

HOAI 2013 – Honorierungsvorschlag für Örtliche Bauüberwachung

Die neue HOAI 2013 ist seit dem 17.07.2013 in Kraft. Wie schon in der HOAI i.d.F. 2009 geregelt, bleiben die Leistungen bei der örtlichen Bauüberwachung eine „Besondere Leistung“. D.h., diese Leistungen sind vom Verordnungsrahmen der HOAI nicht erfasst, das Honorar hierfür kann frei vereinbart werden.

Anders als die HOAI 2009 enthält die HOAI 2013 keinerlei Vorschlag mehr für die Honorierung. In der amtlichen Begründung zur HOAI 2009 hatte der Ordnungsgeber zum § 42 aufgeführt:

„Das Honorar für die örtliche Bauüberwachung kann mit 2,3 bis 3,5 v.H. der anrechenbaren Kosten nach § 41 vereinbart werden. Die Vertragsparteien können hiervon abweichend ein Honorar als Festbetrag unter Zugrundelegung der geschätzten Bauzeit vereinbaren.“

Dieser Empfehlung lag die mit der HOAI 2009 verbundene pauschale Anhebung der Honorare um 10 % zugrunde. Die im § 57 der HOAI 1996 geregelten Honorare für die Örtliche Bauüberwachung (2,1 – 3,2 %) wurden um jene 10 % angehoben, fertig war die Empfehlung. Dies hat der Ordnungsgeber in der HOAI 2013 nun nicht mehr getan. Auftraggeber und Auftragnehmer suchen in der HOAI 2013 eine Honorierungsempfehlung vergeblich.

Gleichwohl benötigt der Markt eine seriös ermittelte Größenordnung für diese Leistungen.

Zur Vorbereitung der HOAI 2013 hatte der Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) die Anforderungen an die HOAI-Novellierung in mehreren Arbeitsgruppen untersucht und dabei in seinem Abschlussbericht vorgeschlagen, die Örtliche Bauüberwachung wieder in den verbindlichen Teil der HOAI aufzunehmen. Er hatte folgendes Honorar empfohlen:

anrechenbare Kosten	von-Satz	bis-Satz
	in %	
25.000	3,1	4,1
10.000.000	2,9	3,9
15.000.000	2,5	3,5
25.000.000	1,9	2,9

aus: BMVBS-Abschlussbericht, S. 237 und S. 271

Auch die Gutachter des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie in Auftrag gegebenen Gutachtens zur Novellierung der HOAI plädierten zur Wiederaufnahme in den verordneten Teil und kamen bzgl. des Honorars zu folgendem Ergebnis:

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I		Honorarzone II		Honorarzone III		Honorarzone IV		Honorarzone V	
	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis
25.000	541	644	644	747	747	851	851	946	946	1.049
35.000	757	902	902	1.046	1.046	1.191	1.191	1.324	1.324	1.469
50.000	1.081	1.287	1.287	1.494	1.494	1.700	1.700	1.891	1.891	2.097
75.000	1.622	1.932	1.932	2.242	2.242	2.552	2.552	2.838	2.838	3.148
100.000	2.162	2.575	2.575	2.988	2.988	3.402	3.402	3.783	3.783	4.196
150.000	3.242	3.862	3.862	4.482	4.482	5.102	5.102	5.674	5.674	6.294
200.000	4.323	5.150	5.150	5.977	5.977	6.803	6.803	7.566	7.566	8.393
300.000	6.485	7.725	7.725	8.965	8.965	10.205	10.205	11.349	11.349	12.589
500.000	10.809	12.875	12.875	14.941	14.941	17.008	17.008	18.915	18.915	20.981
750.000	16.213	19.312	19.312	22.411	22.411	25.511	25.511	28.372	28.372	31.471
1.000.000	21.617	25.750	25.750	29.883	29.883	34.015	34.015	37.830	37.830	41.963
1.500.000	32.425	38.624	38.624	44.823	44.823	51.022	51.022	56.744	56.744	62.943
2.000.000	43.234	51.499	51.499	59.764	59.764	68.030	68.030	75.659	75.659	83.924
3.000.000	64.851	77.249	77.249	89.647	89.647	102.045	102.045	113.489	113.489	125.887
5.000.000	108.085	128.748	128.748	149.411	149.411	170.074	170.074	189.148	189.148	209.811
7.500.000	162.127	193.122	193.122	224.117	224.117	255.112	255.112	283.722	283.722	314.717
10.000.000	216.169	257.496	257.496	298.822	298.822	340.149	340.149	378.296	378.296	419.623
15.000.000	324.253	386.243	386.243	448.232	448.232	510.222	510.222	567.443	567.443	629.433
20.000.000	432.338	514.991	514.991	597.644	597.644	680.296	680.296	756.591	756.591	839.244
25.000.000	540.423	643.739	643.739	747.055	747.055	850.371	850.371	945.739	945.739	1.049.055

Beide Vorschläge haben sich nicht durchgesetzt. Die Parteien müssen das Honorar frei vereinbaren. Dazu gibt es folgende praktikable Möglichkeiten:

1. Anhebung wie zur HOAI 2009

Nach dem gleichen Schema wie zur HOAI 2009 werden die dort vorgeschlagenen Honorarsätze (s.o.) um die Honorarsteigerung der HOAI 2013 angehoben. Es ergeben sich folgende gerundete Sätze:

$$\begin{aligned} \text{von-Satz} &= 2,3 + 20\% = 2,8 \\ \text{bis-Satz} &= 3,5 + 20\% = 4,2 \end{aligned}$$

Dieses Ergebnis liegt erstaunlich nahe an den beiden vorgenannten Vorschlägen des BMVBS bzw. der Gutachter.

2. Anwendung der Empfehlung des BMVBS

Diese Empfehlung hat den Vorteil, dass sie von einer Arbeitsgruppe ermittelt wurde, in der neben den Planern auch Vertreter öffentlicher Auftraggeber mitgewirkt haben. Es besteht damit ein breiter Konsens bzgl. der auf der Grundlage ausgewerteter, tatsächlicher Honorarvereinbarungen gefundenen Honorarsätze.

3. Anwendung der Empfehlung der Gutachter

Diese Empfehlung hat den Vorteil, dass sie auf einer wissenschaftlichen Untersuchung fußt und die erforderliche Honorarentwicklung gegenüber der HOAI 2009 sehr fundiert untersucht.

4. Sonstige Vereinbarung

Alle vorgenannten Honorarbestimmungsmethoden haben den Nachteil, dass sie stets von Mittelwerten ausgehen und so den „Normalfall“ zur Bestimmungsgröße machen. In der Praxis werden die Leistungen der Örtlichen Bauüberwachung aber von vielen Faktoren beeinflusst. Der wichtigste dabei ist die Zeit. Arbeitet eine Baufirma zügig und qualitativ ist deutlich weniger Aufwand zu treiben als bei einer Bummelfirma mit Schlechtleistung. Damit einerseits der Auftraggeber nur das tatsächlich erforderliche Honorar muss, andererseits aber die Vergütung der tatsächlich erforderlichen Zeit sichergestellt ist, bietet sich ein Zeithonorar an. In der Praxis hat sich hier eine Vergütung nach Monatssätzen als sehr gut erwiesen. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung bestimmt sich die Intensität der Bauüberwachung nicht nach dem vereinbarten Honorar, sondern nach den Erfordernissen der Baustelle. Da der Verordnungsgeber die Örtliche Bauüberwachung nicht mehr dem zwingenden Preisrecht unterwirft ist es daher folgerichtig, die sich aus der tatsächlichen Bauzeit ergebenden zeitlichen Risiken wieder in die Sphäre des Bauherrn zurück zu verlagern. Bzgl. vereinbarter Leistungen, die im Rahmen der Örtlichen Bauüberwachung erbracht werden sollen könnte z. B. folgende Honorarvereinbarung getroffen werden:

Örtliche Bauüberwachung

Als Honorar wird ein Monatssatz i. H. von xy € zzgl. Nebenkosten und zzgl. MwSt. vereinbart. Es richtet sich nach der tatsächlichen Bauzeit, die mit der Einweisung der Baufirma in die Maßnahme beginnt und mit der Abnahme, zzgl. eines Zeitraumes von 1 Monat für das Prüfen der Schlussrechnung, endet.

Durch eine solche Vereinbarung sind die berechtigten Interessen beider Parteien berücksichtigt.

Die Örtliche Bauüberwachung ist für den Auftraggeber / Bauherr von besonderem Wert. Durch sie wird unabhängig und fachmännisch sichergestellt, dass das Bauwerk nach den Regeln der Technik errichtet wird und dabei die Planung, die Genehmigung und alle im Bauvertrag vereinbarten Regelungen beachtet werden. Die Örtliche Bauüberwachung ist für den Bauherrn notwendige Voraussetzung, um die von ihm geschuldete Abnahme der Bauleistung durchführen zu können.

Wenn diese Information wertvoll für Sie gewesen ist und Sie dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil erlangen konnten, würde ich mich über eine freiwillige „Spende“ freuen. Die Höhe wählen Sie selbst. Über den überwiesenen Betrag erhalten Sie von mir eine Rechnung als Beleg.