

Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Mandichostr. 18

86504 Merching

Telefon: 08233 / 381-123

Telefax: 08233 / 381-222

E-Mail: service@forum-verlag.com

www.forum-verlag.com

3.6 Honorar beim Bauen im Bestand

Der frühere § 35 Abs. 1 zu Leistungen im Bestand wurde geändert und in § 36 HOAI 2013 neu gefasst, der § 35 Abs. 2 erscheint nun geändert in § 6 HOAI 2013. § 36 HOAI 2009 findet sich nun in § 12 wieder.

Damit sind sowohl die bisherigen Regelungen des § 24 HOAI 1996, in denen ein Umbauszuschlag zwischen 20 und 33 % vereinbart werden konnte, als auch die Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz des § 10 Abs. 3a HOAI 1996 in die HOAI 2013 leicht verändert wieder aufgenommen worden.

Inhalt der Änderungen

Der Umbau- und Modernisierungszuschlag ist schriftlich zu vereinbaren. Die Höhe der prozentualen Wertspanne des Umbau- oder Modernisierungszuschlags wird in den Teilen 2 bis 4 der HOAI für die jeweiligen Leistungsbilder im Einzelnen festgelegt. Für die Leistungsbilder Gebäude und Innenräume wird die Höhe des Zuschlags in § 35 HOAI festgelegt. Bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad (früher: ab Honorarzone 2) gilt ein Zuschlag von 20 %, sofern die Vertragsparteien keine schriftliche Vereinbarung getroffen haben. Die Formulierung „*ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad*“ zielt darauf, dass auch für die Fälle überdurchschnittlicher und sehr hoher Planungsanforderungen ein Zuschlag von 20 Prozent als vereinbart gilt, wenn eine schriftliche Vereinbarung der Vertragsparteien fehlt.

*Zuschlag von 20 %
ab einem durch-
schnittlichen
Schwierigkeitsgrad*

Bei geringen Planungsanforderungen entfällt der Umbauszuschlag jedoch, wenn keine schriftliche Vereinbarung darüber getroffen wurde. Der Auftragnehmer kann aber im Einzelfall neben der Erhöhung der anrechenbaren Kosten über die mitzuverarbeitende Bausubstanz (gem. § 4 Abs. 3) den Umbauszuschlag auch dann beanspruchen, wenn das jeweilige Leistungsbild diesen in den Teilen 2 bis 4 der HOAI vorsieht.

*Mitzuverarbeitende
Bausubstanz*

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz dient dazu, den Auftragnehmer beim Bauen im Bestand nicht schlechter zu stellen als beim Neubau. Der Umbau- und Modernisierungszuschlag soll dem besonderen Schwierigkeitsgrad der Anforderungen für Architekten und Ingenieure Rechnung tragen.

Folgen der Änderungen für die Leistungsbilder Gebäude und Innenräume

*Vereinbarung bei
Auftragserteilung*

Die schriftliche Vereinbarung über den Umbau- oder Modernisierungszuschlag muss entgegen der bisherigen HOAI bei Auftragserteilung erfolgen. Wurde unter Hinweis auf BGH BauR 2009, 264 noch die Auffassung vertreten, dass der Umbauszuschlag gem. § 35 HOAI a. F. nicht bei Auftragserteilung vereinbart werden musste, verweist der Gesetzgeber in seiner Begründung zu § 7 Abs. 1 HOAI darauf, dass der Zuschlag bei Auftragserteilung vereinbart werden muss.

Ob dieser Widerspruch von der Rechtsprechung unterstützt und die Gesetzesbegründung als zutreffend angesehen wird, wird sich zeigen. Aus dem Wortlaut des § 6 Abs. 2 HOAI ergibt sich jedoch nicht zweifelsfrei, dass der Zuschlag bei Auftragserteilung vereinbart werden muss. Schließt sich die Rechtsprechung der

Auffassung des Gesetzgebers nicht an, dürfte ein Umbauschlag auch nach Auftragserteilung vereinbart und geändert werden können. Praktische Erwägungen sprechen für diese Lösung, da bei Auftragserteilung nicht immer erkennbar ist, in welchem Umfang Umbau und Modernisierungen erfolgen.

Höhe des Umbauschlags

Fehlt eine Vereinbarung, gilt ein Umbauschlag von 20 % „ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad“ als vereinbart. Die Parteien können jedoch auch einen Umbauschlag von weniger als 20 % vereinbaren, was sich daraus ergibt, dass keine untere Wertgrenze besteht.

Die Spanne bis zum Höchstwert von 33 % bei Gebäuden (bei Innenräumen bis 50 %) greift für Umbauten und Modernisierungen mit einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad. Der Umbauschlag bei Umbauten und Modernisierungen mit einem höheren als dem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad kann aber frei vereinbart werden, wie bereits nach HOAI 1996.

*Höchstwert von 33 %
bei Gebäuden*

Grundlagen der Honorarberechnung

Grundlage der Honorarberechnung sind die anrechenbaren Kosten der jeweiligen Leistungsbilder (gem. § 33 i. V. m. § 4 HOAI).

Die Einordnung in die Honorarzone erfolgt wie bisher auch auf Grundlage der Leistungen des Umbaus oder der Modernisierung. Dabei sind Fälle denkbar, bei denen Gebäuden mit Honorarzone V eine Umbau- oder Modernisierungsmaßnahme der Honorarzone II zugeordnet werden könnte. Die Einordnung des Umbaus in die Honorarzone erfolgt in „sinngemäßer Anwendung

*Einordnung des
Umbaus in die
Honorarzone in „sinn-
gemäßer Anwendung
der Bewertungs-
merkmale“*

der Bewertungsmerkmale“ der jeweiligen Leistungsbilder, hier § 35 Abs. 2 bis 6 HOAI 2013. Es dürfen dabei nur die Bewertungsmerkmale herangezogen werden, die tatsächlich vorliegen.

Beispiel:

Wird ein Gebäude umgebaut, in der Außenhülle jedoch nicht verändert, kann das Bewertungsmerkmal „Einbindung in die Umgebung“ ganz entfallen.

Die Vorgehensweise ist jedoch umstritten und abhängig vom jeweiligen Einzelfall. Denkbar wäre, bei sinngemäßer Anwendung, das Bewertungsmerkmal „Einbindung in die Umgebung“ als „Einbindung in das vorhandene Gebäude“ anzupassen.¹

Die Leistungsphasen und die Honorartafel der jeweiligen Leistungsbilder sind ebenfalls zugrunde zu legen.

Instandsetzungszuschlag

Die Berechnung des Zuschlags bei Instandhaltungen und Instandsetzungen erfolgt nach der Vorschrift des § 12 HOAI 2013 und gilt für alle Objekte i. S. d. § 2 Abs. 1 HOAI 2013.

Aus Gründen der besseren Systematisierung wird die allgemeine Vorschrift über die Ermittlung der Honorare in § 12 Abs. 1 und die Vorschrift zur Erhöhung des Prozentsatzes für die Leistungsphase 8 in § 12 Abs. 2 aufgenommen.

¹ Vgl. Urt. d. OLG Düsseldorf, BauR 1995, 733; anders jedoch OLG Jena v. 28.10.1998, Az. 2 U 1684/97 in IBR 2001, 262 m. Anm. von Eich, der die Meinung des OLG Jena nicht teilt, siehe auch Honorargutachten des BMWiT vom Dezember 2012.

Die bisherige Regelung des § 36 HOAI, nach der bei Instandhaltungen und Instandsetzungen eine Erhöhung des Prozentsatzes für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 % bei der Bewertung der Leistungsphase vereinbart werden kann, wird beibehalten. Dabei kann eine Erhöhung des Prozentsatzes der Objektüberwachung nicht von 32 % um 50 % auf 83 %, sondern nur um 50 % der Bewertung, d. h. um 16 % auf max. 48 % vereinbart werden. Eine Vereinbarung über einen höheren Zuschlag wäre nicht zulässig, da ein Verstoß gegen die Höchstsatzüberschreitung vorliegen würde.

Höhe des Zuschlags für Objektüberwachung

Ob der Zuschlag bei Auftragserteilung gem. § 7 Abs. 1 HOAI vereinbart werden muss, ergibt sich aus der Vorschrift nicht eindeutig. Der Zuschlag „kann“ schriftlich vereinbart werden. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich dies auch nicht zweifelsfrei. Überwiegend wird jedoch in der Kommentarliteratur zu § 36 HOAI 2009 die Auffassung vertreten, dass der Zuschlag bei Auftragserteilung vereinbart werden muss. Es ist daher eine schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung zu empfehlen. Grundsätzlich gilt: Ohne Vereinbarung gibt es keinen Zuschlag.

Vereinbarung des Zuschlags

Die Vereinbarung ist unabhängig vom Schwierigkeitsgrad des Objekts oder der Maßnahme. Analog der Berechnung des Umbauszuschlags kann die Höhe des Zuschlags deshalb je nach Schwierigkeit vereinbart werden. So kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Instandsetzungszuschlag in Höhe von 25 % durchaus angemessen sein, bei unterdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad 0 bis 25 % und bei überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad von 25 % bis 50 %. Dabei können

Schwierigkeitsgrad des Objekts

- ständige Baustellenpräsenz,

- Überwachung überdurchschnittlich schwieriger Tragwerke,
- erhöhter Koordinationsaufwand,
- intensive Zeitplanung (Fertigstellungstermin),
- erhöhte Anforderungen bei Abnahme, Aufmaß, Abrechnungen und Rechnungsprüfungen,
- ständige Kostenkontrolle

bei der Bewertung eine Rolle spielen.

Bestellmöglichkeiten



Die neue Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen 2013

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

Kundenservice

☎ **Telefon: 08233 / 381-123**

✉ **E-Mail: service@forum-verlag.com**

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

Internet

🌐 **<http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5761>**