

Mehrere Gebäude eines Gebäudekomplexes mit unterschiedlichen Tragwerken

Problem/Frage:

Werden mehrere Gebäude eines Komplexes im Rahmen eines Umbaus zu einer Gesamtnutzung zusammengeführt, fällt es dem Tragwerksplaner oft schwer, durchzusetzen, dass jedes Gebäude aufgrund seiner unterschiedlichen Tragstruktur getrennt betrachtet werden muss und damit unterschiedliche Verträge gemacht werden müssen. Der AG argumentiert, dass der Architekt aufgrund der gleichen Nutzung auch keine Aufteilung habe und die Kostenberechnung/-feststellung getrennt nach Gebäuden zu aufwendig sei, zumal die Haustechnik z.T. außerhalb der Gebäude installiert wird und man nicht weiß, welchem Gebäude die Kosten der Haustechnik zugeordnet werden müssen. Wie soll man sich in diesen Fällen verhalten?

Antwort:

Vorausgesetzt, dass die Gebäude auch nach dem Umbau eigenständig sind, müssen die Vorschriften des § 66 Abs. 1 bis 4 HOAI angewendet werden. Unter eigenständig sind immer Gebäuden anzusehen, die durch einen Zwischenraum getrennt sind. Umgekehrt macht eine gemeinsame Wand zwei Objekte noch nicht zu einem Objekt. Entscheidend für die Abgrenzung ist, ob selbständige Funktionseinheiten vorliegen und jedes Objekt auch ohne das Vorhandensein des anderen seinen Zweck erfüllen kann (für alle: Locher/Koebler/Frik, HOAI-Kommentar, § 22 Rdn. 4; siehe auch „Amtliche Begründung zur HOAI“, Bundesanzeiger Ausgabe der HOAI 1996, 2. überarbeitete Auflage 2002, zu § 51, S. 119).

Beispiele für mehrere Gebäude und Bauwerke: Schulkomplex, Fabrikanlage, Kasernenanlage, aber auch Kläranlage oder Wasserwerk mit verschiedenen Gebäuden und Ingenieurbauwerken

Architekt oder Ingenieur als Objektplaner müssen bei den genannten Beispielen ihre Objektplanungsleistungen nach § 22 HOAI getrennt abrechnen, sofern die „Anlagen“ nicht funktional als Ganzes anzusehen sind. Damit erübrigt sich die Diskussion, ob in diesem Falle die Tragwerksplanung für mehrere Tragwerke zu bearbeiten ist.

Kläranlagen werden regelmäßig als funktionale Einheiten angesehen; sie dienen der Objekt-Funktion „Abwasserreinigung einschließlich schadloser Beseitigung von Reststoffen und Klärschlamm“. Eine Kläranlage weist aber eine Vielzahl unterschiedlicher Ingenieurbauwerke und Gebäude auf, deren Tragwerke alle in § 66 Abs.1 bis 4 genannte konstruktive Unterschiede aufweisen können. Daher sind die Tragwerke – ausgenommen der Fall des § 66 Abs. 2 - auch getrennt abzurechnen.

Das erwähnte Argument des Auftraggebers, eine getrennt Abrechnung der Tragwerksplanungsleistungen sei auch deswegen nicht möglich, da eine genaue Zuordnung der Kosten der Technischen Ausrüstung zu aufwendig und deswegen auch keine Abrechnung nach § 62 Abs. 4 möglich sei, verfängt nicht. Sowohl der Objektplaner als auch insbesondere der Fachplaner der Technischen Ausrüstung sind gezwungen, eine solche Aufteilung vorzunehmen, um eine HOAI-konforme Honorarabrechnung vorzunehmen.

Liegt diese jedoch nicht vor und wird deren Erstellung vom Auftraggeber auch abgelehnt, besitzt der Tragwerksplaner das Recht, die Kosten der von ihm bei seiner Honorarberechnung zu berücksichtigenden Kosten der Technischen Ausrüstung zu schätzen (für alle: Locher/Koeble/Frik a.a.O. § 62 Rdn. 14). Die Kosten müssen für den Rechnungsprüfer nachvollziehbar sein. Dies bedeutet, dass die Herkunft der Kosten nach Art, Höhe und Mengenansatz plausibel sein müssen. Bei Gebäuden ist es beispielsweise ausreichend, als Quelle das Baukosteninformationssystem der Architektenkammer Baden-Württemberg mitzuteilen (Kapitel-Nr., Seite, Kostenprozentsatz des zutreffenden Gebäudes etc.).

Ludwigshafen, 02. März 2004

Wolfgang Kaufhold
Beratender Ingenieur
Von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für Ingenieurhonorare