Zur Anfrage 1:** Die anrechenbaren Kosten des Gebäudeplaners ergeben sich grundsätzlich aus § 32 Abs. 1 HOAI. Dort werden die anrechenbaren Kosten als „die Kosten der Baukonstruktion“ definiert. Dabei weist bereits die amtliche Begründung zu § 32 HOAI darauf hin, dass hierunter die Kostengruppe 300 nach DIN 276 zu verstehen ist. Dazu zählt auch die Kostengruppe 320 – Gründung, zu der wiederum die Kostengruppe 321 – Baugrundverbesserung zählt, die als Beispiel den Bodenaustausch nennt. So zählen auch die Kosten für Bodenaustausch mittels Magerbeton beim

Gebäudeplaner zu den anrechenbaren Kosten. Das mag der Auftraggeber in diesem speziellen Fall für ungerecht einstufen. Die HOAI ist allerdings nicht aufwandsbezogen und unterscheidet auch nicht in der Intensität der Bearbeitung. Umgekehrt ließen sich in gleicher Weise Bauteile finden, die eher niedrige anrechenbare Kosten erzeugen, deren Planungsaufwand aber recht hoch ist. Das ist bei allen Bauteilen gegeben, die sehr viele Detailpläne erfordern, wie Treppenbeläge, Geländer oder Verkleidungen, insbesondere bei Materialübergängen und Anschlüssen. Nur unter dem Strich ist (oder sollte) das Honorar für das gesamte Gebäude mit allen seinen Bauteilen dem Aufwand angemessen sein.

**Zur Anfrage 2:** Auf Nachfrage erläutert der Planer, dass er einen Auftrag für „die Planung des Gebäudes ...“ hat und dies ohne Einschränkungen. Entsprechend ist nicht erkennbar, weshalb er nicht auch die Objektplanung für die Gründung zu übernehmen hätte. Der angegebene Grund, dass ihm hierfür die Kenntnisse fehlen, greift nicht. So hat der BGH in einem Urteil vom 10.07.2003 (Az.: VII ZR 329/02) klar im Leitsatz ausgeführt: *„Der Architekt muß die Fachkenntnisse aufweisen, die für die Durchführung seiner Aufgaben erforderlich sind. Ein Architekt kann sich nicht darauf berufen, daß ihm an der Universität die für die Erfüllung der Aufgaben notwendigen Fachkenntnisse nicht vermittelt worden sind.“* Ein Gebäudeplaner wird immer wieder Bereiche zu bearbeiten haben, bei denen er sich neuen und spezifischen Sachverstand einholen muss.

Der BGH hat in einem anderen Urteil vom 14.02.2001 (Az.: VII ZR 176/99) z. B. auch ausgeführt, dass ein Architekt „den nach Sachlage notwendigen Schutz gegen drückendes Wasser vorsehen“ muss. Die hierfür erforderlichen speziellen Kenntnisse zu Abdichtungsfragen erlernt ein Gebäudeplaner nicht zwingend im Studium. Diese muss er sich selbst durch Weiterbildung aneignen oder extern „hinzukaufen“. Der Planer wendete weiter ein, dass im Übrigen auch die Schwierigkeiten aus dem Baugrund keinen Einfluss auf die Honorarzone seines Gebäudes und damit auf die Höhe des Honorars hätten. Anders als bei einem Ingenieurbauwerk, wo die geologischen und baugrundtechnischen Gegebenheiten nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 HOAI direkten Einfluss auf die Honorarzone hätte, gäbe es keine vergleichbare Regelung beim Gebäude. Das ist allerdings nur teilweise zutreffend. Richtig ist, dass eine identische Regelung bei der Honorarzonbestimmung nach § 34 Abs. 2 HOAI nicht gegeben ist. Allerdings gibt es hier das Bewertungsmerkmal „konstruktive Anforderungen“ im Rahmen der Bestimmung der Honorarzone. Dieses umfasst Anforderungen an alle „tragenden Konstruktionen“, wie auch Tiefgründungen mittels Bohrpfählen (so Korbion/Mantscheff/Vygen, Kommentar zur HOAI 7. Auflage 2009, § 11 Rdn. 11c, zur HOAI a. F.; § 11 HOAI a. F. entspricht dem § 32 Abs. 2 HOAI n. F.). Damit ist ein Gebäude, welches eine schwierige Gründungskonstruktion aufweist, zumindest aus diesem Bereich mit höherer Punktzahl zu bewerten. Das wirkt sich somit auf die Honorarzone und damit auch auf das Honorar aus. Der Einwand des Planers, dass ein Baugrubenverbau ein getrenntes Objekt sei (er verweist dazu auf die Darlegungen der GHV im DIB 03/11) greift nicht. Denn die Gründung stellt eine integrale und funktional nicht vom Gebäude zu trennende Maßnahme dar. Gerade die Antwort zu Anfrage 1 macht dies im Zusammenhang mit der Ermittlung der anrechenbaren Kosten deutlich. Wie ausgeführt, stellt die Gründung einen Teil der Kosten der Baukonstruktion dar. Bei Anfrage 1 war der Planungsaufwand sehr gering, bei Anfrage 2 ist er demgegenüber hoch und sehr spezifisch. Allerdings sind die Kosten für eine

Tiefgründung eher hoch und damit grundsätzlich unmittelbar dem Aufwand entsprechend.

Zur Klarstellung sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Ausführungen nur die Objektplanungsleistungen für die Gründung des Gebäudes betreffen. Fachplanungsleistungen, wie die Tragwerksplanung für die Bohrpfähle oder für die Gründungsplatte oder auch die Baugrunderkundungen sind bei einem üblichen Gebäudeplanervertrag nicht vom Objektplaner zu leisten. Die Objektplanung der Gründung des Gebäudes stellt aber gerade keine Fachplanung dar, sondern einen Teil der Gebäudeplanung.

Will der Gebäudeplaner, dass er eine solche spezielle Planung einer Tiefgründung nicht machen muss, wäre dies im Vertrag auszunehmen. Denn zunächst bestimmt der Auftragsgegenstand das Objekt (siehe Urteile des BGH vom 11.12.2008 Az.: VII 235/06 und vom 12.01.2006 Az.: VII ZR 2/04). In Folge wären die Kosten der Gründung dann nicht zu den anrechenbaren Kosten zu zählen und die Anforderungen daraus nicht von Relevanz für die Honorarzonenermittlung.

#### **Zusammenfassung:**

Die anrechenbaren Kosten ermitteln sich grundsätzlich streng aus den Regelungen der HOAI. Dabei wird es immer einzelne Kosten geben, für die entweder sehr geringe Planungsaufwendungen erforderlich sind bei hohen Kosten, oder für die hohe Planungsaufwendungen erforderlich werden bei niedrigen anrechenbaren Kosten. Eine solche Einzelbetrachtung ist in der HOAI nicht vorgesehen und wäre sicher auch viel zu kompliziert. Der Umfang einer Planung ergibt sich aus dem Vertrag. Dabei ist die Gründung integraler Bestandteil eines Gebäudes und damit meist Teil des Planungsauftrags. Ein Mehr an Honorar ergibt sich auch nicht daraus, dass ein getrenntes Objekt vorliegt, allenfalls aus der Honorarzone. Will der Objektplaner ausschließen, dass er eine evtl. erforderliche spezielle Gründung planen muss, muss er eine solche aus dem Vertrag ausklammern. Dann ergeben sich für den Auftragnehmer aus 2 getrennten Verträgen auch 2 verschiedene Honorarforderungen.

#### 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.  
Viktoriastraße 28  
68165 Mannheim

Tel: 0621 – 860 861 0  
Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 11/2011, Seiten 56 bis 57