



VORHANDENE BAUSUBSTANZ kann, wenn sie im Rahmen eines Planungsauftrages mitverarbeitet wird, nach der neuen HOAI honorarrechtlich über den Umbauschlag berücksichtigt werden.

ten 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.

Damit eröffnet der Verordnungsgeber die Möglichkeit, die mitverarbeitete Bausubstanz vereinfacht in einer zusätzlichen Erhöhung des Umbauschlages nach § 35 (HOAI neu) zu berücksichtigen. Wird dieser Möglichkeit jedoch nicht gefolgt, ist die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz weiterhin Teil der anrechenbaren Kosten.

Zur Begründung können zwei unterschiedliche Ansätze herangezogen werden:

- Urteil des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 1986
- vorhandene Bausubstanz als Teil der Kostengruppen entsprechend DIN 276

### Das Urteil des BGH aus dem Jahre 1986

Noch bis zur HOAI vom 1. Januar 1985 wurde die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der HOAI nicht explizit geregelt. Der Verordnungsgeber regelte nur in § 10 Abs. 3 (HOAI alt) für welche Fälle die ortsüblichen Kosten anzusetzen sind:  
§ 10 Abs. 3

*Als anrechenbare Kosten nach Absatz 2 gelten die ortsüblichen Preise, wenn der Auftraggeber*

1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,
2. von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,
3. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder
4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile mitverarbeiten lässt (bis HOAI 1985) bzw. einbauen lässt (ab HOAI 1988).

Erst der Bundesgerichtshof entschied in seinem Urteil vom 19. Juni 1986 (Az.: VII ZR 260/84), dass die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten im Sinne des § 10 Abs. 3 (HOAI alt) zählen:

*Soweit bei einem Umbau stehengebliebene Gebäudeteile mitverarbeitet werden, gelten die ortsüblichen Preise als anrechenbare Kosten im Sinne des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI.*

Erst im Jahre 1988 wurde der Verordnungsgeber aktiv, und nahm klarstellend den § 10 Abs. 3a (HOAI neu) in die Verordnung mit auf:

§ 10 Abs. 3 a

*Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen ...*

Nimmt nun der Verordnungsgeber, wie geschehen, die Regelung zur vorhandenen Bausubstanz wieder aus dem Verordnungs-

## Was ist neu in der neuen HOAI?

### Wie kann die vorhandene mitverarbeitete Bausubstanz jetzt berücksichtigt werden?

Weil die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz in der neuen HOAI nicht mehr nach dem Muster der alten HOAI berücksichtigt werden kann, herrscht in Planerkreisen etwas Verwirrung. Dabei ist die Sache ganz einfach: Die Bausubstanz wird in einer Erhöhung des Umbauschlages untergebracht oder, wie bisher, den anrechenbaren Kosten hinzugerechnet. Die juristisch wasserdichte Erklärung dafür hat die Fachkommission Wasserwirtschaft des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO) im folgenden Beitrag zusammengefasst, dem ersten der angekündigten Artikelserie, die uns die Fachkommissionen des AHO über die Anwendung und Auslegung der jeweils ihr Fachgebiet betreffenden Teile der neuen HOAI schreiben will.

Die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz nach dem § 10 Abs. 3 a (HOAI alt) wurde vom Verordnungsgeber nicht in die neue HOAI übernommen. In der Begründung zu § 35 (HOAI neu) wird zum Entfall des § 10 Abs. 3 a (HOAI alt) Folgendes ausgesagt:

§ 35 bündelt die Vorschriften zu Umbauten und Modernisierungen der geltenden §§ 10 Absatz 3 a, 24, 25 Absatz 2, 59, 66 Absatz 5 und 76 und regelt die Möglichkeit, Zu-

schläge für die Planung von Umbauten und Modernisierungen zu vereinbaren.

Die Regelung des bisherigen § 10 Absatz 3 a 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 Umbau-

text heraus, ändert dies grundsätzlich nichts an der Gültigkeit des Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs von 1986.

In dem Urteil wird hierzu ausgeführt:

*Der rechtliche Schluss, den die Revision daraus zieht, ist indes verfehlt. Zu § 6 Abs. 2 GOA ist freilich vereinzelt die Auffassung vertreten worden, dass nur der Wert beweglicher Bauteile (wie Fenster und Türen), nicht aber ganzer Gebäudeteile (wie noch erhaltener Kellergeschosse bei Wiederaufbauten) der Kostenanschlagsumme oder den Herstellungskosten hinzugerechnet werden dürfe, weil die „Einstandspreise“, die nach dieser Vorschrift maßgeblich waren, nicht festgestellt werden könnten. Auf den „Einstandspreis“ kommt es jedoch nach § 10 Abs. 3 HOAI nicht mehr an; ausschlaggebend ist jetzt der „ortsübliche Preis“, dessen Ermittlung keine besonderen Schwierigkeiten bereitet.*

...  
*Von Belang ist nur, ob der Architekt diese Bauteile planerisch und baukonstruktiv in seine Leistung einbeziehen, die alte Bausubstanz also in den Wiederaufbau oder in den Umbau eingliedern muss. In jedem Falle erspart er dem Bauherrn Kosten, die ohne die Verwertung der alten Bauteile unvermeidlich wären.*

...  
*Zutreffend nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass der Wert der verbliebenen und mitverarbeiteten Bauteile nicht etwa deshalb außer Betracht zu bleiben hat, weil § 24 HOAI bei einem Umbau die Vereinbarung einer zusätzlichen Vergütung zulässt.*

Diese Auffassung wird zum Beispiel in Koeble/Zahn [1] vertreten:

*Vorhandene Bausubstanz wird über die Regelung zur Berücksichtigung vorhandener Baustoffe und Bauteile (Anmerkung Simmendinger: § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI alt) zukünftig (wieder) einschränkungslos mit ortsüblichen Preisen bewertet werden, sofern das Merkmal „einbauen lässt“ vorliegt (Anmerkung Simmendinger: Merkmal des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI alt, bzw. § 10 Abs. 3 HOAI 1988-2002).*

## Vorhandene Bausubstanz als Teil der Kostengruppen entsprechend DIN 276

Ein weiterer Ansatz kann über die Bezugnahme zur DIN 276 geführt werden. Die für die Kostenermittlung zuständige DIN 276 (Teil 1, 12/2008) beschreibt eindeutig, wie mit dem Wert der vorhandenen Bausubstanz und wie mit dem Wert der wiederverwendeten Bauteile (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI neu) umzugehen ist:

**3.3.6 Vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Bauteile**

*Der Wert der vorhandenen Bausubstanz und wiederverwendeter Teile ist bei den be-*

*treffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.*

Auch für die Eigenleistungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 HOAI neu) sieht die DIN 276 den gleichen Umgang vor:

### 3.3.7 Eigenleistungen

*Der Wert von Eigenleistungen ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen. Für Eigenleistungen sind die Personal- und Sachkosten einzusetzen, die für entsprechende Unternehmerleistungen entstehen würden.*

Die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz ist also, ebenso wie die wiederverwendeten Bauteile oder Eigenleistungen des Bauherrn, mit den ortsüblichen Preisen bei den entsprechenden Kostengruppen der DIN 276 gesondert auszuweisen. In den jeweiligen Paragrafen zu den Besonderen Grundlagen des Honorars:

*§ 32 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Gebäude und raumbildender Ausbau)*

*§ 37 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Freianlagen)*

*§ 41 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Ingenieurbauwerke)*

*§ 45 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Objektplanung Verkehrsanlagen)*

sowie

*§ 48 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Fachplanung Tragwerksplanung)*

*§ 52 Besondere Grundlagen des Honorars (bei der Fachplanung Technische Ausrüstung)*

regelt die HOAI neu sinngemäß:  
(1) *Anrechenbar sind die Kosten der Baukonstruktion ...*

(2) *Anrechenbar sind auch die Kosten der Technischen Ausrüstung ...*

Unter dieser Formulierung sind alle Kosten der jeweiligen Kostengruppe KG 300 Baukonstruktion bzw. KG 400 Technische Anlagen zu verstehen, da der Verordnungsgeber explizit nur auf die Überschriften der Kostengruppen verwiesen hat. Durch den Verweis auf die Überschriften gehören jedoch die Kosten der vorhandenen Bausubstanz, welche in den betreffenden Kostengruppen ausgewiesen wurden, mit ihrem entsprechenden Wert zu den anrechenbaren Kosten. Diesen Ansatz vertritt auch Morlock/Meurer [2].

## Fazit:

In der Begründung zu § 35 (HOAI neu) wird zu der Zusammenführung der vorhandenen Bausubstanz und dem Umbauschlag abschließend klar ausgedrückt:

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


Für die Praxis bedeutet dies, dass der Verordnungsgeber durch die Erhöhung des Umbauschlages eine Möglichkeit schaffen wollte, die vorhandene Bausubstanz durch einen einfacheren Ansatz (zusätzliche Erhöhung des Umbauschlages) zu berücksichtigen.

Dies kann zum Beispiel durch folgenden Ansatz geschehen [3]:

20% bis 33% Umbauschlag
20% bis 33% Umbauschlag + 10% Zuschlag bei 10% vorhandener Bausubstanz
20% bis 33% Umbauschlag + 20% Zuschlag bei 20% vorhandener Bausubstanz
20% bis 33% Umbauschlag + 30% Zuschlag bei 30% vorhandener Bausubstanz
20% bis 33% Umbauschlag + 40% Zuschlag bei 40% vorhandener Bausubstanz

Was aber geschieht wenn:

- Der Auftraggeber keiner zusätzlichen Erhöhung des Umbauschlages zustimmt und nur Mindestsätze vereinbaren möchte?
- Keine schriftliche Honorarvereinbarung getroffen wurde?
- Eine schriftliche Honorarvereinbarung sich als unwirksam herausstellt?

In allen diesen Fällen gilt nach Auffassung der AHO-Fachkommission Wasserwirtschaft, dass die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten grundsätzlich weiter Berücksichtigung findet. Die neu gegründete AHO-Fachkommission Planen und Bauen im Bestand wird einen Vorschlag erarbeiten, mit dem die Planer aller Fachrichtungen die Höhe des Zuschlages auf das Honorar gemäß § 35 (HOAI neu) bestimmen können. 

*Die AHO-Fachkommission Wasserwirtschaft: Dipl. Ing. (FH) Heinz Simmendinger Dr.-Ing. Erich Rippert, Leiter der Fachkommission*

*Dipl.-Ing. Andreas Baur*

*Dipl.-Ing. Reinhard Beck*

*Dipl.-Ing. Reimer Ivers*

*Dipl.-Ing. Axel Jacker*

*Dipl.-Ing. Horst F. Rademacher*

*Dipl.-Ing. Gerry Wehrle*

## Literatur

- [1] Koeble/Zahn: Die neue HOAI 2009, 1. Auflage 2009, Rdn. 174 ff und 188
- [2] Morlock/Meurer: Die HOAI in der Praxis, 7. Auflage 2009, Abschnitt E 2 (bisher noch nicht veröffentlicht)
- [3] Simmendinger, Lang- und Kurzaufsatz bei IBR ([www.ibr-online.de](http://www.ibr-online.de)); Simmendinger in: Deutsches Ingenieurblatt 9/2009 ([www.hoai-gutachter.de/pdf/DIB\\_9.2009](http://www.hoai-gutachter.de/pdf/DIB_9.2009)); Simmendinger: HOAI 2009, Praxisleitfaden für Ingenieure und Architekten, 1. Auflage 2009; Simmendinger: Erweiterte Honorartafeln für Ingenieure, 1. Auflage 2009; Simmendinger: Erweiterte Honorartafeln für Architekten, 1. Auflage 2009