



DIE ANRECHENBAREN KOSTEN ALS GRUNDLAGE DES ARCHITEKTENHONORARS

Die Vergütung des Architekten bei der Erbringung von Grundleistungen aus dem Leistungsbild der Gebäudeplanung (Anlage 11) hängt – neben der Honorarzone und dem Honorarsatz – maßgeblich von den anrechenbaren Kosten des Objektes ab. Darüber hinaus spielen die anrechenbaren Kosten auch für die Bewertung des Honorars bei der Erbringung von Grundleistungen anderer Leistungsbilder der HOAI eine entscheidende Rolle. Neben den Grundleistungen für Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten richtet sich das Architektenhonorar insbesondere auch bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen, im Rahmen der Tragwerksplanung sowie der technischen Ausrüstung nach den anrechenbaren Kosten.

Der Architekt sollte sich aus folgenden Gründen mit den Vorschriften über die Ermittlung der anrechenbaren Kosten genauestens auseinander setzen:

1. Vielfach verschwendet der Architekt erhebliche Teile seines Honorars dadurch, dass er die anrechenbaren Kosten nicht richtig ermittelt. Besonders bei den technischen Gewerken lassen Architekten die (teilweise) Anrechenbarkeit der hierfür anfallenden Kosten nach § 32 Abs. 2 HOAI häufig außer Betracht.
2. Die Fälligkeit des Architektenhonorars ist gemäß § 15 Abs. 1 HOAI erst dann gegeben, wenn der Architekt dem Auftraggeber eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht hat. Zur Prüffähigkeit gehört u. a. eine ordnungsgemäße Darstellung der anrechenbaren Kosten. Liefert der Architekt keine nachvollziehbare Kostenermittlung, so tritt die Fälligkeit seines Vergütungsanspruches im Prinzip nicht ein. Er kann das Honorar vom Auftraggeber noch nicht verlangen. Eine auf Zahlung der Vergütung gerichtete Klage würde als zurzeit unbegründet abgewiesen. Zur Fälligkeit ist allerdings zu beachten, dass abweichend vom Wortlaut des § 15 Abs. 1 HOAI nach der Rechtsprechung die Fälligkeit bereits dann eintritt, wenn der Architekt eine nicht prüffähige Rechnung überreicht und der Auftraggeber die mangelnde Prüffähigkeit nicht oder nicht substantiiert innerhalb von 2 Monaten rügt.

Zu beachten ist zudem, dass für die Herbeiführung der Prüffähigkeit eine nachvollziehbare Darstellung der anrechenbaren Kosten ausreichend ist. Demgegenüber berührt die inhaltliche Richtigkeit der einzelnen Kostenansätze nicht die Prüffähigkeit der Schlussrechnung. Im Falle überhöhter Kostenansätze ist lediglich eine Anpassung des Honorars vorzunehmen. Die Fälligkeit der Forderung an sich wird hierdurch nicht beeinträchtigt.



▪ **DIE KOSTENBERECHNUNG ALS ABRECHNUNGSGRUNDLAGE**

Die grundsätzlichen Regelungen zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten befinden sich in den §§ 4, 32 bzw. 37 HOAI.

Nach der HOAI 2009 werden nunmehr sämtliche Leistungsphasen nach der Kostenberechnung abgerechnet (§ 6 Abs. 1 HOAI). Die Kostenberechnung ist eine Ermittlung der angenäherten Gesamtkosten am Ende der Entwurfsplanung und bildet in der Regel die Entscheidungsgrundlage für den Bauherrn, ob die Baumaßnahme wie geplant ins Baugenehmigungsverfahren eingebracht werden soll. Der Kostenberechnung werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt:

- Planungsunterlagen (z. B. durchgearbeitete Entwurfszeichnungen, ggf. auch Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen)
- Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen
- Ergänzende Erläuterungen

In der Kostenberechnung müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Für die Kostenberechnung ist die DIN 276 in der Fassung Dezember 2008 zugrunde zu legen.

Kostenanschlag und Kostenfeststellung spielen für die Abrechnung keine Rolle mehr. Wird das Stadium der Kostenberechnung nicht erreicht, darf der Architekt nach der Kostenschätzung abrechnen.

▪ **WELCHE KOSTEN SIND ANRECHENBAR?**

Hat der Architekt die Kostenberechnung erstellt, hat er im nächsten Schritt auszusortieren, welche Kosten er für seine Honorarberechnung anrechnen darf und welche nicht. Für die Beantwortung dieser Frage ist bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten § 32 HOAI (für Freianlagen § 37 HOAI) heranzuziehen. Nach der Systematik des § 32 HOAI sind bestimmte Kostengruppen stets anrechenbar, einige teilweise anrechenbar und einige Kostengruppen hingegen sind nur anrechenbar, wenn der Auftraggeber diesbezüglich Planungs- und/oder Überwachungsleistungen ausführt. Als Letztes sind die Kostengruppen zu beachten, die der Architekt in keinem Fall anrechnen darf.

Bei der Gebäudeplanung bedeutet dieses für die einzelnen Kostengruppen auf Basis der DIN 276 (Fassung Dezember 2008) Folgendes:

- Stets anrechenbar sind die Kosten der Baukonstruktion – KG 300 (§ 32 Abs. 1 HOAI):
 - KG 310 Baugrube
 - KG 320 Gründung
 - KG 330 Außenwände
 - KG 340 Innenwände
 - KG 350 Decken
 - KG 360 Dächer



- KG 370 baukonstruktive Einbauten
- KG 390 sonstige Maßnahmen der Baukonstruktion

- Teilweise anrechenbar sind die Kosten für Technische Anlagen – KG 400 (§ 32 Abs. 2 HOAI):
 - KG 410 Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen
 - KG 420 Wärmeversorgungsanlagen
 - KG 430 lufttechnische Anlagen
 - KG 440 Starkstromanlagen
 - KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
 - KG 460 Förderanlagen
 - KG 470 Nutzungsspezifische Anlagen
 - KG 480 Gebäudeautomation
 - KG 490 sonstige Maßnahmen für technische Anlagen

- Anrechenbar bei entsprechender Mitwirkung des Architekten sind folgende Kosten (§ 32 Abs. 3 HOAI):
 - KG 210 Herrichten
 - KG 230 nichtöffentliche Erschließung
 - KG 610 Ausstattung
 - KG 620 Kunstwerke

- In keinem Fall anrechenbar sind die übrigen Kostengruppen:
 - KG 100 Grundstück
 - KG 220 öffentliche Erschließung
 - KG 240 Ausgleichsabgaben
 - KG 250 Übergangsmaßnahmen
 - KG 500 Außenanlagen (Ausnahme: § 32 Abs. 4 HOAI)
 - KG 700 Baunebenkosten

Der Architekt hat also Kostengruppe für Kostengruppe zu prüfen, ob er die darin angesetzten Kosten den anrechenbaren Kosten zurechnen darf oder ob er diese für seine Honorarabrechnung außen vorlassen muss.

Beispiel: Plant der Architekt ein »nacktes« Gebäude, ohne sich um das Herrichten des Grundstücks, die Erschließung, die Außenanlagen sowie die Technischen Anlagen zu kümmern, darf er nur die Kosten der Baukonstruktion (Kostengruppe 300) voll anrechnen. Die Technischen Anlagen (Kostengruppe 400) sind darüber hinaus nach der Regelung in § 32 Abs. 2 HOAI anrechenbar. Alle übrigen Kostengruppen muss der Planer bei den anrechenbaren Kosten unberücksichtigt lassen, entweder weil die Kosten überhaupt nicht anrechenbar sind (z. B. Kostengruppen 100 und 700) oder weil er mit der Bearbeitung der Gewerke aus diesen Kostengruppen nicht beschäftigt war (z. B. Kostengruppen 210, 230).



▪ ANRECHENBARKEIT DER KOSTEN FÜR TECHNISCHE ANLAGEN

Es ist immer wieder festzustellen, dass sich Architekten mit der Anrechnung der Kosten für die Technischen Anlagen nach § 32 Abs. 2 HOAI (früher: § 10 Abs. 4 HOAI) schwer tun, was insbesondere an der z. T. missverständlichen Formulierung dieser Bestimmung liegt. Daher soll diese Vorschrift im Folgenden eingehend erläutert werden.

Nach § 32 Abs. 2 HOAI darf der Architekt im Rahmen der Abrechnung von Grundleistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten die Kosten für die Technischen Anlagen (Kostengruppe 400) immer vollständig anrechnen, sofern die Kosten aus dieser Kostengruppe 25 % der sonstigen anrechenbaren Kosten – also der Summe der Kosten aus den übrigen anrechenbaren Kostengruppen – nicht übersteigt. Wird der Schwellenwert überschritten, darf der Architekt die Kosten der Technischen Anlagen für den übersteigenden Betrag nur zur Hälfte anrechnen.

Beispiel: Der Architekt ist mit der Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 bis 4) für ein Gebäude beauftragt.

- Gesamtkosten des Objekts gemäß Kostenberechnung:
2.100.000 Euro
- abzüglich nicht anrechenbarer Kosten (z. B. KoGrp. 100):
600.000 Euro
- Zwischensumme: 1.500.000 Euro
- davon entfallen auf die KoGrp. 400 – Technische Anlagen:
500.000 Euro
- damit ergeben sich »sonstige anrechenbare Kosten« im Sinne von § 32 Abs. 2 HOAI (1.5 Mio. Euro abzgl. 0,5 Mio. Euro):
1.000.000 Euro
- davon 25 % (voll anrechenbar von den 500.000 Euro der KoGrp. 400 gem. § 32 Abs. 2 Nr. 1 HOAI):
250.000 Euro
- Restbetrag der KoGrp. 400: 250.000 Euro
- davon anrechenbar (von 250.000 Euro gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 2 HOAI):
125.000 Euro
- Summe der anrechenbaren Kosten: 1.375.000 Euro (1 Mio. Euro sonstige anrechenbare Kosten + 250.000 Euro gem. § 32 Abs. 2 Nr. 1 HOAI + 125.000 Euro gem. § 10 Abs. 2 Nr. 2 HOAI)

Diese Anrechnung kommt immer zum Tragen, unabhängig davon, ob der Architekt mit der Planung und/oder Überwachung der Ausführung der Technischen Anlagen betraut ist. Der Halbsatz »die der Auftragnehmer fachlich nicht plant und deren Ausführung er fachlich auch nicht überwacht« ist insoweit missverständlich. Auf den Halbsatz könnte eigentlich verzichtet werden.



Die Teilanrechnung der Technischen Anlagen innerhalb der anrechenbaren Kosten der Gebäudeplanung erfolgt aber auch in den Fällen, in denen der Architekt mit der fachlichen Planung und/oder Überwachung der Ausführung der Kostengruppe 400 beauftragt ist. In diesem Fall, erhält er jedoch ein zusätzliches Honorar für Leistungen der Technischen Ausrüstung gemäß §§ 51 ff HOAI.

▪ EIGENLEISTUNGEN DES BAUHERRN UND VERGÜNSTIGUNGEN VON BAUUNTERNEHMERN

Grundsätzlich soll sich in den anrechenbaren Kosten der Wert des Bauwerkes widerspiegeln. Dieser Wert wird jedoch nicht dadurch beeinflusst, dass der Bauherr selbst Lieferungen oder Leistungen der Bauausführung übernimmt. Gleiches gilt für den Fall, dass Bauunternehmen dem Bauherrn überobligatorische Vergünstigungen einräumen. Hierdurch wird normalerweise der Wert des Bauwerkes nicht gemindert. Zudem führen diese Verhaltensweisen zu keiner Reduzierung der Leistungspflichten des Architekten.

Diesen Umständen trägt § 4 Abs. 2 HOAI insoweit Rechnung, als dass der Architekt berechtigt ist, in Fällen, in denen der Auftraggeber

- selbst Lieferungen und Leistungen übernimmt,
- von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,
- Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder
- vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt,

die ortsüblichen Preise bei seiner Kostenermittlung ansetzen darf.

Als ortsüblich gelten dabei die Preise, die ein gewerblicher Unternehmer am Ort und zum Zeitpunkt der Bauausführung für die betreffenden Leistungen ansetzen würde. Zur Ermittlung des ortsüblichen Preises kann der Architekt beispielsweise auf Erfahrungswerte aus Angeboten anderer Unternehmer zurückgreifen. Erforderlichenfalls sind diese Preise durch einen Sachverständigen zu ermitteln.

Zu Nr. 1: Unter dem Bereich »selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt« versteht die Rechtsprechung nicht nur direkte Eigenleistungen des Bauherrn. Vielmehr sind hierunter auch Leistungen Dritter, die aufgrund persönlicher Beziehungen zum Bauherrn besonders günstig oder kostenlos tätig werden, zu verstehen (z. B. Nachbarschaftshilfe).

Zu Nr. 2: Unter »sonst nicht übliche Vergünstigungen« der Bauunternehmer und Lieferanten sind Nachlässe, Rabatte, Provisionen und Prämien zu verstehen. Nicht hierunter fallen Sicherheitseinbehalte sowie Kürzungen aufgrund einer Gegenrechnung mit Vertragsstrafen-, Schadensersatz- oder Minderungsansprüchen.

Die ortsüblichen Preise dürfen jedoch nur dann angesetzt werden, wenn die betreffende Vergünstigung nicht mehr der Üblichkeit entspricht. Welche Vergünstigungen als noch üblich anzusehen sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere den Gepflogenheiten in dem betreffenden Gewerbegebiet an dem Ort der Bauausführung. Des Weiteren ist die Stellung des Auftraggebers (z. B. Großkunde) zu berücksichtigen.



Skonti sind nicht als Vergünstigung im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 HOAI zu werten. Wie bereits oben ausgeführt, sollen die anrechenbaren Kosten den Wert des Bauwerkes erfassen. Skontoabreden sind jedoch als Zahlungsmodalitäten zu werten, die lediglich einen Anreiz für eine zügige Forderungsbegleichung darstellen. Skonti betreffen daher nicht den Wert des Bauwerkes und führen deshalb nach überwiegender Auffassung zu keiner Minderung der anrechenbaren Kosten.

Zu Nr. 3: Durch die Regelung in § 4 Abs. 2 Nr. 3 HOAI wird klargestellt, dass bei Tauschgeschäften zwischen Bauherren und Bauunternehmern bzw. Lieferanten eine Minderung der anrechenbaren Kosten nicht erfolgt. Es ist auch in diesen Fällen der ortsübliche Preis für die Bauleistung/Lieferung anzusetzen.

▪ **»TOLERANZEN« IM RAHMEN DER KOSTENERMITTLUNG**

Vielfach kommt es zwischen Bauherrn und Architekten zu Auseinandersetzungen darüber, dass die Ergebnisse der einzelnen Kostenermittlungen trotz unveränderten Bauvolumens erheblich voneinander abweichen oder die ermittelten Summen überhöht sein sollen. Ersteres liegt jedoch z. T. in der Natur der Sache. Bereits der Begriff »Kostenschätzung« bringt klar zum Ausdruck, dass es sich nur um eine überschlägige Ermittlung der Baukosten handelt. Mit den weiteren Kostenermittlungen (Kostenberechnung und Kostenanschlag) tritt dann eine zunehmende Konkretisierung ein. Schlussendlich werden in der Kostenfeststellung die tatsächlich entstandenen Kosten ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund erkennt die Rechtsprechung an, dass die Ergebnisse der einzelnen Kostenermittlungen Abweichungen aufweisen können. Vielfach ist in der Literatur zur HOAI die Aussage anzutreffen, dass es gefestigte Toleranzgrenzen gibt. Diese werden häufig bei der Kostenschätzung mit 30 %, bei der Kostenberechnung mit 20 % und beim Kostenanschlag mit 10 % von der Kostenfeststellung beziffert.

Vor einer derartigen Pauschalierung von Toleranzgrenzen kann jedoch nur gewarnt werden. Der Architekt hat stets eine objektiv richtige Kostenermittlung vorzunehmen. Schwankungen können sich allenfalls daraus ergeben, dass in den jeweiligen Stufen die Erkenntnismöglichkeiten für die einzelnen Kostenansätze unterschiedlich sind. Es muss sich folglich bei jeder Kostenermittlung - unter Berücksichtigung der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Kenntnisse zu dem Bauvorhaben - um eine nach objektiven Kriterien realistische Kostenermittlung handeln.

Liegt die Ursache einer überhöhten Kostenermittlung im Verantwortungsbereich des Architekten, so hat er eine entsprechende Korrektur vorzunehmen, die sich dann auch beim Honorar niederschlägt. Als Fallgestaltungen kommen hier beispielsweise Planungsfehler, das Zugrundelegen unrealistisch hoher Kostenansätze oberhalb der Erfahrungswerte oder eine unzureichende Ermittlung der Kostengrundlagen in Betracht. In diesen Konstellationen kann sich der Architekt nicht erfolgreich auf Toleranzbreiten berufen.

Andererseits können sich aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall auch sehr hohe Schwankungsbreiten ergeben, die gleichwohl als zulässig erachtet werden. Dies gilt insbesondere bei Umbauten, bei denen vielfach erst im Zuge der Bauausführung durch Bauteilöffnungen zusätzlicher Sanierungsbedarf sichtbar wird.



Im Ergebnis sollte der Architekt bei der Inanspruchnahme von Toleranzen im Rahmen der Kostenermittlung äußerst vorsichtig agieren und zunächst feststellen, worauf die Abweichung beruht. Lediglich dann, wenn es sich um »natürliche« Schwankungen handelt, die auf den zum Zeitpunkt der Kostenermittlung unterschiedlichen Kenntnismöglichkeiten über das Bauvorhaben beruhen, kann er zu seinen Gunsten Toleranzen in Anspruch nehmen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus 2003¹ im Falle einer vereinbarten Bausummenobergrenze dieser Wert gleichzeitig als Höchstgrenze für die anrechenbaren Kosten zur Honorarermittlung des Architekten zu verstehen ist.

Zu welchen Irritationen die oben kritisierten Toleranzpauschalierungen führen können, mag das nachfolgende Beispiel verdeutlichen:

Vor einiger Zeit trat ein Architekt an den Autor heran und meinte, unter Berufung auf die Toleranzpauschalen seine Kostenermittlungen grundsätzlich mit einem Sicherheitszuschlag von 10 % versehen zu dürfen. Diesen nicht näher substantiierten Zuschlag wollte der Architekt dann auch auf die anrechenbaren Kosten im Rahmen seiner Honorarermittlung aufschlagen. Eine derartige Handhabung ist selbstverständlich unzulässig und führt zu einer überhöhten Honorarabrechnung.

▪ ZUSAMMENFASSUNG

Der Architekt ist gut beraten, sich mit der Ermittlung der anrechenbaren Kosten intensiv auseinander zu setzen. Wissenslücken bei dieser Thematik führen entweder dazu, dass der Architekt Honorar verschenkt oder dazu, dass er sich durch fehlerhafte Kostenermittlungen einem erheblichen Prozessrisiko aussetzt. Gerade in Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere erstinstanzliche Gerichte Honorarklagen von Architekten gerne wegen mangelnder Prüffähigkeit abweisen, sollte der Architekt auf eine ordnungsgemäße Darstellung der anrechenbaren Kosten bedacht sein.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand 12/2011

¹ BGH, Urteil vom 23.01.2003 – Az. VII ZR 362/01