



Ist Abbruch anrechenbar?!

Abbruchkosten erhöhen das Honorar für den Tragwerksplaner!

Sowohl nach alter, als auch nach neuer HOAI sind Abbruchkosten, die bei einem Umbau eines Gebäudes entstehen, zu den anrechenbaren Kosten des Tragwerksplaners zu zählen. Nach der neuen HOAI ergibt sich das unmittelbar aus dem Bezug zur DIN 276-1:2008-12, bei der alten HOAI erst nach genauerem Überprüfen der DIN 276-2:1981-4. Der Abbruch von Bauteilen in Verbindung mit dem Herrichten des Grundstücks ist nach alter HOAI „automatisch“ anrechenbar, nach neuer HOAI nur bei Vereinbarung. Bei der Tragwerksplanung von Ingenieurbauwerken sind Abbruchkosten nach alter wie neuer HOAI nur dann anrechenbar, wenn dies im Vertrag gesondert geregelt ist.

Frage 1: Ein Auftraggeber fragt an, ob bei einem Umbau eines Gebäudes bei neuen Tür- und Deckendurchbrüchen die Abbruchkosten zu den anrechenbaren Kosten des Tragwerksplaners rechnen. Das sei nach alter HOAI nicht der Fall gewesen.

Frage 2: Ein Tragwerksplaner fragt an, ob der Abbruch eines Teils eines bestehenden Gebäudes bei der Erweiterung und dem Umbau des bestehen bleibenden Gebäudes zu seinen anrechenbaren Kosten zählt. Bisher hat er das immer zu den anrechenbaren Kosten gezählt. Er will wissen, wie das in der neuen HOAI geregelt sei.

Frage 3: Ein Tragwerksplaner einer Kläranlage möchte wissen, ob die Abbruchkosten von Becken und Bauwerken zu seinen anrechenbaren Kosten zählen.

Vorab: Soweit die HOAI genannt wird, ist die aktuelle gemeint. So weit auf die alte HOAI Bezug genommen wird, wird diese als HOAI a. F. (alte Fassung) bezeichnet.

Zu Frage 1: Die anrechenbaren Kosten des Tragwerksplaners ergeben sich bei einem Gebäude ohne Weiteres aus § 48 Abs. 1 HOAI. Dort ist verordnet, dass unter anderem 55 % der Bauwerk-Baukonstruktionskosten anrechenbar sind. Die amtliche Begründung

(BR-Ds. 395/09) zu § 48 HOAI führt hierzu aus: „Hier ist die DIN 276 KGen 300 und 400 zugrunde zu legen.“ In Verbindung mit § 4 Abs. 1 HOAI ist damit klar, dass die Kostengruppe 300 der DIN 276-1:2008-12 maßgeblich ist. Die Bauwerk-Baukonstruktionskosten sind alle Kosten der Kostengruppe 300 und damit auch die Kostengruppe 394 - Abbruchmaßnahmen. Diese Kostengruppe ist in der genannten DIN 276 wie folgt genauer erläutert: „Abbruch- und Demontearbeiten einschließlich Zwischenlagern wieder verwendbarer Teile, Abfuhr des Abbruchmaterials“. Damit ist eindeutig geregelt, dass der angefragte Abbruch für Tür- und Deckendurchbrüche mit 55 % zu den anrechenbaren Kosten zu zählen ist. Das ergibt sich unmittelbar aus dem Bezug der HOAI zur Kostengruppe 300 der aktuellen DIN 276. Dies war in der alten HOAI nicht anders geregelt. Hier war in § 62 Abs. 4 HOAI a. F. verordnet, dass 55 % der Kosten der Baukonstruktion zu den anrechenbaren Kosten zählen, mit dem Hinweis im Verordnungstext, dass hier die Kostengruppe 3.1 nach DIN 276 greift. In Verbindung mit § 10 Abs. 2 HOAI a. F. war klar, dass die DIN 276 in der Fassung vom April 1981 zugrunde zu legen war. Innerhalb der Kostengruppe 3.1 gab es allerdings keine Kostengruppe, die den Abbruch unmittelbar erfasste. Entsprechend ist die Auffassung des Auftraggebers nachvollziehbar, dass nach alter HOAI die Anrechenbarkeit des Abbruchs nicht

gegeben war, oder, präzise ausgedrückt, sich nicht unmittelbar erschlossen hat. Erst die genauere Analyse der DIN 276 vom April 1981 als Ganzes liefert Klarheit. In dieser DIN 276 ist in Anhang 1 Seite 2 unter „3 Kosten des Bauwerks“ geregelt: *„Bei Umbau, Wiederaufbau oder Wiederherstellung von Bauwerken zählen hierzu auch die Kosten von Teilabbruch-, Sicherheits- und Demontearbeiten.“* Diese DIN 276 hat geregelt, dass die Abbruchkosten zu den einzelnen Kostengruppen hinzuzuzählen waren, also auch zur Kostengruppe 3.1. Damit waren auch nach alter HOAI die Abbruchkosten, die sinngemäß der Kostengruppe 3.1 zuzuordnen waren, beim Tragwerksplaner anrechenbar.

Zur Frage 2: Der anfragende Planer weist mit seinem Blick in die Vergangenheit auf die Regelung in § 66 Abs. 5 Satz 5 HOAI a. F. hin. Hier war verordnet: *„Bei einer Vereinbarung nach Satz 1 können bei Gebäuden die Kosten für das Abbrechen von Bauwerksteilen (DIN 276, Kostengruppe 1.4.4) den anrechenbaren Kosten nach § 62 zugerechnet werden.“* Somit ist dem Wortlaut nach eine Vereinbarung zum Umbau- und Modernisierungszuschlag Auslöser (!) für eine Anrechenbarkeit dieser speziellen Abbruchkosten. Sinn und Zweck ist anscheinend, dass mit der zulässigen Vereinbarung eines Umbauzuschlags ein Automatismus greift, der die Anrechenbarkeit zur Folge hat. Dieser Automatismus wird allerdings bei den Kommentatoren nicht einheitlich so gesehen (so z. B. nicht von Locher/Koebler/Frik oder Hartmann, jedoch von Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, jeweils ohne Begründung). Dabei ist der Wortlaut, nach Überzeugung der Autoren, eindeutig der, dass nur die Vereinbarung eines Umbauzuschlags Voraussetzung ist. Bei der hier genannten Kostengruppe 1.4.4 handelt es sich um Abbruchkosten von Bauteilen, die der Kostengruppe 1.4 untergeordnet sind, und das sind Kosten in Verbindung mit dem „Herrichten“ des Grundstücks. Wird also, wie in diesem Fall, ein Teil eines bestehenden Gebäudes abgerissen und auf diesem Teil entsteht eine Gebäudeerweiterung, waren diese Kosten nach DIN 276 von 1981 nicht der Kostengruppe 3.1, sondern der Kostengruppe 1.4.4 zuzurechnen und damit immer dann anrechenbar, wenn ein Umbauzuschlag vereinbart war. Unter der neuen HOAI ist eine Anrechenbarkeit von Abbruchkosten systematisch anders geregelt. Abbruchmaßnahmen im Gebäude werden über § 48 Abs. 1 HOAI über die Kostengruppe 394 als Bestandteil der „Bauwerk-Baukonstruktionskosten“ bei den anrechenbaren Kosten erfasst (s. o. zu Frage 1). Eine weitere Regelung hält die neue HOAI nicht vor.

Weder in § 49 Abs. 3 HOAI, noch in § 35 HOAI ist ein Bezug zum Herrichten eines Grundstücks verordnet. Es gibt also keine dem § 66 Abs. 5 Satz 5 HOAI a. F. vergleichbare Regelung, die direkt oder indirekt einen Bezug zur Kostengruppe 212 nach DIN 276-1:2008-12, als Untergruppe der Kostengruppe 200 „Herrichten und Erschließen“, darstellt. Das wäre die Kostengruppe, welche der Kostengruppe 1.4.4 nach DIN 276-2:1981-4 entspräche. In der neuen HOAI sind solche Abbruchkosten folglich nicht mehr „automatisch“ zu den anrechenbaren Kosten zu rechnen. Wollen die Parteien, dass diese Kosten zu den anrechenbaren Kosten zählen, ist dies im Vertrag so zu vereinbaren.

Die Anmerkungen in der DIN 276-1:2008-12, dort zur Kostengruppe 200 einerseits und zur Kostengruppe 394 andererseits, lassen die Abgrenzung zwischen beiden Abbrucharten gut erkennen. Bei der Kostengruppe 212 geht es um Abbruchmaßnahmen zur Vorbereitung des Grundstücks, bei der Kostengruppe 394 um den Abbruch in einem bestehenden Bauwerk.

Zur Frage 3: Die anrechenbaren Kosten für den Tragwerksplaner eines hier vorliegenden Ingenieurbauwerks ergeben sich grundsätzlich aus § 48 Abs. 3 HOAI, der so genannten Gewerke-Liste. Demnach sind die vollständigen Kosten der in den Nummern 1 bis 16 genannten Kosten anrechenbar. Da hier weder direkt, noch indirekt Abbruchkosten genannt sind und auch kein Bezug zur DIN 276, sondern zur VOB/C gegeben ist (siehe weiteres dazu in der Publikation der Autoren im DIB 07-08/07), sind Abbruchkosten bei einem Ingenieurbauwerk nicht zu den anrechenbaren Kosten zu zählen. Das gilt für beide in Frage 2 genannten Kostengruppen, wobei die Abbruchkosten in Verbindung mit dem Herrichten des Grundstücks (KG 212 nach DIN 276-1:2008-12) auch explizit durch § 48 Abs. 4 Nr. 1 HOAI ausgenommen sind. Dabei bleibt es allerdings den Parteien unbenommen, auch in den Fällen eines Ingenieurbauwerks, Abbruchkosten nach Kostengruppe 394 als zu den anrechenbaren Kosten gehörig zu vereinbaren. Die Anrechenbarkeit erhält durch die HOAI nur insoweit eine Grenze, dass damit keine Höchstsatzüberschreitung nach § 7 Abs. 1 HOAI erfolgen darf. Im Übrigen gelten diese Aussagen auch für die Tragwerksplanung von Gebäuden, bei denen die Parteien den § 48 Abs. 3 HOAI über den § 48 Abs. 2 HOAI zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten vereinbaren, z. B. weil ein Umbau vorliegt.

Fazit: Bei Gebäuden sind die Abbruchkosten, die bei einem Umbau im Bauwerk entstehen, als Teil der Baukonstruktionskosten (nämlich Kostengruppe 394) anteilig in jedem Fall zu den anrechenbaren Kosten zu zählen. Das ist nach alter, wie nach neuer HOAI gleich. Soweit Gebäude oder Gebäudeteile zum Herrichten des Grundstücks abzurechnen sind, können diese nach neuer HOAI nur dann zu den anrechenbaren Kosten zählen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Der vorher gegebene „Au-

tomatismus“ ist nicht mehr verordnet. Bei Gebäuden, deren anrechenbare Kosten nach § 48 Abs. 1 HOAI bestimmt werden, sind Abbruchkosten der Kostengruppe 394 anrechenbar. Bei Gebäuden, bei denen über § 48 Abs. 2 HOAI, oder bei Ingenieurbauwerken, für die § 48 Abs. 3 HOAI ohnehin gilt, sind Abbruchkosten der Kostengruppe 212 nie und Abbruchkosten der Kostengruppe 394 nur bei vertraglicher Vereinbarung anrechenbar.

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Viktoriastraße 28
68165 Mannheim
Tel: 0621 – 860 861 0
Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 06/2011, Seiten 52 bis 53
