

§ 4 Anrechenbare Kosten

- (1) **Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten für die Herstellung, den Umbau, die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie für die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln. Wird in dieser Verordnung im Zusammenhang mit der Kostenermittlung die DIN 276 in Bezug genommen, so ist die Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen. Umsatzsteuer, die auf die Kosten von Objekten entfällt, ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.**
- (2) **Die anrechenbaren Kosten richten sich nach den ortsüblichen Preisen, wenn der Auftraggeber**
 1. **selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,**
 2. **von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,**
 3. **Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder**
 4. **vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.**
- (3) **Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.**

Absatz 1 Allgemeines

Der neue § 4 befasst sich lediglich mit den leistungsbildübergreifenden Regelungen zu den anrechenbaren Kosten, die alle Planbereiche der Objektplanung betreffen. Die speziellen Regelungen sind in den jeweiligen Planbereichen enthalten.

Zunächst wird in § 4 Abs. 1 klargestellt, dass die anrechenbaren Kosten Teil der Kosten zur Herstellung, zum Umbau, Modernisierung bzw. Instandsetzung oder Instandhaltung und den damit zusammenhängenden Ausgaben sind. Es ist im 2. Halbsatz klargestellt, dass auch die damit zusammenhängenden Aufwendungen als anrechenbare Kosten gelten. Die Regelungen des § 4 gelten übergreifend für alle Leistungsbilder, deren Honorare auf der Grundlage von anrechenbaren Kosten ermittelt werden.

Die nachstehende Übersicht zeigt die ergänzenden Regelungen zu den anrechenbaren Kosten bei den entsprechenden Leistungsbildern.

- | | |
|--------------------------|-----------|
| – Gebäude und Innenräume | § 33 HOAI |
| – Freianlagen | § 38 HOAI |
| – Ingenieurbauwerke | § 42 HOAI |
| – Verkehrsanlagen | § 46 HOAI |
| – Tragwerksplanung | § 50 HOAI |
| – Technische Ausrüstung | § 54 HOAI |

Herstellungskosten und damit zusammenhängende Aufwendungen

Im Verordnungstext ist klargestellt, dass die mit den Herstellungskosten zusammenhängenden Kosten ebenfalls nach den Maßgaben der HOAI ebenfalls Bestandteil der anrechenbaren Kosten sind. Damit ist z. B. klargestellt, dass hier die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 auch dann als anrechenbar gelten, wenn diese Kosten „nur“ im Zusammenhang mit den Herstellungskosten zu sehen sind (z. B. Abbruch und Entfernung von vorhandener Bausubstanz beim Bauen im Bestand). Das bedingt jedoch, dass der Vertragsgegenstand diese Kosten umschließt. Als Beispiel ist hier unter anderem zu nennen die Kostengruppe 394 gemäß DIN 276-1:2008-12.

DIN 276

Soweit die DIN 276 in der HOAI erwähnt wird, ist die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1:2008-12) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen. Dabei ist jedoch zu unterscheiden zwischen den Kostengruppengliederungen und den textlichen Angaben in der DIN 276. Soweit der Verordnungstext der HOAI zu verstehen ist, ist mit der Regelung in § 4 HOAI die Kostengruppengliederung der DIN 276 gemeint. Es ist auch möglich, die Gliederung von Kostenermittlungen nach Vergabeeinheiten vorzunehmen, wie in Abschnitt 4.2 der DIN 276 aufgeführt.

Praxis-Tipp

Wird eine rechnerische Gliederung der Kostenermittlungen nach Vergabeeinheiten gemäß Abschnitt 4.2 der DIN 276 vereinbart, sollte berücksichtigt werden, dass die unmittelbare Ermittlung der anrechenbaren Kosten davon unberührt gewährleistet sein sollte, damit die Möglichkeit besteht, eine ordnungsgemäße Honorarabrechnung vorzunehmen. Eine Ausnahme davon kann ggf. eine wirksame Pauschalhonorarvereinbarung darstellen.

Anrechenbare Kosten und Kostenberechnung

Für die Gebäudeplanung und Innenräume²⁸ sind als wichtigste rechnerische Honorargrundlage genannt:

- Kostenberechnung
- Kostenschätzung (soweit noch keine Kostenberechnung vorliegt)

Damit ist klargestellt, dass für die Leistungen der Leistungsphasen 1–9 die Kostenberechnung als Honorargrundlage besteht, während die Kosten des **Kostenanschlags** und der **Kostenfeststellung** nach der neuen HOAI in Bezug auf die Höhe der anrechenbaren Kosten nicht mehr relevant sind. Nach der HOAI 2013 gehört der Kostenanschlag auch nicht mehr zu den Grundleistungen.

Diese Regelung führt zu einer stark steigenden Bedeutung der **Kostenberechnung** zum Entwurf. In der Vergangenheit hatte die Kostenberechnung zum Entwurf ihre zentrale Bedeutung darin, dem Auftraggeber einen hinreichend genauen Überblick über die Kosten der vorgesehenen Baumaßnahme zu verschaffen und damit die Basis für die Finanzierung endgültig zu legen. In Bezug auf das Honorar bildete die Kostenberechnung nach der alten HOAI 1996 lediglich die Basis für die anrechenbaren Kosten der Leistungsphasen 1–4. Dies machte ca. 27 % des

²⁸ Und für alle anderen Leistungsbilder auch

Gesamthonorars bei Gebäuden und ca. 26 % des Gesamthonorars beim Raumbildenden Ausbau aus.

Die HOAI 2009 und die Fassung von 2013 haben in diesem Punkt für eine bedeutsame Änderung gesorgt. Danach ist das Honorar für alle Leistungsphasen auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten, die sich aus der Kostenberechnung ergeben, zu ermitteln.

Kostenberechnung als wichtige Planungsleistung

Beim Bauen im Bestand wird die Problematik der Bedeutung der Kostenberechnung oder Kostenentwicklung besonders deutlich. Es dürfte hier in Zukunft kaum möglich sein, eine fachgerechte Kostenberechnung ohne **Bestandsaufnahme** der vorhandenen Bausubstanz durchzuführen.

Zu groß erscheint das Risiko, dass die Kosten der Kostenberechnung nicht die später tatsächlich anfallenden Kosten verhältnismäßig abbilden und damit die Honorarberechnung der jeweils Beteiligten unsachgemäß beeinflussen.

Gleiches trifft für die Planungsgrundlagen zu. Die Erstellung einer Kostenberechnung ohne die Beiträge der anderen erforderlichen Fachplaner und Berater birgt ähnliche Kostenrisiken in Verbindung mit der Beeinflussung der Honorarermittlung.

Praxis-Tipp

Aufgrund der o. g. Risiken rückt die Beratung der Planungsbüros in Bezug auf Einschaltung aller neben der Gebäudeplanung notwendigen Planungsinhalte noch stärker in den Vordergrund der Planung. Ebenso wird die Beauftragung von notwendigen Besonderen Leistungen zu Beginn der Planung immer wichtiger.

Die Regelung, dass die Kostenberechnung die Honorargrundlage für alle Leistungsphasen darstellt, gewinnt im Zusammenhang mit der Frage nach der Honorierung bei **Änderungsplanungen ebenfalls** große Bedeutung. Diesbezüglich ist auf die Regelungen in § 10 HOAI hinzuweisen.

Umsatzsteuer und behördeninterne Verwaltungsvorschriften

Inwieweit Verwaltungsvorschriften (siehe § 4 Abs. 1 Satz 2) als Grundlage für die Ermittlung von anrechenbaren Kosten heranzuziehen sind, ist nicht endgültig in allen Einzelfällen unumstritten. Die entsprechende Formulierung im Verordnungstext ist somit im Ergebnis nicht eindeutig klärend. Denn in den verschiedenen Regelungen zur HOAI ist nachvollziehbar geregelt, welche Kosten zu den anrechenbaren Kosten gehören und welche nicht.

Soweit Verwaltungsvorschriften Einfluss auf die Höhe des Honorars in der Weise nehmen, dass Mindestsatzunterschreitungen bewirkt werden, ist davon auszugehen, dass die Preisrechtsvorschriften der HOAI Vorrang haben. Denn es ist nicht hinnehmbar, dass mittels Verwaltungsvorschriften der Mindestsatz unterschritten werden darf. Die mögliche Folge wäre, dass öffentlichen Auftraggeber mittels Verwaltungsvorschriften die anrechenbaren Kosten und damit das Honorar der Höhe nach einseitig beeinflussen könnten.

Soweit die Verwaltungsvorschriften lediglich eine andere Gliederung vorgeben, ohne dass die Höhe der anrechenbaren Kosten betroffen ist, bestehen keine Vorbehalte. Die DIN 276 erwähnt in Abschnitt 4.2 auch die Möglichkeit die Kostenermittlung ausführungsorientiert (z. B. nach

Gewerken bzw. Vergabeeinheiten) aufzustellen. Das ist insoweit unproblematisch wie mit einer solchen Gliederung die Ermittlung der anrechenbaren Kosten sachgerecht möglich ist.

Die Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Inwieweit die Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung die Umsatzsteuer enthalten ist davon unberührt. Wichtig ist jedoch, dass in den Kostenermittlungen jeweils angegeben wird, ob die Kosten die Umsatzsteuer enthalten oder nicht.

Generell gilt, dass die in den Kosten enthaltene **Mehrwertsteuer** nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten ist. Das soll für den Rechnungsempfänger von Honorarrechnungen nachvollziehbar dargestellt werden. Während die Regelung zur Mehrwertsteuer in der HOAI eindeutig die Netto-Kosten präferiert, ist nach DIN 276 bei Kostenermittlungen freigestellt, ob die Kostenangaben der Kostenermittlung Mehrwertsteuer enthalten oder nicht. Es sollte jedoch nachvollziehbar angegeben werden, ob die Kosten die Umsatzsteuer enthalten oder nicht.

Praxis-Tipp

Bei gewerblichen Auftraggebern wird häufig die gesamte Kostenplanung und Kostensteuerung auf Basis der Netto-Kosten durchgeführt, während bei Endverbrauchern, wozu auch öffentliche Auftraggeber gehören, die Kostenermittlungen in der Regel die Mehrwertsteuer enthalten und deshalb alle Kosten als Brutto-Kosten angegeben werden. Dies ist jedoch bei jeder Kostenermittlung zu vereinbaren.

Darüber hinaus wird noch vorgegeben, dass die anrechenbaren Kosten nach allgemein anerkannten Regeln der Technik auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln sind. Diese Regelung ist nicht eindeutig.

Absatz 2 – Ortsübliche Preise

Die Anforderung nach **ortsüblichen Preisen** ist nachvollziehbar, sie war auch in der alten HOAI enthalten. Damit ist gemeint, dass die regionalen Preisunterschiede bei den Kostenermittlungen zu berücksichtigen sind. Die Anforderung kann aber nicht dazu führen, dass hier bereits die spätere Vergabeart (freih. Vergabe, beschränkte Ausschreibung oder öffentliche Ausschreibung) und damit eine evtl. Begrenzung des Anbieterkreises berücksichtigt wird.

Die Ausschreibungsart kann Einflüsse auf die späteren tatsächlichen Kosten haben. Bei einer bundesweiten öffentlichen Ausschreibung treten die ortsüblichen Preisbedingungen zugunsten eines landesweiten Wettbewerbs zurück und führen damit zu einer breiten Streuung von Angebotspreisen und einer weiten Öffnung für viele Anbieter. Damit können auch Anbieter aus anderen Regionen an der Preisfindung beteiligt werden, die aus anderen Regionen mit anderen ortsüblichen Preisen kommen. Die Anforderung nach Angabe von ortsüblichen Preisen kann somit nur so verstanden werden, dass das Planungsbüro im Rahmen der Erstellung der Kostenermittlung die ortsüblichen Preise unberührt vom späteren Vergabeverfahren ermittelt. Die verfahrensbedingten Angebotspreisschwankungen sind dann im Rahmen der Auftraggeberentscheidungen über das jeweilige Vergabeverfahren zu disponieren.

Beispiel

Liegen in der Region, in der ein Gebäude geplant wird, die Preise für Metallfassadenarbeiten, ohne Tarife zu unterschreiten, außergewöhnlich niedrig, dann ist das, unberührt

vom späteren Vergabeverfahren, bei der Kostenermittlung im Rahmen der ortsüblichen Preise zu berücksichtigen. Zeigt sich später bei der Ausschreibung, dass ortsübliche Angebotspreise nicht zu erzielen sind, weil die regionalen Anbieter nicht am Wettbewerb teilnehmen, liegt nicht automatisch ein Fehler bei der Kostenermittlung vor.

In Absatz 2 wird geregelt, welche Kosten als anrechenbare Kosten anzusetzen sind, wenn andere als ortsübliche Investitionskosten anfallen. Das kann bei Eigenleistungen sein, oder wenn vorhandene Baustoffe eingebaut werden. Möglich sind auch Konstellationen bei denen besondere Vergünstigungen gewährt werden oder Leistungen in Gegenrechnung ausgeführt werden.

→ **siehe auch § 33 HOAI**

Einbau vorhandener oder vorbeschaffter Baustoffe und Bauteile

Bei Um- oder Erweiterungsbauten, Sanierungen oder Instandsetzungen sind nicht selten vorhandene Baustoffe oder Bauteile auszubauen und an anderer Stelle des betreffenden Bauwerkes wieder zu verwenden. Darüber hinaus gibt es Fälle, in denen der Auftraggeber Baustoffe, die einzubauen sind, selbst beschafft. Das sind bei Baudenkmälern z. B. vorbeschaffte historische Dachziegel oder Fenster die aus Abbruchsubstanz anderer Objekte gesichert wurden.

Die Kosten dieser vorhandenen oder selbstbeschafften Bauteile oder Baustoffe gehören ebenfalls zu den anrechenbaren Kosten (siehe § 4 Absatz 2 Nr. 4 HOAI). Auch hier stellt sich die Frage nach der kalkulatorischen Berücksichtigung dieser Kosten bereits bei Erstellung der Kostenberechnung. Denn die Kostenberechnung, die als Bestandteil der Entwurfsplanung erstellt wird, ist die Grundlage des Honorars für alle Leistungsphasen.

Praxis-Tipp

Bei der Planung sollte beachtet werden, dass die vorhandenen oder selbstbeschafften Baustoffe oder Bauteile möglichst bei der Entwurfsplanung bzw. der Kostenberechnung zum Entwurf geklärt sein sollten. Die Kostenberechnung in diesem Fall wäre z. B. 2-spaltig aufzustellen. Die 1.Spalte enthält kassenwirksame Kosten, die 2.Spalte die anrechenbaren Kosten.

Die Höhe der Anrechenbarkeit der Kosten von vorhandenen Bauteilen oder Baustoffen, die vom **Auftraggeber bereitgestellt** und anschließend eingebaut werden, richtet sich u. a. nach deren

- Erhaltungszustand und
- Wert zum Zeitpunkt des Einbaus.

Der Wert zum Zeitpunkt des Einbaues wird durch ortsübliche Preise gebildet. Diese Regelung ist klar abzugrenzen von der Regelung zur mitverarbeiteten Bausubstanz in § 4 Absatz 3 HOAI. Der Regelung zur Anrechenbarkeit von vorhandenen oder vorbeschafften Baustoffen oder Bauteilen nach § 4 Absatz 2 Nr. 4 HOAI kommt beim Bauen im Bestand ebenfalls eine honorarbeeinflussende Funktion zu.

Beispiel

Werden bei der Modernisierung eines Altbaus vorhandene Baustoffe z. B. wie Holzbalken, Türzargen oder Dachziegel zu Baubeginn ausgebaut und anschließend wieder eingebaut, dann ist dies ein Fall der nach § 4 Absatz 2 Nr. 4 HOAI 2013 geregelt ist. Dann gelten die ortsüblichen Preise (incl. Lohnanteile), für diese vorhandenen und wieder eingebauten Bauteile und Baustoffe als anrechenbare Kosten. Dies ist möglichst bei der Kostenberechnung²⁹ zu berücksichtigen, da zu diesem Zeitpunkt die notwendigen Planungsinformationen im Regelfall vorliegen.

Wird demgegenüber vorhandene Bausubstanz im Gebäude verbleiben und mitverarbeitet ohne dass ein Ausbau und Wiedereinbau erfolgt, dann sind diese Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz nach der o. g. Regelung gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 4 HOAI 2013 zu berücksichtigen.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nicht nur bei Einfamilienhäusern, sondern auch im **gewerblichen Bereich** anzutreffen. Teilweise erbringen auch die Bauabteilungen von Industrieunternehmen oder Leasinggeber mit ihrem eigenen Personal eigene Bauleistungen, also Eigenleistungen. Bei dieser Art von Eigenleistungen reduzieren sich zwar die „kassenwirksamen“ Baukosten, aber die Planungs- und Überwachungsleistungen der Planungsbeteiligten bleiben davon unberührt. Aus diesem Grund können die so künstlich reduzierten kassenwirksamen Kosten nicht zu einem gleichermaßen (künstlich) reduzierten Honorar führen. Bei Eigenleistungen sind für die betroffenen Gewerke statt der so reduzierten Kosten, die

- **ortsüblichen angemessenen Gesamtkosten** des betreffenden Gewerkes als anrechenbare Kosten anzusetzen, die z. B. bei externer Beauftragung (incl. ortsüblicher Lohnkostenanteile) angefallen wären.

Die HOAI regelt diesen Fall der Eigenleistung. Künstliche Reduzierungen der kassenwirksamen Baukosten sind somit nicht honorarwirksam.

Konsequent ist, dass bei **Eigenleistungen** des Auftraggebers die **Leistungspflicht** des Planers, soweit im Vertrag nichts anderes geregelt ist, nicht eingeschränkt ist. Soll für den Bereich der Eigenleistungen keine Planung und Bauüberwachung durch den Architekten vorgenommen werden, so ist dies im Vertrag³⁰ zu regeln. Ist die Überwachung bei Eigenleistung aus dem Vertragsumfang herausgenommen, sollte dies bei der Honorarvereinbarung entsprechend berücksichtigt sein, z. B. durch anteiliges Herausnehmen der entsprechenden anrechenbaren Kosten für die LPH 8.

Praxis-Tipp

Bei Eigenleistungen können die Kostenermittlungen nach DIN 276 zweispaltig aufgestellt werden, wobei die erste Spalte grundsätzlich ortsübliche angemessene Gesamtpreise (also die anrechenbaren Kosten mit Lohnkostenanteilen) insgesamt enthält und die zweite Spalte dann die Belange des Auftraggebers (z. B. die durch Eigenleistungen reduzierten Kostenansätze) enthalten kann. Damit ist einerseits dem Interesse des Auftraggebers, andererseits der HOAI entsprochen.

²⁹ Nachvollziehbar, das bedeutet, dass der Rechnungsempfänger die rechnerisch prüfen kann.

³⁰ bzw. durch Vereinbarung im Zuge der weiteren Planungsvertiefung

Folgendes Berechnungsbeispiel aus der Praxis zeigt die Bedeutung der in Rede stehenden Honorarunterschiede:

Errichtet sich ein Stahlbauunternehmen zum Teil mit eigenen Facharbeitern ein neues Produktions- und Verwaltungsgebäude³¹ für 8 Mio. EUR anrechenbare Kosten und „spart“ dadurch ca. 13 % der gesamten Baukosten, dann würde diese Reduzierung – umgerechnet auf das Honorar – ca. 85.000 EUR an Honorardifferenz nur für Architektenleistungen bei Leistungsphase 1–9 ausmachen.

Die **Personalkosten** für die Facharbeiter sind in diesem Falle nicht dem Neubauetat, sondern dem Personalkostenbereich des Unternehmens zugeordnet. Solche rein rechnerischen Verschiebungen haben jedoch keine Auswirkung auf die Höhe des Architektenhonorars. Es gelten deshalb die **ortsüblichen Kosten bei Eigenleistungen incl. ortsüblicher Lohnkostenanteile**, die der Planer in Ermangelung tatsächlich abgerechneter Kosten, als anrechenbare Kosten ansetzen darf.

Praxis-Tipp

Es sollte spätestens im Zuge der Erstellung der Kostenberechnung geklärt werden, ob der Auftraggeber Eigenleistungen anstrebt, vorhandene Baustoffe übernimmt, besondere Vergünstigungen oder Leistungen in Gegenrechnung in der Kostenberechnung bereits berücksichtigt sehen will. Wenn das der Fall ist, wäre dies bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten entsprechend zu berücksichtigen. So dass ortsübliche anrechenbare Kosten die Basis für die Honorarberechnung sind.

Soweit sich zeigt, dass Eigenleistungen, sonst nicht übliche Nachlässe, Lieferungen in Gegenrechnung Eingang in die Kostenansätze der Kostenberechnung finden, steht die Klärung der anrechenbaren Kosten an. Die Baukosten und die anrechenbaren Kosten (beeinflusst durch Eigenleistungen oder Leistungen in Gegenrechnung) sind dann in den betreffenden Kostengruppen unterschiedlich hoch. Kommt es zu keiner Einigung über die anrechenbaren Kosten unter Einschluss der Eigenleistungsanteile, kann das Planungsbüro eigene Annahmen für die anrechenbaren Kosten auf Basis ortsüblicher Kosten incl. Lohnkostenanteile treffen. Dabei sind die ortsüblichen Tariflöhne zugrunde zu legen. Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27.10.1994 (VII ZR 217/93) noch auf Basis der veralteten HOAI entschieden,

*„dass ein Planer in seiner Honorarrechnung die **anrechenbaren Kosten schätzen darf**, wenn er die Grundlagen für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten in zumutbarer Weise nicht selbst besorgen kann und der Auftraggeber ihm die erforderlichen Auskünfte dazu nicht gibt. In diesem Fall genügt der Architekt seiner Darlegungslast hinsichtlich der anrechenbaren Kosten, wenn er die von ihm selbst geschätzten anrechenbaren Kosten schlüssig ermittelt hat und ordnungsgemäß in die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach DIN 276/81 einfließen lässt.“*

Diese Grundsatzentscheidung wird durch die neue HOAI 2013 nicht berührt, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Grundsatz auch für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach der neuen HOAI 2013 gilt.

³¹ Hier: Das Gewerk Stahl- und Metallbau

Praxis-Tipp

Sollte der Architekt mangels anderweitiger Angaben eigenen Annahmen treffen, obliegt es dem Auftraggeber, die vom Architekten geschätzten anrechenbaren Kosten begründet zu bestreiten. Begründet bedeutet in diesem Fall, dass der Auftraggeber **substanzielle Kritik** an der Höhe der eingesetzten anrechenbaren Kosten vorzutragen hat. Das o. e. BGH-Urteil zeigt, dass der Architekt hilfsweise in der Lage ist, seine eigene Honorarrechnung ordnungsgemäß zu erstellen.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat mit älterem Urteil vom 28.05.1999 (22 U 248/98) festgestellt, dass ein Tragwerkplaner für die Berechnung seines Honorars die anrechenbaren Kosten auch als Produkt des Rauminhaltes des geplanten Baukörpers und durchschnittlicher Baukosten pro m³ BRI schätzen darf, solange der Auftraggeber seiner **Auskunftspflicht** über die anrechenbaren Kosten nicht genügt.

§ 4**Sonst nicht übliche Vergünstigungen**

Als anrechenbare Kosten gelten ortsübliche Preise, wenn von Baufirmen sonst nicht übliche Vergünstigungen gewährt werden. Auch hier stellt sich die Frage nach den kalkulatorischen Grundlagen der Erstellung der Kostenberechnung. Wird bereits bei der Kostenberechnung eingerechnet, dass ein mit dem Auftraggeber befreundetes Unternehmen die Stahlbetonfertigteile zu einem sonst nicht üblichen Preis liefern will, sind bereits bei der Kostenberechnung einerseits die vergünstigten Investitionskosten zu berücksichtigen und andererseits für die anrechenbaren Kosten die ortsüblichen Preise ohne besondere Vergünstigungen. Diese Fälle treten in der Praxis häufig dann auf, wenn die Kostenberechnung zur Projektfinanzierung herangezogen wird und damit die tatsächlichen Investitionen abbilden soll. Demgegenüber sind die anrechenbaren Kosten in solchen Fällen gesondert zu ermitteln.

Beispiel

Wenn ein Bauunternehmer mit dem Auftraggeber des Planungsbüros befreundet ist und ihm 50 % Preisnachlass gewährt, weil der Auftraggeber dem Bauunternehmer an anderer Stelle im Gegenzug Leistungen erbringt, dann ist das eine sonst nicht übliche Vergünstigung. In diesen Fällen gelten die ortsüblichen Preise (incl. Lohnanteile), als honorarfähige Kosten.

→ Siehe auch § 33 HOAI

Absatz 3 – Anrechenbare Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz

Mit der HOAI 2013 sind die Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz (siehe auch Regelung in § 2 Abs.7) als Bestandteil der anrechenbaren Kosten aufgenommen worden. Im Folgenden wird die mitverarbeitete Bausubstanz auch als mvB abgekürzt.

Der Verordnungsgeber verlangt eine angemessene Berücksichtigung. Nähere Einzelheiten dazu werden nicht geregelt. Diese Regelung ist aufgrund eines BGH-Urteils³² aus dem Jahre 1986

³² BauR 1986, 593

im Jahre 1996 in die HOAI aufgenommen worden. Der BGH hatte die Mitverarbeitung von vorhandener Bausubstanz als anrechenbar eingestuft. Im Jahre 2009 ist diese Regelung weggefallen. Jetzt in der HOAI 2013 ist diese Regelung – in geänderter Form – wieder in die HOAI aufgenommen worden.

Folgt man der vorgenannten Rechtsprechung des BGH, dann wäre hier wieder der alte Zustand hergestellt. Die Änderung gegenüber dem alten Zustand (HOAI 1996) besteht im Wesentlichen darin, dass die Vereinbarung zur Höhe der mitverarbeiteten Bausubstanz im Regelfall zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vorzunehmen ist.

Zunächst ist festzustellen, dass diese Regelung im allgemeinen Teil der HOAI übergreifend für alle Leistungsbilder zutrifft, bei denen das Honorar auf Grundlage von anrechenbaren Kosten ermittelt wird. Das bedeutet, dass diese Regelung auch für das Leistungsbild Freianlagen gilt.

Beispiel

Die Regelungen zur mitverarbeiteten Bausubstanz gelten auch für die Planungs- und Überwachungsleistungen bei Freianlagen und Innenräume (Grundleistungen). Dabei ist zugrunde zu legen, dass es sich um Bausubstanz, also solche Substanz handeln muss, die durch Bauleistungen hergestellt ist (§ 2 Absatz 7 HOAI).

Zeitpunkt der Vereinbarung

Vorgegeben wird nach dem Verordnungstext, dass die Vereinbarung über Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zum Zeitpunkt der Kostenberechnung soweit diese noch nicht vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung schriftlich vorzunehmen ist.

Zu diesem Zeitpunkt verfügt der Planer im Regelfall über die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und der Technischen Substanzerkundung. Mit diesem Kenntnisstand kann der Planer einschätzen

- a) welche vorhandene Bausubstanz entfernt wird und damit in den investiven Kosten bereits enthalten ist (z. B. Kostengruppe 394),
- b) welche vorhandene Bausubstanz die verbleibt auch mitzuverarbeiten ist,
- c) welche vorhandene Bausubstanz wie und mit welchem Kostenaufwand ertüchtigt werden muss (z. B. vorhandene zu ertüchtigende Deckenkonstruktionen),

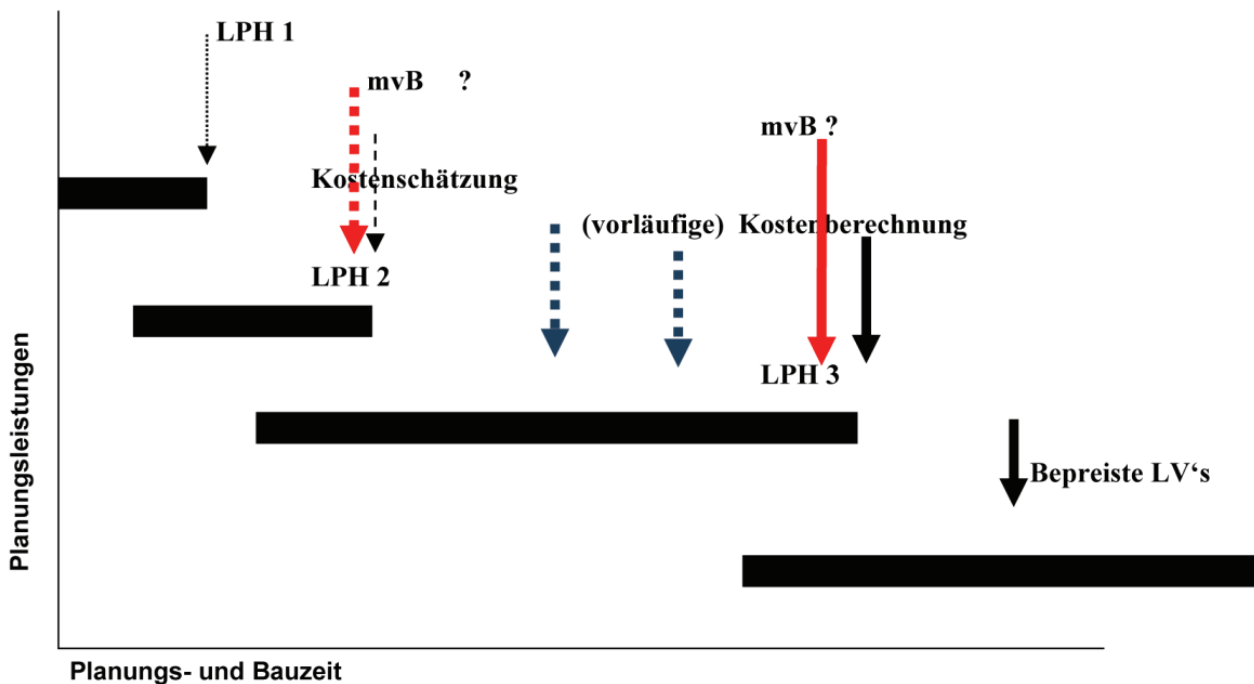
Die Kosten nach a) gehen in die anrechenbaren Kosten (Kostengruppe 300) ein und sind daher als sogenannte Abbruchkosten nicht Bestandteil der mitverarbeiteten Bausubstanz, sondern der investiven Kosten. Die Bausubstanz die vorhanden ist und mitverarbeitet wird, siehe Ziff. b), ergibt sich im Zuge der Entwurfsplanung ebenfalls. Dazu wird die vorhandene Bausubstanz zunächst

- identifiziert,
- hinsichtlich ihres Umfangs ermittelt,
- mit einem Äquivalenzwert³³ bewertet,
- bei verminderten Erhaltungszustand entsprechend angepasst,
- bei vermindertem Leistungsumfang der Mitverarbeitung entsprechend bewertet.

³³ Wert den ein vergleichbares Bauteil nach heutigen Herstelltechniken, Gestaltungsgrundsätzen und heutigem Standard sowie aktueller Ausführungsart ausmachen würde (vergleichbarer Neubauwert)

Die Bausubstanz, die nicht im Sinne der HOAI mitverarbeitet (oder abgebrochen) wird, ist danach nicht einzurechnen. Der Erhaltungszustand ist bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz zu berücksichtigen. Der Ertüchtigungsaufwand an der vorhandenen Bausubstanz, der Aufwand der erforderlich ist, um die betreffende vorhandene Bausubstanz auf den funktional und technisch erforderlichen Mindeststand zu bringen, stellt im Regelfall die Kosten dar, die dem verminderten Erhaltungszustand entsprechen, also um den der sog. Äquivalenzwert oder Neubauwert zu vermindern ist.

Die terminliche Einordnung der Ermittlung der mitverarbeiteten Bausubstanz in den Planungsprozess zeigt das nachfolgende Bild.



Die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz (mvB) werden im Regelfall im Zuge der LPH 3 ermittelt und den sonstigen anrechenbaren Kosten zugeordnet. Der durchgehende rote Pfeil zeigt dies. Anschließend wird die Kostenberechnung erstellt.

Soweit die Grundlagen für eine sachgerechte Kostenermittlung nicht vorliegen (z.B. Bestandsaufnahme, Technische Substanzerkundung) besteht die Möglichkeit eine vorläufige Kostenberechnung zu erstellen die dann, wenn alle Angaben vorliegen endgültig erstellt werden kann. Das ist u.a. auch deshalb wichtig, damit eine sachgerechte Honorarerermittlungsgrundlage zur Verfügung steht, die alle Inhalte der Entwurfsplanung zugrunde legt.

Die als punktierte Pfeil dargestellte Alternative, die Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mvB zur Kostenschätzung, empfiehlt sich z.B. falls ein Vertrag lediglich die Leistungsphasen 1 bis 2 umfasst.

Mögliches Ermittlungsverfahren zur mitverarbeiteten Bausubstanz

Die HOAI lässt den Vertragspartnern Ermessensspielraum zur individuellen Regelung der anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz. Es kann also einerseits eine individuelle Vereinbarung sein, die getroffen wird. Aber es kann auch ein allgemein anwendbares Berechnungsschema sein, welches bei der Anwendung auf die Umstände des Einzelfalls ausgerichtet

wird. Ein geeignetes Berechnungsprinzip ist aber auch deshalb notwendig, um bei evtl. unterschiedlichen Auffassungen einen fachgerechten Maßstab zur Verfügung zu stellen.

Nachstehend wird anhand eines Beispiels ein mögliches Ermittlungsprinzip für die mitverarbeitete Bausubstanz (mvB) dargestellt. Die rechnerischen Grundlagen können dabei anhand folgender Formel zugrunde gelegt werden:

$$\text{anr. Kosten mvB} = \text{Menge [M]} \times \text{Wert [W]} \times \text{Wertfaktor [WF]} \times \text{Leistungsfaktor [LF]}$$

Menge [M]:

Die Menge der mitverarbeiteten Bausubstanz ist einzelfallbezogen zu ermitteln. Nicht zur Menge [M] gehört die Bausubstanz die nach den Ergebnissen der Entwurfsplanung abgebrochen und entfernt wird. Diese Kosten tauchen in den Kostenermittlungen an anderen Stellen (als „investive“ Baukosten) jeweils auf.

Wert [W]:

Der Wert (Äquivalenzwert oder Neubauwert) der mitverarbeiteten Bausubstanz gehört zu den umstrittenen Faktoren. Der Verordnungsgeber hat hierzu keine konkret klarstellende Regelung zur Ermittlung getroffen. Er hat lediglich die Angemessenheit als Anforderung genannt. Die Angemessenheit kann anhand der nachfolgenden Hinweise zugrunde gelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass sog. Äquivalenzwerte (Neubauwertansätze von zeitgemäßen Baukonstruktionen unter den heutigen Bedingungen) anzusetzen sind.

Beispiel

Wenn die mitverarbeitete Bausubstanz z. B. aus der Zeit vor der „industriellen Revolution“ besteht, stellt sich die Frage nach der Höhe des Ausgangswertes konkret. Nach der Definition oben wird davon auszugehen sein, dass ein vergleichbares Neubauteil nach durchschnittlichem heutigem Ausführungsstand den Ausgangswert [W] darstellen kann. Zeitliche Einflüsse wie z. B. Abschreibung oder Alterungsabschlag als sachfremde Kriterien werden somit nicht zugrunde gelegt, sondern nur der Erhaltungszustand, der häufig unberührt vom Alter des Bauteils ist.

Wertfaktor [WF]:

Soweit Bauteile die mitverarbeitet werden, nicht in einem voll funktionstauglichen Zustand sind, ist eine entsprechende verhältnismäßige Minderung vorzunehmen. Zur Definition dieses Wertes kann unter anderem auf das Urteil des BGH vom 9. Juni 1986 (VII ZR 260/84) zurückgegriffen werden. Danach zählt der effektive, dem Erhaltungszustand entsprechende Wert, der als Bestandteil der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in die anrechenbaren Kosten einfließt. Der Erhaltungszustand kann z. B. durch Bauschäden oder Instandhaltungsrückstau beeinflusst werden.

Beispiel: Wenn vorhandene Bausubstanz, die mitverarbeitet wird, einen mangelhaften Erhaltungszustand aufweist und nicht einwandfrei funktionstüchtig ist, kann nur ein dem tatsächlichen Erhaltungszustand entsprechender Wert zugrunde gelegt werden. Evtl. können die Erhaltungskosten (was aber je Einzelfall unterschiedlich sein kann) die Differenz zwischen Erhaltungszustand und Äquivalenzwert darstellen und damit der Ermittlung des Wertes unter Berücksichtigung des Erhaltungszustands dienen.

Da die Ermittlung der anrechenbaren Kosten zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vorgesehen ist (s. o.), bestehen dann, wenn die erforderlichen Bestandsaufnahmen durchgeführt wurden entsprechende Erkenntnisse. Es ist also wichtig, dass die entsprechenden Besonderen Leistungen beauftragt werden, vergl. auch entspr. Grundleistungen in Leistungsphase 1.

Die nachstehenden Tabellen zeigen zwei alternative mögliche Ansätze zur Ermittlung des Wertfaktors.

WF (möglicher Ansatz):

Wert [W], Ausgangskosten bzw. Äquivalenzwert

./ Abzug durch verminderten Erhaltungszustand

./ Abzug durch Bauschäden am Bauteil

= Wert bereinigt durch Erhaltungszustand

WF (möglicher alternativer Ansatz):

Wert [W], Ausgangskosten bzw. Äquivalenzwert

./ Abzug durch investive Ertüchtigungskosten

= Wert bereinigt durch Erhaltungszustand

Leistungsfaktor [LF]:

Mit dem Leistungsfaktor soll eine Berücksichtigung des Anteils der Grundleistungen, bei denen die vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wird, erfolgen. Dabei wird zugrunde gelegt, dass die Mitverarbeitung in den jeweiligen Leistungen bzw. Leistungsphasen unterschiedlich sein kann. So kann z. B. die planerische Mitverarbeitung in der Leistungsphase 3 sehr intensiv und weit umfassend sein, während bei der Leistungsphase 7 die Mitverarbeitung nicht so umfassend ist. Bei der Leistungsphase 7 sind – verhältnismäßig betrachtet – weniger Grundleistungen mit der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz betraut als in den vorhergehenden Leistungsphasen. Im Leistungsbild Gebäude ist z. B. die Prüfung und Wertung von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die Planung als Besondere Leistung ohnehin nicht preisrechtlich geregelt, so dass diesbezüglich ebenfalls eine andere Ermittlung des Honorars erfolgt. Bei den Grundleistungen in der Leistungsphase 7 ist demnach keine so umfassende und intensive Mitverarbeitung zu vermuten, wie bei der Vorplanung.

Zum Leistungsfaktor kann das Urteil des BGH vom 27. Februar 2003 (VII ZR 11/02) herangezogen werden. Danach ist im Zuge der Honorarermittlung darzulegen, ob und inwieweit vorhandene Bausubstanz in den einzelnen Leistungsphasen bzw. Grundleistungen mitverarbeitet wurde. Zitat aus dem o. e. Urteil:

„Hat der Architekt oder Ingenieur bei den Grundleistungen einzelner Leistungsphasen vorhandene Bausubstanz nicht technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, ist es nicht angemessen, diese Bausubstanz insoweit bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.“

Weiter an anderer Stelle:³⁴

„Für die insoweit notwendige Auslegung der Verordnung ist unter anderem der in der Begründung dazu zum Ausdruck gekommene Wille des Verordnungsgebers heranzuziehen. Aus der Begründung zur Verordnung ergibt sich, dass der Umfang der Anrechnung insbesondere von der Leistung des Auftragnehmers abhängen soll. Danach sollen nur in entsprechend geringem Umfang die Kosten anerkannt werden können, wenn die Mitverarbeitung nur geringe Leistungen erfordert.“

Die nachstehende Übersicht zum Umfang der Mitverarbeitung in den jeweiligen Leistungsphasen ist dem Gutachten zur HOAI 2013 für das Bundeswirtschaftsministerium³⁵ entnommen und zeigt durchschnittliche, allgemein anzuwendende Werte für den Leistungsfaktor in den jeweiligen Leistungsphasen. Danach werden beim Bauen im Bestand z. B. in den Leistungsphasen 1 – 6 durchschnittlich im Mittel 90% der Grundleistungen im Allgemeinen unter Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz erbracht.

Leistungsbild / Leistungsphasen	Leistungsfaktor [LF]
Leistungsbild Gebäude	
Leistungsphase 1 bis 6	0,9
Leistungsphase 7	0,3
Leistungsphase 8	0,6
Leistungsphase 9	0,5
Leistungsbild Innenräume	
Leistungsphase 1 bis 6	0,9
Leistungsphase 7	0,5
Leistungsphase 8	0,6
Leistungsphase 9	0,5
Leistungsbild Freianlagen	
Leistungsphase 1 und 3	0,9
Leistungsphase 2, 4 und 5	1,0
Leistungsphase 6 und 8	0,6
Leistungsphase 7	0,3
Leistungsphase 9	0,5

Die Leistungsfaktoren für die weiteren Leistungsbilder sind außerdem dem oben erwähnten Gutachten der Arge HOAI zu entnehmen. Diese Leistungsfaktoren stellen Erfahrungswerte dar, die zwar nicht preisrechtlich geregelt sind, aber aufgrund der breiten Plausibilitätsbasis aner-

³⁴ Urteil des BGH vom 27. Februar 2003 (VII ZR 11/02)

³⁵ HOAI-Gutachten der ARGE HOAI – GWT-TUD/BÖRGERS/Kalusche/Siemon im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums

kannt sind. Damit eigenen sie sich in der Praxis. Es steht den Parteien jedoch genauso gut frei, die Leistungsfaktoren einzelfallbezogen zu vereinbaren. Dabei ist das Angemessenheitsprinzip zugrunde zu legen.

Beispiel einer Ermittlung zur mitverarbeiteten Bausubstanz

Nachstehendes Beispiel betrifft ein Bauelement einer Kostengruppe (hier: tragende Decken bei denen die nichttragenden unteren Bekleidungen und die Beläge oberhalb der tragenden Decken nicht berücksichtigt werden, da diese Anteile abgebrochen und entfernt werden).

$$\begin{aligned} \text{anr. Kosten mvB} &= \text{Menge [M]} \times \text{Wert [W]} \times \text{Wertfaktor [WF]} \times \text{Leistungsfaktor [LF]} \\ &= 1.350 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 \times 0,85 \times 0,9 \end{aligned}$$

Der Wertfaktor ergibt sich in diesem Beispiel dadurch, dass die tragende Decke die mitverarbeitet wird, durch eine sog. Aufbetonplatte (sog. Druckplatte) ertüchtigt werden muss und insoweit eine Wertminderung erfährt. Der Leistungsfaktor in Höhe von 0,9 gilt z. B. für die Leistungsphasen 1–6 (Gebäude).

Beispiel einer Ermittlung über mehrere Leistungsphasen

Da die Leistungsfaktoren [LF] gemäß dem o. g. Gutachten in den Leistungsphasen je unterschiedlich sind, stellt sich die Frage einer Bildung eines gemittelten Leistungsfaktors über alle beauftragten Leistungsphasen. Mit diesem gemittelten Leistungsfaktor werden die anrechenbaren Kosten, die im Zuge der Kostenberechnung festgelegt werden, einheitlich in allen Leistungsphasen anfallen. Dazu werden die beauftragten Leistungsphasen mit der jeweiligen Gewichtung versehen verhältnismäßig betrachtet und damit ein sog. Gesamtleistungsfaktor gebildet.

Gesamtleistungsfaktor [GLF] für Leistungsphasen 1–9 =

$$\frac{[(2\% \times 0,9) + (7\% \times 0,9) + (15\% \times 0,9) + (3\% \times 0,9) + (25\% \times 0,9) + (10\% \times 0,9) + (4\% \times 0,3) + (32\% \times 0,6) + (2\% \times 0,5)] \times 100\%}{100\% \text{ Leistungsumfang (Addition der beauftragten LPH's)}}$$

Jeder Klammerausdruck betrifft eine beauftragte Leistungsphase. Innerhalb des Klammerausdrucks wird der jeweilige %-Anteil der Leistungsphase mit dem jeweiligen Leistungsfaktor multipliziert. Daraus ergeben sich die je Leistungsphase gewichteten Leistungsfaktoren, die in ihrer Addition durch den Umfang der beauftragten Leistungsphasen geteilt werden.

Beispiel: Werden nur die Leistungsphasen 1–7 beauftragt, kann die verhältnismäßige Anwendung der Leistungsfaktoren so aussehen:

Gesamtleistungsfaktor [GLF] für Leistungsphasen 1–7 in diesem Beispiel =

$$\frac{[(2\% \times 0,9) + (7\% \times 0,9) + (15\% \times 0,9) + (3\% \times 0,9) + (25\% \times 0,9) + (10\% \times 0,9) + (4\% \times 0,3) + (0\% \times 0,6) + (0\% \times 0,5)] \times 100\%}{66\% \text{ Leistungsumfang (Addition der beauftragten LPH's)}}$$

Die nachstehende Abbildung zeigt das Prinzip der Ermittlung der mitverarbeiteten Bausubstanz (mvB), als rechnerischer Prozesse für jedes in Frage kommende Bauteil.

KoGr.	Bezeichnungen	Baukosten		mvB [M]	x	mvB [W]	x	mvB [WF]	x	mvB [GLF]	x	anr. Kosten
350	Decken		+	(	x	x	x	x	x)	=	
351	Deckenkonstruktionen		+	(	x	x	x	x	x)	=	
352	Deckenbeläge		+	(	x	x	x	x	x)	=	
353	Deckenbekleidungen		+	(	x	x	x	x	x)	=	

Werte in Klammern sollten in einer Erläuterung als Anlage zur Honorarrechnung nachvollziehbar dargelegt werden.

Praxis-Tipp

Die mit diesem Beispiel vorgestellte Ermittlungsmethode kann aufgrund der breiten Anwendungsakzeptanz als geeignete Methode angesehen werden, wenn es darum geht eine angemessene Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz vorzunehmen.

Mitverarbeitete Bausubstanz – fehlende Planungsgrundlagen

Gegebenenfalls wird der Fall auftreten, wonach auch bei erstellter Vorplanung oder Entwurfsplanung noch längst nicht alle Kenntnisse über die vorhandene Bausubstanz vorliegen, z. B. wenn

- keine Bestandsaufnahme vorliegt,
- keine technische Substanzerkundung durchgeführt wurde,
- keine Untersuchungen des bestehenden Tragwerks vorgenommen wurden,
- Leistungen zur Bauphysik (z. B. Thermische Bauphysik, Bauakustik, Raumakustik) entgegen der Empfehlung der Objektplaner beim Umbau nicht beauftragt wurden.

In diesen Fällen bestehen berufliche Kenntnislücken in Bezug auf die Mitverarbeitung von vorhandener Bausubstanz, die eine sachgerechte Vereinbarung zum Umfang und Wert der mitverarbeiteten Bausubstanz nicht ermöglichen. Die Gefahr im Zuge der Planungsvertiefung zu einem weitreichend anderen Umfang zu kommen ist groß.

Sollten diese fachtechnischen Unklarheiten eine sachgerechte Vereinbarung zu Umfang und Wert der mitverarbeiteten Bausubstanz im Wege stehen, sollte die Kostenberechnung diesbezüglich als „vorläufig“ erstellt werden und dann bei Vorliegen der fehlenden Grundlagen ergänzt werden. Damit wird zweierlei erreicht:

- Vermeidung von unsachgemäßen – zu niedrigen - Ansätzen bei den anr. Kosten,
- Vermeidung von Honorarverlusten durch unvollständige Ansätze bei der Kostenberechnung im investiven Bereich
- Vermeidung von Fehlern bei der Kostenberechnung

Mitverarbeitete Bausubstanz – Stufenverträge bzw. getrennte Vergaben

Bei Stufenverträgen kann ein z. B. allein mit der Bauüberwachung später beauftragtes Büro die Anforderung „zum Zeitpunkt der Kostenberechnung“ schlicht nicht erfüllen. Inwieweit sich das Planungsbüro zwingend der Ermittlung des Vorgängerbüros anschließen muss, ist nicht geregelt. Eine zwingende Übernahme der Vereinbarung aus der Vereinbarung des vorhergehenden Planungsbüros ist in der HOAI 2013 nicht vorgesehen. Denn es ist durchaus nicht un-

üblich, dass im Zuge der Bauüberwachung der Umfang der mitverarbeiteten Bausubstanz ein anderer ist als in vorhergehenden Leistungsphasen.

Praxis-Tipp

Insofern ist das allein mit der Bauüberwachung beauftragte Planungsbüro gehalten, selbst eine Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz für den Umfang der beauftragten Leistungen aufzustellen, falls in der vorhergehenden Kostenberechnung ein Mangel besteht. Für diesen Fall besteht nach Auffassung des Verfassers eine Regelungslücke.

Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz in den Leistungsphasen

Nachfolgende Tabelle zeigt Beispiele zur Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz in den jeweiligen Leistungsphasen anhand des Leistungsbildes Gebäude; die Mitverarbeitung entspricht fachtechnisch der „Tiefenschärfe“ der jeweiligen Leistungsphasen.

Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

- Abwägung, ob die planerische Aufgabenstellung im vorhandenen Altbaubestand (vorh. Bausubstanz) grundsätzlich überhaupt möglich ist
- Abwägung der Frage, ob z. B. Tragwerkplaner oder Fachingenieur sich auch mit der vorhandenen Bausubstanz planerisch beschäftigen müssen und wenn ja, mit welchen besonderen Leistungen (z. B. Bestandsuntersuchung altes Tragwerk, verdeckte Bauschäden, alte Techniktrassenführungen untersuchen...)
- Abschätzung, ob evtl. Schadstoffe im Altbau vorhanden sind (Asbest, PCP, PCB, Beschichtungen, Mineralfaserstoffe) und evtl. Empfehlung zur Einschaltung eines Sonderfachbüros.
- Formulierung von Entscheidungshilfen für die etwaige Mitverarbeitung durch weitere Planungsbeteiligte
- Klärung, ob ein Büro für Bauhistorische Untersuchungen (Farbuntersuchungen, Holzuntersuchungen ...) erforderlich ist

Leistungsphase 2 Vorplanung

- Skizzenhafte Mitverarbeitung bzw. funktionale und gestalterische Einbindung der vorhandenen Altbausubstanz bei den Freihandskizzen
- Grundsatzprüfung, welche Anteile der Altbausubstanz funktionell und konstruktiv weiter verwendbar sind
- Ermittlung der Schätzkosten aus Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz (z. B. Verstärkung von Sparren, ...) und Aufnahme in die Kostenschätzung nach DIN 276.
- Bei Baudenkmälern: Denkmalrechtliche Voranfrage zur vorgesehenen Veränderbarkeit des Altbaues gem. Vorplanung
- Einarbeitung der Ergebnisse der weiteren Planungsbeteiligten aus der mitverarb. vorh. Bausubstanz (z. B. Angaben des Tragwerkplaners zur Verwendbarkeit alter Holzbalkendecken...)

Leistungsphase 3 Entwurfsplanung

- Entwurfliche bzw. funktionale Mitverarbeitung der Altbausubstanz bei den Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
 - Gestalterische Mitverarbeitung durch Einbindung vorh. Bauteile in neue Planungen, bes. bei gestalterischen Grundsatzlösungen
 - Einbeziehung der Kostenanteile aus Mitverarbeitung (z. B. Deckenverstärkungen, Putzausbesserungen) und Schutz der vorh. Bausubstanz in die Kostenberechnung nach DIN 276
- Baurechtliche Abstimmung, ob die Altbausubstanz im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit geeignet ist (z. B. alte Wände im Treppenhaus auch als F90-Wand geeignet?)

Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung

- Einbeziehung der vorh. Bausubstanz in die Genehmigungsplanung (z. B. beim Brandschutz, Fluchtwegekonzept, Rauchabschnittsbildung...)
- Zusammentragen der für die vorh. Altbausubstanz notwendigen Nachweise (z. B. Brandschutzgutachten bei Umnutzung)
- Klärung, ob Standsicherheitsnachweis (und evtl. Prüfstatik) für tragende Altbausubstanz erforderlich ist (z. B. bei Umbau von Versammlungsstätten)
- Evtl. denkmalrechtlicher Genehmigungsantrag und denkmalpflegerische Abstimmungen

Leistungsphase 5 Ausführungsplanung

- Ausführungszeichnungen einschl. mitverarbeiteter Altbausubstanz als Ausschreibungs- und Ausführungsgrundlage.
- Detailzeichnungen zur konstruktiven Verbindung zwischen vorh. Altbausubstanz und neuen Bauteilen
- Materialtechn. Abstimmung Alt-Neu, z. B. Befestigungsart einer neuen F-90-Tür in alter mitverarbeiteter Bausubstanz (Bauartzulassungen betreffen nur F-90-Türen in Neubauwänden)
- Winddichte Ganzglasfassade an Klinker-Altbau mit Bautoleranzen
- Planerische Festlegung v. Schutzmaßnahmen für die vorh. Bausubstanz

Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe

- LV-Positionen die zur Mitverarbeitung der Altbausubstanz erforderlich sind, z. B. spezielle Bearbeitung des vorhandenen Untergrundes (z. B. Befestigen neuer Feuerschutzplatten an alten Holz- oder Stahlstützen)
- LV-Beschreibung von Einbaubedingungen zur Angebotskalkulation (z. B. Stahlträger für Deckenverstärkung zunächst in Einzelteilen mit Kopfplatten in Altbau einbringen, anschl. Im Altbau zu langen Trägern verschrauben).
- LV-Beschreibung für Maßnahmen an der vorhandenen Altbausubstanz (z. B. evtl. Schutzmaßnahmen; Behinderungen im Ablauf; prov. Abschottungen, prov. Zugangswege bzw. Zwischenlager im Gebäudeinneren ... als Kalkulationsgrundlage)
- LV-Positionen zur Befestigung neuer Bauteile an der mitverarb. Bausubstanz (z. B. Einbau einer neuen Treppe im Altbau)

Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe

- Angebotswertung, hinsichtlich der angebotenen Neu-Materialien und Bauverfahren in Bezug auf Verträglichkeit mit der vorh. Altbausubstanz (neuer Fugenmörtel in altem Mauerwerk Treibminerale; neue Anstrichsysteme auf vorh. Altbaufassade...)
- Beurteilung der Angebote im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem Altbau z. B. Unterfangungen, Deckenverstärkungen...)
- Beurteilung von Nebenangeboten und Alternativen soweit die Altbausubstanz betreffend.

Leistungsphase 8 Bauüberwachung

- Bauüberwachung von Maßnahmen an der vorhandenen Altbausubstanz
 - Befestigung Neu an Alt z. B.
 - neuer Fassadenputz auf altem Untergrund; neues deckenhängendes Röntgengerät in Altbaudecke eines Krankenhausumbaus; untere Lastverteilung neuer Träger in der Altbausubstanz
 - Überwachung von Brandschutzmaßnahmen, z. B. Einbau von T-30-Türen in Altbauwände (Übereinstimmung mit Bauartzulassung); Befestigung neuer Feuerschutzbekleidung an Altbausubstanz
 - Überwachung bei Neuverfugung von altem Natursteinmauerwerk, Ausbesserungen vorhandener Putzflächen (Untergrundhaftung...)
- Überwachung von Sicherungsmaßnahmen (Abdeckfolien, Sicherungsgerüste, Unterfangungen...) an der Altbausubstanz
- Terminplanung unter Berücksichtigung der Bedingungen aus der vorhandenen mitverarbeiteten Bausubstanz (z. B. geringere Baugeschwindigkeit).
- Überwachung bezüglich der befristeten höheren Belastung vorh. Bausubstanz während der Bauzeit.
- Kontrolle der Altbausubstanz im Rahmen der Abrechnung (z. B. Beschädigung durch Unternehmer?)

Leistungsphase 9 Objektbetreuung und Dokumentation

- Objektbegehung zur Mängelfeststellung an der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz

Unvollständige fachliche Basis für Ermittlung der anrechenbaren Kosten

Soweit keine Bestandsaufnahmen oder Technische Substanzerkundungen durchgeführt wurden, fehlen die entsprechenden Kenntnisse, um die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz fachgerecht ermitteln zu können. In diesem Zusammenhang zeigt sich die Bedeutung und Auswirkung der ordnungsgemäßen Vereinbarung und Erbringung von Besonderen Leistungen beim Bauen im Bestand.

Die Regelung zur Vereinbarung von angemessenen anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz im Zuge der Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung erfordert im Ergebnis eine

- Klärung der Aufgabenstellung und des Raumprogramms sowie der vorgesehenen Nutzungen, Standards
- Beauftragung und Durchführung aller baufachlich notwendigen Objektplanungen, Fachplanungen, Beratungsleistungen ab Leistungsphase 1

- Beauftragung der in den jeweiligen Leistungsbildern baufachlich erforderlichen Besonderen Leistungen³⁶

Diese Mindestvoraussetzungen müssen erfüllt sein, um die baufachlich erforderlichen Projektkenntnisse zu erhalten, die notwendig sind, um darauf aufbauend die angemessenen anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz vereinbaren zu können.

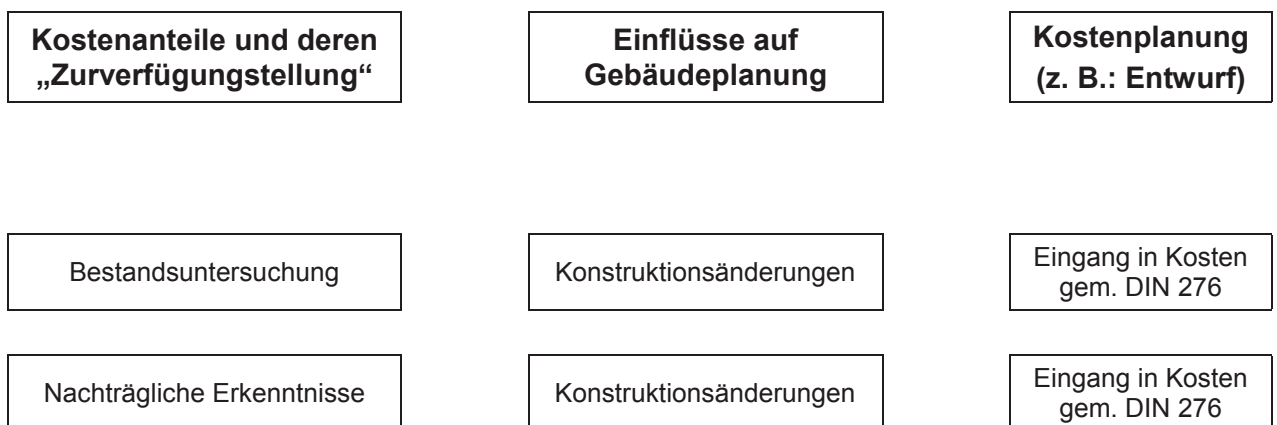
Das gilt auch für Generalplaner die mit Subplanern entsprechende Verträge abschließen.

Soweit dem Planungsbüro die Grundlagen für diese Ermittlungen nicht zur Verfügung gestellt werden, sollte das Planungsbüro auch keine Verantwortung für die rechnerische Richtigkeit der Kostenermittlung in der zu erwartenden Form übernehmen. Die Ertüchtigungskosten sind damit ebenfalls nicht mit der gebotenen Tiefenschärfe und rechnerischen Genauigkeit ermittelbar. Gleiches trifft auch für die aus der Mitverarbeitung sich ergebenden anrechenbaren Kosten zu. Diese Defizite können dazu führen, dass die Kostenberechnung diesbezüglich unvollständig sein kann, was dem Auftraggeber im Rahmen der Beratungspflichten des Planungsbüros rechtzeitig kommuniziert werden sollte.

Beispiel

Wenn bei einem Umbau bis zur Erstellung der Kostenschätzung oder Kostenberechnung noch keine Bestandsaufnahme oder technische Substanzerkundung erfolgen konnte (z. B. wegen fehlender Beauftragung) stehen keine hinreichenden baufachlichen Projektkenntnisse zur Verfügung anhand derer Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz fachgerecht abgeschätzt werden kann.

Die nachstehende Abbildung zeigt die möglichen Einflüsse von Bestandsuntersuchungen oder nachträgliche Erkenntnisse auf die Baukosten nach DIN 276/08.



³⁶ z. B. technische Substanzerkundung der vorhandenen Bausubstanz

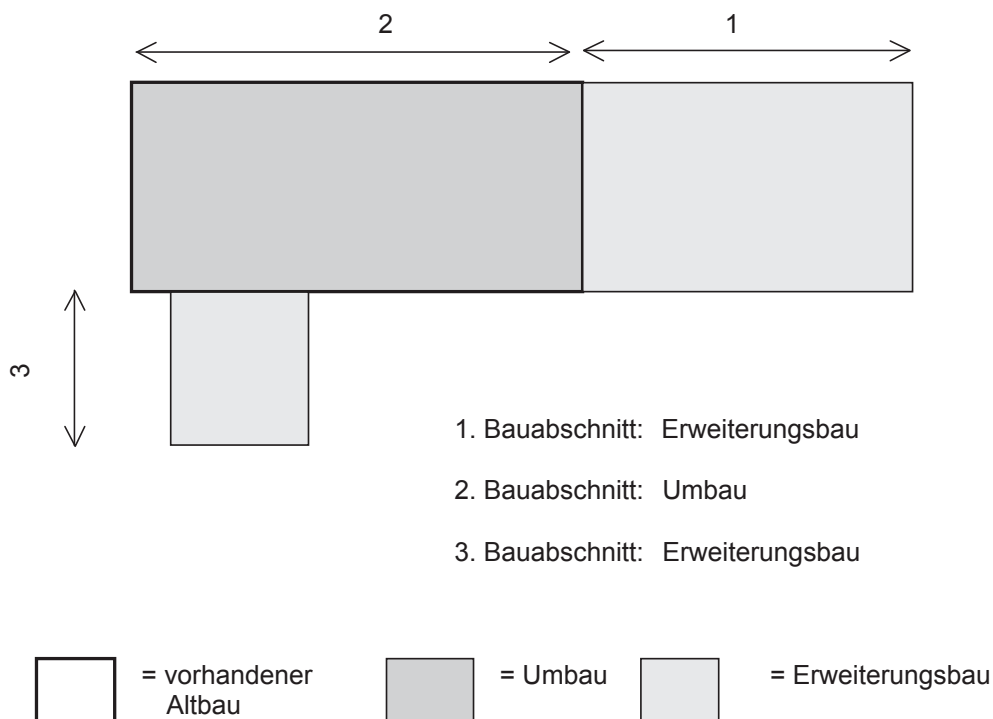
Vertragsbeendigung vor Erstellung einer vollständigen Kostenermittlung

Die anrechenbaren Kosten bei vorzeitig beendeten Vertragsverhältnissen können Gegenstand von Auseinandersetzungen sein, soweit der Vertrag vor Erstellung der Kostenberechnung bzw. Kostenschätzung beendet wurde und noch nicht alle Fachbeiträge der weiteren an der Planung Beteiligten integriert werden konnten. In diesen Fällen sollte der Gebäudeplaner für fehlende Daten begründete Annahmen treffen und seiner Ermittlung der anrechenbaren Kosten hinzufügen. Es macht Sinn diese Annahmen gesondert kenntlich zu machen (z. B. eigene Spalte mit entsprechender Bezeichnung) und fachlich zu erläutern. Das gilt u. a. für folgende Beiträge die in die Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung eingehen:

- Kosten für Schadstoffausbau bei Umbauten
- Nutzungsspezifische Anlagen der Kostengruppe 470
- Technische Anlagen allgemein (Kostengruppe 400)
- Vorgesehene Baukonstruktive Einbauten
- Gründung (z. B. Hangsicherung)
- Bauwischenzustände (Kostengruppen 300 und 400)
- Mitverarbeitete Bausubstanz beim Bauen im Bestand

Anrechenbare Kosten je Abrechnungseinheit

Die anrechenbaren Kosten sind nach den Vorschriften der HOAI je Objekt gesondert aufzustellen. Die nachfolgende Abbildung zeigt dies anhand eines Umbaus und 2 Erweiterungsbauten.



Folgende Beispiele können für die Praxis von Bedeutung sein, wenn es darum geht zu entscheiden, ob ein oder mehrere Gebäude vorliegen.

Gebäude	Gebäude	Anzahl Objekte
Sporthalle	Angebauter 1-geschossiger Umkleidetrakt	1 Objekt
Sporthalle	Fachunterrichtsräume mit Abstand von 10 m	2 Objekte
Wohnhaus	Freistehende Garage	2 Objekte
Produktionsgebäude	Verwaltungsgebäude	2 Objekte
Reihenhaus	Reihenhaus (konstruktiv und funktional getrennt)	2 Objekte