

Der Raum als Objekt

Schnittstellenprobleme bei der Honorierung von „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“

Text: Werner Seifert

In den bis 2009 gültigen Fassungen der HOAI regelte § 25 Abs. 1, dass Leistungen bei raumbildenden Ausbauten nicht gesondert abgerechnet werden dürfen, wenn der Architekt diese neben den Leistungen bei Gebäuden erbringt. Aufgrund von § 11 Abs. 1 der HOAI 2009 sind Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten jetzt aber getrennt abzurechnen. Ein Gebäude wird allgemein als eine unbewegliche, überdeckte bauliche Hülle mit tragenden Innenwänden verstanden. Dazu gehören allgemein auch alle fest eingebauten, nicht tragenden Wände, Ausbauten und technischen Anlagen. Nach der HOAI ist der Begriff „Gebäude“ aber sehr viel enger zu verstehen: Nach ihr sind die Technische Ausrüstung und auch der raumbildende Ausbau nicht Teil der Gebäudeplanung. Der raumbildende Ausbau ist in den alten Versionen und in der aktuellen Fassung der HOAI „die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion“. Es geht also um den „Ausbau“ und im Zusammenhang damit auch um „Raumbildung“.

Nach § 11 Abs. 1 sind die Honorare für mehrere Objekte getrennt abzurechnen. Weil es sich beim Gebäude und beim raumbildenden Ausbau systematisch um zwei unterschiedliche Objekte handelt, muss das Objekt raumbildender Ausbau auch nicht mit dem Objekt Gebäude identisch sein. Nach § 11 Abs. 1 sind auch mehrere raumbildende Ausbauten getrennt abzurechnen, wenn diese gegeneinander konstruktiv bzw. funktional abgrenzbar sind. Ein solcher Ansatz ergibt sich auch aus der Objektliste (Anlage 3.3 HOAI). Ein Wohn- und Geschäftshaus ist z. B. ein Gebäude, wird aber regelmäßig aus einer ganzen Reihe von raumbildenden Ausbauten bestehen.

Abgrenzung zwischen „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“

Bei der Abgrenzung zwischen Gebäuden und raumbildenden Ausbauten kommt es im Wesentlichen darauf an, ob Bauleistungen dem Rohbau oder dem Ausbau zuzuordnen sind.

Wenn also schon durch den Rohbau selbst Räume gebildet werden, handelt es sich nicht um Leistungen des raumbildenden Ausbaus. Für eine im Sinne von § 11 Abs. 1 getrennte Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und bei raumbildenden Ausbauten bedarf es keiner besonderen Vereinbarung. Die nach der HOAI vorgesehene Trennung kann jedoch vertraglich ausgeschlossen werden. Dies kann allerdings mittelbar zu einer Unterschreitung der Mindestsätze und damit zu einer unzulässigen Honorarvereinbarung führen, wenn eine solche Honorarminderung nicht anderweitig – z. B. über den Honorarsatz – kompensiert wird. Eine kumulierte Abrechnung im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2, 3 scheidet aber von vornherein aus, weil diese Vorschrift nicht bei verschiedenartigen Objekten anzuwenden ist.

Die anrechenbaren Kosten bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind nach den Regelungen des § 32 Abs. 1 bis 3 zu ermitteln. Nach Abs. 1 sollen die „Kosten der Baukonstruktion“ (KG 300) bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten (voll) anrechenbar sein. Dabei muss eine entsprechende Aufteilung vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Kosten der Technischen Anlagen (Abs. 2, KG 400). Maßgeblich kommt es darauf an, für welche Anlagen/Anlagenteile bei der Gebäudeplanung oder bei der Planung von raumbildenden Ausbauten integrierende Leistungen anderer an der Planung Beteiligter zu erbringen sind.

Da sich die Objekte des raumbildenden Ausbaus nicht zwangsläufig nach der Gebäudegliederung richten, kann der Versuch einer Abgrenzung bei den KG 300 und 400 nach Gebäuden und raumbildenden Ausbauten schnell scheitern. Nach § 6 Abs. 1 HOAI sind jedoch die anrechenbaren Kosten jetzt auf der Grundlage der Kostenberechnung (Lph. 3) zu ermitteln. Die preisrechtlich vorgesehene Ausarbeitungstiefe reicht allerdings nur bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung (§ 2 Nr. 14). Diese Regelung der HOAI ist offenkundig ungeeignet, um nach ihr die Kosten nach Gebäude und raumbildenden Ausbauten aufzuteilen. Die Tatsache, dass die Trennung zwischen Gebäuden und raumbildenden Ausbauten in der Praxis vertraglich viel-

fach noch nicht berücksichtigt ist, wird regelmäßig zu einer Mindestsatzunterschreitung führen. Wenn dann im Nachhinein die Kosten fiktiv aufgeteilt werden, ist dies jedoch nicht prüfbar.

Empfehlungen für die Praxis

Aufteilungen müssen konkret und einzelfallbezogen vorgenommen werden (siehe BGH-Urteil VII ZR 160/99 vom 06.07.2000). Dafür müssen Kostenberechnungen mindestens bis zur dritten Ebene ausgearbeitet und darüber hinaus muss vereinbart werden, welche Kostengruppen bei welchem Leistungsbild anrechenbar sein sollen. Bei mehreren Gebäuden bzw. mehreren raumbildenden Ausbauten muss eine weitergehende Trennung vorgenommen werden.

Alternativ dazu kann auch eine nach DIN 276 zulässige Gewerkegliederung mit Festlegung vorgenommen werden, welche Gewerke bei welchem Leistungsbild anrechenbar sein sollen. Schließlich könnte auch ein Verzicht auf eine getrennte Abrechnung vereinbart werden. Um eine mittelbare Mindestsatzunterschreitung zu vermeiden, muss dann aber ein entsprechend höherer Honorarsatz vereinbart werden. Dessen Höhe kann überschlägig eingeschätzt werden. Bei schriftlichen Vereinbarungen bei Auftragserteilung, die zwischen Mindest- und Höchstsatz liegt, ist dies zulässig (BGH-Urteil VII ZR 164/07 vom 17.04.2009).

Der Wegfall des § 25 Abs. 1 der bis 2009 gültigen HOAI führt zwar zu einem höheren Honorar. In der Praxis kommt es aber zu massiven Abgrenzungsproblemen zwischen Gebäuden und raumbildenden Ausbauten. Lösungen bieten sich nur über pragmatische vertragliche Vereinbarungen an. ■

Werner Seifert ist Architekt und Honorarsachverständiger in Würzburg

© FESTSCHRIFT FÜR HAIBLE

Ausführliche Beiträge zu den Themen dieser Seiten enthält die Festschrift zum 80. Geburtstag des Architekten und Honorar-Fachmanns Egon-Rudolf Anton Haible am 12. April (Herausgeber: Andreas T. C. Krüger).

Bestellinfo: archiak@t-online.de für 49,90 €