

Wirtschaftsdienst Ingenieure & Architekten

12 | Dezember 2010

Honorargestaltung · Planungsleistungen · Musterverträge
Büro-Management · Steuergestaltung · Auftragsbeschaffung

Kurz informiert

Vergütung für Leistungen ohne Herstellsumme	1
Abgrenzung von Grund- und Besonderen Leistungen	
Generalplaner: Risiko bei Abrechnung von Alt-Verträgen	2
Beteiligungskapital auf vom Arbeitgeber geführten Konten	
Bürovorstellung auf Video: Toller Trailer auf Youtube	
GmbH: Beratungshonorar zur Klärung der SV-Pflicht	3
Umsatzsteuer: Kein Vorsteuerabzug bei falscher Steuernummer	

Kostenberechnung nach § 3 HOAI

Eine „vorläufige Kostenberechnung“ vermeidet Honorardefizite	4
--------------------------------------------------------------	---

Bauleitung aktuell

Diese technischen Standards schulden ausführende Betriebe	8
-----------------------------------------------------------	---

Risikobegrenzung in den Lph 1 und 2

Fachbüros einschalten und räumlichen Vertragsumfang festlegen	10
---------------------------------------------------------------	----

Maßnahmen im Freistellungsverfahren

Vorsicht Falle: Es drohen mehr Haftungsrisiken als Sie denken	11
---------------------------------------------------------------	----

Musterbriefe zur neuen VOB/B – Teil 3

Ablehnung einer Nachtragsforderung und Stellungnahme zur Bedenkenanmeldung	12
-------------------------------------------------------------------------------	----

Öffentliche Aufträge

OLG Koblenz konkretisiert die Bedeutung von Eignungsprofilen	16
--------------------------------------------------------------	----

Planung nach EnEV und EEWärmeG

Unwirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen: Neue Haftungsfalle für Planer erfordert umsichtige Beratung	17
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Architekturfotografie Marke Eigenbau – Teil 2

So machen Sie Ihre planerische Handschrift sicht- und erlebbar	22
----------------------------------------------------------------	----



Nutzen auch Sie die Vorteile des Online-Service!
Registrieren Sie sich mit Ihrer Abo-Nummer!

EnEV und EEWärmeG

Unwirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen: Neue Haftungsfalle für Planer

von Rechtsanwalt Alexander Tauchert, München und
Konrad Fischer, Architekt, Hochstadt am Main

Die Energie-Einsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (EEWärmeG) enthalten Regelungen, dass ihre Vorgaben nicht zwingend eingehalten werden müssen, sondern dass Befreiungen möglich sind. Nämlich dann, wenn die Maßnahmen unwirtschaftlich sind bzw. eine unzumutbare Härte für den Bauherrn darstellen. Das sollten Sie bei Ihrer Beratung des Bauherrn unbedingt beachten. Der folgende Beitrag liefert Ihnen das Rüstzeug, um sich als fachkundiger Treuhänder des Bauherrn zu profilieren und drohende Haftungsrisiken zu minimieren. Die ersten Prozesse wegen unwirtschaftlicher Sanierungen laufen nämlich.

i Wichtig für:
Alle Planungsbüros

Muss ein Architekt EnEV und EEWärmeG beachten?

Die Pflichten eines Architekten richten sich nach dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag. Dabei hat er die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Dazu zählen auch die EnEV und das EEWärmeG.

Vorgaben der EnEV überlagern „anerkannte Regeln der Technik“

Die Vorgaben der EnEV überlagern als staatliche Verordnung die „anerkannten Regeln der Technik“ und können diese verdrängen. Verordnungsziel der EnEV ist die Energieeinsparung beim Gebäudebetrieb. Das EEWärmeG hat als weiteres Ziel, dass ein Teil des Energiebedarfs von Neubauten aus „erneuerbaren Energien“ gedeckt werden muss. Dadurch sollen die betroffenen Energieproduzenten als solche gefördert werden. Als Ersatzmaßnahme kann der Bauherr auch die Forderungen der EnEV noch weiter unterschreiten.

Bestehende
rechtliche
Anforderungen ...

Verstoß ist vertragliche Pflichtverletzung

Verstößt Ihre Planung gegen die EnEV oder das EEWärmeG, begehen Sie als Architekt nicht nur eine vertragliche Pflichtverletzung gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch – bei Verwirklichung eines in der EnEV oder EEWärmeG genannten Tatbestands – eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit.

Erfüllung der technischen Anforderungen ist nicht alles

Nichtsdestotrotz dürfen Sie in Ihrer Planung die technischen Vorgaben aus der EnEV und dem EEWärmeG nicht einfach „blind“ umsetzen. Als Architekt sind Sie nämlich nicht nur Vertragspartner Ihres Auftraggebers, sondern darüber hinaus auch „Sachwalter“ seiner Interessen.

... wegen Sachwalter-Eigenschaft nicht „blind“ umsetzen

Befreiungstatbestände in der EnEV und im EEWärmeG

Und in dieser Funktion müssen Sie die Befreiungstatbestände kennen, die sowohl die EnEV als auch das EEWärmeG vorsehen. Zu nennen sind hier die §§ 10 Absatz 6 und 25 EnEV sowie § 9 Satz 2 EEWärmeG. Danach ist eine Befreiung insbesondere dann möglich, wenn das Erfüllen der Vorschriften zu einem „unangemessenen Aufwand“ oder zu einer „unbilligen Härte“ führt.

**Zusatzkosten
müssen erwirtschaftbar sein**

Praxishinweis

Ganz deutlich wird das in § 5 Absatz 1 Satz 2 Erneuerbare Energien-Gesetz – der Ermächtigungsgrundlage für die EnEV: Danach gelten Anforderungen nur dann als wirtschaftlich vertretbar, wenn sie innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Befreiungstatbestände begründen Beratungspflichten

Insofern darf der Auftraggeber von Ihnen erwarten, dass Sie prüfen, ob es bei der konkreten Planung „nach Vorgaben der EnEV oder des EEWärmeG“ zu einer „unbilligen Härte“ kommt. Ist das der Fall, müssen Sie ihn darauf hinweisen. Der Auftraggeber kann dann selbst entscheiden, ob er die „unbillige Härte“ freiwillig auf sich nimmt und nach den Vorgaben weiterplanen lässt oder nicht.

Beachten Sie: Weisen Sie als Architekt nicht auf das Vorliegen einer unbilligen Härte hin, begehen Sie eine vertragliche Pflichtverletzung, da Sie die Vermögensinteressen Ihres Auftraggebers verletzen.

Wann liegt eine „unbillige Härte“ vor?

Die EnEV unterscheidet, ob es sich um ein Neu- oder Altbauvorhaben handelt. Das EEWärmeG gilt bisher (Ausnahme Baden-Württemberg) nur im Neubaubereich.

Begriff „angemessene Frist“ ...

Amortisation bei Bestandsbauten innerhalb von zehn Jahren

Bei Bestandsbauten müssen sich die gemäß EnEV erforderlichen Aufwendungen für die Maßnahme innerhalb einer „angemessenen Frist“ durch die damit erzielten Einsparungen amortisieren.

... ist von der Rechtsprechung mit Leben erfüllt worden

Die „angemessene Frist“ selbst ist in der EnEV nicht definiert. Deshalb muss man auf die Rechtsprechung zurückgreifen. Diese forderte in mehreren Entscheidungen, dass sich Energieeinsparmaßnahmen „innerhalb eines Zeitraums von etwa 10 Jahren“ amortisieren sollen, um wirtschaftlich zu sein (zum Beispiel Landgericht München I, Beschluss vom 8.12.2007, Az: 1 T 15543/05; Abruf-Nr. 103898).

Wichtig: Mittlerweile fand diese Zehn-Jahres-Frist auch ausdrücklichen Eingang in § 11 Heizkostenverordnung (HeizkostenVO). Allerdings wird man hier die weitere Entwicklung ebenso im Auge behalten müssen, wie auch Sonderfälle, in denen die „angemessene Frist“ anders ausfällt.

Beispiele für kürzere Amortisationsfristen

Unserer Meinung nach muss bei Bestandsgebäuden auch die „verringerte Nutzungsdauer“ Berücksichtigung finden:

- Die „Zehn-Jahres-Frist“ ist unangemessen lang, wenn das Gebäude selbst nicht mehr so lange genutzt werden kann oder soll.
- Gleiches dürfte gelten, wenn der Auftraggeber und Selbstnutzer des Gebäudes bereits hochbetagt ist, weil er dann die Amortisation „gar nicht mehr erleben“ kann.
- Auch die Kumulation mehrerer wirtschaftlicher Maßnahmen kann in der Summe zu einer „unbilligen Härte“ führen.
- Außerdem gibt es bei Maßnahmenverpflichtungen im Zusammenhang mit „Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden“ Bagatellgrenzen, unterhalb denen die sonst geforderten Maßnahmen entfallen können (§ 9 Absatz 3 bis 5 EnEV).

Alter des Auftraggebers ist ein Kriterium

Amortisation bei Neubauten

Bei Neubauten muss die Amortisation im Rahmen der „üblichen Nutzungsdauer“ erfolgen. Dabei geht es hier weniger um die übliche Nutzungsdauer „des Gebäudes“ als solches; vielmehr hat man wohl auf die übliche Nutzungsdauer des „jeweiligen Bauteils“ abzustellen.

Übliche Nutzungsdauer des Bauteils

Architekt muss in zwei Richtungen ermitteln

Der Architekt muss aus seiner Sachwalterstellung heraus bei der Frage, ob im Einzelfall eine „unbillige Härte“ vorliegt, in zwei verschiedene Richtungen ermitteln.

1. Ist unbillige Härte aus objektiven Gesichtspunkten erfüllt?

Zum einen muss er objektbezogen neben der Unterschreitung der Bagatellgrenzen prüfen, ob eine Planung und Umsetzung nach EnEV und EEWärmeG zu einer „unbilligen Härte“ führt. Dabei sind selbstverständlich auch die Folgekosten angemessen zu berücksichtigen. So wird eine Außendämmung zum Beispiel auch gewisse Anpassungsmaßnahmen am Bauwerk nach sich ziehen, die in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einbezogen werden müssen. Gleiches gilt für die Kapitalzinsen für die Investition im Betrachtungszeitraum, die Energiepreissteigerungen, anfallende (erhöhte) Instandhaltungskosten etc.

Investitions- und Folgekosten sind zu berücksichtigen

Wichtig: Dabei sollte die Berechnung der Energiesparpotenziale objektbezogen erfolgen. Im Altbau, wo Verbrauchsdaten vorliegen, dürften diese – zumindest aus Sicht des gegebenenfalls geschädigten Bauherren – Vorrang vor der fiktiven und oft viel zu hoch angesetzten „Wärmebedarfsberechnung“ haben.

2. Ist unbillige Härte aus subjektiven Gesichtspunkten erfüllt?

Zum anderen muss der Architekt aber auch prüfen, ob „subjektive“ Gründe in der Person des Auftraggebers vorliegen, die trotz fristgemäßer Amortisation zur „unbilligen Härte“ führen. Allerdings

wird man hier auch eine gewisse Mitwirkung des Auftraggebers verlangen müssen.

Beachten Sie: Wenn der Architekt diesen Fragen nicht nachgeht und tatsächlich eine „unbillige Härte“ bzw. „unwirtschaftliche Maßnahme“ vorliegt, wird er für die Folgen haften müssen.

Praxishinweis

**Freizeichnung im
Architektenvertrag
ist gefährlich**

Dieser Aufgaben wird sich der Architekt auch nicht dadurch entledigen können, dass er diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Architektenvertrag ausschließt. Denn der Planer darf sich ja nicht auf Kosten seines Vertragspartners von dieser Sachwalterpflicht frei zeichnen. Das gilt umso mehr, wenn der Architekt einen derartigen Ausschluss formuliert, weil er bereits von Anfang an davon ausgeht, dass beim Einhalten der Vorgaben eine „unbillige Härte“ herauskommen könnte.

Wie soll der Architekt seine Prüfpflichten erfüllen?

Um die Beratungspflichten ordnungsgemäß zu erfüllen, gibt es prinzipiell zwei Möglichkeiten.

1. Vergabe an Fachplaner bzw. Experten

Sie können die Prüfung, ob es sich im Einzelfall um eine „unbillige Härte“ handelt, einem Dritten übertragen. In Frage kommen

- der „Energieberater“;
- der Tragwerksplaner, der auch bisher oft für die Belange der Bauphysik und Wärmedämmung eingeschaltet wurde,
- der Haustechnikplaner, der im Umfeld des EEWärmeG bei der erforderlichen Gegenüberstellung der gegebenen Energiealternativen besondere Voraussetzungen mitbringt,
- möglicherweise auch der Steuerberater.

**Diese Aufgaben
bleiben dem
Architekten**

In diesem Fall hat der Architekt die Pflicht, dem Auftraggeber die Einschaltung eines Dritten zu empfehlen, diese zu organisieren, notwendige Kostendaten für die Berechnungen zur Verfügung zu stellen, die Rechenergebnisse auf Plausibilität zu prüfen und im nachgewiesenen Härtefall die gegebenenfalls erforderlichen Befreiungsanträge zu stellen. Dafür kann er ein Honorar nach den für die Besonderen Leistungen geltenden Regeln der HOAI verlangen.

2. Architekt macht alles selbst

Die gesamte Prüfung der Härtefallfrage und den Befreiungsantrag kann der Architekt allerdings auch vollständig übernehmen. Nur in Bayern besteht die Besonderheit, dass die Befreiung nach § 25 EnEV von einem dafür eigens zugelassenen Sachverständigen (und nicht von der Baugenehmigungsbehörde) bescheinigt werden muss, der zur Vermeidung von Interessenskonflikten an der sonstigen Planung nicht beteiligt sein darf.

Wichtig: Die Stellung des Befreiungsantrags ist nach Auffassung der Autoren Bestandteil der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung). Die Leistungen im Zusammenhang mit der Härtefallprüfung sind demgegenüber eine Besondere Leistung, für die ein gesondertes Honorar vereinbart werden kann.

Was ist eine Grund- und was eine Besondere Leistung?

Der Dialog mit der Baugenehmigungsbehörde

Nach den verwaltungsrechtlichen Gegebenheiten hat die zuständige Behörde die Befreiung zu erteilen, wenn der Befreiungsantrag seitens des Architekten gestellt und mit einem zutreffenden Nachweis der „unbilligen Härte“ gekoppelt ist. Das steht so auch in § 25 EnEV.

Wortlaut § 25 EnEV

„(1) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden haben auf Antrag von den Anforderungen dieser Verordnung zu befreien, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.“

Die Behörde hat dabei keinen Ermessensspielraum. Versagt sie bei einer nachgewiesenen „unbilligen Härte“ die Befreiung, setzt sie sich eigenständigen Schadenersatzansprüchen aus.

Zusammenfassung und Ausblick

Sowohl im EEWärmeG als auch in der EnEV gibt es beim Vorliegen einer „unbilligen Härte“ die Möglichkeit der Befreiung. Ob diese unbillige Härte bei dem konkreten Projekt vorliegt, ist Sache des Architekten. Unterlässt er die Prüfung, setzt er sich der Gefahr aus, von seinem Vertragspartner in Anspruch genommen zu werden

Wichtig: Die Erfahrung der Autoren zeigt, dass eine „unbillige Härte“ öfter vorliegt als man gemeinhin meint. Das bestätigt auch der Präsident der baden-württembergischen Architektenkammer in der September-Ausgabe des „Deutschen Architektenblatts“. Er berichtet dort von zunehmenden Prozessen gegen Kollegen, weil „sich nach einer energetischen Sanierung die prognostizierte Verbrauchsminderung nicht einstellt“. Das Haftungsrisiko ist folglich virulent.

Prozesse gegen Planer nehmen zu

Allerdings eröffnen sich dadurch auch Chancen: Der Architekt kann die notwendige Wirtschaftlichkeitsberechnung als eigene Leistung vermarkten und so zufriedene Kunden gewinnen, die sich entweder für eine wirksame Klimaschutzmaßnahme entscheiden oder eine Befreiung durchführen.

Beratungspflicht bietet auch Chancen

Demnächst: Fall aus der Praxis

Damit Sie sich in punkto „Härtefallprüfung“ leichter tun, werden wir Ihnen in einer der nächsten Ausgaben anhand eines Falls aus der Praxis zeigen, wie man dabei mustergültig vorgeht.



Fall aus der Praxis

Redaktion	Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? IWW-Institut, Redaktion „Wirtschaftsdienst Ingenieure & Architekten“ Max-Planck-Str. 7/9, 97082 Würzburg, Fax: 0931 418-3080, E-Mail: wia@iww.de Oder rufen Sie die Redaktions-Hotline an: Telefon 0931 418-3075.
Abonnenten- betreuung	Bei Fragen rund um das Abonnement hilft Ihnen der IWW-Abonnenten-Service, Postfach 9161, 97091 Würzburg, Telefon: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, E-Mail: abo@iww.de ; Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Nürnberg, BLZ 760 100 85, Kto.-Nr. 7 13 98 57
Honorargutachten	Suchen Sie einen kompetenten Sachverständigen zum Thema Honorar? Wir helfen Ihnen weiter. Schreiben Sie an die Redaktion.
Online-Service myIWW 	Nutzen Sie Ihren persönlichen Informationsbereich im Internet: <ul style="list-style-type: none">■ Downloads (Musterverträge, -schreiben u.v.m.)■ Archiv (alle Ausgaben und Beiträge seit 2001)■ Urteils- und Gesetzessammlungen■ Quellenmaterial (Entscheidungen, BMF-Schreiben u.v.m.) Um „myIWW“ nutzen zu können, müssen Sie sich unter www.iww.de im Bereich „myIWW Login“ unter „Registrieren“ einmalig mit Ihrer Abonnenten-Nummer und der Postleitzahl Ihrer Lieferanschrift anmelden. Sie erhalten dann eine E-Mail mit Ihren Zugangsdaten. Rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben oder Hilfe benötigen. Telefon: 0931 418-3070.
Online-Seminare 	Seit kurzem bieten wir Online-Dialog-Seminare zur HOAI 2009 an. Profitieren auch Sie von diesem innovativen und kostengünstigen Fortbildungsangebot. Infos und Anmeldung: www.iww.de/ingenieure . Thema des nächsten Seminars: „ Die wichtigsten Urteile zur HOAI und VOB aus dem Jahr 2010 “ – 21.1.2011.
Erfa-Kreise 	Wir richten – mit steigendem Erfolg – auch Erfahrungsaustausch- Kreise für Planer am Bau aus. Interesse? Dann mailen Sie an wia@iww.de . Stichwort: „Erfa-Kreis“. Wir melden uns bei Ihnen.

Impressum

Wirtschaftsdienst Ingenieure & Architekten (ISSN 1433-8300)

Herausgeber und Verlag

IWW Institut für Wirtschaftspublizistik Verlag Steuern-Recht-Wirtschaft GmbH & Co. KG, Max-Planck-Str. 7/9, 97082 Würzburg, ein Unternehmen der Vogel Business Media GmbH & Co. KG, Telefon: 0931 418-3070, Fax: 0931 418-3080, E-Mail: iww-wuerzburg@iww.de, Internet: www.iww.de

Redaktion

RA Norbert Rettner (Chefredakteur); Dipl.-Volksw. Günter Göbel (stellv. Chefredakteur, verantwortlich)

Schriftleiter HOAI / Ingenieur- und Architektenrecht

Klaus-Dieter Siemon, Dipl.-Ing. und Architekt, von der Architektenkammer Niedersachsen
ö.b.u.v. Sachverständiger für Leistungen und Honorare der Architekten, Osterode am Harz

Wissenschaftlicher Beirat

RA Sabine Frfr. von Berchem, Berlin; Dipl.-Ing. Burkhard Krüger, Beratender Ingenieur, Wuppertal;
RA Peter Michael Oppler, München; Univ.-Prof. Berthold Penkhues, Dipl.-Ing. MA, Kassel;
RA Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg; RA Dr. Maritta Weinhardt, Neustadt an der Saale

Bezugsbedingungen

Der Informationsdienst erscheint monatlich. Der Jahresbezugspreis beträgt 186 EUR inklusive
Porto, Versand und Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Quartalsende kündbar. Zu
viel gezahlte Jahresbeträge werden erstattet.

Hinweise

Alle Rechte am Inhalt liegen beim Verlag. Nachdruck, jede Form der Wiedergabe auch in anderen
Medien ist selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des Verlages erlaubt. Der Inhalt
des Informationsdienstes ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Kom-
plexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr
auszuschließen.

Druck

Rademann GmbH, 59348 Lüdinghausen