



## Auch der Abbruch will geplant sein!

# Abbruchkosten sind anrechenbare Kosten

Häufig gehen dem Neubau eines Projektes umfangreiche Abbrucharbeiten voraus. Viele Auftraggeber glauben, dass die dabei entstehenden Kosten grundsätzlich nicht zu den anrechenbaren Kosten zählen, weil die zugehörigen Planungsleistungen oft nur einen geringen Umfang einnehmen. Dies ist in den meisten Praxisfällen nicht zutreffend. Die HOAI hält im § 52 Satz 1 eindeutige Regelungen vor, dass die Abbruchkosten dann anrechenbar sind, wenn der Planer den Abbruch entweder plant oder überwacht. Dabei genügt nach einem aktuellen Urteil des BGH die Planung in einer Leistungsphase um diese in allen Phasen anzusetzen.

### Anfrage:

Ein Planer einer Abwasserreinigungsanlage stellt dar, dass sein Auftraggeber den Abbruch alter Klärbecken sowie die Demontage von alter Maschinenteknik aus den anrechenbaren Kosten herausstreicht. Als Begründung führt dieser an, dass der Abbruch zum „Freimachen“ des Grundstücks zählt, die diesbezüglichen Kosten nach § 52 Abs. 6 Nr. 1 HOAI eindeutig nicht zu den anrechenbaren Kosten zählen. Weiter müssten für den Abbruch keine Planungsleistungen erbracht werden, die mit den Planungsleistungen für die Neubaumaßnahme vergleichbar sind.

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

### GHV:

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 Verord-

nungsgeber 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 Demontagearbeiten.*

§ 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 geplant oder überwacht, sind die Kosten in allen Leistungsphasen und auch in der Örtlichen Bauüberwachung voll anrechenbar (so auch Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 9. Auflage 2005, § 52 Rdn. 10 und § 10 Rdn. 126).

#### Autoren:

Dipl.-Ing. Peter Kalte,  
Rechtsanwalt Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Wiesner.

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.  
Schillerplatz 12/14

67071 Ludwigshafen

Tel: 0621 – 68 56 09 00  
Fax: 0621 – 68 56 09 01

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 BGH in seinem Urteil vom 30.09.2004 – 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 BGH 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 BGH eine Objektplanung, was ausreicht, damit die Kosten zu Recht in die anrechenbaren Kosten eingehen. Der BGH 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 der Kosten anrechenbar.

#### **Zusammenfassung:**

Der Abbruch von Bauwerken zählt in den meisten praktischen Fällen zu den anrechenbaren Kosten. Dabei genügt es, wenn der Planer die zugehörigen Leistungen plant oder überwacht. Der BGH hat festgestellt, dass bereits die Mengenermittlung und die Kostenberechnung, also das Planen in nur einer Leistungsphase, als Planen im Sinne des § 52 Abs. 7 Satz 1 HOAI zu verstehen ist.

Mit der grundsätzlich gleichen Begründung ist der Abbruch auch in den anderen Teilen der HOAI anrechenbar, wie beispielsweise bei Verkehrsanlagen (Beseitigen von Verkehrsanlagen), bei der Gebäudeplanung, der Tragwerksplanung oder der Technischen Ausrüstung.

kontakt@ghv-guetestelle.de  
[www.ghv-guetestelle.de](http://www.ghv-guetestelle.de)

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 10/2007, Seiten 62 bis 63