

Mitzuverarbeitende Bausubstanz plus Umbauszuschlag?

Hinweise zur Honorarkalkulation

Von Katja Gaiser, Freie Honorarsachverständige

Mitzuverarbeitende Bausubstanz plus Umbauszuschlag? Diese Frage stellen sich noch immer viele Planerinnen und Planer sowie Auftraggeber. Doch bereits mit dem Urteil vom 19. Juni 1986 (VII ZR 260/84) hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass mitzuverarbeitende Bausubstanz und ein Umbauszuschlag anzusetzen sind. Nachfolgende Entscheidungen der Oberlandesgerichte haben das bestätigt. Einzige Ausnahme ist die kurze Episode der HOAI 2009. In dieser hat der Verordnungsgeber die mitzuverarbeitende Bausubstanz abgeschafft und dafür die Möglichkeit eingeräumt einen höheren Umbauszuschlag bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad zu vereinbaren. Mit der HOAI 2013 wurde wieder zurückgerudert, weil die höheren Umbauszuschläge in der Praxis nicht durchsetzbar waren.

Warum verzichten Planer zum Teil auf den Ansatz der mitzuverarbeitenden Bausubstanz? Einigen ist die Berechnung zu aufwendig, wobei es unterschiedlich zeitintensive Ermittlungsverfahren gibt. Andere wissen nicht, wie sie ihrem Auftraggeber erklären sollen, dass beides anzusetzen ist, oder denken, dass Ihnen ein etwas höher verhandelter Umbauszuschlag ausreicht.

Warum sind der Umbauszuschlag und die mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzen? Ist das nicht das Gleiche? Wird der Planer dadurch doppelt bezahlt? Vor allem bauunerfahrene Auftraggeber sehen darin eine Doppelvergütung. Das ursächliche Problem liegt in der HOAI selber, denn sie wurde hauptsächlich für Neubauten konzipiert. Das fällt zum Beispiel bei den Bewertungsmerkmalen zur Einordnung der Honorarzonen oder bei den Grundleistungen auf. Zudem weisen die Honorartafeln nur Honorare für Neubauten aus. Um die Honorargestaltung beim Bauen im Bestand zu integrieren, hat der Verordnungsgeber deshalb die mitzuverarbeitende Bausubstanz, den Umbauszuschlag und bestandsbedingte, besondere Leistungen (für den Architekten Anlage 10.1 HOAI) der HOAI hinzugefügt. Die Auflistung der besonderen Leistungen ist zudem nicht vollständig.

Wozu mitzuverarbeitende Bausubstanz (mvB)?

Beim Bauen im Bestand sollen Planer nicht schlechter gestellt werden als für einen Neubau. Das bedeutet, der Planer soll einen Ausgleich dafür erhalten, dass er die vorhandene Bausubstanz in seine Planung und Überwachung integriert, anstatt abzurechen und neu zu bauen, und so dem Auftraggeber Kosten einspart. Oder anders gesagt, die

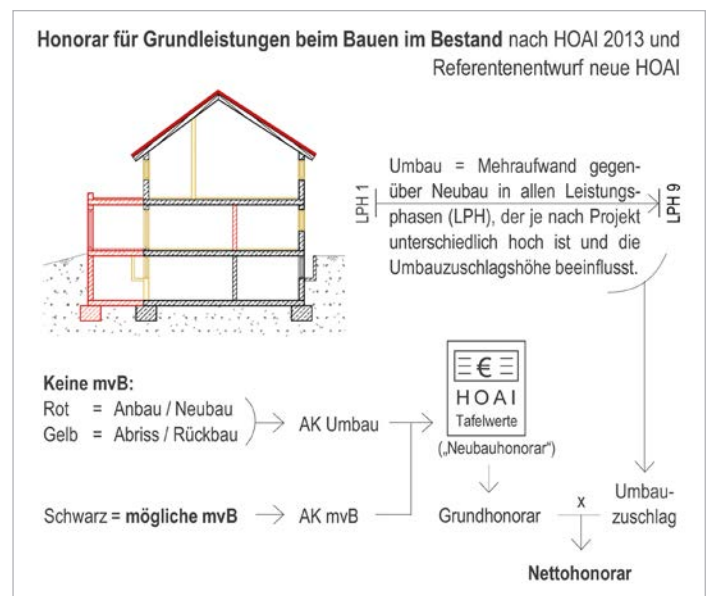
mitzuverarbeitende Bausubstanz gleicht anrechenbare Kosten aus, die durch den Erhalt vorhandener Bausubstanz gar nicht erst entstehen. Deswegen ist nach § 4 Abs. 3 HOAI der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten (AK) angemessen zu berücksichtigen.

Wozu Umbauszuschlag (UZ)?

Der Umbauszuschlag soll die Erschwernisse beim Bauen im Bestand im Verhältnis zum Neubau honorieren und ausgleichen. Er wird als pauschale Zulage zum Grundhonorar („Neubauhonorar“) gerechnet. Denn die Honorartafeln der HOAI sind, wie zuvor geschildert, für Neubaumaßnahmen ausgelegt.

Reicht ein höherer Umbauszuschlag ohne mvB aus?

Das ist vom Einzelfall abhängig. Ein Planer kann beträchtliche Honorareinbußen haben, wenn er keine mitzuverarbeitende Bausubstanz ansetzt und keinen entsprechenden Ausgleich beim Umbauszuschlag erhält. Beispielweise erhält ein Architekt bei einem Umbau (Vollauftrag, Honorarzone III, Mittelsatz, anrechenbare Kosten 4 Mio. Euro)



rund 72.000 Euro weniger Honorar, wenn er anstatt mitzuverarbeitende Bausubstanz von 1 Mio. Euro und 20 Prozent Umbauzuschlag lediglich einen Umbauzuschlag von 30 Prozent ansetzt.

Empfehlungen für die Praxis

Es ist zu empfehlen keine Parameter ohne Kalkulation des Honorars fest zu vereinbaren. Der Umbauzuschlag ist ein starrer Wert, der einvernehmlich schriftlich vereinbart, aber auch angepasst werden kann. Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kann sich durch Änderungen, die auch eine Fortschreibung der Kostenberechnung erforderlich machen, anpassen. Eine Berechnung lohnt sich und ist weniger aufwendig, als gedacht. Ein grob berechneter Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kann vertraglich vereinbart werden, mit dem Zusatz, dass dieser Wert angepasst werden muss, sobald sich Planungsänderungen ergeben. Grundsätzlich sollten Planerinnen und Planer ihr Ho-

norar immer kalkulieren und auf oben genannte Parameter keinesfalls verzichten. Denn spätestens, wenn die Mindest- und Höchstsätze in der neuen HOAI 2021 nicht mehr verbindlich sind, gilt, dass zukünftig allein vertragliche Vereinbarungen ausschlaggebend sind und eine nachträgliche Anpassung auf die Mindest- oder Höchstsätze nicht mehr möglich ist. Planer sollten auch weiterhin die HOAI als Honorarbasis zugrunde legen, aber zusätzlich bürointern kalkulieren und ein Controlling betreiben. Nur so wird gewährleistet, dass mit den angebotenen Konditionen bzw. zugrunde gelegten HOAI-Parametern gewinnbringende Aufträge vereinbart werden. □

Die Autorin ist Teilnehmerin des Erfahrungsaustausches „Honorar-Sachverständige“, zu dem Teilnehmende der gleichnamigen IFBau-Reihe eingeladen werden.

Corona, HOAI und ein flammendes Plädoyer für Wettbewerbe

Der 19. Vergabetag Baden-Württemberg beleuchtete aktuelle Herausforderungen. Mit dabei: zwei AKBW-Landesvorstände als Referenten

Von Dr. Eric Zimmermann

Traditionell findet der Vergabetag Baden-Württemberg, der von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg organisiert wird und von der Architektenkammer Baden-Württemberg, dem Landkreistag, dem Städtetag, dem Gemeindetag, dem Staatsanzeiger und der Gütestelle GHV gemeinsam unterstützt wird, am Anfang des Jahres statt. Anfang 2020 trafen sich noch deutlich über 500 Personen in den Räumen der Sparkassen-Akademie und ließen sich über die Neuerungen für die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen informieren. Folgerichtig wurde der Vergabetag in der Vergangenheit auch schon respektvoll als deutschlandweit größte Veranstaltung zum Vergaberecht bezeichnet.

Anfang 2021 sind solche Großveranstaltungen selbstverständlich nicht mehr möglich und trotzdem fand auch dieses Jahr der Vergabetag statt. Diesmal aber nicht in den Räumen der Sparkassen Akademie, sondern online. Die Formatänderung führte nicht zu weniger Interesse: Am 29. Januar begrüßte Andreas Nußbaum, Mitglied des Vorstands der Ingenieurkammer Baden-Württemberg und routinierter Moderator der Großveranstaltung, wieder deutlich über 500 Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Die Veranstaltung startete mit dem Grußwort der Wirtschaftsministerin, Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut. Die Ministerin wies auf anstehende Veränderungen im Vergaberecht für Architekten und Ingenieure hin. Gerade die neue HOAI 2021 wird vergaberechtlich zu neuen Fragestellungen und Herausforderungen führen.

Norbert Portz, Beigeordneter des Deutschen Städte- und Gemeindebunds, führte in die Veranstaltung mit einem Überblick über aktuelle vergaberechtliche Änderungen ein. Nach ihm stellte die stellvertretende Bezirksvorsitzende des Kammerbezirks Tübingen der Architektenkammer, Monika Fritz, ihren Beitrag zur „Vergabe in Zeiten von Corona – Ansicht einer Auftraggeberin“ vor. Fritz, die in Tübingen für Vermögen und Bau Baden-Württemberg als Architektin tätig ist, zeigte in ihrem kenntnisreichen Vortrag auf, dass die Coronakrise derzeit noch nicht zu geringeren Bauausgaben geführt hat. Vielmehr wies sie darauf hin, dass es für den öffentlichen Auftraggeber oftmals ein Ärgernis sei, wenn Planer Aufträge übernehmen, die sie zeitlich nicht stemmen könnten. Auch würden oftmals Spezialisten in den Referenzen als Planer genannt, die dann während des Bauablaufs gar nicht zur Verfügung ständen. Fritz appellierte an die Planerschaft, einen

