

Die Abrechnung des TGA-Planervertrags



Abrechnungssystematik
Mindestsatzrisiko
Nachtragsrisiko

BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Berlin, 19.01.2016



Rechtsanwalt Dr. Gerald Süchting,
Berlin

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Einleitung

Die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung wachsen. Innovationen z.B. in der Gebäudeautomation, im Energiemanagement, in der Gebäudesicherheit und Gebäudeleittechnik treiben den Anteil der TGA an den Errichtungs- und Unterhaltungskosten eines Gebäudes nach oben – die Entwicklung ist nicht abgeschlossen. Gleiches gilt für die Planerhonorare, welche dieser Entwicklung folgen. Im Leistungsbild TGA wird ein stark steigender Anteil der Planungskosten verbraucht. Das Honorarrecht der TGA-Ingenieure ist jedoch unübersichtlich geregelt. Kostenprognose, Kostenkontrolle und Rechnungsprüfung sind schwierig.

Jeder, der in der Immobilienentwicklung tätig ist, muss über Abrechnungs-Grundkenntnisse verfügen.

Der TGA-Planer ist der teuerste Planer (Vergleich anrechenbare Kosten ./ . Tabellenhonorar)!



Übersicht:

- I Abrechnungssystematik**
- II Fallstudie: Ermittlung des Mindestsatzes**
- III Nachtragsmanagement des TGA-Planers**



I Beauftragungs- und Abrechnungssystematik

Honorargrundlagen (Gesetzestext s. Anlagen 1 und 2):

- I.0 Grundsatz der Abrechnung nach Anlagengruppen
- I.1 Anlagengruppen (§ 53 Abs. 2 HOAI)
- I.2 Leistungsphasen / Grundleistungen (HOAI 2013 Anlage 15)
- I.3 Beauftragungs- und Leistungsstand bzgl. Grundleistungen
- I.4 Honorarzone (§ 56 Abs. 2-4 HOAI)
- I.5 Honorarsatz (Mindestsatz? Mittelsatz? Höchstsatz?)
- I.6 anrechenbare Kosten (DIN 276 KG 400)
- I.7 Abschläge (z. B. § 55 Abs. 2 HOAI)
- I.8 Zuschläge (z. B. Umbau/Modernisierung § 56 Abs. 5 HOAI)
- I.9 Besondere Leistungen (frei vereinbar, § 3 Abs. 3 S. 3 HOAI)

I.0 Grundsatz

- Alle Honorargrundlagen sind für jede Anlagengruppe gesondert zu ermitteln.
- Besonderheit: Ermittlung des Einzelhonorars für eine Anlage, wenn in einer Anlagengruppe die Anlagen unterschiedlichen Honorarzonen zugeordnet werden müssen, § 56 Abs. 4 HOAI (wird vertieft!).



I.1 Anlagengruppen

(2) Zur Technischen Ausrüstung gehören folgende Anlagengruppen:

1. Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen,
2. Wärmeversorgungsanlagen,
3. Lufttechnische Anlagen,
4. Starkstromanlagen,
5. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
6. Förderanlagen,
7. nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen,
8. Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken.

I.2 Leistungsphasen / Grundleistungen

§ 55

Leistungsbild Technische Ausrüstung

(1) Das Leistungsbild Technische Ausrüstung umfasst Grundleistungen für Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen. Die Grundleistungen bei der Technischen Ausrüstung sind in neun Leistungsphasen zusammengefasst und werden wie folgt in Prozentsätzen der Honorare des § 56 bewertet:

1. für die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit 2 Prozent,
2. für die Leistungsphase 2 (Vorplanung) mit 9 Prozent,
3. für die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 17 Prozent,
4. für die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit 2 Prozent,
5. für die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit 22 Prozent,
6. für die Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) mit 7 Prozent,
7. für die Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) mit 5 Prozent,
8. für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung – Bauüberwachung) mit 35 Prozent,
9. für die Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) mit 1 Prozent.

(2) Die Leistungsphase 5 ist abweichend von Absatz 1 Satz 2 mit einem Abschlag von jeweils 4 Prozent zu bewerten, sofern das Anfertigen von Schlitz- und Durchbruchplänen oder das Prüfen der Montage- und Werkstattpläne der ausführenden Firmen nicht in Auftrag gegeben wird.

(3) Anlage 15 Nummer 15.1 regelt die Grundleistungen jeder Leistungsphase und enthält Beispiele für Besondere Leistungen.

I.3 Beauftragungs- und Leistungsstand

I.3.1 Vertragliches Leistungssoll (welche Leistungsphasen, welche Grundleistungen, Grundleistung in welcher Intensität)

I.3.2 z. B. bei Rechnungsprüfung:
Feststellung des Leistungsstandes
Vergleich mit vertraglichem Leistungssoll

I.4 Honorarzone

(2) Welchen Honorarzonen die Grundleistungen zugeordnet werden, richtet sich nach folgenden Bewertungsmerkmalen:

1. Anzahl der Funktionsbereiche,
2. Integrationsansprüche,
3. technische Ausgestaltung,
4. Anforderungen an die Technik,
5. konstruktive Anforderungen.

(3) Für die Zuordnung zu den Honorarzonen ist die Objektliste der Anlage 15 Nummer 15.2 zu berücksichtigen.

(4) Werden Anlagen einer Gruppe verschiedenen Honorarzonen zugeordnet, so ergibt sich das Honorar nach Absatz 1 aus der Summe der Einzelhonorare. Ein Einzelhonorar wird dabei für alle Anlagen ermittelt, die einer Honorarzone zugeordnet werden. Für die Ermittlung des Einzelhonorars ist zunächst das Honorar für die Anlagen jeder Honorarzone zu berechnen, das sich ergeben würde, wenn die gesamten anrechenbaren Kosten der Anlagengruppe nur der Honorarzone zugeordnet würden, für die das Einzelhonorar berechnet wird. Das Einzelhonorar ist dann nach dem Verhältnis der Summe der anrechenbaren Kosten der Anlagen einer Honorarzone zu den gesamten anrechenbaren Kosten der Anlagengruppe zu ermitteln.

I.5 Anrechenbare Kosten

§ 56

Honorare für Grundleistungen der Technischen Ausrüstung

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in § 55 und der Anlage 15.1 aufgeführten Grundleistungen bei einzelnen Anlagen sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I geringe Anforderungen		Honorarzone II durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone III hohe Anforderungen	
	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis
5 000	2 132	2 547	2 547	2 990	2 990	3 405
10 000	3 689	4 408	4 408	5 174	5 174	5 893
15 000	5 084	6 075	6 075	7 131	7 131	8 122
25 000	7 615	9 098	9 098	10 681	10 681	12 164
35 000	9 934	11 869	11 869	13 934	13 934	15 869
50 000	13 165	15 729	15 729	18 465	18 465	21 029
75 000	18 122	21 652	21 652	25 418	25 418	28 948
100 000	22 723	27 150	27 150	31 872	31 872	36 299
150 000	31 228	37 311	37 311	43 800	43 800	49 883
250 000	46 640	55 726	55 726	65 418	65 418	74 504
500 000	80 684	96 402	96 402	113 168	113 168	128 886
750 000	111 105	132 749	132 749	155 836	155 836	177 480
1 000 000	139 347	166 493	166 493	195 448	195 448	222 594
1 250 000	166 043	198 389	198 389	232 891	232 891	265 237
1 500 000	191 545	228 859	228 859	268 660	268 660	305 974
2 000 000	239 792	286 504	286 504	336 331	336 331	383 044
2 500 000	285 649	341 295	341 295	400 650	400 650	456 296
3 000 000	329 420	393 593	393 593	462 044	462 044	526 217
3 500 000	371 491	443 859	443 859	521 052	521 052	593 420
4 000 000	412 126	492 410	492 410	578 046	578 046	658 331



Kostenermittlung nach der DIN 276-1:2008-12:

400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
420	Wärmeversorgungsanlagen		
430	Lufttechnische Anlagen		
440	Starkstromanlagen		
450	Fernmelde und Informationstechnik		
460	Förderanlagen		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		
480	Gebäudeautomation		
490	Sonstige Maßnahmen		



Besondere Regeln zur Ermittlung der aK: § 54 HOAI

§ 54

Besondere Grundlagen des Honorars

(1) Das Honorar für Grundleistungen bei der Technischen Ausrüstung richtet sich für das jeweilige Objekt im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 1 nach der Summe der anrechenbaren Kosten der Anlagen jeder Anlagengruppe. Dies gilt für nutzungsspezifische Anlagen nur, wenn die Anlagen funktional gleichartig sind. Anrechenbar sind auch sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen.

(2) Umfasst ein Auftrag für unterschiedliche Objekte im Sinne des § 2 Absatz 1 Satz 1 mehrere Anlagen, die unter funktionalen und technischen Kriterien eine Einheit bilden, werden die anrechenbaren Kosten der Anlagen jeder Anlagengruppe zusammengefasst. Dies gilt für nutzungsspezifische Anlagen nur, wenn diese Anlagen funktional gleichartig sind. § 11 Absatz 1 ist nicht anzuwenden.

(3) Umfasst ein Auftrag im Wesentlichen gleiche Anlagen, die unter weitgehend vergleichbaren Bedingungen für im Wesentlichen gleiche Objekte geplant werden, ist die Rechtsfolge des § 11 Absatz 3 anzuwenden. Umfasst ein Auftrag im Wesentlichen gleiche Anlagen, die bereits Gegenstand eines anderen Vertrags zwischen den Vertragsparteien waren, ist die Rechtsfolge des § 11 Absatz 4 anzuwenden.

(4) Nicht anrechenbar sind die Kosten für die nichtöffentliche Erschließung und die Technischen Anlagen in Außenanlagen, soweit der Auftragnehmer diese nicht plant oder ihre Ausführung nicht überwacht.

(5) Werden Teile der Technischen Ausrüstung in Baukonstruktionen ausgeführt, so können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Kosten hierfür ganz oder teilweise zu den anrechenbaren Kosten gehören. Satz 1 ist entsprechend für Bauteile der Kostengruppe Baukonstruktionen anzuwenden, deren Abmessung oder Konstruktion durch die Leistung der Technischen Ausrüstung wesentlich beeinflusst wird.

I.6 Honorarsatz

- Ist vertraglich nichts vereinbart, gilt der gesetzliche Mindestsatz.
- Liegt eine schriftliche Vergütungsvereinbarung *bei Auftragserteilung* vor (§ 7 Abs. 1 HOAI), in welcher der Honorarsatz abweichend vom Mindestsatz und diesen überschreitend geregelt ist, dann gilt die vertragliche Vereinbarung.



I.7 Abschläge (z.B. mehrfache gleichartige Planung)

§ 54 Abs. 3 i. V. m. § 11 Abs. 3 HOAI:

(3) Umfasst ein Auftrag im Wesentlichen gleiche Anlagen, die unter weitgehend vergleichbaren Bedingungen für im Wesentlichen gleiche Objekte geplant werden, ist die Rechtsfolge des § 11 Absatz 3 anzuwenden. Umfasst ein Auftrag im Wesentlichen gleiche Anlagen, die bereits Gegenstand eines anderen Vertrags zwischen den Vertragspartnern waren, ist die Rechtsfolge des § 11 Absatz 4 anzuwenden.

§ 11 Abs. 3 HOAI:

(3) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.



I.8 Zuschläge

z. B.: „Umbau- und Modernisierungszuschlag“

§ 56 Abs. 5 HOAI:

(5) Für Umbauten und Modernisierungen kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 50 Prozent schriftlich vereinbart werden.

§ 6 Abs. 2 S. 3 HOAI:

² Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen schriftlich zu vereinbaren. ³ Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 geregelt. ⁴ Sofern keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, wird unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist.



I.9 Besondere Leistungen

„Besondere Leistungen“ sind in der Anlage 15 zu §§ 55; 56 HOAI benannt – nicht abschließend ! Das bedeutet:

I. S. d. HOAI ist jede zusätzliche Leistung, welche nicht Grundleistung ist, „besondere Leistung“. Das Honorar dafür kann frei vereinbart werden (§ 3 Abs. 3 s. 3 HOAI), das Preisrecht gilt nicht. Wird ein Pauschal- oder ein HOAI-Honorar über dem Mindestsatz vereinbart und es sind auch besondere Leistungen zu erbringen, dann sind – regelmäßig - die besonderen Leistungen vom vereinbarten Honorar abgegolten.



II Fallstudie: Ermittlung des Mindestsatzes

Sachverhalt:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Errichtungskosten KG 300 und 400: € 35 Mio. Der AN wird mit der Planung der Anlagengruppen Wärmeversorgungsanlagen (Fußbodenheizung, Etagenheizung und Einzelheizgeräte), lufttechnische Anlagen (Klimaanlagen) und Gebäudeautomation (Installation einer Gebäudeleittechnik) beauftragt. Es sollen alle Grundleistungen in allen Leistungsphasen erbracht werden. Als zusätzliche Leistung soll der AN die Lebenszykluskosten für die von ihm geplanten Anlagen berechnen (Vergütung: € 15.000,00), während der Objektüberwachung Leistungsmessungen und Funktionsprüfungen durchführen (Vergütung: € 5000,00) und schließlich für die Gebäudeleitzentrale eine fachübergreifende Betriebsanleitung erstellen (Vergütung: € 12.000,00).



Checkliste Honorargrundlagen:

- I.1 Anlagengruppen
- I.2 Leistungsphasen / Grundleistungen
- I.3 Beauftragungsstand
- I.4 Honorarzone
- I.5 Honorarsatz
- I.5 anrechenbare Kosten
- I.6 Abschläge
- I.7 Zuschläge
- I.8 Besondere Leistungen



Anlagengruppen

- Im 1. Schritt ist zu sortieren, welche Anlagengruppen beauftragt sind. Die Teilhonorare aus dem einheitlichen Ingenieurvertrag sind für jede Anlagengruppe gesondert zu ermitteln.
- Beauftragt sind hier Leistungen in 3 Anlagengruppen:
- - Wärmeversorgungsanlagen aK 1,8 Mio
 - Einzelheizgeräte, Etagenheizung € 0,8 Mio
 - Flächenheizung € 1,0 Mio
- - lufttechnische Anlagen aK 1,1 Mio
- - Gebäudeautomation aK 0,6 Mio.
- Den honorarrechtlichen Regeln folgend sind in diesen 3 Anlagengruppen jeweils gesondert die HOAI-Honorare (Mindestsatz) zu ermitteln.
- Wir beginnen mit dem schwierigsten: Wärmeversorgungsanlagen.

Beauftragte Grundleistungen Wärmeversorgungsanlagen

Laut vertraglicher Vereinbarung ist der AN mit allen Leistungsphasen und in jeder Leistungsphase mit allen Grundleistungen beauftragt. Es ist deswegen unproblematisch bei der Honorarermittlung von einer prozentualen Bewertung im Sinne des § 55 Abs. 1 HOAI von 100 % auszugehen.



Honorarzonen Wärmeversorgungsanlagen

- Schwieriger ist es mit der Ermittlung der richtigen Honorarzonen für die einzelnen Anlagen innerhalb der Anlagengruppe Wärmeversorgungsanlagen. Wichtige Hinweise entnimmt man der Anlage 15 zu §§ 55; 56 HOAI:
- Einzelheizgeräte und Etagenheizung sind dort der Honorarzone I zugeordnet.
- Flächenheizungen (Fußbodenheizung) sind der Honorarzone II zugeordnet.
- Dies führt zur Anwendung von § 56 Abs. 4 HOAI - eine weitere Komplikation. Die Einzelhonorare für die Anlagen (1) Einzelheizgeräte, Etagenheizung und (2) Flächenheizungen sind zu ermitteln.

Honorarsatz

Laut Sachverhalt keine Anhaltspunkte für eine vertraglich abweichende Regelung. Deswegen gilt der gesetzliche Mindestsatz.

(Regelfall bei der Beauftragung durch öffentliche Auftraggeber)



Anrechenbare Kosten

- Die einzelnen Anlagen sind unterschiedlichen Honorarzonen zuzuordnen. Deswegen sind die Honorare für die einzelnen Anlagen als Einzelhonorare zu ermitteln. Entsprechend sind die anrechenbaren Kosten anlagenbezogen auszuweisen:
- Einzelheizgeräte, Etagenheizung: € 0,8 Mio
- Flächenheizungen: € 1,0 Mio



Abschläge oder Zuschläge?

Laut Sachverhalt keine Anhaltspunkte.



SÜCHTINGPARTNER
RECHTSANWÄLTE

Besondere Leistungen

Laut Sachverhalt sind die folgenden besonderen Leistungen für alle Anlagengruppen übergreifend beauftragt und sollen wie folgt vergütet werden:

Lebenszykluskosten € 15.000,00

Leistungsmessungen Funktionsprfg. € 5000,00

Fachübergr. Betriebsanleitung € 12.000,00

Gesamt: € 32.000,00 netto.

Honorarberechnung Wärmeversorgungsanlagen

Damit sind die Honorargrundlagen für die 1. Anlagengruppe „Wärmeversorgungsanlagen“ vollständig ermittelt und das Honorar kann u. a. nach der Sondervorschrift des § 56 Abs. 4 HOAI berechnet werden.

In einem 1. Schritt ist für die gesamten anrechenbaren Kosten innerhalb dieser Anlagengruppe in Höhe von € 1,8 Millionen nach der höchsten anwendbaren **Honorarzone II** das Gesamthonorar durch Interpolation zu ermitteln:

Honorarzone II, Mindestsatz, anrechenbare Kosten € 1,8 Mio

Lineare Interpolation, § 13 HOAI:

$$€ 228.859 + (300.000,00 \times 57.645 : 500.000)$$

$$= \underline{€ 263.446,-}.$$

Lineare Interpolation, § 13 HOAI

Formel Mindestsatz:

$$\text{Honorar}_{100\%} = a + \frac{b \cdot c}{d}$$

a = Tabellenhonorar bei aK (min)

b = aK(real) - aK (min)

c = Tabellenhonorar (nächste Stufe) – Tabellenhonorar (min)

d = aK (nächste Stufe) – aK (min)

In einem 2. Schritt ist das fiktive Honorar nach den gesamten anrechenbaren Kosten für die gesamte Anlagengruppe nach der niedrigeren **Honorarzone I** (Mindestsatz) durch Interpolation zu ermitteln:

$$€ 191.545 + (300.000,00 \times 48.247 : 500.000)$$

$$= \underline{€ 220.493,20}$$



In einem 3. Schritt sind die Einzelhonorare für die Anlagen zu ermitteln:

Einzelheizgeräte, Etagenheizung aK 0,8 Mio (Hz I)
 $0,8 : 1,8 \times \text{€ } 220.493,20 = \text{€ } 97.996,97$

Flächenheizungen aK 1,0 Mio (Hz II)
 $1,0 : 1,8 \times \text{€ } 263.446,00 = \text{€ } 146.358,88$

Gesamthonorar in dieser Anlagengruppe:

€ 244.355,85 netto

= Summe der Einzelhonorare Hz I und Hz II

Wer das verstanden hat, für den sind die Honorarermittlungen in den weiteren Anlagengruppen nur noch Interpolationsübungen:

Lufttechnische Anlagen Honorarzone II aK € 1,1 Mio:

$$166.493 + (100.000 \times 31.896 : 250.000) = \underline{\underline{\text{€ } 179.251,00}}$$

Gebäudeautomation Honorarzone III aK 0,6 Mio

$$113.168 + (100.000 \times 42.668 : 250.000) = \underline{\underline{\text{€ } 130.235,20}}$$



Es ergibt sich somit folgendes Gesamthonorar:

Wärmeversorgung:	€ 244.355,85
Lufttechnische Anlagen:	€ 179.251,00
Gebäudeautomation:	€ 130.235,20
Besondere Leistungen:	€ 32.000,00
Zwischenergebnis:	€ 585.842,05
Umsatzsteuer:	<u>€ 111.309,98</u>
Gesamt:	<u>€ 697.152,03</u>

mglw. zzgl. Nebenkosten, § 14 HOAI, ohne Vorsteuer als Nettokosten!

III Nachträge: Potentiale oder Risiken

1. Ausgangspunkt: Der Vertrag; § 7.1 HOAI
2. Unterschreitung des Mindestsatzes, § 7.3 HOAI
3. Anpassung des Vertragshonorars, § 7.5 HOAI
4. Leistungen, § 3.2 HOAI, und leistungsändernde Anordnungen
 - 4.1 Grundsatz: Leistungsbildkonforme Vergütung
 - 4.2 Änderung des Leistungsziels
 - 4.3 Änderung des Leistungsumfangs
 - 4.4 Andere Anordnungen des Auftraggebers



5. Besondere Leistungen
6. Zusätzliche Leistungen
7. Bauzeitverlängerung
8. Verzug des Auftraggebers
9. Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen, § 10 HOAI



Vielen Dank !



**SÜCHTINGPARTNER
RECHTSANWÄLTE**