

Die HOAI 2009 bringt Chancen, Risiken und neue Aufgaben für Auftraggeber und Architekten.

Die Bedeutung der Kostenberechnung wächst enorm.

Mit Einführung der HOAI 2009 ergeben sich wesentliche Veränderungen. Nicht alle Beteiligten, vor allem unter den Architekten, sind sich sicher, ob dies eher Verbesserungen oder Verschlechterungen sein werden. Wir möchten in diesem Artikel vor allem auf die Kostenberechnung als Basis für die gesamte Honorarabrechnung eingehen und die Möglichkeit, zielorientierte Baukostenvereinbarungen mit Bonus-Malus-Regelungen zu treffen.

Die Erhöhung der Tafelwerte um 10% gegenüber der letzten Fassung von 1996 wird sicher von den meisten Architekten begrüßt. Heißt dies doch, dass bei gleichem Aufwand und bei gleichen Baukosten die Erträge um 10% wachsen. Wir werden aufzeigen, dass dies nicht ganz zutreffend ist, sowohl was den Aufwand betrifft, als auch das, was die Erträge betrifft.

Ähnlich wie bei der Einkommenssteuer zählen nicht nur die prozentualen Sätze, sondern genau so auch die Bemessungsgrundlage. Diese war nach HOAI bislang so, dass die Leistungsphasen 1-4 nach der Kostenberechnung vergütet wurden, die Leistungsphasen 5-9 dagegen nach den tatsächlich festgestellten Kosten. Nach HOAI macht der erste Teil in der Summe 27% des Gesamthonorars aus, der zweite dagegen 73 %. Dies bedeutet, dass die tatsächlichen Kosten überwiegend für die Höhe des Gesamthonorars maßgeblich waren. Nach der neuen HOAI wird nun das gesamte Honorar auf Basis der Kostenberechnung ermittelt, unabhängig davon, wie hoch die tatsächlich festgestellten Kosten am Ende sind. Dies bedeutet u.a. auch, dass die Vergabepreise keinen Einfluss mehr auf die Höhe des Honorars haben, es sei denn, es wäre eine Baukostenvereinbarung getroffen, auf die wir noch eingehen werden. Hieraus ergeben sich einschneidende Änderungen in der Interessenlage von Architekt und Bauherr.

Veränderung der Interessenlage

Bislang war es so, dass der Architekt bestenfalls aus Idealismus oder dem Wunsch, als kostensicher bekannt zu sein, ein Interesse hatte, die berechneten Kosten auch zu realisieren. Rein ökonomisch konnte er kein besonderes Interesse haben, Baukostensteigerungen zu verhindern, erhöhten diese doch gleichzeitig das eigene Honorar. Es spricht für die Architekten, dass dennoch *viele* von Ihnen auch bislang schon großen Wert auf Kostensicherheit gelegt haben. Mit der neuen Regelung muss jetzt aber *jeder* Architekt ein maximales Interesse an dieser Kostensicherheit haben, weil die Honorare nicht mehr durch Baukostensteigerungen aufgebessert werden können und möglicherweise Baukostenvereinbarungen das Kostenrisiko noch direkter auf den Architekten verlagern.

Das reale Honorar kann sogar sinken

Ein kleines Beispiel soll dies verdeutlichen. Dieses geht von berechneten Kosten in Höhe von 400.000 € aus sowie von festgestellten Kosten in Höhe von 500.000 €. Bei dieser Situation ergibt sich, wie auf der nächsten Seite zu sehen ist:

	anrechenbare Kosten	Honorar Zone "3 unten"	...davon	...davon	
	Euro	Euro	LP 1-4	LP 5-9	gesamt
<i>bislang</i>			27%	63%	
Kostenberechnung	400.000 €	(*)38.127 €	10.294 €		
Kostenfeststellung	500.000 €	(*)44.243 €		32.297 €	42.592 €
<i>Neu!</i>					
Kostenberechnung	400.000 €	(**) 41.940 €	11.324 €	26.422 €	41.940 €
Kostenfeststellung	500.000 €	<i>nicht mehr honorarrelevant!</i>			

(*) ermittelt mit www.hoai.de

(**) 38.127 € + 10%

In diesem Fall ist also das tatsächliche neue Honorar (41.940 €) trotz Aufbesserung der Tabellenwerte geringer als bislang (42.592 €), weil die Bemessungsgrundlage geändert wurde!

Höhere Kostenverantwortung beim Architekten

Positiv an der neuen Regelung ist sicherlich, dass Bauherr und Architekt bezüglich der Baukosten nun identische Interessen haben. Dies kann zusätzlich durch eine individuelle Baukostenvereinbarung unterstützt werden, die für den Fall einer Baukostenunterschreitung (im Vergleich zur Kostenberechnung) einen Bonus für den Architekten vorsieht, für den Fall einer Überschreitung aber einen Malus, der geeignet ist, den Gewinnanteil des Honorars schnell aufzuzehren. Es gehört nicht viel Fantasie dazu, davon auszugehen, dass vor allem Bauherren auf solche Regelungen drängen werden, um den Architekten mehr als bislang in die Mitverantwortung für die Kosten zu nehmen.

Ein Architekt wird verantwortlich nur solche Baukostenvereinbarungen unterschreiben können, die sein Risiko auf den Teil der Baukosten beschränken, die er kennen muss und beeinflussen kann. Im Zweifelsfall wird er mit gutem Recht die Kostenberechnung auskömmlich anlegen, um gegen Risiken gefeit zu sein. Diese Tendenz wird dadurch begrenzt, dass eine leichtfertig erhöhte Kostenberechnung schnell dazu führt, dass das Projekt überhaupt nicht gebaut wird, jedenfalls nicht mit dem zunächst angefragten Architekten.

Anforderungen an die Kostenberechnung

Auch in Vergangenheit gab es immer wieder reichlich Streit um die Frage, wer eine Baukostensteigerung verursacht bzw. zu vertreten hat. Diese Fragen werden noch mehr an Bedeutung gewinnen. Damit qualifiziert geurteilt werden kann, sollte der Architekt nur solche Kostenberechnungen erstellen, die detailliert aufweisen, welche Bauleistungen in welchen Mengen auftreten und wie der jeweilige Einheitspreis dafür geschätzt wird. Denn wenn das Ergebnis auch Kostenberechnung heißt, haben seine Komponenten doch unterschiedliche Qualitäten: Die Mengen können berechnet werden, die Qualität der Bauleistung kann definiert werden, doch der verwendete Einheitspreis ist und bleibt ein geschätzter, solange bis unterzeichnete Bauverträge vorliegen.

Aufgabe des Architekten wird es sein, auf dieser Basis alle Entwicklungen, die die Kosten betreffen, zu registrieren, deren Kostenauswirkung zu quantifizieren, die Verursachung festzustellen und alle Informationen rechtzeitig zu kommunizieren, und falls notwendig, die Zustimmung des Bauherren einzuholen.

Dazu genügt es nicht, bei der Kostenberechnung den Mindeststandard einzuhalten (2. Stufe nach DIN 276 bzw. Aufgliederung nach Gewerken als Komplettsammen). Denn wie will man auf einer solchen Basis irgendeine Planungsänderung, die z.B. auf Bauherrenwunsch entsteht, in der Kostenauswirkung ermitteln? Die Kostenberechnung, die wir dagegen meinen, ist ein komplettes Leistungsverzeichnis, allerdings in Kurztextform ohne Langtexte, gegliedert je nach persönlicher Vorliebe nach Gewerken, nach Bauteilen und/oder nach Räumen. Die verwendeten Einheitspreise sollten sichere Orientierungswerte darstellen, die im Zweifelsfall eher unterschritten als überschritten werden. Denn Kostenunterschreitungen werden mit der veränderten Honorarsituation sowohl von Bauherren als auch von Planern gerne registriert. Die Mengen sollten vorzugsweise nach Ebenen, Bauteilen und Räumen gesplittet ermittelt werden, denn nur so kann die Ausstattungsänderung eines einzelnen Raumes schnell in eine Kostenaussage umgesetzt werden.

Neutrale Preisinformationen werden gefragt sein

Ein professioneller Bauauftraggeber wird die Kostenaussagen seines Architekten nicht ungeprüft zur Kenntnis nehmen. Solange diese auf Richtwerten wie m² Preisen beruhen, ist diese Überprüfung auch schnell gemacht, wobei der eigentliche Aufwand darin besteht, das richtige Vergleichsobjekt zu wählen, damit nicht „Äpfeln mit Birnen“ verglichen werden.

Mit Kostenberechnungen, die dem zuvor beschriebenen Standard entsprechen, wird auch das Bedürfnis wachsen, die genannten Einheitspreise einem neutralen Vergleich zu unterziehen. Hierfür werden geeignete Datenbanken gefragt sein.

Schnittstelle Kostenberechnung zum Leistungsverzeichnis

Bei der Aufstellung der Leistungsverzeichnisse wird es darauf ankommen, dass deren Inhalte in Konsequenz zu den Inhalten, die in der Kostenberechnung definiert wurden, stehen. Schließlich ist das Leistungsverzeichnis die Basis für den Bauvertrag. Was dort steht, beeinflusst die Ist-Kosten im Sinne der Vergabepreise ganz direkt. Doch wie soll das geschehen, wenn nicht schon die Kostenberechnung nach den Strukturen eines Leistungsverzeichnisses erstellt wurde? Mancher Architekt wird umdenken müssen. Kostenberechnungen, die dadurch erstellt werden, dass eine zuvor über Richtwerte (wie z.B. Kosten pro m³ Rauminhalt) erstellte Kostenschätzung nun über andere Faktoren auf Gewerke oder DIN-Kostengruppen umgestrickt wird, sind ab sofort höchst gefährlich, weil sie nicht für die Kostensteuerung benutzt werden können.

Die Ausschreibung über sogenannte „funktionale Leistungsbeschreibungen“, VOB-korrekt als „Leistungsprogramm“ bezeichnet, ist in einem neuen Licht zu sehen. Denn wenn diese im Genauigkeitsgrad hinter den Stand zurückgeht, der schon in der Kostenberechnung definiert wurde, wird es schwierig sein, bei Kostensteigerungen die Verursachung nachzuweisen.

Kostenrisiko Nachtragsforderungen der Auftragnehmer

Selbst wenn diese Aufgaben erfüllt wurden und es sogar gelungen ist, bei der Auftragsvergabe die zuvor geschätzten Einheitspreise im Mittel zu erreichen, sind noch nicht alle Gefahren der Kostensteigerung gebannt. Praktiker wissen, dass Nachtragsforderungen der beauftragten Unternehmen heute immer schneller und immer öfter auf den Tisch kommen. Ob diese berechtigt sind oder nicht, ist genauso zu prüfen, wie die Frage, ob die Höhe der verlangten Vergütung angemessen ist. Diese Aufgabe wird bislang, wenn überhaupt, von Spezialisten wahrgenommen. Es wird in Zukunft für jeden Architekten im

eigensten Interesse wichtig sein, sich mit diesem Thema zu beschäftigen und wenn nötig, zusätzliche Kompetenzen aufzubauen.

Wie man sieht, entsteht als Folge der veränderten Honorarbasis und evtl. Baukostenvereinbarungen neuer Aufwand in Architektur- und Planungsbüros. Wer die erhöhten Tafelwerte einstreicht, ohne die internen Arbeitsläufe zu überprüfen und wo nötig, zu optimieren, kann schnell beträchtliche Honorarrisiken eingehen.

Drei neue Aufgaben im Architektur- und Planungsbüro

Zusammengefasst lassen sich drei Hauptaufgaben identifizieren:

-Die Kostenberechnung muss so detailliert aufgestellt werden, dass alle späteren Veränderungen und Entscheidungen in ihrer Kostenauswirkung quantifiziert werden können.

-Bei der Aufstellung der Leistungsverzeichnisse kommt es darauf, die inhaltliche Kontinuität zur Kostenberechnung zu wahren.

-Bei evtl. Nachträgen wird eine intensive Prüfung und Wertung nötig sein, damit nicht überhöhte Forderungen akzeptiert werden.

Die Aufgaben von morgen können nicht mit den Werkzeugen von gestern erfüllt werden

Schon heute aber gibt es Werkzeuge in Form von Software, die genau für die Erfüllung der genannten Aufgaben gemacht wurden.

Mit **DBD-KostenKalkül** oder den **DBD-KostenElementen** können Kostenberechnungen in vergleichsweise kurzer Zeit erstellt werden, die allen genannten Anforderungen genügen.

Diese können nahtlos und vollautomatisch in vollständige Leistungsverzeichnisse mit Langtext übersetzt werden, wenn **STLB-Bau** genutzt wird.

Mit den **DBD-BauPreisen** können sowohl Ausschreibungsvarianten wie auch die inhaltliche Weiterentwicklung gegenüber dem Planungsstand der Kostenberechnung auf Basis bundesweit ermittelter durchschnittlicher Orientierungswerte bepreist werden. Weiterhin dienen diese als neutraler Vergleichsmaßstab für die Bewertung von wie auch immer ermittelten Einheitspreisen durch Architekten und Bauherren. Schließlich stehen Optionen zur Verfügung, die den Baupreis sogar auf Ebene von Bundesländern und Landkreisen differenziert darstellen und auch die Preisanteile bei Leistungen getrennt nach Löhnen, Stoffen und weiteren Anteilen aufzeigen. Mit solchen Informationen kann z.B. leicht die Auswirkung einer Materialänderung auf die Kosten ermittelt werden.

Mit **x:nachtrag** schließlich kann die Angemessenheit von Nachtragsforderungen der Höhe nach fachlich fundiert geprüft werden. All dies funktioniert am besten im Zusammenspiel mit einem AVA-Programm, welches nicht nur Leistungsverzeichnisse organisieren kann, sondern auch alle Phasen der Kostenermittlung auf der Basis von Kostenelementen unterstützt und jederzeit den Vergleich zweier Kostenstände erlaubt.

Mehr Informationen zu den genannten Produkten einschließlich Bezugsmöglichkeiten gibt es auf der Webseite www.dbd.de.

Jörg Heintzenberg

-Dipl.-Ing.-

Dr. Schiller & Partner GmbH