

TOBIAS MÜLLER – DIPL. ING. (FH) | SACHVERSTÄNDIGER FÜR ARCHITEKTENHONORARE

HONORAR-NEWSLETTER 01 – 10 / 2014

Mit diesem halbjährlich erscheinenden Newsletter informiere ich aus sachverständiger Sicht über aktuelle Entwicklungen im Bereich der Honorare für Architekten.

Keine prüfbare Schlussrechnung ohne Untergliederung in Objekte Gebäude und Objekte des raumbildenden Ausbaus (§ 11 (1) HOAI 2009)

§ 11 (1) schreibt die Honorarberechnung getrennt nach Objekten vor. Im Regelfall erbringt der Architekt bei der Gebäudeplanung Leistungen sowohl für das Objekt Gebäude wie auch für Objekte des raumbildenden Ausbaus. Spielte in der Vergangenheit und auch wieder aktuell die Unterscheidung dieser Objekte bei der Abrechnung des Honorars selten eine Rolle, wird diese im Gültigkeitsbereich der HOAI 2009 entscheidend.

Neben der fehlenden Prüfbarkeit der Honorarrechnung bei nicht objektorientierter Honorarermittlung wird auch regelmäßig Honorar verschenkt, wenn der Architekt auf die getrennte Abrechnung verzichtet! Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die u.U. vorliegenden verschiedenen Objekte des raumbildenden Ausbaus in einem Gebäude zu legen, sowie deren sachgerechte Abgrenzung untereinander und gegenüber dem Objekt Gebäude. In einem Objekt Gebäude können leicht mehrere raumbildende Ausbauten vorliegen.

Es gilt: die Objekte zu „erkennen“, sie voneinander abzugrenzen, deren anrechenbare Kosten zu ermitteln und ggf. die richtige Honorarzone festzustellen („Für die Einordnung in die zutreffende Honorarzone kommt es auf eine objektive Beurteilung der für die Bewertung maßgeblichen Kriterien an“ – BGH 2003|1|13 VII ZR 362/02).

Stufenweise Beauftragung – die zum Zeitpunkt des Abrufes gültige HOAI ist anzuwenden (OLG Koblenz – 2013|12|06 10 U 344/13) – vorteilhaft für den beauftragten Planer – die Schwierigkeiten aber liegen im Detail !

Die begrüßenswerte Entscheidung des OLG Koblenz schafft Klarheit im Hinblick auf die anzuwendende HOAI bei stufenweiser Beauftragung, wenn die nachfolgend beauftragten Leistungsphasen in den Geltungsbereich einer Novellierung der HOAI fallen.

Die landgerichtliche Auffassung, dass allein die Übergangsvorschrift des § 55 HOAI (HOAI 2009) maßgeblich ist, wird vom OLG bestätigt. Die zum Zeitpunkt des Abrufes gültige HOAI ist anzuwenden. Auch wenn diese Entscheidung zum § 55 der HOAI 2009 getroffen wurde, wird sie wohl auch für den Übergang zur HOAI 2013 gem. § 57 anzuwenden sein.

Doch die eigentlichen Schwierigkeiten liegen im Detail. Blieben beim Übergang von der HOAI 1996/2002 zur HOAI 2009 die Leistungsbilder für Grundleistungen gleich und wurde lediglich die zugehörige Vergütung angehoben, so stellt sich für den Übergang zur HOAI 2013 der Sachverhalt doch deutlich komplizierter dar. Neben der Anhebung der Tafelwerte, wurden auch die den Leistungsphasen zugeordneten Teilleistungen ergänzt, das heißt, die mögliche Leistungspflicht des Architekten wurde erweitert. Daraus folgt aber, dass dem höheren Honorar auch zusätzliche Leistungen zugewiesen werden, also ein Teil der Honorarerhöhung auf wirtschaftliche Anpassungen zurückzuführen ist und ein anderer Teil die Vergütung für zusätzliche Leistungen darstellt.

Nur in wenigen Fällen, nämlich dann, wenn die Teilleistungen der Grundleistungen als Leistungssoll vereinbart wurden, kommt man um eine ergänzende Vertragsauslegung herum. Ist die Vertragsauslegung im Wesentlichen rechtlicher Natur, kommt man bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen um eine sachverständliche Betrachtung der jeweiligen Vertragsumstände wohl kaum herum.

Der unterschiedliche Umgang der HOAI-Fassungen mit Umbauschlag und mitzuarbeitender Bausubstanz vereinfachen eine Regelung und den Umgang mit dem Sachverhalt keinesfalls. Insbesondere die abwartende Haltung der öffentlichen Auftraggeber – gespeist von der im Einführungserlass zur HOAI 2013 formulierten Haltung des Verordnungsgebers diesbezüglich die obergerichtliche Rechtsprechung abwarten zu wollen – hilft Niemanden weiter.

Hinweis: das Urteil des OLGs ist noch nicht rechtskräftig.

TOBIAS MÜLLER – DIPL. ING. (FH) | SACHVERSTÄNDIGER FÜR ARCHITEKTENHONORARE

HONORAR-NEWSLETTER 01 – 10 / 2014

Mitzuverarbeitende Bausubstanz – ein alter Bekannter, eine unbekannte Grauzone – zum richtigen Umgang mit diesem Teil der anrechenbaren Kosten (§ 4 (3) HOAI 2013) und zur Vermeidung von Honorareinbußen

Die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz ist uns schon aus der HOAI 1996 / 2002 bekannt (§ 10 (3a)). Abgelöst von einer Erhöhung der Spannweite für den Umbauszuschlag spielt diese dann im Geltungsbereich der HOAI 2009 keine Rolle mehr bei der Ermittlung der für das Honorar maßgeblichen anrechenbaren Kosten. In die HOAI 2013 wurde diese Regel wieder aufgenommen. Nach § 4 (3) HOAI 2013 ist

„der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Abs. 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung, objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren“.

Diese auf den ersten Blick erfreulich klare Formulierung offenbart beim Versuch der konkreten Anwendung dann doch ihre Tücken. Die Fragen nach der „angemessenen Berücksichtigung“, dem „Umfang“ und dem „Wert“ lassen sich nicht ohne Berücksichtigung der zugehörigen Rechtsprechung und Kommentierung ohne Weiteres beantworten.

Bereits im Jahr 1986 hat der BGH entschieden: *„Von Belang ist, ob der Architekt diese Bauteile planerisch und baukonstruktiv in seine Leistung einbezieht, die alte Bausubstanz also in den Wiederaufbau oder den Umbau eingliedern muss“* (BGH VII ZR 260/84).

Hintergrund dieser Regelung ist, dass der Architekt, welcher vorhandene Substanz erhält und in sein Planungskonzept mit einbezieht, einen Ausgleich erhält, da sein Aufwand durch Einbeziehung nicht entfällt. Bei einer Neuerstellung dieser Bauteile würden die damit verbundenen Kosten automatisch in die anrechenbaren Kosten Eingang finden. Die Kosten für die Neuerstellung spart sich der Bauherr jedenfalls ein.

Die Höhe, in der die vorhandene Bausubstanz zu berücksichtigen ist, richtet sich nicht nach dem ursprünglichen „Einstandspreis“; es ist der aktuell „ortsübliche Preis“ zu berücksichtigen, wie der BGH im gleichen Urteil dargelegt hat.

Ggf. ist der ermittelte Wert der vorhandenen Bausubstanz zu mindern, wenn die Funktionsfähigkeit des Bauteils im Hinblick auf den späteren „Soll-Zustand“ auf Grund von Alter und/oder Erhaltungszustand eingeschränkt ist. Diese Minderung ist folgerichtig notwendig, da die Kosten für die Wiederherstellung des „Soll-Zustandes“ in den Kosten der Baukonstruktion (KG 300) i.d.R. berücksichtigt sind.

Bei der Ermittlung des Wertes der zu berücksichtigenden mitzuverarbeiteten Bausubstanz sind demnach

1. WERTEFAKTOR
2. ERHALTUNGSFAKTOR und
3. LEISTUNGSFAKTOR

zu berücksichtigen.

Uhdingen- Mühlhofen im Oktober 2014, T. Müller

Möchten Sie das HONORAR- NEWSLETTER zukünftig digital erhalten, bitte kurze Nachricht an: hoai.newsletter@mmp-architekten.de
