



3.5.2 Leistungen und Honorar beim Bauen im Bestand

Die Vorschriften zur Honorarermittlung beim Bauen im Bestand bei den Objektplanungen Gebäude und raumbildender Ausbau finden sich in den §§ 35 und 36 HOAI 2009. Sie sollen nachfolgend erläutert und die sich daraus ergebenden Honorarzuschläge sollen dargestellt werden.

Umbau- und Modernisierungszuschlag

Die Berechnung des Zuschlags bei Umbauten und Modernisierungen erfolgt nach den Vorschriften des § 35 HOAI 2009:

*Umbauszuschlag nach
§ 35 HOAI*

„(1) Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80 Prozent vereinbart werden. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt für Leistungen ab der Honorarzone II ein Zuschlag von 20 Prozent an.

(2) Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen von Objekten im Sinne des § 2 Nummer 6 und 7 sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel, die dem Umbau oder der Modernisierung sinngemäß zuzuordnen ist, zu ermitteln.“

Die bisherige Regelung des § 24 HOAI a. F., in dem ein Umbauszuschlag zwischen 20 und 33 % vereinbart werden konnte, wurde vom Ordnungsgeber aufgegeben. Zudem enthält der Umbau- und Modernisierungszuschlag nun auch die Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz des ersatzlos entfallenden § 10 Abs. 3a HOAI 1996/2002.



Hierzu führt der Ordnungsgeber in der amtlichen Begründung zu § 35 HOAI 2009 wie folgt aus:

„Die Regelung des bisherigen § 10 Absatz 3a hat in der Vergangenheit vielfach zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Es wurde daher eine Zusammenführung der bisherigen Regelungen vorgenommen. Um auch Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz in der Regelung zum Umbauschlag mit zu erfassen, wurde zum einen die Definition der Umbauten in § 2 Nummer 6 weiter gefasst und die Marge, in der ein Zuschlag vereinbart werden kann, auf 20 bis 80 Prozent, statt bisher 20 bis 33 Prozent, erweitert.“

Der bisherige § 10 Abs. 3a HOAI 1996 hat keineswegs zu mehr Rechtsstreitigkeiten geführt als andere Paragraphen der Verordnung. Tatsache war und ist, dass dieser Paragraph äußerst unglücklich formuliert und damit vielfach sowohl von Auftraggebern als auch von Auftragnehmern falsch verstanden und/oder angewendet wurde.

Weiter führt der Ordnungsgeber als Begründung zu § 35 HOAI 2009 aus:

„Die in der geltenden HOAI verstreuten Regelungen werden zusammengefasst und mit einem einheitlichen Höchstsatz größere Spielräume zur Vertragsgestaltung geschaffen.“

Ob diese vermeintlichen „Spielräume“ tatsächlich gegeben sind, bleibt offen und wird sich erst in einer längerfristigen Handhabung des Umbauschlags zeigen.

Die nachfolgende Beispielrechnung soll darstellen, wie die anrechenbaren Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz in den Umbauschlag nach § 35 HOAI 2009 eingerechnet werden können. Hierzu müsste zunächst eine Honorarermittlung nach den Vorschriften der HOAI a. F. erfolgen, um dann zurückrechnen zu können, welche Höhe der Umbauschlag nach HOAI 2009 haben

muss, um zumindest auf das gleiche Honorar wie bisher zu kommen:

Beispiel zur Frage der Höhe des erforderlichen Umbauszuschlags:

Vorgaben:

Objektplanung Gebäude	
Anrechenbare Kosten	1.000.000 €
Mitverarbeitete Bausubstanz	400.000 €
Honorarzone	III
Honorarsatz	Mindestsatz
Umbauszuschlag	20 %
Leistungen	100 %

Grundhonorar nach HOAI 2002

Gem. Honorartafel des § 15	128.750,40 €
----------------------------	--------------

Trotz der 10% igen Erhöhung der Tafelwerte beträgt das Grundhonorar nach HOAI 2009 ohne Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz 87.112,00 €

Um ein Honorar in gleicher Höhe wie nach HOAI 1996 zu erzielen, müsste ein Umbauszuschlag in Höhe von 47,8 % vereinbart werden:

Grundhonorar	87.112,00 €
Umbauszuschlag 47,8 %	41.639,54 €

Summe	<u>128.751,54 €</u>
--------------	----------------------------

Im vorstehenden Beispiel muss also der Auftragnehmer einen Umbauszuschlag nach § 35 HOAI 2009 in Höhe von 47,8 % argumentativ vortragen und vereinbaren, um ein gleichwertiges Honorar (inkl. der 10%igen Erhöhung der Tafelwerte) zu erzielen.

Umbauszuschlag muss argumentativ vortragen werden

Nachteilig bei dieser Vorgehensweise ist die Tatsache, dass Kriterien, die sich in der HOAI 2009 nicht mehr wiederfinden (§ 10 Abs. 3a HOAI a. F. – technisch oder gestalterisch mitverarbeitete Bausubstanz) trotzdem Erwähnung bzw. Berücksichtigung finden. Hierzu führt der

Verordnungsgeber in seiner amtlichen Begründung zu § 35 HOAI 2009 abschließend aus:

„Im Ergebnis geht es darum, zwischen den Vertragsparteien einen ausgewogenen vertraglichen Interessensausgleich zu finden, der den Schwierigkeiten des jeweiligen Einzelfalls gerecht wird.“

Da die HOAI verbindliches Preisrecht ist, kann es in Anwendung dieser Verordnung nicht darum gehen, einen „ausgewogenen vertraglichen Interessensausgleich“ zu finden, sondern die Anwendung der Preisvorschriften eindeutig zu formulieren und nicht der Verhandlungsstärke oder -schwäche eines Vertragspartners zu überlassen.

Sieht man einmal davon ab, dass schon bisher ein Umbauszuschlag von mehr als 20 % für die Planer (insbesondere bei öffentlichen Auftraggebern) nur schwer zu vereinbaren war, stellt der neue Rahmen eine (psychologische) Schwelle dar, die nur argumentativ überwunden werden kann. Der alleinige Hinweis eines Planers, dass nunmehr im Umbau- und Modernisierungszuschlag sowohl dieser als auch die anrechenbaren Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz des § 10 Abs. 3a HOAI a. F. mit enthalten sein sollen, wird nicht ausreichen. Insofern ist der Planer gezwungen, eine Argumentation aufzubauen, die nachvollziehbar ist und ihm im Sinne der preisrechtlichen Vorschriften zu einem auskömmlichen Honorar bei Umbauten und Modernisierungen verhilft.

*Höhe des Umbau-
und Modernisierungszuschlags*

Hierzu ist festzustellen, dass die Parameter zur Findung der Höhe des Umbau- und Modernisierungszuschlags zum einen aus dem Grad des Eingriffs in Konstruktion und Bestand bei Umbauten (§ 2 HOAI 2009) und zum anderen aus dem Umfang der Umgestaltung des bestehenden Objekts bei Umbau und Modernisierung (§ 35 HOAI 2009) besteht. Folgt man dieser Argumentation,

lassen sich diese Parameter in eine Matrix fassen, die folgendermaßen aufgebaut ist:

Matrix zur Ermittlung des Zuschlags nach § 35 HOAI 2009		Umfang der Umgestaltung des bestehenden Objekts bei Umbau und Modernisierung				
		sehr gering	gering	durchschnittlich	hoch	sehr hoch
		1	2	3	4	5
Grad des Eingriffs in Konstruktion oder Bestand	sehr gering					
	gering					
	durchschnittlich					
	hoch					
	sehr hoch					

Tab. 3.5.2.1: Matrix zur Ermittlung des Umbau- und Modernisierungszuschlags für Gebäude

Für die jeweils höchsten Schwierigkeitsgrade wäre der höchstmögliche Umbauszuschlag (in Höhe von 80 %), für die jeweils geringsten Schwierigkeitsgrade wäre der geringstmögliche Umbauszuschlag (in Höhe von 20 %) vorzusehen. Danach lassen sich die Zwischenstufen des Umbauszuschlags zwischen 20 und 80 % der Höhe nach in diese Matrix einbauen:

Matrix zur Ermittlung des Zuschlags nach § 35 HOAI 2009		Umfang der Umgestaltung des bestehenden Objekts bei Umbau und Modernisierung				
		sehr gering	gering	durchschnittlich	hoch	sehr hoch
Grad des Eingriffs in Konstruktion oder Bestand	sehr gering	20 %	30 %	40 %	45 %	50 %
	gering	30 %	40 %	45 %	50 %	55 %
	durchschnittlich	40 %	45 %	50 %	55 %	60 %
	hoch	45 %	50 %	55 %	60 %	70 %
	sehr hoch	50 %	55 %	60 %	70 %	80 %

Tab. 3.5.2.2: Ermittlung des Umbau- und Modernisierungszuschlags für Gebäude mit Zuordnung der Zuschläge