

WO DIE BETONZANGE zubeißt, da können die Planer meistens mit gutem Recht auch Abbruchhonorare abrechnen.

Engelbert Hosner - www.bauwissen.at/Pixelquelle



Auch der Abriss will geplant sein

Selbst der BGH bestätigt: Abbruchkosten sind anrechenbare Kosten

Viele Auftraggeber glauben, dass die Kosten für Abbrucharbeiten keine anrechenbaren Kosten seien, weil die dazugehörigen Planungsleistungen oft nur einen geringen Umfang einnehmen. Dies ist in den meisten Praxisfällen nicht zutreffend. Die HOAI hält im § 52 Satz 1 eindeutige Regelungen darüber vor, dass die Abbruchkosten dann anrechenbar sind, wenn der Planer den Abbruch entweder plant oder überwacht. Dabei genügt - wie der nachfolgende Beitrag aus der Praxis der Gütestelle Honorar- und Vergaberecht zeigt - die Planung in *einer* Leistungsphase, um diese in allen Phasen anzusetzen.

Peter Kalte, Michael Wiesner

Der Planer einer Abwasserreinigungsanlage stellt der Gütestelle Honorar- und Vergaberecht dar, dass sein Auftraggeber den Abbruch alter Klärbecken sowie die Demontage von alter Maschinenteknik aus den anrechenbaren Kosten herausstreiche. Als Begründung führt dieser an, dass der Abbruch zum „Freimachen“ des Grundstücks zähle und dass die diesbezüglichen Kosten nach § 52 Abs. 6 Nr. 1 HOAI eindeutig nicht zu den anrechenbaren Kosten zählten. Weiter müssten für den Abbruch keine Planungsleistungen erbracht werden, die mit den Planungsleistungen für die Neubaumaßnahme vergleichbar seien.

Der Planer stellt nun in seiner Anfrage die Frage, wie die HOAI und die Rechtsprechung den Abbruch einstufen.

Die GHV hat sie wie folgt beantwortet: Nach § 52 Abs. 2 HOAI sind im Teil VII die „Herstellungskosten“ die anrechenbaren Kosten. Unter Herstellungskosten sind zunächst alle Kosten zu verstehen, die bei der Herstellung des Objektes entstehen.

§ 52 Abs. 6 Nr. 1 bis 7 HOAI definiert die Kosten, die in jedem Fall abzuziehen sind. Im Verordnungstext fehlt zwar der Bezug zur DIN 276 (in der Ausgabe von 1981) bei den Nr. 1 und 3 bis 7, die verwendeten Begriffe sind aber nur dort eindeutig definiert. Hier kann der Ordnungsgeber auch nichts anderes gemeint haben als im vergleichbaren § 10 Abs. 5 HOAI, wo der Bezug zur DIN 276/1981 noch explizit gegeben ist. Das heißt, in § 52 Abs. 6 Nr. 1 HOAI sind die Kostengruppen 1.2 (Erwerb) und 1.3 (Freimachen) gemeint. Unter „Freimachen“ definiert die DIN 276/1981 in Teil 2, Anhang 1, S. 1141:

Hierzu gehören die Kosten, die aufzuwenden sind, um die freie Verfügung über ein erworbenes Grundstück zu erhalten, das noch mit Miet- oder Pachtverträgen belastet ist.

Hierbei geht es also nicht um ein bautechnisches Freimachen, sondern um ein Freimachen von rechtlichen Belastungen. Das erste Argument des Auftraggebers greift also nicht.

§ 52 Abs. 7 HOAI definiert, neben § 52 Abs. 6 HOAI, die Kosten, die nur unter bestimmten Bedingungen anrechenbar sind. Hier ist unter Nr. 1 aufgeführt: *das Herrichten des Grundstücks (DIN 276, Kostengruppe 1.4).*

In der DIN 276/1981 ist die Kostengruppe 1.4 weiter aufgegliedert und dabei wird in Kostengruppe 1.4.4 auch aufgeführt:

Abbrechen von Bauwerken oder Bauteilen

Das bedeutet, dass der Abbruch grundsätzlich der Kostengruppe 1.4 zuzuordnen und unter den Bedingungen des § 52 Satz 1 HOAI zu den anrechenbaren Kosten zu zählen ist.

Die DIN 276/1981 macht aber auch in ihrem allgemeinen Teil klar, dass der Planer die Abbruchkosten den Baukosten zuzuordnen hat. Hier heißt es in Anhang 1 Kapitel 3 Satz 3 bei den „Kosten des Bauwerks“ erläuternd: *Bei Umbau, Wiederaufbau oder Wiederherstellung von Bauwerken zählen hierzu auch die Kosten von Teilabbruch-, Sicherungs- und Demontearbeiten.*

§ 52 Satz 1 HOAI ist zur Beantwortung des 2. Teilaspekts der Aussage des Auftraggebers genauer zu untersuchen. Hier heißt es:


Nicht anrechenbar sind ... Kosten, soweit der Auftragnehmer die Anlagen oder Maßnahmen weder plant noch überwacht, ...

Vereinfacht man die Formulierung, bedeutet Satz 1, dass eine Anrechenbarkeit gegeben ist, wenn der Auftragnehmer die Anlagen entweder plant oder überwacht. Dies erläutert auch die Amtliche Begründung zur HOAI (Bundesanzeiger Verlag, Ausgabe 1996, Seite 121), wo es heißt:

Die beiden Voraussetzungen sind alternativ erwähnt, es genügt, wenn eine der beiden Voraussetzungen erfüllt wird, damit die Kosten anrechenbar sind.

Das bedeutet, wenn der Planer den Abbruch entweder plant oder überwacht, sind die Kosten in allen Leistungsphasen und auch in der Örtlichen Bauüberwachung voll anrechenbar (so auch Locher/Koebler/Frik,

Kommentar zur HOAI, 9. Auflage 2005, § 52 Rdn. 10 und § 10 Rdn. 126).

Wann eine Überwachung der Abbrucharbeiten vorliegt, ist in der Praxis selten strittig. So wie im vorliegenden Fall bleibt aber die Frage des Auftraggebers zu beantworten, wann die „echte“ Planung beginnt. Hierzu hat sich der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 30. September 2004 (Az.: VII ZR 192/03; BauR 2004, 1963) geäußert. Demnach genügt eine koordinierende oder integrierende Tätigkeit noch nicht, dass diese als Planung im Sinne des § 52 Satz 1 HOAI anzusehen ist, sondern es muss eine Objektplanung vorliegen. Das sieht der Bundesgerichtshof aber bereits dann gegeben, wenn „Mengenermittlung und Kostenberechnung“ erbracht werden. In der Praxis wird der Planer den Abbruch in die Kostenschätzung und die Kostenberechnung aufnehmen sowie die Abbrucharbeiten ausschreiben. Dies wäre im Verständnis des Bundesgerichtshofs eine Objektplanung, was ausreicht, damit die Kosten zu Recht in die anrechenbaren Kosten eingehen. Der Bundesgerichtshof weist im Übrigen auch darauf hin, dass die Abbruchkosten nur insoweit anrechenbar sind, als sich die Tätigkeit des Planers hierauf erstreckt. Plant er nur einen Teil des Abbruchs, ist auch nur dieser Teil anrechenbar. 

► **Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV)**
Schillerplatz 12/14
67071 Ludwigshafen
Tel.: 06 21/68 56 09 00
Fax: 06 21/68 56 09 01
kontakt@ghv-guetestelle.de

Korrigenda

Im Artikel über die Anrechenbarkeit von Trockenbauarbeiten in der Tragwerksplanung (Heft 7-8-2007, Seite 60) sind einige Fehler stehengeblieben, die wir hier korrigieren:

Seite 60, Spalte 1, Zeile 6:
Hier muss es „VOB/C“ statt „V-B/C“ heißen.

Seite 60, Spalte 3, Zeilen 10 bis 19:
Hier muss es heißen:

Die Leistungen entsprechen folgenden DIN-Vorschriften

1. Erdarbeiten	DIN 18 300
2. Maurerarbeiten	DIN 18 330
3. Beton- und Stahlbetonarbeiten	DIN 18 331
4. Naturwerksteinarbeiten	DIN 18 332
5. Betonwerksteinarbeiten	DIN 18 333
6. Zimmer- und Holzbauarbeiten	DIN 18 334
7. Stahlbauarbeiten	DIN 18 335
9. Abdichtungsarbeiten	DIN 18 336/7
10. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	DIN 18 338
11. Klempnerarbeiten	DIN 18 339

Seite 60, Spalte 3, Zeile 22:
Hier ist die neue Nummer „DIN 18340“ für die Trockenbauarbeiten aufzuführen und nicht die „DIN 18333“. Das gleiche gilt für *Seite 61*, Spalte 1, Zeile 31.

Wir bitten um Entschuldigung.

Die Autoren