

Zugehörige Kurzaufsätze:

- **IBR 2009, 1354 (nur online): Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der HOAI 2009**

Aufsatz - IBR 2009, 1453 (nur online)**Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der HOAI 2009**

Langaufsatz von Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, ö.b.u.v. SV für Architekten- und Ingenieurhonorare nach HOAI, Kornwestheim

Die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz nach dem alten § 10 Abs. 3a HOAI (alt) wurde vom Verordnungsgeber nicht in die neue HOAI übernommen.

In der Begründung zu § 35 HOAI 2009 wird zum Entfall des § 10 Abs. 3a HOAI (alt) folgendes ausgesagt:

§ 35 bündelt die Vorschriften zu Umbauten und Modernisierungen der geltenden §§ 10 Abs. 3 a, 24, 25 Abs. 2, 59, 66 Abs. 5 und 76 und regelt die Möglichkeit, Zuschläge für die Planung von Umbauten und Modernisierungen zu vereinbaren.

Die Regelung des bisherigen § 10 Abs. 3 a hat in der Vergangenheit vielfach zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Es wurde daher eine Zusammenführung der bisherigen Regelungen vorgenommen. Um auch Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz in der Regelung zum Umbauschlag mit zu erfassen, wurde zum einen die Definition der Umbauten in § 2 Nr. 6 weiter gefasst und die Marge, in der ein Zuschlag vereinbart werden kann, auf 20 bis 80 Prozent, statt bisher 20 bis 33 Prozent, erweitert.

Damit eröffnet der Verordnungsgeber nunmehr die Möglichkeit, die mitverarbeitete Bausubstanz vereinfacht in einer zusätzlichen Erhöhung des Umbauschlags nach § 35 HOAI 2009 zu berücksichtigen. Wird dieser Möglichkeit jedoch nicht gefolgt, ist die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz weiterhin Teil der anrechenbaren Kosten.

Zur Begründung können zwei unterschiedliche Ansätze herangezogen werden:

- 1. Urteil des BGH aus dem Jahre 1986,**
- 2. Vorhandene Bausubstanz als Teil der Kostengruppen entsprechend DIN 276.**

1. Urteil des BGH aus dem Jahre 1986

- 1 Kurz zur Historie in Sachen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz.
- 2 Noch bis zur HOAI vom 01.01.1985 wurde die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der HOAI nicht explizit geregelt. Der Verordnungsgeber regelte nur in § 10 Abs. 3 HOAI (alt), für welche Fälle die ortsüblichen Kosten anzusetzen sind.

3

§ 10 Abs. 3 Als anrechenbare Kosten nach Abs. 2 gelten die ortsüblichen Preise, wenn der Auftraggeber

- 1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,*
- 2. von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,*

3. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder

4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile mitverarbeiten lässt (bis HOAI 1895).
bzw. einbauen lässt (ab HOAI 1988).

4 Erst der Bundesgerichtshof entschied in seinem Urteil vom 19.06.1986 (Az: **VII ZR 260/84**), dass die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten im Sinne des § 10 Abs. 3 HOAI (alt) zählen.

5

Soweit bei einem Umbau stehengebliebene Gebäudeteile mitverarbeitet werden, gelten die ortsüblichen Preise als anrechenbare Kosten i. S. des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI.

6 Erst im Jahre 1988 wurde der Ordnungsgeber aktiv, und nahm klarstellend den § 10 Abs. 3a HOAI 2009 in die Verordnung mit auf.

7

§ 10 Abs. 3 a Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen ...

8 Nimmt nun der Ordnungsgeber, wie geschehen, die Regelung zur vorhandenen Bausubstanz wieder aus dem Verordnungstext heraus, ändert dies grundsätzlich nichts an der Gültigkeit des Grundsatzurteil des BGH von 1986. In dem Urteil wird hierzu ausgeführt:

9

Der rechtliche Schluss, den die Revision daraus zieht, ist indes verfehlt.

Zu § 6 Abs. 2 GOA ist freilich vereinzelt die Auffassung vertreten worden, dass nur der Wert beweglicher Bauteile (wie Fenster und Türen), nicht aber ganzer Gebäudeteile (wie noch erhaltener Kellergeschosse bei Wiederaufbauten) der Kostenanschlagssumme oder den Herstellungskosten hinzugerechnet werden dürfe, weil die "Einstandspreise", die nach dieser Vorschrift maßgeblich waren, nicht festgestellt werden könnten. Auf den "Einstandspreis" kommt es jedoch nach § 10 Abs. 3 HOAI nicht mehr an; ausschlaggebend ist jetzt der "ortsübliche Preis", dessen Ermittlung keine besonderen Schwierigkeiten bereitet.

...

Von Belang ist nur, ob der Architekt diese Bauteile planerisch und baukonstruktiv in seine Leistung einbeziehen, die alte Bausubstanz also in den Wiederaufbau oder in den Umbau eingliedern muss. In jedem Falle erspart er dem Bauherrn Kosten, die ohne die Verwertung der alten Bauteile unvermeidlich wären.

...

Zutreffend nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass der Wert der verbliebenen und mitverarbeiteten Bauteile nicht etwa deshalb außer Betracht zu bleiben hat, weil § 24 HOAI bei einem Umbau die Vereinbarung einer zusätzlichen Vergütung zulässt.

10 Diese Auffassung wird z. B. in Koeble/Zahn^{FN 1} vertreten:

11

Vorhandene Bausubstanz wird über die Regelung zur Berücksichtigung vorhandener Baustoffe und Bauteile (Anmerkung Simmendinger: § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI alt) zukünftig (wieder) einschränkungslos mit ortsüblichen Preisen bewertet werden, sofern das Merkmal "einbauen lässt" (Anmerkung Simmendinger: Merkmal des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI alt, bzw. § 10 Abs. 3 HOAI 1988-2002) vorliegt.

2. vorhandene Bausubstanz als Teil der Kostengruppen entsprechend DIN 276

12 Ein weiterer Ansatz kann über die Bezugnahme zur DIN 276 geführt werden. Die für die Kostenermittlung zuständige

DIN 276 (Teil 1, 12/2008) beschreibt eindeutig, wie mit dem Wert der vorhandenen Bausubstanz und dem Wert der wiederverwendeten Bauteile (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI neu) umzugehen ist.

13

*3.3.6 Vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Bauteile
Der Wert der vorhandenen Bausubstanz und wiederverwendeter Teile ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.*

14 Auch für die Eigenleistungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 HOAI neu) sieht die DIN 276 den gleichen Umgang vor.

15

*3.3.7 Eigenleistungen
Der Wert von Eigenleistungen ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen. Für Eigenleistungen sind die Personal- und Sachkosten einzusetzen, die für entsprechende Unternehmerleistungen entstehen würden.*

16 Die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz ist also ebenso wie die wiederverwendeten Bauteile oder Eigenleistungen des Bauherrn mit den ortsüblichen Preisen bei den entsprechenden Kostengruppen der DIN 276 gesondert auszuweisen. In den jeweiligen Paragraphen zu den Besonderen Grundlagen des Honorars.

17

*§ 32 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Gebäude und raumbildender Ausbau)
§ 37 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Freianlagen)
§ 41 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Ingenieurbauwerke)
§ 45 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Verkehrsanlagen)*

18 sowie

*§ 48 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Fachplanung Tragwerksplanung)
§ 52 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Fachplanung Technische Ausrüstung)*

regelt die HOAI neu sinngemäß:

19

*(1) Anrechenbar sind die Kosten der Baukonstruktion ...
(2) Anrechenbar sind auch die Kosten der Technischen Ausrüstung ...*

20 Unter dieser Formulierung sind alle Kosten der jeweiligen Kostengruppe

21 KG 300 Baukonstruktion bzw. KG 400 Technische Anlagen zu verstehen, da der Verordnungsgeber explizit nur auf die Überschriften der Kostengruppen verwiesen hat.

22 Durch den Verweis auf die Überschriften gehören jedoch die Kosten der vorhandenen

23 Bausubstanz, welche in den betreffenden Kostengruppen ausgewiesen wurden, mit ihrem entsprechenden Wert zu den anrechenbaren Kosten. Diesen Ansatz vertritt auch Morlock/Meurer^{FN 2}.

Fazit:

24 In der Begründung zu § 35 HOAI 2009 wird zu der Zusammenführung der vorhandenen Bausubstanz und dem Umbauschlag abschließend klar ausgedrückt:

25 *Im Ergebnis geht es darum, zwischen den Vertragsparteien einen ausgewogenen vertraglichen Interessensausgleich zu finden, der den Schwierigkeiten des jeweiligen Einzelfalls gerecht wird.*

26 Für die Praxis bedeutet dies, dass der Verordnungsgeber durch die Erhöhung des Umbauszuschlages eine Möglichkeit schaffen wollte, die vorhandene Bausubstanz durch einen einfacheren Ansatz (zusätzliche Erhöhung des Umbauszuschlags) zu berücksichtigen.

27 Dies kann z. B. durch den von Simmendinger^{FN 3} entwickelten Ansatz geschehen:

28

- 20% Mindestzuschlag
- 20% + 10% Zuschlag bei 10% vorhandener Bausubstanz
- 20% + 20% Zuschlag bei 20% vorhandener Bausubstanz
- 20% + 30% Zuschlag bei 30% vorhandener Bausubstanz
- 20% + 40% Zuschlag bei 40% vorhandener Bausubstanz
- 20% + 50% Zuschlag bei 50% vorhandener Bausubstanz
- 20% + 60% Zuschlag bei 60% vorhandener Bausubstanz

29 Was aber geschieht, wenn der Auftraggeber keiner zusätzlichen Erhöhung des Umbauszuschlags zustimmt, und nur Mindestsätze vereinbaren möchte? Oder keine schriftliche Honorarvereinbarung getroffen wurde? Oder eine schriftliche Honorarvereinbarung sich als unwirksam herausstellt?

30 In allen diesen Fällen gilt meiner Auffassung nach, dass die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten grundsätzlich weiter Berücksichtigung findet.

Fußnoten:

1 ↑ Koeble/Zahn, Die neue HOAI 2009, 1. Auflage 2009, Rz. 174 ff und 188

2 ↑ Morlock/Meurer, Die HOAI in der Praxis, 7. Auflage 2009, Abschnitt E 2 (derzeit noch nicht veröffentlicht)

3 ↑ Simmendinger in Deutsches Ingenieurblatt 9/2009 (www.hoai-gutachter.de/pdf/DIB_9.2009); Simmendinger, HOAI 2009, Praxisleitfaden für Ingenieure und Architekten, 1. Auflage 2009; Simmendinger, Erweiterte Honorartafeln für Ingenieure, 1. Auflage 2009; Simmendinger, Erweiterte Honorartafeln für Architekten, 1. Auflage 2009

(Aufsatz online seit 01.10.2009)

© id Verlag

Leseranmerkungen:

Ergänzung zu meiner Leseranmerkung bzgl. Kurzaufsatz

Von Michael Wiesner (mw@wiesner-riemer.de; 01.10.2009, 14:42 Uhr).

So schnell kann es gehen :-D. Meine Anmerkung zum Kurzaufsatz schrieb ich zeitlich exakt zwischen Freischaltung Kurzaufsatz + Langaufsatz, in dem auch BGH, **BauR 1986, 593** erwähnt wird.

Keine Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz!

Von Dr. Heiko Fuchs (heiko.fuchs@kapellmann.de; 02.10.2009, 09:25 Uhr).

Der Wert der vorhandenen Bausubstanz muss bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten außen vor bleiben. Die dargestellten "Umgehungsvarianten" überzeugen nicht:

1. BGH vom 19.06.1986 (Az: **VII ZR 260/84**)

Mit § 10 Abs. 3a HOAI a.F. hat der Verordnungsgeber diese Rechtsprechung in den Verordnungstext übernommen und in der HOAI 2009 ausdrücklich wieder eliminiert. Die Reaktivierung dieser Rechtsprechung widerspricht dem Willen des Verordnungsgebers, zumal der Wortlaut des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI hierdurch stark überbeansprucht wird (vorhandene Bausubstanz wird nicht eingebaut). Zudem hat der Verordnungsgeber den Entfall des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. nicht etwa mit der Kompensation durch Erhöhung des Höchstsatzes für den Umbauschlag begründet, sondern mit den aus seiner Sicht zukünftig zu vermeidenden Rechtsstreitigkeiten über die zutreffende Bewertung der vorhandenen Bausubstanz. Auch insoweit würde der Willen des Verordnungsgebers ausgeblendet.

2. DIN 276:2006-11

Ziff. 3.3.6 ab der Fassung 11/2006 der DIN 276 bezieht sich m.E. auf den Fall des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI n.F., also gilt hier das oben Gesagte entsprechend. Zudem: Ist diese Fassung der DIN (oder die Nachfolgefassung) überhaupt fachlich allgemein anerkannte Regel der Technik zur Kostenermittlung iSd. § 4 Abs. 1 S. 2 HOAI? Und was soll der AG mit einer Kostenermittlung, die Ansätze aufweist, die für seine Budgetplanung irrelevant sind (die vorhandene Bausubstanz ist meist bereits bezahlt)?

Auch dieser Lösungsansatz negiert zudem den Willen des Verordnungsgebers, die Bewertung der vorhandenen Bausubstanz für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten entfallen zu lassen.

Den Architekten wird nichts anderes übrig bleiben als beim Bauen im Bestand über die Erweiterung des Umbaubegriffs und die Vereinbarung eines höheren Umbauschlages eine Kompensation herbei zu führen. Ob sie hierzu die erforderliche Marktmacht entwickeln werden, bleibt abzuwarten.