



Planen und Bauen im Bestand!

Die mitverarbeitete Bausubstanz ist fast immer anzusetzen!

Beim Planen und Bauen im Bestand wird in der Regel vorhandene Bausubstanz planerisch oder gestalterisch mitverarbeitet und führt zu weiteren anrechenbaren Kosten. Dies greift grundsätzlich bei Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen. Bei Erweiterungsbauten kommt es auf den Einzelfall an. Nur bei Neubauten gibt es keine mitzuverarbeitende Bausubstanz.

Die GHV hat bereits in der DIB-Ausgabe 03-2014, S. 50, zur mitzuverarbeitenden Bausubstanz (nachfolgend mvB genannt) berichtet. Dort wurden die Grundlagen zur Ermittlung dem Grunde und der Höhe nach dargelegt. Die Anwender stellen der GHV immer wieder Detailfragen dazu. 6 Fragen werden ausgewählt und nachfolgend beantwortet.

Frage 1: Ein Auftraggeber will wissen, ob sein Planer sowohl mvB als auch einen Umbauschlag fordern könne. Mit dem Umbauschlag würde der Planer doch bereits ein Mehrhonorar erhalten.

Frage 2: Ein Kanalplaner will wissen, ob es bei Modernisierungen, wie z. B. der Kanalsanierung mit einem Inliner, mvB geben könne.

Frage 3: Ein Architekt will wissen, ob er bei der Fenstererneuerung bei einem denkmalgeschützten Schulgebäude mvB ansetzen könne.

Frage 4: Ein Verkehrsanlagenplaner will wissen, ob er bei der Erneuerung der Deckschicht einer Verkehrsanlage mvB ansetzen könne. Sein Auftraggeber würde dies immer ablehnen mit dem Hinweis auf die Verordnungsbegründung zu § 2 Abs. 7 HOAI (BR-Ds. 334/13), wo es heißt: „„Unbearbeitete Bausubstanz“ 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.“

Frage 5: Ein Auftraggeber will wissen, ob er für die Honorarermittlung bei einer Kindergartenerweiterung mvB ansetzen müsse.

Frage 6: Ein Planer von Technischer Ausrüstung will wissen, ob er mvB ansetzen könne, wenn er in einem bestehenden Gebäude eine neue Elektrotechnikanlage einplant.

Vorab: § 2 Abs. 7 HOAI 2013 stellt klar, dass mvB der Teil des zu planenden Objekts ist, der bereits hergestellt ist und planerisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird. Es ist also immer zu klären, was das zu planende Objekt ist und ob Bestand mitverarbeitet wird.

Zur Frage 1: Umbauschlag und mvB sind zwei unterschiedliche Vergütungsansprüche, die getrennt zu einer Erhöhung des Honorars führen können, weil sie verschiedene Planungsbereiche abdecken. Das stellt bereits die Verordnungsbegründung (BR-DS. 334/13) zu § 6 Abs. 2 HOAI 2013 klar, wo es ausführlich heißt: „Insgesamt ist zu beachten, dass der Auftragnehmer im Einzelfall für Umbauten oder Modernisierungen sowohl einer Erhöhung der anrechenbaren Kosten über die mitzuverarbeitende Bausubstanz gemäß § 4 Absatz 3 als auch den Zuschlag nach § 6 Absatz 2 Nummer 5 beanspruchen kann, wenn die dafür in der HOAI festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Während die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz dazu dient, den

Auftragnehmer beim Bauen im Bestand nicht schlechter zu stellen als beim Neubau, soll der Umbau- und Modernisierungszuschlag dem besonderen Schwierigkeitsgrad der Anforderungen für Architekten und Architektinnen sowie Ingenieure und Ingenieurinnen beim Umbau und der Modernisierung von Bestandsobjekten Rechnung tragen.“ So ist klargestellt, dass mvB zu anrechenbaren Kosten führt, deren Planung sonst nicht vergütet würde, und der Umbauszuschlag die erhöhten Schwierigkeiten beim Umbau oder bei einer Modernisierung abdeckt. Das entspricht dem Urteil des BGH vom 19.06.1986 - VII ZR 260/84. Bereits damals stellte der BGH fest, dass mvB auch dann angesetzt werden kann, wenn bereits ein Umbauszuschlag vereinbart ist. In der Regel treten beide Faktoren zusammen auf, d. h. dort, wo ein Umbau vorliegt, wird es mvB geben und umgekehrt.

Zur Frage 2: Mit der Antwort auf die Frage 1 ist bereits diese Frage grundsätzlich beantwortet. Da die Kanalsanierung mit einem Inliner eine Modernisierungsmaßnahme ist, kann sowohl ein Modernisierungszuschlag als auch mvB vereinbart werden. Das zu planende Objekt ist der Bestandskanal, der zusammen mit dem Inliner einen neuen, höherwertigen Kanal ergibt. Altrhr und Inliner stellen eine nicht zu trennende funktionale Einheit dar. Das Altrhr führt nur durch den Ansatz als mvB zu anrechenbaren Kosten und ist anzusetzen.

Zur Frage 3: Der Architekt, der die Fenster bei einem denkmalgeschützten Gebäude plant, wird die äußere Gestaltung des Gebäudes so aufzunehmen und die Planung der neuen Fenster so umzusetzen haben, dass eine gestalterische Einheit entsteht. Der Auftraggeber und die Denkmalbehörde werden eine Planung der neuen Fenster wünschen und fordern, die den Bestand gestalterisch mitverarbeitet, damit ein einheitliches Gesamtbild entsteht. Der Planungsauftrag umfasst somit zumindest die Fassade, so dass diese mvB ist. Wie weit die Mitverarbeitung des Gebäudes nach innen reicht, hängt vom Einzelfall ab. Je nach Fensteranschlussgestaltung wird in der Regel zumindest die Fensterlaibung mit zu berücksichtigen sein. Die GHV empfiehlt den Parteien eine eindeutige Schnittstelle im Vertrag zu definieren, z. B. indem diesem eine Schnittstellenskizze beiliegt.

Zur Frage 4: Nach Auffassung der GHV sind die vom Fragesteller zutreffend zitierten Ausführungen der Verordnungsbegründung ingenieurtechnisch falsch. Gerade bei der Instandsetzung einer Verkehrsanlage ist zu klären, was das zu planende Objekt ist. Die Rechtsprechung geht dabei davon aus, dass der

Planer nicht nur für die Deckschichten haftbar gemacht werden kann, sondern auch für die darunter liegenden Schichten (so OLG Celle, Urteil vom 23.02.2012 – 16 U 4/10). Dem vom Gericht entschiedenen Sachverhalt lag zu Grunde, dass der Auftraggeber „nur“ eine Erneuerung der Pflasterfläche haben wollte, die vorhandenen Tragschichten allerdings nicht ausreichend wasserdurchlässig waren. Die Oberfläche wurde erneuert und zeigte nach kurzer Zeit Schäden. Der Planer wurde haftbar gemacht. Der Planer hätte auf die Notwendigkeit der Untersuchung des Bestandes hinweisen müssen, so das Gericht. Das sei eine Aufgabe der Leistungsphase 1 am Bestand, wie die GHV bereits im Artikel im DIB 11-2014 ausführlich beschrieben hat. Wird in der Leistungsphase 1 der Bestand mitverarbeitet, liegt mvB vor. Nun kann für eine zu erneuernde bituminöse Deckschicht nichts Anderes gelten, denn haftungsrechtlich unterscheidet sich die Erneuerung einer Pflasterfläche nicht von der Erneuerung einer Asphaltdeckschicht. Der Planer hat bei der Erneuerung von bituminösen Deckschichten die Verantwortung für die Schichten darunter. Ohne Weiteres umfasst das zu planende Objekt den Bestand der gesamten Verkehrsanlage, also mvB. Anders wäre es, wenn im Vertrag die Schnittstelle eindeutig so definiert wäre, dass der Planer nur die Deckschicht zu planen hätte, und das unter Ausschluss jeglicher Haftung für die darunter liegenden Schichten. Nur dann, wenn diese Schnittstelle gegeben ist, stimmen auch die Ausführungen in der Verordnungsbegründung. Dann ist keine mvB anzusetzen. Vorsorglich anzuraten wäre einem Planer, dass er schriftlich auf etwaige Risiken des vorhandenen Oberbaus unter einer zu erneuernden Deckschicht hinweist. Wird dem Auftraggeber das Haftungsrisiko allerdings bewusst, wird er sich überlegen, ob er den Bestand nicht doch vom Planer mit überprüft haben möchte. Denn die Höhe des Honorars ist im Verhältnis zur Haftung (auch des Auftraggebers, siehe erneut DIB-Artikel 11-2014) gering.

Zur Frage 5: Diese Frage zeigt besonders deutlich, dass die Parteien im Vertrag den Auftragsgegenstand eindeutig und transparent beschreiben sollten, denn eine Kindergarten-erweiterung wird meist in den Bestand eingreifen. Es sind zwar Fälle denkbar, in denen ein bestehender Kindergarten so erweitert wird, dass unmittelbar neben dem Bestand ein eigenes, neues Gebäude entsteht, welches nur über eine Bauwerksfuge mit dem Bestand verbunden ist. Dann läge ein reiner Erweiterungsbau vor und es gäbe keine mvB. Der Bestand wäre nur „Umgebung“ und bei der Honorarzone zu berücksichtigen. Das dürfte in seltenen Ausnahmefällen tatsächlich so ge-

ben sein. In der Regel wird (wie auf Nachfrage im vorliegenden Fall vom Auftraggeber bestätigt wurde) der Kindergarten so erweitert, dass die frühere Außenwand eine Innenwand wird und dort Verbindungstüren und sogar verbundene Räume entstehen. Dann wird der Bestand zumindest über die Tiefe der verbundenen Räume mitverarbeitet. Dafür ist mvB anzusetzen. Die Parteien sollten also bereits dem Vertrag einen Plan beifügen, in dem z. B. mit einer roten Linie gekennzeichnet ist, wie weit der neue Anbau in den Bestand eingreift. Dann ist das, was innerhalb dieser roten Linie liegt und Bestand ist, mvB.

Zur Frage 6: Wird das Gebäude entkernt und erhält eine vollständig neue Elektrotechnik, gibt es für den Planer der Technischen Ausrüstung (TA) keine mvB, denn sein zu planendes Objekt ist die TA. Die zusätzliche Schwierigkeit, die TA in ein bestehendes Gebäude zu integrieren, ist ein Thema der Honorarzone und nicht der mvB oder etwa des Umbauzuschlags. So erhöhen sich die Integrationsansprüche, die Anforderungen an die technische Ausgestaltung und die Konstruktion. Diese drei Kriterien sind für die Honorarzone nach § 56 Abs. 2 HOAI 2013 relevant. Die Honorarzone ist meist höher als die der Objektliste. Wenn allerdings

Teile der Elektrotechnik erhalten bleiben, wie Kabel oder Schaltschränke, und der Planer diese technisch mitverarbeitet, z. B. indem er hierfür fachtechnische Berechnungen durchführt, stellen diese mvB dar und sind anzusetzen. Die GHV hat dieses Thema bereits im DIB 10-2008, S. 62 ausführlicher beschrieben. Das gilt unverändert in der HOAI 2013.

Fazit:

Nur bei reinen Neubauten von Objekten gibt es keine mvB. Bereits bei den praktisch relevanten Erweiterungsbauten gibt es fast immer mvB. Eine seltene Ausnahme wäre dann gegeben, wenn die Erweiterung nicht in den Bestand eingreift. Auch bei Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen gibt es grundsätzlich immer mvB, und dies zusätzlich zu einem eventuell weiter zu vereinbarenden Zuschlag (Umbau-, Modernisierungs- oder Instandsetzungszuschlag). Die Ausnahme bilden Instandsetzungsmaßnahmen, bei denen per Vertrag explizit die Betrachtung des Bestandes ausgeschlossen wird. Ohne Ansatz von mvB müsste der Planer Teile mitplanen und mit in der Haftung haben, für die er kein Honorar erhalten wird.

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 12/2014, Seiten 56 bis 57
