

Die freien Kräfte des Marktes

Honorar für Örtliche Bauüberwachung entwickelt sich in die falsche Richtung



Dipl.-Ing. Ulrich Welter, ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare nach HOAI, inside* Büsum

Auftraggeber haben ein hohes Interesse an unabhängigen Bauüberwachungsleistungen. Diese Leistungen sind zeitintensiv und nicht wirklich kalkulierbar. Gleichwohl ist das Honorar für die Örtliche Bauüberwachung heute niedriger als es vor zwanzig Jahren schon einmal war. Das ist keine Angelegenheit von Effizienzsteigerungen, sondern das Ergebnis von Wettbewerb und Vergabe.

Bauherren haben an drei Ingenieur- bzw. Architektenleistungen ein gegenüber den übrigen Leistungen deutlich höheres Interesse. Das sind:

- a) Das Planungskonzept, die Idee. Dies wird in der Leistungsphase (Lph.) 2 – Vorplanung erarbeitet. Hier werden die wichtigsten Parameter des künftigen Bauwerks festgelegt.
- b) Die Genehmigung des Bauwerks ist das Ergebnis der Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung. Die beste Planung hilft nicht, wenn die erforderliche Genehmigung versagt wird.
- c) Eine unabhängige Überwachung.

Die unabhängige Objekt-/Bauüberwachung stellt sicher, dass Menge und Qualität des neuen Bauwerks dem erteilten Bauauftrag entsprechen.

Die weiteren Leistungsphasen sind keinesfalls entbehrlich. Sie sind vielmehr erforderlich, um diese Ziele überhaupt erreichen zu können. Gleichwohl haben sie nicht den Meilensteincharakter der drei vorgenannten Leistungen bzw. Leistungsphasen.

Bzgl. der Bauüberwachung unterscheidet die HOAI folgende Bezeichnungen:

1. Objektüberwachung

Der Begriff findet Verwendung in den Leistungsbildern

- Gebäude (Lph. 8)
- Freianlagen (Lph. 8)
- Technische Ausrüstung (Lph. 8)

2. Bauoberleitung

Der Begriff findet Verwendung in den Leistungsbildern

- Ingenieurbauwerke (Lph. 8)
- Verkehrsanlagen (Lph. 8)

3. Örtliche Bauüberwachung

Der Begriff findet Verwendung in den Leistungsbildern

- Ingenieurbauwerke (Bes. Leistung)
- Verkehrsanlagen (Bes. Leistung)

Inhaltlich enthält die Leistungsphase 8 – Objektüberwachung das, was in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen als

- a) Bauoberleitung und
- b) Örtliche Bauüberwachung

getrennt aufgeführt ist. Grund ist der Wunsch der Straßenbauverwaltungen zu Beginn der 80er Jahre, die bei den Verhandlungen zur Einführung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 1985) darauf Wert gelegt hatten, dass die Objektüberwachung getrennt wird in Leistungen, die regelmäßig vergeben werden und in Leistungen die regelmäßig vom eigenen Amt erbracht werden.

Im Ergebnis wurden so Bauoberleitung und Örtliche Bauüberwachung „geboren“.

Die Örtliche Bauüberwachung war bis zum Inkrafttreten der HOAI 2009 im August 2009 vom Ordnungsrahmen der HOAI erfasst.

Die in § 57 HOAI (1996/2002) aufgeführten Leistungen stellen Grundleistungen dar. Die Parteien konnten bei der Honorierung zwischen zwei Methoden wählen.

§ 57 Örtliche Bauüberwachung (HOAI 1996/2002)

(...)

(2) Das Honorar für die örtliche Bauüberwachung kann mit 2,1 v.H. bis 3,2 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 52 Abs. 2, 3, 6 und 7 vereinbart werden. Die Vertragsparteien können abweichend von Satz 1 ein Honorar als Festbetrag unter Zugrundelegung der anrechenbaren Kosten und der geschätzten Bauzeit vereinbaren. Wird ein Honorar nach Satz 1 oder Satz 2 nicht bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart, so gilt ein Honorar in Höhe von 2,1 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 52 Abs. 2, 3, 6 und 7 als vereinbart. § 5 Abs. 2 und 3 gilt sinngemäß.

In der Praxis wurde zu allermeist eine prozentuale Vergütung vereinbart. Ein Honorar auf der Grundlage einer geschätzten Bauzeit war die große Ausnahme.

In der Vorschrift war wichtig, dass der prozentuale Anteil von den „anrechenbaren Kosten“ des Objekts zu bilden war. Und durch den Bezug zu den Absätzen 2, 3, 6 und 7 des § 52 war auch klar, was darunter zu verstehen war.

Die anrechenbaren Kosten setzten sich nämlich zusammen aus:

1. den vollständig anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenfeststellung, gem. § 52 Abs. 2 Nr. 2 HOAI 1996/2002,
2. den bedingt anrechenbaren Kosten gem. § 10 Abs. 3 i.V. mit § 52 Abs. 3 HOAI 1996/2002,
3. den anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz gem. § 10 Abs. 3a i.V. mit § 52 Abs. 3 HOAI 1996/2002,
4. den teilweise anrechenbaren Kosten gem. § 10 Abs. 4 i.V. mit § 52 Abs. 3 HOAI,
5. den bedingt anrechenbaren Kosten gem. § 52 Abs. 7 HOAI 1996/2002.

Zudem galt ein vereinbarter bzw. zu berechnender Zuschlag, wie z.B. der Zuschlag für Umbauten und Modernisierungen, gem. der Vorschrift in § 59 HOAI 1996/2002 automatisch auch für die Örtliche Bauüberwachung.

Mit der Fassung 2009 der HOAI wurde dies alles anders. Der Verordnungsgeber hatte die Örtliche Bauüberwachung nun als Besondere Leistung eingestuft, mit der Folge, dass das Honorar frei vereinbart werden musste.

Dies ist auch in der geltenden Fassung 2013 der HOAI so. Die Örtliche Bau-



überwachung ist in den Anlagen 12 und 13 zur HOAI 2013 jeweils bei den Leistungsphasen 8 ausdrücklich als Besondere Leistung in der rechten Spalte aufgeführt.

Gem. § 3 Abs. 3 HOAI 2013 kann das Honorar für Besondere Leistungen frei vereinbart werden. Dies hat in der Praxis dazu geführt, dass noch immer und stark überwiegend das Honorar für die Örtliche Bauüberwachung als Prozentsatz vereinbart wird.

Grundlage sind i.d.R. allerdings nicht mehr die „anrechenbaren Kosten“ sondern die Kostenfeststellung. Daraus ergibt sich, dass die Berechnungsgrundlage (Kostenfeststellung statt anrechenbare Kosten) nun deutlich geringer ist als sie noch bis zum Inkrafttreten der HOAI 2009 war (siehe Abbildung oben).

Das Beispiel zeigt, dass auch bei nur geringem Ansatz der einzelnen Kostenfaktoren das Honorar für die Örtliche Bauüberwachung nach der derzeit geltenden HOAI sehr schnell um 20 % gegenüber der HOAI 1996/2002 geringer ausfällt. Zählt man den Umbauschlag, der seit Inkrafttreten der HOAI 2013 ebenfalls frei vereinbart werden kann und nicht mehr mindestens relevant ist, hinzu, ergeben sich bei der Örtlichen Bauüberwachung leicht Einbußen i.H. von 30 % und mehr.

Während die anderen Leistungsbilder (Gebäude, Freianlagen und Technische Ausrüstung) an den Honorarerhöhungen der HOAI-Novellierungen 2009 und 2013 auch bei der Objektüberwachung partizipiert haben, trifft dies bei den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen nur auf die Leistungsphase 8 – Bauoberleitung zu.

Diese Entwicklung ist nach der Beobachtung aus der Sicht als ö.b.u.v. Sachverständiger für Ingenieurhonorare nach HOAI zwei Umständen geschuldet, nämlich:

1. Unwissenheit

Auftraggebern und Auftragnehmern war/ ist oftmals gar nicht klar, dass das Honorar für die Örtliche Bauüberwachung bis 2009 nach den „anrechenbaren Kosten“ auf der Grundlage der Kostenfeststellung

Honorar für die Örtliche Bauüberwachung				
Beispielrechnung: Umbau einer innerörtlichen Straße				
HOAI 1996/2002		HOAI 2013		
[EUR], netto		[EUR], netto		
Kostengrundlage	anrechenbare Kosten auf der Grundlage der Kostenfeststellung (§ 52 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 57 Abs. 2)	freie Vereinbarung (§ 3 Abs. 3), i.d.R. Kostenfeststellung		
Kostenfeststellung		1.000.000,00		1.000.000,00
bedingt anrechenbare Kosten	§ 10 Abs. 3 i.V. mit § 52 Abs. 3 für aufgenommenes, seitlich gelagertes und wiedereingebautes Pflaster	50.000,00		
mitzuverarbeitende Bausubstanz	mineralische Tragschichten	100.000,00		
teilweise anrechenbare Kosten	§ 10 Abs. 4 i.V. mit § 52 Abs. 3 für Straßenbeleuchtung und Ampelanlage	80.000,00		
bedingt anrechenbare Kosten	§ 52 Abs. 7 (diese Kosten sind in der der Kostenfeststellung enthalten)	0,00		
Summe		1.230.000,00		1.000.000,00
Honorarvereinbarung: 3,0 %		36.900,00		30.000,00

„und eben nicht nach der Kostenfeststellung abzurechnen war.

2. Wettbewerb

Der Wettbewerbsgedanke macht vor nichts mehr halt und Wettbewerb heißt vor allen Dingen, Preiswettbewerb. Auftraggeber wollen so wenig wie möglich bezahlen und Auftragnehmer suchen ihren Vorteil im Wettbewerb durch scharfe Angebote.

Unwissenheit kann man durch Schulung beseitigen. Der Wettbewerb wird bleiben. Sein Grundstein wird bei der Vergabe gelegt. Der Auftraggeber hat es also in Hand dafür Sorge zu tragen, dass er genau die Leistungsangebote erhält, die er haben will. Auf die Preisgestaltung hat er ohne hin keinen Einfluss.

Aber auch der Auftragnehmer kann seine Leistungen nicht genau genug kalkulieren. Wichtige Parameter dabei sind nämlich

- die Zuverlässigkeit der Baufirma und
- die Bauzeit.

Beide Parameter sind bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar und haben doch großen Einfluss auf den Aufwand für die Örtliche Bauüberwachung und damit auch direkt auf das Honorar.

Ausblick

Der bereits begonnene Prozess, das Honorar für die Örtliche Bauüberwachung nicht mehr an einen Prozentsatz von was auch immer zu koppeln, sondern in Verbindung mit der tatsächlichen Bauzeit zu vereinbaren, wird sich ausweiten.

Gute Beispiele für die Vergütung sind z.B. Mann/Monats-Pauschalen oder Mann/Wochen-Pauschalen. Hierdurch werden auch schwierige Diskussionen bei Bauzeitverlängerungen bereits im Vorfeld gelöst.

Eine Vereinbarung, dass ein Umbauschlag auch für die Örtliche Bauüberwachung gelten soll, bleibt im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers. Er muss dies anbieten und dabei die Bedingungen des Wettbewerbs beachten.

Es wäre töricht, wenn man die Leistungen der Örtlichen Bauüberwachung den freien Kräften des Marktes überließe. Die Örtliche Bauüberwachung ist für den Bauherrn ein Meilenstein bei der Errichtung seines Bauwerks. Die Örtliche Bauüberwachung ist vor Ort auf der Baustelle, schaut den Baufirmen auf die Finger, macht Aufmaße und prüft die Abrechnung.

Der Bauherr wird immer auf eine unabhängige Bauüberwachung angewiesen sein. Das ist auch bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen so. Der Preiswettbewerb sollte Grenzen haben. Es wäre besser, die erforderlichen Leistungen genau zu beschreiben und genau zu vereinbaren. Dann regelt sich der Preis aller Erfahrung nach von allein. Nur bei ungenügend beschriebenen aber erwarteten Leistungen kommt es zu Unstimmigkeiten bzgl. des Honorars. Dies verstärkt sich, wenn mit der Kostenfeststellung statt der anrechenbaren Kosten die falsche Honorargrundlage vereinbart wird.