

## **Zum Honorar der Architekten für den Brandschutznachweis**

Bei der Beratung unserer Mitglieder stellen wir vermehrt fest, daß Unsicherheit besteht, ob den Architekten ein zusätzliches Honorar für die Erstellung des Brandschutznachweises, ggf. nach Einschaltung von Sonderfachleuten, zusteht. Dies ist nicht der Fall. Dazu führen wir folgendes aus:

### **1. Der Brandschutznachweis ist Bestandteil des Bauantrags**

Mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.1998<sup>1</sup> hat der Verordnungsgeber u.a. die Bauvorlagenverordnung<sup>2</sup> - BauVorIV - neu gefaßt. Nach dem geänderten 2. Teil der Verordnung, der die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise regelt, müssen Bauanträge neben den Nachweisen für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile und für den Wärme- und Schallschutz sowie für die Energieeinsparung auch den Nachweis darüber enthalten, daß das Bauvorhaben den Vorschriften der Bauordnung zum vorbeugenden Brandschutz genügt.

Der Nachweis zum Brandschutz ist nach § 14 BauVorIV durch Eintragungen der Vorkehrungen für den baulichen Brandschutz im Lageplan, in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung zu führen; ggf. ist der Bauantrag um zusätzliche Pläne und Beschreibungen zu ergänzen.

---

<sup>1</sup> GVBI 1997 S. 433

<sup>2</sup> BauVorIV vom 08.12.1997 (GVBI S. 822), zuletzt geändert durch VO vom 26.08.2002 (GVBI S. 423)

Für Sonderbauten<sup>3</sup> sind zusätzliche Angaben zu machen, u.a. zu den Einzelheiten der Nutzung, zur Ausbildung und zu Längen und Breiten von Rettungswegen, zu Brandlasten, zu technischen Anlagen zur Branderkennung und -bekämpfung, zur Wärme- und Rauchabführung, zur Löschwasserrückhaltung sowie zu betrieblichen und organisatorischen Vorkehrungen zum Brandschutz.

Eine weitere wesentliche Neuerung der Bayerischen Bauordnung ist, daß die Prüfung des vorbeugenden Brandschutzes bei Bauten geringer und mittlerer Schwierigkeit durch die Baugenehmigungsbehörde entfällt und die Zulässigkeit bauordnungsrechtlicher Abweichungen bei diesen Bauvorhaben von einem Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 13 Satz 2 SVBau<sup>4</sup> bescheinigt werden muß. Außerdem ist geregelt, daß die amtliche Prüfung bei Sonderbauten entfällt, wenn die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Nachweises des vorbeugenden Brandschutzes von einem Sachverständigen nach § 13 Satz 2 SVBau bescheinigt sind.

Inhaltliche Änderungen der planerischen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz enthält die Novelle der Bauordnung nicht.

---

<sup>3</sup> Das sind Bauten nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO: „Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) sind

1. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe,
2. Hochhäuser,
3. Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),
4. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude,
5. Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche,
6. Versammlungsstätten, einschließlich Kirchen, für mehr als 100 Personen,
7. Sportstätten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen,
8. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen,
9. Heime und Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen sowie Kindergärten mit mehr als zwei Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
10. Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten,
13. Garagen mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
14. Fliegende Bauten außer nach Art. 85 Abs. 3,
15. Camping- und Wochenendplätze,
16. bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist, und Anlagen, die in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am 1. Januar 1997 enthalten waren.“

<sup>4</sup> Sachverständigenverordnung Bau (SVBau) vom 24.09.2001 (GVBI S. 578)

## 2. Der Bauantrag ist Bestandteil der Genehmigungsplanung

### 2.1 Werkvertragliche Leistungspflicht

Ein Architekt, der von einem Bauherrn mit Leistungen beauftragt ist, die den Leistungen der Leistungsphasen 2 bis 4 nach § 15 Abs. 2 HOAI (Vorplanung, Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung) entsprechen, schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Das ist ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs<sup>5</sup>.

Hierzu gehört, daß der Architekt einen **vollständigen** Bauantrag<sup>6</sup>, wie er in den einschlägigen Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung beschrieben ist, erstellt und diesen bei der Baugenehmigungsbehörde einreicht. Zur Vollständigkeit des Bauantrags gehört nach der Bayerischen Bauordnung ein dem § 14 BauVorIV entsprechender Nachweis für den vorbeugenden baulichen Brandschutz.

### 2.2 Gebührenrechtliche Einordnung

Für den Bauantrag selbst hat der Architekt keine eigenständigen Planungsleistungen zu erbringen. Insofern ist die Bezeichnung Genehmigungsplanung in § 15 HOAI ungenau. Erarbeitet werden die Planungsinhalte in den Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung). In der als Genehmigungsplanung bezeichneten Leistungsphase 4 stellt der Architekt die genehmigungsrelevanten Inhalte der Planung redaktionell zusammen, bringt sie in die von der Bauordnung vorgeschriebene Form und legt sie mit den entsprechenden Antragsformularen vor. Es handelt sich dabei im wesentlichen um eine Dokumentations- und nicht um eine Planungsleistung.

Gebührenrechtlich sind mit dem Honorar für die Leistungsphase 4 folgende Leistungen abgegolten:

*„Erarbeiten der Vorlagen für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter sowie noch notwendiger Verhandlungen mit Behörden“*

Mit dem Architektenhonorar für die Leistungsphase 4 werden somit alle Leistungen im Zusammenhang mit dem Bauantrag<sup>7</sup> honoriert, die die HOAI nicht ausdrücklich ausgenommen hat. Ausdrücklich ausgenommen sind eigenständige Leistungsbilder wie

---

<sup>5</sup> z.B. BGH, Urteil vom 26.09.2002 - VII ZR 290/01, BauR 2002, 1872

<sup>6</sup> siehe OLG Saarbrücken, Urteil vom 05.10.2004, IBR 2005, 25

<sup>7</sup> Dazu gehört nicht nur das Erarbeiten der Anträge für die Regelausführung nach der Bauordnung, sondern auch das Erarbeiten der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, wenn dies aufgrund der konkreten baulichen Verhältnisse und/oder der konkreten Planung erforderlich sein sollte.

Standsicherheits-, Wärmeschutz- und Schallschutznachweise und die Leistungen, die als Besondere Leistungen in den Leistungskatalog aufgenommen sind. Ausgenommen sind danach die Nachweise für die Tragwerksplanung (§ 64 Abs. 2 Nr. 4 HOAI), für die Abwasseranlagen (§ 73 Abs. 3 Nr. 4 HOAI), für den baulichen Wärmeschutz (§ 78 Abs. 1 HOAI) und für den Schallschutz (§ 81 Abs. 2 HOAI). Bei diesen Leistungen handelt es sich um die in der Verordnung genannten Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Der Brandschutznachweis ist keine Besondere Leistung nach § 15 Abs. 2 Nr. 4 HOAI. Die häufigste Begründung der Auftragnehmer und ihrer Interessenverbände<sup>8</sup> für einen zusätzlichen Honoraranspruch ist, daß die Leistungen für den Brandschutznachweis den Besonderen Leistungen für das Erarbeiten von Unterlagen für besondere Prüfverfahren zuzuordnen seien. Der Katalog für Besondere Leistungen im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung nennt folgende Handlungen:

- Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung,
- Erarbeiten von Unterlagen für besondere Prüfverfahren,
- fachliche und organisatorische Unterstützung des Bauherrn im Widerspruchsverfahren, Klageverfahren oder ähnliches,
- ändern der Genehmigungsplanung infolge von Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat.

Dieser Katalog ist nicht abschließend. Aus seiner Struktur wird aber deutlich, daß es um Handlungen außerhalb der eigentlichen Planungstätigkeit des Architekten geht. Die Nachbarunterschrift zu beschaffen sowie Widerspruchs- und Klageverfahren durchzuführen sind originäre Aufgaben des Bauherrn. Wenn dieser dazu den Architekten einschaltet, löst dies zurecht eine besondere Vergütungspflicht aus. Gleiches gilt für das Ändern von Genehmigungsunterlagen, die der Architekt bereits einmal korrekt erarbeitet hat. Mit dem Begriff „besondere Prüfverfahren“ werden Verfahren angesprochen, die über das hinausgehen, was - wie der Brandschutz - selbstverständliche Genehmigungsvoraussetzung und nicht einem Fachplaner zugewiesen ist. Das steht im Einklang mit der amtlichen Begründung<sup>9</sup> zum Begriff des besonderen Prüfverfahrens. Diese nennt als Beispiel hierfür das gewerbeaufsichtliche Verfahren. Das ist ein Komplex mit spezieller, fachspezifischer Bedeutung, der - sofern er übertragen wird (was ja ebenfalls Spezifikum Besonderer Leistungen ist) - einen besonderen Aufwand des Architekten erfordert. In der Literatur werden als besondere Prüfverfahren ferner Verfahren zur Prüfung bestimmter Baustoffe und/oder Bauverfahren, z.B. durch Materialprüfämter, genannt. Die besondere Leistung des Architekten ist es, diese durch entsprechende Unterlagen vorzubereiten.

---

<sup>8</sup> z.B. Bayerische Architektenkammer, Bayerische Ingenieurekammer-Bau im Rahmen der Beratung ihrer Mitglieder in Einzelfällen

<sup>9</sup> Bundesratsdrucksache 270/76 S. 27

## 2.3 Fazit:

In der HOAI sind Leistungen für den vorbeugenden baulichen Brandschutz **weder** in einem **eigenständigen Leistungsbild** im Sinne einer Fachplanung erfaßt - wie es z.B. bei den Leistungen für Thermische Bauphysik, Schallschutz und Raumakustik der Fall ist - **noch** sind sie als **Besondere Leistungen** gesondert ausgewiesen.

Der Brandschutznachweis ist elementarer Teil der vom Architekten geschuldeten Werkleistung, die eine genehmigungsfähige Planung und damit einen vollständigen Bauantrag einschließt. Die Leistungen für den Brandschutznachweis werden mit dem Honorar für die Grundleistungen der Leistungsphase 4, die entsprechenden Planungsinhalte mit dem Honorar für die Grundleistungen der Leistungsphasen 2 und 3 vergütet.

## 3. Stellungnahme zu weiteren Gegenargumenten

### 3.1 Anspruch über das Bauordnungsrecht?

Das häufig herangezogene Argument, der Brandschutznachweis sei über das Honorar für Grundleistungen hinaus zusätzlich zu honorieren, wenn es sich um Leistungen für Sonderbauten nach Art. 2 Abs. 4 BayBO<sup>10</sup> handle<sup>11</sup>, ist unzutreffend.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechts können die Vertragspflichten des Architekten weder definieren noch begrenzen, noch regeln sie die Vergütung von Architektenleistungen. Ist der Architekt mit den Leistungen nach § 15 HOAI beauftragt, schuldet er eine genehmigungsfähige Planung. Wieviel Honorar der Architekt dafür bekommt, richtet sich allein nach den vertraglichen Vereinbarungen und den Bestimmungen der HOAI. Wie oben ausgeführt, gehören die Leistungen des Architekten für den Nachweis des baulichen Brandschutzes nach § 14 BauVorIV zu den Grundleistungen des Architekten. Sie werden mit dem Honorar für die Grundleistungen vergütet.

Der Begriff „Sonderbauten“ kommt in den Begriffsbestimmungen des § 3 HOAI nicht vor. Praktisch alle Nichtwohnbauten sind Bauten besonderer Art und Nutzung, für die teils Sonderbauvorschriften erlassen, teils besondere Anforderungen ins Ermessen der Aufsichtsbehörde gestellt sind. Dies begründet aber keine Fachplanung im Sinne des Honorarrechts, etwa eine „Fachplanung Garage“, eine „Fachplanung Gaststätte“, eine „Fachplanung Versammlungsstätte“ oder dergleichen. Vielmehr sind die entsprechenden Anforderungen schon durch die Einordnung in die Honorarzone nach der Objektliste der HOAI berücksichtigt. Die besonderen Anforderungen der jeweiligen Baumaßnahme an den vorbeugenden Brandschutz ziehen sich im übrigen durch die Planung von ihrem Anfang bis zum Ende, von der Berücksichtigung der Fluchtwege im Vorent-

---

<sup>10</sup> siehe Fußnote 3

<sup>11</sup> Diese Meinung vertritt die Rechtsberatungsstelle des Bundes Deutscher Architekten (BDA).

wurf bis zur Beachtung der Feuerwiderstandsdauer der Wände in Werkplanung und Leistungsbeschreibung. Für eine isolierte Berücksichtigung in der Leistungsphase 4 gibt es keinen Rechtsgrund.

### **3.2 Leistung nach der SachverständigenverordnungBau?**

Bisweilen wird vorgetragen, die Leistungen für das Erstellen des Brandschutznachweises habe der Sachverständige für den vorbeugenden Brandschutz zu erbringen. Die Leistungen seien nach der SachverständigenverordnungBau (SVBau) zu honorieren. Dies ist unzutreffend. Nach § 13 SVBau bescheinigen die Sachverständigen für den vorbeugenden baulichen Brandschutz die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz im Sinne des Art. 69 Abs. 4 BayBO. Bereits daraus ergibt sich, daß dieser Personenkreis die Nachweise nicht selbst aufzustellen hat. Ebenso wie der Tragwerksplaner die statische Berechnung erstellt und der Prüflingenieur oder der Sachverständige für Standsicherheit diese prüft, stellt der Architekt den Brandschutznachweis auf, der anschließend vom Sachverständigen für den vorbeugenden baulichen Brandschutz geprüft wird.

### **3.3 Leistung nach Teil IX HOAI?**

Vereinzelt wird ausgeführt, die Leistungen für den Brandschutznachweis seien Grundleistungen des Teils IX der HOAI<sup>12</sup>. Dies ist unzutreffend, denn Teil IX der HOAI enthält ausschließlich Bestimmungen über das Honorar der Ingenieure für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung, jedoch keine Honorarbestimmungen für Leistungen beim Brandschutznachweis.

### **3.4 Honorar bei fehlender Berechtigung zur Erstellung des Brandschutznachweises?**

Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser ist nach der BayBO berechtigt, den Nachweis für den vorbeugenden Brandschutz zu erstellen und zur Genehmigung oder Bescheinigung durch einen Sachverständigen vorzulegen. Das ergibt sich aus Art. 68 Abs. 7 Sätze 1 und 3, Art. 64 Abs. 5 Satz 1 und Art. 73 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Die häufig vertretene Auffassung, der Architekt sei aufgrund fehlender Berechtigung gehindert, den Brandschutznachweis zu erstellen, ist unzutreffend. Aus diesem Argument kann im übrigen kein zusätzlicher Honoraranspruch abgeleitet werden. Ist der Architekt berechtigt, die Bauvorlagen als Entwurfsverfasser zu unterzeichnen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, schließt dies seine Berechtigung zur Erstellung des Brandschutznachweises mit ein. Sollte sich der Architekt dennoch nicht in der Lage sehen, die entsprechenden Leistungen selbst zu erbringen, hat er dies dem Bauherrn mitzuteilen und

---

<sup>12</sup> siehe Fußnote 11

auf eigene Kosten für Ersatz zu sorgen. Eine andere Möglichkeit ist, daß der Bauherr nicht diesen Architekten, sondern einen Dritten beauftragt. Das Honorar des von der Grundleistung befreiten Architekten ist nach § 5 Abs. 2 HOAI entsprechend zu kürzen.