



Der Umbau in der HOAI 1996 und der HOAI 2009

Umbauschlag

Die HOAI 2009 unterscheidet sich bei der Definition des Umbaus gegenüber der HOAI 1996 nur in dem Wort „wesentlich“. Dieses wurde in der HOAI 2009 vom Verordnungsgeber gewollt gestrichen. Damit unterliegen in der Praxis in Zukunft deutlich mehr Fälle dem Umbau als unter der Wirksamkeit der HOAI 1996. Den Parteien ist grundsätzlich zu empfehlen, dass immer dann, wenn kein reiner Neubau vorliegt, über einen Umbauschlag verhandelt werden sollte.

Anfragen:

Anfrage 1: Ein Architekt hat als Maßnahme der Gebäudesanierung die Erneuerung der Fenster und der Wärmedämmung geplant. Dabei wurden auch einige wenige Fenster vergrößert und einige wenige neue Türen (Fluchttüren) gesetzt. Er beansprucht einen Umbauschlag. Der Auftraggeber will nun wissen, ob ein Umbauschlag gerechtfertigt ist.

Anfrage 2: Ein Kläranlagenplaner hat durch das Einziehen einer Trennwand in ein Belebungsbecken einen nicht belüfteten Bereich für die Denitrifikation geschaffen. Auch er beansprucht einen Umbauschlag und auch hier will der Auftraggeber wissen, ob ein Umbauschlag gerechtfertigt ist.

Anfrage 3: Ein Verkehrsanlagenplaner hat eine bestehende innerörtliche Verkehrsanlage erneuert. Dafür wurde der Bestand bis zum Planum ausgekoffert und der Oberbau wurde von Grund auf neu gebaut. Die Verkehrsanlage wurde im Bereich der bestehenden Ein- und Ausfahrten entsprechend den Wünschen der Anwohner neu angepasst, teilweise bis in die Hofeinfahrten hinein. Der Planer beansprucht einen Umbauschlag mit Bezug auf § 59 Abs. 3 HOAI 1996 (den es im Übrigen in der HOAI 2009 nicht mehr gibt), weil im vorliegenden Fall geringe Kosten für Erdarbeiten, sowie eine gebundene Gerade und eine schwierige Anpassung an die vorhandene Bebauung gegeben sei. Er will nun wissen, ob er einen Umbauschlag ansetzen kann.

Anfrage 4: Ein Planer der Technischen Ausrüstung hat bei einem Schulgebäude die Elektrotechnik soweit erneuert, dass die elektrotechnischen Schaltanlagen im wesentlichen erneuert wurden, die Kabel und einige wenige Schaltanlagen aber erhalten geblieben sind und in die neue Gesamtanlage zu integrieren waren. Da das Schulgebäude baulich umgebaut worden ist, hält der Planer einen Umbauschlag als Ausgleich für die Schwierigkeiten der Planung seiner Anlagen in das bestehende Gebäude für angemessen. Er will wissen, ob dies HOAI-konform sei.

GHV:

Alle genannten Fälle machen den Unterschied zwischen der HOAI 1996 und der HOAI 2009 bei der Definition des Umbaubegriffs deutlich. Während unter der Wirksamkeit der HOAI 1996 alle genannten Fälle nicht als Umbauten einzustufen sind und damit auch kein Anspruch auf einen Umbauschlag gegeben ist, sind unter der Wirksamkeit der HOAI 2009 alle Fälle als Umbau einzustufen und ein Umbauschlag wäre, nach den Regelungen des § 35 HOAI 2009, zu ermitteln. Während nämlich die HOAI 1996 in § 3 Nr. 5 den Umbau noch wie folgt definiert: „*Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.*“, verzichtet der Verordnungsgeber in der Definition des Umbaus gewollt in § 2 Nr. 6 HOAI 2009 auf das Wort „wesentlich“. Dass dies der Wille des Verordnungsgebers ist, ergibt sich aus der Begründung (BR-Drucksache 395/09) zur HOAI 2009, wo ausgeführt ist: „*Bisher musste es sich bei der Eingruppierung der Leistungen als*

Umbauten oder Umgestaltungen nach Nummer 6 um „wesentliche“ Eingriffe in Konstruktion oder Bestand handeln. Durch die Streichung des Begriffes „wesentliche“ wird der Anwendungsbereich ausgeweitet. Die Streichung dieses einen Wortes hat, wie die Beispiele zeigen, in der Praxis einen erheblichen Einfluss darauf, ob eine Maßnahme als Umbau einzustufen ist oder nicht. War ein Umbau nach HOAI 1996 erst dann gegeben, wenn ein „wesentlicher“ Eingriff vorlag, führt die Streichung dieses Begriffes dazu, dass auch bereits „unwesentliche“ Eingriffe in Konstruktion oder Bestand als Umbau einzustufen sind. Ob es eine Grenze nach unten gibt, d. h. ob jeder noch so kleine Eingriff in Konstruktion oder Bestand als Umbau einzustufen ist, wird abschließend wohl erst die Rechtsprechung klären. Grundsätzlich wird es aber anzunehmen sein, weil auf eine Quantifizierung vom Verordnungsgeber völlig verzichtet wurde. Er hätte ja auch, vergleichbar mit der Regelung zu „Vergütung der Besonderen Leistungen“ nach § 5 Abs. 4 HOAI 1996 formulieren können: „ein nicht unwesentlicher Eingriff“. Dann wären alle die Fälle gerade kein Umbau, bei denen nur ein unwesentlicher Eingriff gegeben ist. Das ist aber nicht der Fall. Da die Fälle des reinen Neubaus „auf der grünen Wiese“ immer seltener werden, werden die Parteien nach HOAI 2009 grundsätzlich den Umbauszuschlag zu verhandeln haben. Zu den einzelnen Fällen:

Fall 1: In diesem Fall ist die Vergrößerung einiger weniger Fenster und der Einbau einiger weniger neuer Türen in Bezug auf die Gesamtmaßnahme als unwesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand einzustufen. Entsprechend ist nach HOAI 1996 kein Umbau gegeben, so dass auch keine Berechtigung besteht, einen Umbauszuschlag anzusetzen. Unter Wirksamkeit der HOAI 2009 wäre dies anders. Hier genügt, dass grundsätzlich in die Konstruktion oder den Bestand eingegriffen wird, und damit ein Umbau gegeben ist; und somit der Umbauszuschlag greift. Das führt grundsätzlich dazu, dass bereits ein neuer Durchbruch im Bestand in Zukunft genügen wird, die gesamte Maßnahme als Umbau einzustufen.

Fall 2: Auch in diesem Fall stellt das Einziehen einer Trennwand in ein Becken grundsätzlich einen unwesentlichen Eingriff in Konstruktion oder Bestand dar. Nach HOAI 1996 ist die Maßnahme somit nicht als Umbau einzustufen. Nach HOAI 2009 ist die Maßnahme als Umbau einzustufen, weil es sich grundsätzlich um einen Eingriff in Konstruktion oder Bestand handelt. Auch im Bereich der siedlungswasserwirtschaftlichen Planungen, wo es praktisch keine vollständigen Neubauten mehr gibt, führt die neue Definition des Umbaubegriffs dazu,

dass die Parteien grundsätzlich über einen Umbauszuschlag zu verhandeln haben.

Fall 3: Dieser Fall wurde bereits ausführlich im DIB 05/07 besprochen. Hier sind die Grundvoraussetzungen für einen Umbauszuschlag nach HOAI 2009 gerade nicht gegeben, weil die Eingriffe in Konstruktion oder Bestand unwesentlich waren. Dieser Fall wird in der Praxis bei der GHV häufig angefragt, entsteht doch beim Praktiker sehr schnell der Eindruck, dass die Voraussetzungen nach § 59 Abs. 3 HOAI 2009 genügen, dass ein Umbauszuschlag vereinbart werden kann. Die dort aufgeführten Regelungen greifen aber erst dann, wenn überhaupt ein Umbau vorliegt. Dass kein auskömmliches Honorar zu Stande kommt, liegt also nicht am Umbauszuschlag, sondern in den meisten Fällen daran, dass die Vertragsparteien eine unzutreffende Honorarzone vereinbaren, weil sie nicht beachten, dass es sich bei schwieriger Anpassung an vorhandene Bebauung um eine Maßnahme handelt, die der Honorarzone IV unterliegt (§ 54 Abs. 2 Nr. 4 HOAI 1996). Unter der Wirksamkeit der HOAI 2009 ist der vorliegende Fall aber eindeutig als Umbau einzustufen, weil bereits grundsätzlich der Eingriff in den Bestand genügt (hier die Anpassungen an die bestehenden Einfahrten), damit ein Umbau vorliegt. Da grundsätzlich jede Straße an das bestehende Straßennetz anzuschließen ist, müssen die Vertragsparteien zukünftig auch immer über einen Umbauszuschlag verhandeln. In der HOAI 2009 entfallen schließlich auch die Bedingungen des § 59 Abs. 3 HOAI 1996, d. h. als Anspruchsgrundlage für einen Umbauszuschlag müssen nicht zusätzlich geringe Kosten für Erdarbeiten, sowie gebundene Gradienten oder eine schwierige Anpassung an die vorhandene Bebauung gegeben sein.

Fall 4: Auch dieser in der Praxis sehr häufige Fall wurde bereits von den Autoren im DIB 10/08 ausführlich besprochen. Im vorliegenden Fall liegt kein Umbau vor, weil kein wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand erfolgt. Die Weiterverwendung der vorhandenen Schaltanlagen und Verkabelung ist allenfalls ein Thema der vorhandenen mitverarbeiteten Bausubstanz nach § 10 Abs. 3a HOAI 1996. Auch hier wurde in der Praxis unzutreffend oft ein Umbauszuschlag vereinbart, wobei die Schwierigkeiten des Integrierens der neuen Elektrotechnik in ein bestehendes Gebäude eine Bedingung für die Honorarzone darstellt (§ 71 Abs. 2 HOAI 1996). Unterliegt die Maßnahme allerdings der HOAI 2009, liegt ein Umbau vor. Damit haben auch in der Technischen Ausrüstung die Parteien in der Zukunft grundsätzlich über den Umbauszuschlag zu

verhandeln, sobald nicht ausschließlich neue Technik zu planen ist.

Fazit:

Der Wegfall des Begriffs „unwesentlich“ in der Definition des Umbaus in § 2 Nr. 6 HOAI 2009 gegenüber § 3 Nr. 5 HOAI 1996 führt in der Praxis dazu, dass regelmäßig ein Umbau vor-

liegt. Folglich haben die Parteien in allen Fällen, in denen nicht abschließend und umfassend ein Neubau betroffen ist, über einen Umbauschlag zu verhandeln und diesen angemessen zu vereinbaren. Sonst wird grundsätzlich der Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 HOAI 2009 greifen und ein Zuschlag von 20 % anfallen.

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;
Rechtsanwalt Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architekten-recht.

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Schillerplatz 12/14

67071 Ludwigshafen
Tel: 0621 – 68 56 09 00
Fax: 0621 – 68 56 09 01

www.ghv-guetestelle.de

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 10/2009, Seiten 52 bis 53
