

Anwendung des § 10 Abs. 4 HOAI in Verbindung mit anrechenbaren Kosten nach § 10 Abs. 3a HOAI (mitverarbeitete Bausubstanz)

Nach jahrelanger Auseinandersetzung mit der zuständigen Senatsverwaltung, aber auch den Bundesinstitutionen, ist eine erfreuliche Klarstellung zu vermelden:

Es geht um die Berechnungsweise der anrechenbaren Baukosten, wenn vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wird.

Erinnern wir uns: der § 10 Abs. 3a wurde 1988 in die HOAI eingeführt, weil der BGH in einem Urteil vom 19.06.1986 festgelegt hatte, dass der Architekt oder Ingenieur, der vorhandene Bausubstanz in seine Planung aufnehmen muss, für die Mitverarbeitung der entsprechenden Bauteile eine adäquate Vergütung erhalten muss. Könnte ein Planer im Falle eines Umbaus hierfür keine adäquaten Kosten in seine Kostenermittlung einstellen, wäre er schlechter gestellt als ein Kollege, der einen kompletten Neubau plant. Auch würde ein Architekt, der ein bestehendes Gebäude komplett entkernt, gegenüber einem Kollegen, der ein Maximum an Substanz erhält, benachteiligt. „In jedem Fall erspart er (der Architekt – Anm. des Verfassers) dem Bauherrn Kosten“. (Zitat aus dem o.g. BGH-Urteil)

Leider hatte sich in der Folgezeit bei den öffentlichen Bauherren eine Praxis eingeschlichen, die als nicht HOAI-konform zu bezeichnen ist: Die Berechnung wurde so vorgenommen, dass lediglich die Kosten der KGR 3.1 usw. (DIN 276 v. 1981) den Kosten der Technischen Ausrüstung (KGR 3.2) gegenübergestellt wurden, um dann bei Überschreiten von 25% der voll anrechenbaren Kosten die vorgesehene Abminderung vorzunehmen. Erst anschließend wurden die Kosten der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz addiert.

Gegen diese Praxis hat die AKB immer wieder protestiert, da dies alle die Kollegen, die Gebäude mit hohen Technikanteilen planen, deutlich benachteiligt.

Richtig ist, dass „die vorhandene Bausubstanz, die gestalterisch mitverarbeitet wird, grundsätzlich zu den anrechenbaren Kosten gerechnet wird.“ (amtliche Begründung zu § 10 Abs. 3a)

Die Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben nun bestätigt, dass die Bundesorganisationen sich mit der Frage der korrekten Einordnung der Baukosten nach § 10 (3a) befasst haben.

Danach gilt: **Die anrechenbaren Kosten und die Kosten des § 10 Abs. 3a HOAI werden zunächst addiert und sodann die Technikkosten (§ 10 Abs. 4 HOAI) nach dieser Summe bemessen.**

Nach dieser korrekten Berechnungsweise ist ab sofort abzurechnen. Die zuständige Abteilung VI A 14 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat zugesagt, die betroffenen Abteilungen im eigenen Hause und die Bezirksämter auf der Hochbauamtsleiterkonferenz im April 2008 zu informieren.

Hinweis: Hintergrund ist eine Entscheidung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, welches in einem Schreiben vom 18.02.2008 (ABT B 10) mitgeteilt hat, wie ab sofort verfahren wird. Da etliche Mitglieder der AKB in anderen Bundesländern noch auf taube Ohren stoßen, wenn sie auf die richtige HOAI-konforme Berechnungsweise dringen, könnte dieser Hinweis dort vielleicht weiter helfen.

Jürgen König, freier Architekt
Vorstandsmitglied der AKB

