



Gemeindeprüfungsanstalt
Baden-Württemberg

GPA-Mitteilung Bau 1/2014

Az. 600.522

27.05.2014

**Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz
(§ 2 Abs. 7, § 4 Abs. 3 HOAI 2013)**

Vorbemerkung

Die Honorarordnung 2013 hat zahlreiche Neuregelungen mit sich gebracht (vgl. dazu die GPA-Mitt. Bau 3/2013); u.a. enthält sie mit § 4 Abs. 3 wieder eine Bestimmung über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten.

Diese Bestimmung wirft - wie auch schon früher - zahlreiche Fragen auf, z.B. die nach der Vorgehensweise bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten oder zu den Möglichkeiten, vorhandene Bausubstanz im Rahmen der Vertragsgestaltung zu berücksichtigen.

Derartige Fragen sind Gegenstand dieser GPA-Mitt. Bau.

Nachfolgend werden sowohl Bestimmungen der aktuellen HOAI 2013, als auch Bestimmungen aus älteren HOAI-Fassungen zitiert. Wird dabei auf die Angabe der HOAI-Fassung verzichtet, ist die (neue) HOAI 2013 gemeint, wird auf ältere Fassungen der HOAI Bezug genommen ist die entsprechende Fassung angegeben.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Bestimmungen der HOAI 2013	3
2. Mitzuverarbeitende Bausubstanz	3
2.1 Anwendungsbereich	4
2.2 Verhältnis mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz und Umbau-/Modernisierungszuschlag	5
2.3 Begriff der vorhandenen Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI	5
3. Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz	7
4. Methoden	10
5. Die Vereinbarung über Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz	12
5.1 Inhalt, Zeitpunkt und Bedeutung der Vereinbarung	12
5.2 Wirksamkeit der Vereinbarung	12
5.3 Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz und Vertragsgestaltung	13
6. Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz und Integrationshonorar	14
Anhang - Schema für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz (Elementmethode)	17

1. Bestimmungen der HOAI 2013

§ 4 Abs. 3 HOAI (Anrechenbare Kosten)

Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.

§ 2 Abs. 7 HOAI (Begriffsbestimmungen)

Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.

2. Mitzuverarbeitende Bausubstanz

Im Jahr 1986 hatte sich der Bundesgerichtshof erstmals mit der Problematik der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz zu befassen. Ein Architekt, der mit der Umgestaltung einer Ladenpassage beauftragt war, hatte darauf geklagt, den Wert der vorhandenen Bauteile der Ladenpassage, die bei der Umbaumaßnahme stehen geblieben sind, bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten berücksichtigen zu dürfen.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass Gebäudeteile, die bei einem Umbau stehenbleiben, bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten berücksichtigt werden müssen, falls der Architekt diese mitverarbeitet (BGH, Urt. vom 19.06.1986, BauR 1986, 593).

Als Reaktion auf dieses Urteil nahm der Verordnungsgeber eine Bestimmung in die Honorarordnung auf, nach der vorhandene Bausubstanz, die der Planer technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen sei (vgl. § 10 Abs. 3a HOAI 1996).

Mit Urteil vom 27.02.2003 ergänzte der Bundesgerichtshof seine ursprüngliche Entscheidung, indem er klarstellte, dass die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz in die anrechenbaren Kosten auch von der Leistung des Planers für die Mitverarbeitung abhängt. Die vorhandene Bausubstanz dürfe daher nur in den Leistungsphasen berücksichtigt werden, in denen ein Mitverarbeiten auch tatsächlich stattfindet. Außerdem stellte der Bundesgerichtshof klar, dass die in § 10 Abs. 3a HOAI 1996 genannte schriftliche Vereinbarung lediglich Klarstellungsfunktion habe und nicht Anspruchsvoraussetzung sei.

Neben diesen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs kam es zu mehreren Urteilen der Instanzgerichte, in denen es u.a. um die Frage ging, was unter „Mitverarbeiten“ vorhandener Bausubstanz zu verstehen sei.

Nachdem die Anwendung des § 10 Abs. 3a HOAI 1996 in der Praxis erhebliche Probleme mit sich brachte, entschied der Verordnungsgeber, diese Bestimmung mit Einführung der HOAI 2009 aus der Honorarordnung herauszunehmen. Kompensiert werden sollte die damit einhergehende Honorarminderung durch Erweiterung des Umbaubegriffs (Entfall des Wesentlichkeitskriteriums) und durch Ausweitung der Spanne für den Umbau-/Modernisierungszuschlag auf „bis zu 80 %“ (gegenüber den bis dato geltenden 20% bis 33%).

In den Jahren nach Inkrafttreten der HOAI 2009 gab es vermehrt Forderungen der Planer, die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten wieder einzuführen. Der Wegfall der Bestimmung führe zu nicht hinnehmbaren Honorarverlusten. Höhere Zuschläge (also z.B. Zuschläge von 50 %), mit denen der Wegfall des § 10 Abs. 3a HOAI 1996 kompensiert werden sollte, seien in der Praxis nicht durchsetzbar.

Auch der Evaluierungsbericht empfahl die Wiedereinführung der Anrechenbarkeit der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz und zwar mit Vorgabe fester Abminderungsfaktoren, die sich zwischen 0,38 und 0,83 bewegen sollten.

Dies führte dazu, dass die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz wieder in die HOAI 2013 aufgenommen wurde, allerdings ohne die Vorgabe fester Abminderungsfaktoren. Die entsprechende Bestimmung findet sich jetzt in § 4 Abs. 3 HOAI. Auffällig ist, dass diese Bestimmung in weiten Teilen dem alten § 10 Abs. 3a HOAI 1996 entspricht. Für die Auslegung der Neuregelung kann somit auch auf die zum § 10 Abs. 3a HOAI 1996 ergangene Rechtsprechung und Kommentierung zurückgegriffen werden (so auch akt. Literaturmeinungen wie z.B. Orłowski, ZfBR 2013, 315).

2.1 Anwendungsbereich

Die Bestimmungen über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz finden in allen Leistungsbildern der Teile 3 (Objektplanung) und 4 (Fachplanung) der HOAI Anwendung, nicht jedoch in Teil 2 (Flächenplanung).

§ 4 Abs. 3 HOAI kommt in erster Linie bei Umbauten und Modernisierungen zur Anwendung. Im Einzelfall ist die vorhandene Bausubstanz aber auch bei Wiederaufbauten und Erweiterungsbauten sowie bei Instandsetzungen und Instandhaltungen zu berücksichtigen.

Bei Leistungen, bei denen das Honorar frei vereinbart werden kann, kommt § 4 Abs. 3 HOAI nicht zum Tragen. Etwas anderes gilt dann, wenn die Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart haben, § 4 Abs. 3 HOAI entsprechend anzuwenden.

Zu den Leistungen, bei denen eine freie Honorarvereinbarung möglich ist, gehören z.B. die Beratungsleistungen nach § 3 Abs. 1 Satz 2 HOAI, die Besonderen Leistungen nach § 3 Abs. 3 HOAI (z.B. die örtliche Bauüberwachung) und die außerhalb der HOAI stehenden Leistungen, wie die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination nach der Baustellenverordnung.

2.2 Verhältnis mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz und Umbau-/Modernisierungszuschlag

§ 6 Abs. 2 Nr. 5 HOAI (Umbau- und Modernisierungszuschlag) kommt, wenn die Voraussetzungen vorliegen, neben § 4 Abs. 3 HOAI (mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz) zur Anwendung. Die genannten Bestimmungen verfolgen unterschiedliche Ziele:

Durch § 4 Abs. 3 HOAI soll der Honorarverlust ausgeglichen werden, der entsteht, wenn der Planer Bausubstanz eingliedert, anstatt dem Bauherrn zu raten, diese abzurechnen und neu zu errichten.

Der Umbau-/Modernisierungszuschlag dient hingegen dazu, dem erhöhten Aufwand des Planers bei Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.¹

Diese Überlegungen gelten gleichermaßen für den Instandsetzungs-/Instandhaltungszuschlag nach § 12 Abs. 2 HOAI. Voraussetzung hierbei ist natürlich, dass der Planer bei der Instandsetzung/Instandhaltung vorhandene Bausubstanz technisch oder gestalterisch mitverarbeitet.

2.3 Begriff der vorhandenen Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI

„Vorhandene Bausubstanz“ meint Baustoffe oder Bauteile, die in ein Bauwerk fest eingebaut sind wie z.B.

- tragende und nichttragende Konstruktionen (wie Wände, Decken, Stützen, Einbauten),
- Installationen,
- zentrale Betriebstechnik.

¹ Z.B. erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht, erhöhtes Haftungsrisiko beim Bauen im Bestand, häufige notwendige Sofortmaßnahmen.

Nicht zur vorhandenen Bausubstanz gehören z.B.

- abgebrochene Bauteile¹,
- Vegetation (lebende Substanz)²,
- das auf dem Baugrundstück vorhandene Erdreich,
- bewegliche Ausstattungsgegenstände (KG 600)³,
- der vorhandene bzw. künftig einzulagernde Müll (OLG Karlsruhe, IBR 2002, 264)⁴.

Zum Begriff der vorhandenen Bausubstanz enthält die amtl. Begründung zu § 2 Abs. 7 HOAI folgende Hinweise:

- Bausubstanz besteht aus Teilen der Konstruktion oder Installation und setzt eine feste Verbindung mit dem Bauwerk voraus,
- durch den Hinweis, dass es sich um „durch Bauleistungen hergestellte“ Substanz handeln muss, soll zum Beispiel im Hinblick auf Freianlagen klar gestellt werden, dass „unbearbeitete Substanz“, wie zum Beispiel Vegetation, grundsätzlich keine mitzuverarbeitende Bausubstanz darstellt,
- Vegetationsbestände können allerdings im Einzelfall unter der Voraussetzung berücksichtigt werden, dass sie in die Bausubstanz eingebunden und gestaltet sind, wie zum Beispiel begrünte Flachdächer,
- „unbearbeitete Substanz“ kann zum Beispiel auch vorliegen, wenn vorhandene Bausubstanz nicht planerisch oder konstruktiv bearbeitet wird. Dies ist für Verkehrsanlagen beispielsweise der Fall, wenn Deckschichten des Fahrbahnoberbaus erneuert werden. Die Binder- und Tragschichten stellen in diesem Fall keine mitzuverarbeitende Bausubstanz dar.

¹ Abbruchkosten sind allerdings anrechenbar, wenn sie zur Kostengruppe 300 der DIN 276 gehören (was z.B. bei Umbauten der Fall ist) oder unter Kostengruppe 210 (Herrichten Grundstück) fallen und der Planer hierfür Leistungen erbringt.

² Vgl. die amtliche Begründung zu § 2 Abs. 7 HOAI.

³ Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 12. Aufl. 2014, Randnr. 18 zu § 2 HOAI.

⁴ Der Ingenieur hatte eine Abdeckung auf einer Altablagerung zu planen.

3. Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz

Zur Frage, wie die Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen hat, enthält die HOAI keine näheren Hinweise. Der amtlichen Begründung ist lediglich zu entnehmen, dass die Berücksichtigung „angemessen, entsprechend ihrem Umfang, zum Beispiel über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile“ zu erfolgen hat.

Im Geltungsbereich der HOAI 1996 hat sich die nachfolgend beschriebene Vorgehensweise etabliert, die nun auch im Geltungsbereich der HOAI 2013 anwendbar ist. Die anrechenbaren Kosten werden aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz mit Hilfe folgender Formel ermittelt:

$$A_{mvB} = M * W * Z * LF \text{ [EUR]}$$

Es bedeuten:

A_{mvB} anrechenbare Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz

M Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, z.B. in m³.

W ortsüblicher funktionsbezogener Wert [EUR/Einheit].

Z Zustandsfaktor (entspr. Erhaltungszustand, $\leq 1,0$).

LF Leistungsfaktor (Grad der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz, $< 1,0$).

Zu den einzelnen Faktoren:

Faktor M (Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)

Der Faktor M umfasst vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.

Nach der herrschenden Meinung ist der Begriff des Mitverarbeitens weit auszulegen. Ein Mitverarbeiten erfordert keine Veränderung der vorhandenen Bausubstanz in körperlicher Hinsicht. Es reicht z.B. aus, wenn der Planer die vorhandene Bausubstanz in seine Planung eingliedert (wodurch er dem Bauherrn Kosten für die ansonsten erforderliche Neuherstellung erspart) oder wenn die vorhandene Bausubstanz die Planung beeinflusst, etwa dadurch, dass sie Zwangspunkte auf die Planung ausübt.

Ein Mitverarbeiten findet nur dann nicht statt, wenn die vorhandene Bausubstanz die Planung unter keinen Umständen beeinflusst, der Planer sie also gewissermaßen ignorieren kann. Dies ist nur der Fall, wenn die vorhandene Bausubstanz außerhalb des eigentlichen Planungsbereichs liegt oder der Planer die vorhandene Bausubstanz lediglich zeichnerisch darstellt (z.B. im Rahmen oder nach einer Bestandsaufnahme).

Für die grundsätzliche Frage, ob vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wird, kommt es auch nicht auf die Intensität der Mitverarbeitung an. So hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 27.02.2003 (IBR 2003, 255), mit Verweis auf die amtliche Begründung zu § 10 Abs. 3a HOAI 1996 festgestellt, dass die Kosten der vorhandenen Bausubstanz nur in entsprechend geringem Umfang anerkannt werden können, wenn die Mitverarbeitung nur geringe Leistungen erfordert. Damit stellt der Bundesgerichtshof klar, dass ein Mitverarbeiten i.S. des § 10 Abs. 3a HOAI 1996 auch dann erfolgt, wenn der Planer nur geringe Leistungen hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz erbringt.

Aus der Entscheidung des BGH ergibt sich ferner, dass die in § 10 Abs. 3a HOAI 1996 (bzw. in § 4 Abs. 3 HOAI) geforderte Angemessenheit über den Zustands- und über den Leistungsfaktor (vgl. unten) erreicht werden muss und nicht dadurch, dass Bausubstanz, bei der der Grad der Mitverarbeitung gering ist, aus dem o.g. Rechengang ausgespart wird.

Unter Ziff. 4 dieser GPA-Mitt. Bau werden verschiedene Methoden zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz beschrieben. Diese Methoden unterscheiden sich durch ihren Detaillierungsgrad. Während z.B. die Ermittlung der anrechenbaren Kosten bei der Volumenmethode mit minimaler Detaillierung erfolgt, werden bei der Elementmethode einzelne Bauelemente betrachtet.

Dies bedeutet, dass der o.g. Rechengang (je nach gewählter Methode) unterschiedlich oft durchzuführen ist. Bei der Volumenmethode reicht eine einmalige Berechnung. Bei der Elementmethode richtet sich die Zahl der Rechengänge nach der Anzahl der Elemente.

Faktor W (Ortsüblicher funktionsbezogener Wert)

Unter diesem Faktor sind die ortsüblichen Kosten zu erfassen, die bei einer Neuherstellung der betreffenden Bauteile anfallen würden. Dabei kommt es (v.a. wenn historische Bausubstanz mitverarbeitet wird) darauf an, dass der Kostenansatz funktionsbezogen ist.

Dazu folgendes Beispiel:

Eine Außenwand aus Naturstein, mit einer Wandstärke von über einem Meter in einem historischen Gebäude, kann nur mit dem Wert zu den anrechenbaren Kosten hinzugerechnet werden, der einer Wand nach heutigen Herstellungstechniken, mit vergleichbaren funktionalen Eigenschaften, entspricht. Das könnte z. B. eine Wand aus 36,5 cm Ziegelmauerwerk sein.¹

¹ Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 6.Aufl., S.587.

Faktor Z (Zustandsfaktor)

Vorhandene Bausubstanz weist nicht selten Alters- bzw. Abnutzungserscheinungen oder gar Schäden auf. Die daraus resultierende Wertminderung, im Vergleich zu einer (neu hergestellten) voll funktionsfähigen Bausubstanz, wird über den Zustandsfaktor berücksichtigt. Die Wertminderung entspricht den Kosten, die für die Ertüchtigung der Bausubstanz aufgewendet werden müssten.

Der Zustandsfaktor lässt sich wie folgt ermitteln:

$$Z = (\text{Neubauwert}_{\text{mvB}} - \text{Ertüchtigungskosten}) / \text{Neubauwert}_{\text{mvB}}$$

Der Zustandsfaktor soll verhindern, dass es zu einer unangemessenen Doppelvergütung kommt. Eine solche entstünde, wenn das Honorar des Planers aus dem vollen (nicht durch den Zustandsfaktor reduzierten) Wert der vorhandenen Bausubstanz und zusätzlich aus den Kosten für die Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz ermittelt würde.

Faktor LF (Leistungsfaktor)

Mit Urteil vom 27.02.2003 hat der Bundesgerichtshof (unter Bezugnahme auf die amtliche Begründung zu § 10 Abs. 3a HOAI 1996) festgestellt, dass es für die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz in die anrechenbaren Kosten auch auf die Leistung des Planers für die Mitverarbeitung ankomme (vgl. BGH, Urt. vom 27.02.2003, IBR 2003, 255). Dabei hat der Bundesgerichtshof betont, dass der Planer die vorhandene Bausubstanz nur in den Leistungsphasen berücksichtigen dürfe, in denen tatsächlich eine Mitverarbeitung vorkomme.¹

Damit ist (und darauf weist der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung ausdrücklich hin) ein gewisser Systembruch verbunden. Für die anrechenbaren Kosten, die nicht aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz resultieren, gilt nämlich das Prinzip der Aufwandsneutralität. Diese (die neue Substanz) betreffenden Kosten werden für die Honorarermittlung in jeder Leistungsphase gleich angesetzt und zwar unabhängig von der Leistung des Planers.

Neben der Frage, welche Grundleistungen im Rahmen der Mitverarbeitung erbracht werden, ist auch zu klären, in welchem (räumlichen) Umfang tatsächlich von den Planungs- und Baumaßnahmen betroffene und demzufolge mitverarbeitete Bauteile berücksichtigt werden (Bereichsfaktor). Wird beispielsweise eine Tür in der 100 m langen und 5 m hohen Mittelwand eines Tunnels neu in die vorhandene Substanz eingefügt, kann der Umfang der Berücksichtigung gänzlich unterschiedlich sein, je nachdem, um welche Leistungen es geht. Für die Bauüberwachung kann z.B. nur der unmittelbar bearbeitete Bereich, in dem sich die Tür befindet, relevant sein,

¹ Im Urteilsfall hatte der Tragwerksplaner für die vorhandene Bausubstanz in den Leistungsphasen 5 und 6 keine Leistungen erbracht.

während für den Objektplaner oder auch den Tragwerksplaner ein sehr viel weiterer, möglicherweise sogar über das ganze Bauteil reichender Bereich maßgeblich sein kann.¹

Der Leistungsfaktor LF, der die Leistung des Planers hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz berücksichtigt, wird in drei Schritten ermittelt:

- 1.) Es wird festgestellt, welche Grundleistungen (z.B. aus dem Leistungsbild Objektplanung Gebäude) der Planer mit Bezug auf die vorhandene Bausubstanz erbringt.
- 2.) Diese Grundleistungen werden bewertet (z.B. mit insgesamt 35 Prozentpunkten).
- 3.) Die in Schritt 2 ermittelte Bewertung wird ins Verhältnis zur Gesamtbewertung des Leistungsbildes nach HOAI gesetzt, somit ergibt sich im Beispielfall ein LF von $35/100 = 0,35$.

4. Methoden zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz

Zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz werden folgende Methoden angewandt:

- Volumenmethode,
- Elementmethode,
- Vergleichswertmethode.

Volumenmethode

Bei dieser Methode wird der Bruttorauminhalt des Gebäudes/Objekts („umbauter Raum“) ermittelt und mit einem Kostenkennwert multipliziert. Das Ergebnis wird mit einem Faktor (der den Abbruch von Bauteilen, den Erhaltungszustand der vorhandenen Bausubstanz und die Leistung des Planers für die Mitverarbeitung berücksichtigt) gemindert.

Hierbei handelt es sich um eine Methode, deren Genauigkeitsgrad relativ niedrig ist und etwas unter dem einer Kostenschätzung liegt. Da die HOAI nicht vorgibt, nach welcher Methode die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz zu ermitteln ist, kann die Volumenmethode nicht von vorneherein als untauglich oder unzulässig abgetan werden. Man kann allerdings argumentieren, dass die Vorgabe in § 4 Abs. 3 HOAI, wonach die Vereinbarung über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zu treffen ist, für die Anwendung der Elementmethode spricht, da deren Detaillierungsgrad i.R. dem einer Kostenberechnung entspricht.

¹ Hebel, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI, 3. Aufl. 2013, S. 171.

Elementmethode (Bauteilmethode)

Bei der Elementmethode wird ein Bauwerk gedanklich in Bauelemente (wie Außenwände, Innenwände, Decken, Dachflächen) zerlegt. Dabei entspricht die Detaillierung üblicherweise der einer Kostenberechnung, wobei höhere oder geringere Detaillierungen denkbar sind. Für jedes dieser Bauelemente werden die Menge, der Neuwert, der Zustandsfaktor und der Leistungsfaktor ermittelt. Mit diesen Werten werden dann für jedes Element die anrechenbaren Kosten aus der vorhandenen Bausubstanz nach § 4 Abs. 3 HOAI ermittelt. Der Gesamtwert der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz errechnet sich durch Addition der Einzelwerte.

Vergleichswertmethode

Diese von Seifert entwickelte Methode¹ ist, was den Detaillierungsgrad anbelangt, mit der Elementmethode vergleichbar. Allerdings erfolgt die Ermittlung der Massen der einzelnen Bauelemente nicht am jeweiligen Bauteil, sondern über Vergleichsobjekte. Hierzu wird zunächst das Gesamtvolumen (der „umbaute Raum“) des Objekts/Gebäudes ermittelt und mit einem Kostenkennwert multipliziert (wie bei der Volumenmethode). Sodann werden die Massen bzw. der Neuwert der einzelnen Bauelemente (Wände, Decken usw.) durch Übernahme der im Vergleichsobjekt erfassten Anteile der Bauelemente am Gesamtvolumen ermittelt. Abzüge von den errechneten Einzelkosten können dann individuell für jedes Element separat vorgenommen werden.

Die Abzüge berücksichtigen:

- nicht mitverarbeitete Bausubstanz,
- Abbruch bzw. Teilabbruch von Bausubstanz,
- Wertminderung (aufgrund Erhaltungszustand).

Laut Seifert eignet sich diese Methode v.a. für die Vollsanierung von Gebäuden.

¹ Vgl. Seifert, BauR 1999, 304.

5. Die Vereinbarung über Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz

5.1 Inhalt, Zeitpunkt und Bedeutung der Vereinbarung

Nach § 4 Abs. 3 HOAI sind Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz schriftlich zu vereinbaren und zwar zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung. Diese Bestimmung wirft verschiedene Fragen auf, die nach dem bisherigen Meinungsstand in Rechtsprechung und Literatur wie folgt zu beantworten sind:

Werden die in § 4 Abs. 3 HOAI genannten Zeitpunkte für den Abschluss der Vereinbarung nicht eingehalten ist dies unschädlich, sofern die Vereinbarung angemessen ist (vgl. Nr. 5.2 zur Frage der Angemessenheit).

Die Vereinbarung hat lediglich Klarstellungsfunktion, sie ist nicht Anspruchsvoraussetzung. Der Anspruch auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz besteht auch dann, wenn keine Vereinbarung zustande kommt (so auch BGH, Urt. vom 27.02.2003, IBR 2003, 256 - dieses Urteil betrifft zwar den § 10 Abs. 3a HOAI 1996, dürfte aber auf § 4 Abs. 3 HOAI übertragbar sein).

Die nach § 4 Abs. 3 HOAI zu berücksichtigende Bausubstanz ist mindestsatzrelevant, sie muss also in eine Vergleichsberechnung zur Ermittlung des HOAI-Mindesthonorars mit einbezogen werden.

Liegen die Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 HOAI (Änderung am Zuschnitt des Objekts) vor, kann die Vereinbarung angepasst werden.

5.2 Wirksamkeit der Vereinbarung

§ 4 Abs. 3 HOAI spricht davon, dass Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen seien. Das wirft die Frage auf, was unter „angemessen“ zu verstehen ist und welche Konsequenzen es hat, wenn die Vereinbarung unangemessen ist.

Weder der Verordnungstext noch die amtliche Begründung erläutern den Begriff der Angemessenheit. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Umfang und Höhe der mitzuverarbeitenden Bausubstanz jedenfalls dann angemessen sind, wenn die unter Ziffer 4 beschriebene Vorgehensweise beachtet wird und die verwendeten Faktoren nachvollziehbar und begründet sind.

Dabei ist zu beachten, dass die Rechtsprechung, was die einzelnen Faktoren zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anbelangt, hohe Toleranzen einräumt. So hat z.B. das OLG Karlsruhe mit Urteil vom 28.03.2008 entschieden, dass es nicht

unangemessen erscheine, wenn die anrechenbaren Kosten aus der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz mit 150.000 DM vereinbart sind, obwohl der vom Gericht eingeschaltete Sachverständige einen Betrag von lediglich rd. 70.000 DM ermittelt habe. Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass bereits die Frage, welche Ermittlungsmethode die Richtige sei, umstritten sei. Im Übrigen sei eine mittelbare Höchstsatzüberschreitung weder dargetan noch ersichtlich. (OLG Karlsruhe, Urt. vom 28.03.2006, IBR 2008, 99).

Ist die Vereinbarung über die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz unangemessen, kommt es darauf an, ob dies zu einer Unter- oder Überschreitung des nach HOAI zulässigen Mindest- bzw. Höchst Honorars führt. Um dies zu klären, ist eine Vergleichsberechnung durchzuführen, die einen angemessenen Ansatz für mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz beinhaltet. Je nach Ergebnis dieser Berechnung sind drei Konsequenzen denkbar:

➤ **Das vereinbarte Gesamthonorar bewegt sich innerhalb des zulässigen Mindest- und Höchst Honorars**

In diesem Fall ist die Honorarvereinbarung wirksam, auch wenn die Vereinbarung über die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz für sich genommen unangemessen ist.

➤ **Das vereinbarte Gesamthonorar unterschreitet das HOAI-Mindest Honorar**

In diesem Fall hat der Planer Anspruch auf das Mindest Honorar nach HOAI. Eine Mindestsatzunterschreitung kann eintreten, wenn der § 4 Abs. 3 HOAI vertraglich abbedungen wird (vgl. auch LG Bad Kreuznach, Urt. vom 27.07. 2006, IBR 2007, 262) oder wenn die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz mit „Null“ oder mit einem unangemessen niedrigen Wert vereinbart wird und keine Kompensation (z.B. durch einen Honorarzuschlag) erfolgt.

➤ **Das vereinbarte Gesamthonorar überschreitet das HOAI-Höchst Honorar**

In diesem Fall kann der Planer nur das HOAI-Höchst Honorar verlangen. Aufgrund der großen Toleranzen, die die Rechtsprechung bei der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz einräumt, dürfte die Unangemessenheit der Vereinbarung jedoch nur in extremen Einzelfällen belegbar sein.

5.3 Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz und Vertragsgestaltung

Die aktuellen Vertragsmuster des Handbuchs für Kommunale Vertragsmuster und Vergabeverfahren nach VOF (HKVM) enthalten keine vorformulierten Regelungen zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten. Grund hierfür ist, dass die Vereinbarung nach § 4 Abs. 3 HOAI nicht bereits bei Vertragsschluss bzw. Arbeitsbeginn, sondern erst in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zu treffen ist.

Anwender haben jedoch die Möglichkeit, unter § 9 der Vertragsmuster (z.B. KVM Gebäude) selbst formulierte Regelungen aufzunehmen. Sie können z.B. (bereits bei Vertragsschluss) vereinbaren, nach welcher Methode die anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz ermittelt werden. Hierbei empfiehlt sich die Vereinbarung der Elementmethode, die zwar für den Planer und die Verwaltung (die die Aufstellung des Planers prüfen muss) relativ aufwändig ist, aber zu gut nachvollziehbaren Ergebnissen führt (was bei der Volumenmethode nicht der Fall ist).

Im Grundsatz besteht auch die Möglichkeit, bei Vertragsschluss einen konkreten Betrag für die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz zu vereinbaren, welcher zu diesem Zeitpunkt natürlich nur grob geschätzt werden kann.

Auch besteht die Möglichkeit, zu vereinbaren, dass keine detaillierte Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz erfolgen und die Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz über einen Zuschlag auf das Honorar abgegolten werden soll. (Kompensation).

Beide Varianten (also die Vereinbarung eines grob geschätzten Betrags wie auch die Kompensation durch Zuschlag) sind wirksam, sofern sie nicht zu einer Unterschreitung des HOAI-Mindesthonorars führen. Ein Planer, der eine solche Vereinbarung abgeschlossen hat und die Wirksamkeit derselben nachträglich anzweifelt, muss durch eine qualifizierte Vergleichsberechnung (die auch einen nachvollziehbaren Ansatz für die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz beinhaltet) belegen, dass eine Unterschreitung des HOAI-Mindesthonorars vorliegt.

Nicht vereinbart werden sollte, dass § 4 Abs. 3 HOAI abbedungen wird. Jedenfalls dann, wenn keine ausreichende Kompensation erfolgt (z.B. durch einen Honorarzuschlag), führt eine solche Vereinbarung zur Unterschreitung des HOAI-Mindesthonorars und damit zur Unwirksamkeit der Honorarvereinbarung (vgl. LG Bad Kreuznach, Urt. vom 27.07.2006, IBR 2007, 262).

6. Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz und Integrationshonorar

Nach § 33 Abs. 2 HOAI gehören auch die Kosten der technischen Anlagen zu den anrechenbaren Kosten für Grundleistungen bei Gebäuden. Dabei müssen die Kosten der technischen Anlagen allerdings auf die Hälfte abgemindert werden, soweit sie 25% der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigen. Mit dieser Bestimmung soll der Aufwand abgegolten werden, der dem Architekten bei der Integration der Planung der technischen Anlagen in seine eigene Planung entsteht.

Diese Regelung die auch in den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen enthalten ist, entspricht § 10 Abs. 4 HOAI 1996. Allerdings enthielt sie noch die Klarstellung, dass das Integrationshonorar auch dann berechnet werden könne, wenn das Gebäude und die technische Gebäudeausrüstung von demselben Auftragnehmer (also in Personalunion) geplant

worden sei. Diese Klarstellung ist seit der HOAI 2009 entfallen. Es stellt sich daher die Frage, wie im Falle der Personalunion zu verfahren ist. Diese Frage ist umstritten. Während die wohl herrschende Meinung dafür plädiert, dass das Integrationshonorar in diesem Fall auch unter Geltung der HOAI 2013 beansprucht werden könne, lehnt ein Teil des Schrifttums dies mit Verweis auf den Wegfall der in Rede stehenden Klarstellung ab. Da für beide Standpunkte gute Argumente sprechen, wird hierzu die Rechtsprechung eine Klärung herbeiführen müssen.

Es stellt sich weiter die Frage, wie die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Bestimmung über das Integrationshonorar (§ 33 Abs. 2 HOAI) zu behandeln ist.

Dabei sind folgende Fallkonstellationen denkbar:

- Die Mitverarbeitung bezieht sich (ausschließlich) auf vorhandene Bausubstanz.
- Die Mitverarbeitung bezieht sich sowohl auf vorhandene Bausubstanz als auch auf vorhandene technische Anlagen.

§ 33 Abs. 2 HOAI unter Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz

In der Entscheidung vom 13.09.2013 stellte das Landgericht Görlitz klar, dass die beschränkt anrechenbaren Kosten für die technische Gebäudeausrüstung nach § 10 Abs. 4 HOAI 1996 auf der Basis der vollständigen sonstigen anrechenbaren Kosten des Objekts zu ermitteln seien. Hierzu gehörten auch die Kosten für die mitverwertete Bausubstanz nach § 10 Abs. 3 a HOAI 1996 (LG Görlitz, Urt. vom 13.09.2013 (IBR 2013, 3768)).

Beispiel:

Voraussichtliche Kosten einer Umbaumaßnahme (nach Kostenberechnung)	
Kosten der Technik	350.000 €
Sonstige anrechenbare Kosten	800.000 €
Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz	200.000 €

Die anrechenbaren Kosten werden wie folgt ermittelt:

Zunächst werden die Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz den sonstigen anrechenbaren Kosten zugeschlagen. Es ergeben sich neue sonstige anrechenbare Kosten von 1.000.000 € (800.000 € + 200.000 €).

Mit diesen neuen sonstigen anrechenbaren Kosten wird der Rechengang des § 10 Abs. 4 HOAI 1996 (jetzt § 33 Abs. 2 HOAI 2013) durchgeführt:

Neue sonstige anrechenbare Kosten	1.000.000 €
+ 25 % der neuen sonstigen anr. Kosten	250.000 €
+ ½ Übersteigensbetrag [= (350.000 – 250.000) × 0,5]	50.000 €

Anrechenbare Kosten	1.300.000 €

Anmerkung:

Im Urteilsfall wollte der Bauherr, dass der Architekt die anrechenbaren Kosten nach § 10 Abs. 4 HOAI 1996 ermittelt, ohne die Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz in den Rechengang einzubeziehen. Erst danach sollten diese zu den so ermittelten anrechenbaren Kosten hinzuaddiert werden. Diese Vorgehensweise ist vom Gericht abgelehnt worden, da sie den Bestimmungen der HOAI widerspricht.

§ 33 Abs. 2 HOAI unter Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bau- und Techniksubstanz

Die in § 33 Abs. 2 HOAI enthaltene Differenzierung zwischen Bausubstanz und technischen Anlagen ist auch bei der Ermittlung der Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bau- und Techniksubstanz zu berücksichtigen. Dies geschieht in der Weise, dass die Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Technik den Technikkosten des Neubaus und die Kosten der mitzuverarbeitenden vorhandenen Baukonstruktion den „sonstigen Kosten“ des Neubaus zugeschlagen werden und zwar in beiden Fällen unter Verwendung angemessener Zustands- und Leistungsfaktoren.

Anhang

Schema für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz nach der Elementmethode (hier Umbau einer Schule)

OZ	Bauteil	Menge	Einheitspreis	Zustandsfaktor	Erhaltungswert	Leistungsfaktor	A _{mvB}
1	2	3	4	5	6 3 x 4 x 5	7	8 6 x 7
1	Decke über EG, Beton, Stahl, Schalung	900,25 m ²	160,00 €/m ²	0,8	115.232 €	0,54	62.225 €
2	.....	...	...	...	...	...	...
3	Außenwände mit Fensterstützen	...	...	...	...	...	...
4							
5							
6							
7							
...							
Summe						 €

Erläuterungen:

Einheitspreis (Spalte 4) ... Ortsüblicher funktionsbezogener Wert. Historische Bausubstanz kann nur mit dem Wert berücksichtigt werden, dem moderne Bausubstanz (nach heutigen Herstellungstechniken mit vergleichbaren funktionalen Eigenschaften) entspricht (z.B. Wand mit 36,5 cm Ziegelmauerwerk statt Natursteinaußenwand mit Wandstärke > 1 m).

Zustandsfaktor (Spalte 5) ... Dieser Faktor berücksichtigt den Erhaltungszustand des betreffenden Bauteils. Weist dieses Mängel auf, liegt der Zustandsfaktor unter 1,0.

A_{mvB} ... Anrechenbare Kosten aus der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz.