

GPA-Mitteilung Bau 4/2005

Az. 600.520

01.07.2005

Honorare nach HOAI bei „vorhandener Bausubstanz“

1 Einleitung

Die Berechnung von Honoraren für Architekten und Ingenieure ist technisch und rechtlich schwierig, insbesondere bei komplexen Maßnahmen wie Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungen. Hier hat sich in jüngster Zeit verstärkt die Frage ergeben, ob und in welchem Umfang sog. „vorhandene Bausubstanz“ in die Honorare eingerechnet werden kann. Dabei stellt die GPA immer wieder fest, dass dieser Kostenfaktor entweder unberechtigt oder weit überhöht angesetzt wird. Erhebliche Überzahlungen sind die Folge. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bereits bei der Vertragsgestaltung könnten sie vermieden werden.

2 Ausgangslage

Teil der Grundlagen des Honorars für Architekten/Ingenieure sind die anrechenbaren Kosten des Objekts. Dazu zählen zunächst die Herstellungskosten. Insbesondere bei Umbauten, Erweiterungen oder Instandsetzungen gibt es aber Bauteile, die nicht neu hergestellt, sondern lediglich erhalten und weiterverwendet werden. Eine Begrenzung des Honorars nur auf die neu hergestellten Bauteile wäre hier nicht sachgerecht. Daher bestimmt § 10 Abs. 3a HOAI:

„Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen; der Umfang der Anrechnung bedarf der schriftlichen Vereinbarung.“

In Anwendung dieser Vorschrift erheben Architekten/Ingenieure in jüngster Zeit vermehrt Anspruch auf Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz, allerdings ohne ihre technische

oder gestalterische Mitverarbeitung darzulegen und zu begründen. Vielmehr werden oft **pauschale Festbeträge** zugeschlagen, z.B. bei Gebäudeumbauten ... EUR/m³ umbauter Raum oder bei Kanalsanierungen ... EUR/lfd. M. Auf diese Weise entstehen teilweise **stark überhöhte Honorarforderungen**. Manchmal sind die Kostenansätze für vorhandene Bausubstanz sogar höher als die tatsächlichen Herstellungskosten.

3 Probleme

In diesen Fällen ist zunächst zu fragen, ob vorhandene Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten überhaupt berücksichtigt werden kann (3.1). Ein weiteres Problem ist die richtige Erfassung und Bewertung der vorhandenen Bausubstanz (3.2), und schließlich stellen sich praktische Fragen im Zusammenhang mit der schriftlichen Vereinbarung (3.3).

3.1 Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz?

Voraussetzung für die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz ist ihre technische oder gestalterische **Mitverarbeitung**. Nach Auffassung der GPA kann davon nur gesprochen werden, wenn die vorhandene Bausubstanz infolge der Art der Baumaßnahme zwangsläufig in die Planungskonzeption mit einbezogen werden muss.

Dies wird häufig der Fall sein bei **Umbaumaßnahmen** (§ 3 Nr. 5 HOAI), bei denen ein Bauwerk unter weitestgehender Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz konstruktiv wesentlich verändert oder das bestehende Raum-/Nutzungs-/Funktionskonzept grundlegend geändert wird. Dabei wird ein Objektplaner zwangsläufig nicht umhin kommen, sich planerisch darüber Gedanken zu machen, ob und inwieweit **alternative planerische Möglichkeiten** gegeben sind bzw. vorhandene Bausubstanzen (z.B. Wände, Treppen) erhalten und in die neue Konzeption integriert werden können. Wenn ihm dies gelingt und er dabei Baukosten bzw. anrechenbare Kosten spart, soll er deswegen bei der Honorierung nach den kostenorientierten Honorartafeln nicht benachteiligt werden.

Eine Mitverarbeitung i.S. des § 10 Abs. 3a HOAI liegt dagegen nicht vor, wenn nach der Art der Baumaßnahme **die vorhandene Bausubstanz** in der neuen Planungskonzeption von Anfang an **nicht zur Disposition** steht. Dies trifft immer dann zu, wenn die vorhandene Bausubstanz selbst keinem Planungszweck dient, sondern beispielsweise in eine Planung lediglich zur **Darstellung des Gesamtbauwerks** zeichnerisch übernommen werden muss (BGH, Urt. v. 27.02.2003, ZfBR 2003, 364 = IBR 2003, 256).

Bei **Instandsetzungsmaßnahmen** (§ 3 Nr. 10 HOAI), wie beispielsweise bei Kanalsanierungen¹, Gebäudeentkernungen, bei Beton-, Fassaden- oder Flachdachsaniierungen, bei denen im Rahmen der vertraglich vereinbarten Leistungsbilder der HOAI (z.B. §§ 15, 55 oder 73 HOAI) keine Planung im eigentlichen Sinne zu erstellen ist, erfolgt grundsätzlich keine Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz i.S. des § 10 Abs. 3a HOAI. In solchen Fällen besteht gemäß dem Architekten-/Ingenieurauftrag - von Anfang an - lediglich die Vorgabe, Bausubstanz zu erhalten und diese zu **bearbeiten** bzw. den ursprünglichen Soll-Zustand wiederherzustellen. Auftragsgegenstand ist es hier, die Art der Bearbeitung bzw. Instandsetzung zu planen, nicht dagegen die Bausubstanz selbst planerisch mitzuverarbeiten. Im Übrigen geht bei Instandsetzungsmaßnahmen häufig eine Bestandsaufnahme voraus (siehe nachfolgend).

Eine Mitverarbeitung i.S. des § 10 Abs. 3a HOAI liegt begrifflich ferner dann nicht vor, wenn ein Auftragnehmer vor Erfüllung seines eigentlichen Planungsauftrags eine **Bestandsaufnahme** macht, in dem Zusammenhang u.a. vorhandene Bausubstanz aufnimmt und deren Verwend-/Erhaltbarkeit überprüft. Diese Leistungen an der vorhandenen Bausubstanz werden in einem vorgezogenen gesonderten Auftrag oder als Besondere Leistung in der Regel nach Zeitaufwand oder als Pauschalhonorar (§ 6 HOAI) **gesondert vergütet**.

3.2 Erfassung, Bewertung und Umfang der mitverarbeiteten Bausubstanz

Mitverarbeitete Bausubstanz ist grundsätzlich nach einzelnen Bauteilen/-elementen zu erfassen und zu bewerten (sog. **Elementmethode**). Andere globale Erfassungs- und Bewertungsmethoden (z.B. die sog. **Kubaturmethode** oder die Ermittlung über laufende Meter) sind in der Regel HOAI-widrig. Sie führen bei Objektplanungen grundsätzlich zu sachlich falschen und überzogenen Ergebnissen, weil bei solchen Grobmethoden automatisch Bauteile erfasst werden, die von vornherein einer Mitverarbeitung entzogen sind (z.B. Fundamente, Außenwände, Decken, Dachaufbauten und dergl.). Schon aus dem Begriff „Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz“ ergibt sich zwingend, dass nur einzelne **Bauteile bzw. -elemente** und **nicht die Kosten ganzer bestehender Objekte** zu ermitteln sind².

Ein Objektplaner, der Forderungen nach § 10 Abs. 3a HOAI geltend macht, hat an Hand von **Plänen** diejenigen Bauteile aufzulisten, die er planerisch mitverarbeitet hat. Wurde ein Bauteil nachweislich **mitverarbeitet und erhalten** (z.B. eine Wand oder ein Treppe), wird der aktuelle Baupreis bzw. Neuwert für diesen Bauteil ermittelt. Maßgebend ist der Nettowert (§ 9 HOAI).

¹ Injektions-, Beschichtungs- oder Reliningverfahren.

² Ausnahmen können beispielsweise bei der Tragwerksplanung gemacht werden, wenn bestehende Tragkonstruktionen insgesamt zu überrechnen sind; s. auch BGH, a.a.O.

Hat ein Auftragnehmer vorhandene Bausubstanzen bzw. einzelne Bauteile mitverarbeitet, ist schließlich festzustellen, in welchem Umfang bzw. mit welchem **Wertanteil** eine Anrechnung erfolgen kann. Diese Prüfung erfolgt über die vertraglich vereinbarten Leistungsbilder der HOAI (BGH, a.a.O.). Insbesondere ist festzustellen, in welchen einzelnen Leistungsphasen (z.B. nach den §§ 15, 55 oder 73 HOAI) eine Mitverarbeitung erfolgt ist.

Im Regelfall erfolgt eine Mitverarbeitung nur in den Leistungsphasen 1 bis 4, nicht dagegen in den Leistungsphasen 5 ff. (BGH, a.a.O.). Dies bedeutet, dass von dem Wert eines mitverarbeiteten Bauteils nur der Vomhundert-Satz berücksichtigt werden kann, der in der HOAI für die Leistungsphasen 1 bis 4 festgelegt ist (z.B. bei Gebäuden für die Leistungsphasen 1 bis 4 sind das nach § 15 Abs. 1 HOAI 27 v.H.).

3.3 Schriftliche Vereinbarung über den Umfang der Anrechnung

Nach § 10 Abs. 3a, Halbsatz 2 HOAI bedarf der Umfang der Anrechnung einer schriftlichen Vereinbarung. Eine solche Vereinbarung kann aber wohl kaum bereits bei Abschluss des Architekten-/Ingenieurvertrags getroffen werden, weil zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sein kann, ob und ggf. in welchem Umfang vorhandene Bausubstanz mitzuverarbeiten ist.

Vereinbarungen zu § 10 Abs. 3a HOAI können daher sinnvollerweise frühestens im Zeitpunkt **nach Abschluss einer Planung** getroffen werden. Im kommunalen Bereich sind bisher meist **keine schriftlichen Vereinbarungen** getroffen worden, auch nicht nachträglich im Zeitpunkt der Bauausführung oder Honorarabrechnung. Dies ist für den Honoraranspruch aus § 10 Abs. 3a HOAI auch unschädlich, weil eine schriftliche Vereinbarung nach dem Urteil des BGH (a.a.O.) keine Anspruchsvoraussetzung ist bzw. bei Fehlen einer schriftlichen Vereinbarung ggf. die Gerichte darüber entscheiden, in welchem Umfang vorhandene Bausubstanz zu berücksichtigen ist.

In der Praxis einigt man sich in Fällen ohne schriftliche Vereinbarung häufig - auch zur Vermeidung eines Rechtsstreits - im Wege eines **Vergleichs**, allerdings ohne dabei näher zu prüfen, ob und inwieweit die Voraussetzungen des § 10 Abs. 3a HOAI überhaupt vorgelegen haben.

4 Konkretisierung der Kostenansätze ohne Vereinbarung

Wurde eine schriftliche Vereinbarung nicht getroffen (s. Abschn. 3.3) oder der § 10 Abs. 3a HOAI in einem Architekten-/Ingenieurvertrag nicht ausgeschlossen (s. Abschn. 5), hat der Auftragnehmer bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 10 Abs. 3a HOAI einen

Honoraranspruch. Werden danach Honorarforderungen erst im Zuge der Auftragsabwicklung (z.B. mit Abschlagsrechnungen) oder gar erst bei Übergabe der Honorarschlussrechnung gestellt, sind die Architekten/Ingenieure aufzufordern, ihre Kostenansätze konkret und prüffähig darzulegen bzw. aufzulisten (§ 8 HOAI).

Eine solche Auflistung sollte auf der Grundlage eines beiliegenden Plans insbesondere folgende Angaben enthalten (s. **Anlage**):

- Darlegung der einzelnen mitverarbeiteten Bausubstanzen unter Verweis auf den Plan (z.B. OZ 1 Wand A im EG, OZ 2 Wand B im EG usw.)
- Kurzbegründung für die Mitverarbeitung
- Menge des mitverarbeiteten Bauteils (z.B. 5 m³ oder 20 m²)
- Nettoeinheitspreis für den mitverarbeiteten Bauteil (z.B. in m³ oder m²)
- Gesamter Neuwert/Nettowert des Bauteils (Einheitspreis x Menge)
- Angabe des Umfangs der Mitverarbeitung, bezogen auf die vertraglich vereinbarten Leistungsbilder bzw. Leistungsphasen der HOAI.

5 Ausschluss des § 10 Abs. 3a HOAI bei Vertragsabschluss

Ein Ausschluss des § 10 Abs. 3a HOAI bei Abschluss eines Architekten-/Ingenieurvertrags ist wirksam, solange dadurch das Mindesthonorar der HOAI nicht unterschritten wird. Dies trifft zu, wenn dem Auftragnehmer

- nach § 10 Abs. 3a HOAI keine Honoraransprüche zustehen und ein Mindesthonorar vereinbart wurde oder
- nach § 10 Abs. 3a HOAI zwar Honoraransprüche zustehen, jedoch im Vertrag in Höhe dieser Ansprüche ein anderweitiger Honorarausgleich vorgesehen ist (z.B. durch einen höheren Honorarsatz oder einen höheren Umbauschlag nach § 24 HOAI, der unabhängig von § 10 Abs. 3a HOAI gewährt werden kann).

OZ	Mitverarbeitete Bausubstanz gemäß ... plan vom ... ³	Kurze Begründung	Menge des Bauteils (z.B. m ³ , m ² oder Stück)	Einheitspreis (z.B. EUR je m ³ , m ² oder Stück)	Aktueller Bruttowert bzw. Neuwert des Bauteils - EUR -	Nettowert - EUR -	Umfang der Mitverarbeitung in v.H. gemäß den Leistungsphasen/Anrechenbar - EUR -
1	z.B. Wand A im I. OG						
2	usw.						

³ Die einzelnen mitverarbeiteten Bauteile in einem Plan M 1:100 darstellen und kennzeichnen.