



HOAI 2013 – Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist wieder da!

Wie früher und doch anders!

In einer Rolle rückwärts führt die HOAI 2013 die „mitzuverarbeitende Bausubstanz“ wieder ein und verlässt damit den für 4 Jahre eingeschlagenen Weg der HOAI 2009, das Planen und Bauen im Bestand allein über einen Umbauzuschlag mit bis zu 80 % zu erfassen. Die HOAI kehrt damit zu den früheren Regelungen zurück, dies aber nur bei der Ermittlung der Höhe nach. Neu ist, dass der maßgebliche Zeitpunkt der Ermittlung am Ende der Leistungsphase 3 mit der fertig gestellten Kostenberechnung liegt.

Ziel der HOAI 2013:

In der Verordnungsbegründung zur HOAI 2013 (BR-Ds. 334/13) heißt es zu § 4 Abs. 3 HOAI 2013: „In der Praxis hat sich zu § 35 der HOAI 2009 gezeigt, dass das Ziel einer angemessenen Honorierung für das Planen und Bauen im Bestand nicht allein durch die Gewährung eines Zuschlags auf das Honorar erreicht werden kann. Daher orientiert sich § 4 Absatz 3 Satz 1 wiederum an § 10 Absatz 3a der HOAI 1996. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1 „angemessen“ entsprechend ihrem Umfang zum Beispiel über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile zu berücksichtigen. Gemäß § 4 Absatz 3 Satz 2 ist im Einzelfall der Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren. Maßgeblicher Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Kostenberechnung im Sinne des § 2 Absatz 11 (...).“

Umsetzung und Bewertung:

Der Ordnungsgeber gibt damit zu, dass seine Regelung zum Planen und Bauen im Bestand in der HOAI 2009 untauglich war. Diese Selbsterkenntnis ist lobenswert. Mit einem Zuschlag von bis zu 80 % kann nur im Ausnahmefall ein angemessenes Honorar sachlich begründbar und nachvollziehbar vereinbart werden. In der Praxis war zu beobachten, dass für eine Vereinbarung keine sachlichen Parameter vorhanden waren, wie der Umbauzuschlag von bis zu 80 % zu bemessen ist. Nicht selten verblieb der Umbauzuschlag

bei nur 20 %, obwohl mitzuverarbeitende Bausubstanz vorhanden war. Denn das Planen und Bauen im Bestand umfasst immer 2 Faktoren. Einmal liegt eine erhöhte Schwierigkeit in Verbindung mit einem höheren Risiko vor, wenn ein Umbau geplant wird. Dies kann nur in einem Zuschlag angemessen abgedeckt werden. Zudem ist Bausubstanz zu beplanen, welche zu keinen Herstellungskosten führt. Der Planer muss sich also mit Bausubstanz auseinandersetzen, die nach HOAI 2009 nicht zu anrechenbaren Kosten und damit nicht zu einem Honorar führt. Das lässt sich über einen Zuschlag grundsätzlich nicht abbilden. Der Planer soll aber nicht mit weniger Honorar bestraft werden, wenn er sich intensiv mit dem Bestand befasst. Die HOAI 2009 schaffte damit den Anreiz für den Planer ab, möglichst viel von dem Bestand zu erhalten. Das stellt die HOAI 2013 richtig. Es gibt jetzt wieder einen Umbauzuschlag, der das Honorar unmittelbar erhöht, und die mitzuverarbeitende Bausubstanz, die das Honorar mittelbar über die höheren anrechenbaren Kosten erhöht.

Dazu normiert § 2 Abs. 7 HOAI 2013, was vorhandene Bausubstanz ist. Hier heißt es: „Mituverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.“ Damit wird klargestellt, dass die Bausubstanz, die vom Planer mitverarbeitet wird, dann auch mitzuverarbeitende Bausubstanz ist. Vereinfacht ist also der Bestand, der Teil der neu zu fertigenden Pläne, Berechnungen und Darstellungen ist, mitzuverarbeitende Bausubstanz.

Die Höhe des Ansatzes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist in § 4 Abs. 3 Satz 1 HOAI 2013 wie folgt geregelt: „Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Abs. 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen.“ Wie anfangs zitiert, führt die Verordnungsbegründung dazu aus, dass dies der Regelung des § 10 Abs. 3a der HOAI 1996 entspricht. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch die frühere Rechtsprechung dazu wieder greift. Diese hat zunächst entschieden, dass es einen Anspruch auf Erhöhung der anrechenbaren Kosten gibt und dies ohne Vereinbarung (BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VII ZR 11/02). In diesem Urteil hat der BGH entschieden, dass neben dem Wert auch die konkret erforderliche Leistung am Bestand für die Angemessenheit der zu berücksichtigenden anrechenbaren Kosten entscheidend ist. Dies führt zu dem Ergebnis, dass einerseits der Wert des mitzuverarbeitenden Bestandes, andererseits aber auch die Leistung des Planers am Bestand zu berücksichtigen ist. Deshalb wurden in fast allen früheren Empfehlungen die Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, deren aktueller Herstellungswert, ein Wertfaktor und ein Leistungsfaktor ermittelt. Auch heute wird man sich zutreffend an diese Empfehlungen halten können. Der Aufwand für den Nachweis kann im Einzelfall hoch sein.

Es geht aber auch einfacher. So zeigt der Abschlussbericht des BMVBS (www.bmvbs.de) zur Evaluation der HOAI 2013 einen einfachen und gangbaren Weg auf. Im Bericht haben die BMVBS-Gutachter dem Verordnungsgeber vorgeschlagen, die vorgenannten zwei Faktoren Wertfaktor und Leistungsfaktor zu einem Faktor für jedes Leistungsbild zusammenzufassen und in der HOAI zu verordnen. Dieser sollte als Empfehlung einheitlich mit folgender Regelung in die HOAI übernommen werden: „Anrechenbare Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz gem. § 4 (3) sind mit einem Faktor von X zu multiplizieren.“

Die Faktoren, zuvor mit X bezeichnet, wurden anhand von ausgewerteten Projekten ermittelt und für die verschiedenen Leistungsbilder wie folgt beziffert:

Leistungsbild	Faktor
Gebäude	0,73
Innenräume	0,73
Freianlagen	0,73
Ingenieurbauwerke	0,66
Verkehrsanlagen	0,82
Tragwerksplanung	0,38
Technische Ausrüstung	0,51

Den Parteien steht es frei, dies so im Vertrag zu vereinbaren. Dann muss der Planer nur noch den Umfang darlegen, in dem er in einem Plan kennzeichnet, welche Teile des Objekts Bestand sind und dessen Neuwert ermitteln. Das kann er transparent und einfach in seinen Entwurfsplänen und seiner Kostenberechnung machen. Im Plan stellt er den Bestand farblich anders dar, ermittelt die Massen und verpreist diese in der Kostenberechnung mit den gleichen Einheitspreisen, wie vergleichbare Neubauteile. Diese Kosten weist er in der Kostenberechnung getrennt aus. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die DIN 276-1, 12-2008 dies schon immer unter Ziffer 3.3.6 fordert, wo es heißt: „Der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.“ Eine DIN-konforme Kostenberechnung hätte also auch schon früher die mitzuverarbeitende Bausubstanz ausweisen müssen. Die anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz ergeben sich aus der Multiplikation des ausgewiesenen Betrages mit dem vereinbarten Faktor.

Dass die Entwurfspläne und die Kostenberechnung am Ende des Entwurfes allein maßgeblich sind, ist in § 4 Abs. 3 Satz 2 HOAI geregelt, wo es heißt: „Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung (...) objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.“ Wie in der eingangs zitierten Verordnungsbegründung, so ist auch im Verordnungstext klargestellt, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der Zeitpunkt der Kostenberechnung ist. Diese basiert nach § 2 Abs. 11 HOAI 2013 auf dem Entwurf, mithin dem Ergebnis der Leistungsphase 3. Das ist auch sinnvoll. Denn weder bei Vertragsschluss, noch in den Leistungsphasen 1 und 2 ist abschließend entschieden, welche Bauteile erhalten bleiben und welche Teile zu erneuern sind. Gerade die Leistungsphase 2 soll die Lösung in Varianten erst noch entwickeln und das umfasst logischerweise auch den Bestand. Erst im Entwurf kann relativ sicher dargestellt werden, was erhalten werden kann oder zu erneuern ist. Damit ist ein Gleichlauf der anrechenbaren Kosten aus dem Neubau und dem Bestand gegeben. Denn auch die Kostenberechnung über die neuen Bauteile wird in der Leistungsphase 3 erstellt und liegt nach § 6 Abs. 1 HOAI 2013 der Ermittlung des Honorars für alle Leistungsphasen zu Grunde.

Dieser feste Zeitpunkt für die Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist neu. Früher konnten die Parteien durchaus bei Vertragsschluss vorhandene Bausubstanz der

Höhe nach fest vereinbaren und dies blieb gültig, auch wenn sich die tatsächlich mitverarbeitete Höhe später geändert hatte (OLG Karlsruhe, Urteil vom 28.03.2006 - 17 U 208/04). Dies zumindest so lange, wie die Vereinbarung noch „angemessen“ war. Solch eine frühzeitige Vereinbarung wird heute nur noch im Ausnahmefall wirksam bleiben und kann den Parteien nicht mehr empfohlen werden. Denn maßgeblich ist die Ermittlung in der Leistungsphase 3.

Neu ist auch, dass den Parteien vorgegeben wird, dass sie die Höhe der mitzuverarbeitenden Bausubstanz schriftlich zu vereinbaren haben. Das heißt, dass diese am Ende der Entwurfsplanung eine Vertragsergänzung machen müssen, welche die mitzuverarbeitende Bausubstanz regelt. Die Autoren haben im DIB 05/09 bereits dargestellt, wie eine HOAI-konforme schriftliche Vereinbarung auszusehen hat. Um wirksam zu sein, muss die Vereinbarung in einem (!) Dokument mit zwei darauf gesetzten Unterschriften erfolgen. Hier wäre als Vereinbarung z. B. aufzunehmen: *„Mit Bezug auf die Kostenberechnung des Auftragnehmers vom X (siehe Entwurfsplanung vom X), vereinbaren die Parteien die anrechenba-*

ren Kosten um den Betrag von X € aus mitzuverarbeitender Bausubstanz zu erhöhen.“ Damit handeln die Parteien konform zur HOAI und dieser Wert kann nachvollziehbar mit in die Honorarrechnungen des Planers einfließen und der Auftraggeber kann diese prüfen.

Fazit:

Gab es in der HOAI 2009 beim Planen und Bauen im Bestand nur noch einen Umbauzuschlag bis 80 %, sieht die HOAI 2013 wieder zwei getrennte Anspruchsgrundlagen vor. Das ist einmal der Umbau- oder Modernisierungszuschlag (oder der Instandsetzungszuschlag) und die mitzuverarbeitende Bausubstanz. Auf Letztere besteht für den Planer ein Anspruch und dieser ergibt sich objektbezogen der Höhe nach aus Wert und Umfang der Mitverarbeitung. Vertragliche Regelungen zum Umfang sind zu empfehlen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung der Höhe nach ist der Abschluss der Leistungsphase 3. Dann ist auch eine entsprechende Vertragsergänzung in gesetzlicher Schriftform notwendig. Damit ist die Regelung der HOAI 1996 wieder in Kraft, dies jedoch durch den verbindlichen Zeitpunkt deutlich verändert.

Autoren

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

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Friedrichsplatz 6
68165 Mannheim
Tel: 0621 – 860 861 0
Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 03/2014, Seiten 50 bis 51
