



Zuschlagsszenarien

Für die Höhe des Honorars nach HOAI ist der richtige Zuschlag zu ermitteln



Dipl.-Ing. Ulrich Welter, ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare nach HOAI, *ingside*® Büsum

Planen und Bauen im Bestand ist der Regelfall. Bauwerke werden umgebaut, modernisiert und instand gesetzt. Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sieht hierfür jeweils unterschiedliche Zuschläge vor, deren Höhe sehr variiert. Es ist deshalb für Planer und Bauherrn wichtig zu wissen, wann welcher Zuschlag anfällt und wie er zu vereinbaren ist.

Die Bestimmungen der HOAI zu Leistungen im Bestand

Die Honorarregelungen zu „Leistungen im Bestand“ ergeben sich für Umbauten und Modernisierungen aus § 6 Abs. 2 HOAI und für Instandsetzungen und Instandhaltungen aus § 12 HOAI. Darüber hinaus ist mitverarbeitete Bausubstanz gem. § 4 Abs. 3 HOAI bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Dies sei hier der Vollständigkeit halber lediglich erwähnt. Mit diesem Thema beschäftigt sich eine der nächsten Ausgaben des Vergabe Navigators.

Wie in § 6 Abs. 2 bestimmt, enthalten die Honorarregelungen der Leistungsbilder in den Teilen 3 (Objektplanung) und 4 (Fachplanung) der HOAI spezifische Regelungen zur Höhe des Zuschlags.

Aus der Regelung des § 6 Abs. 2 HOAI geht hervor, dass der Verordnungsgeber bzgl. der Höhe keinen Unterscheid zwischen dem Zuschlag für Umbauten einerseits und Modernisierungen andererseits gemacht hat. Es ist deshalb im Ergebnis unbedeutend, ob es sich um einen Umbau oder eine Modernisierung handelt. Dagegen ist es als Anspruchsgrundlage wichtig zu wissen, ob überhaupt ein Umbau oder eine Modernisierung vorliegt.

Der Zuschlag für Umbauten und Modernisierungen

In § 2 Abs. 5 HOAI ist der „Umbau“ wie folgt definiert:

„(5) Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.“

Daraus folgt, dass ein Objekt vorhanden sein muss damit es überhaupt umgebaut oder umgestaltet werden kann. Darüber

hinaus muss der Eingriff in Konstruktion oder Bestand „wesentlich“ sein. Unter „Konstruktion bzw. Bestand“ ist immer Bausubstanz des zu planenden bzw. zu überwachenden Objekts zu verstehen. Nicht gemeint ist z.B. eine komplexe Umgebungsstruktur. Am Ende dieses Textes wird dies in Beispielen noch näher betrachtet.

Umgestaltung

Veränderung der äußeren oder inneren Gestalt des Objekts. Betroffen sind im Wesentlichen die Gestaltung, die Konstruktion und die Funktionalität (so zutreffend z.B. Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI- und Architekten-rechts-Kommentar, 2016, § 2 Rn. 25).

Wesentlicher Eingriff

Der Eingriff muss wesentlich entweder in die Konstruktion oder den Bestand sein. Bei der Konstruktion sind sowohl tragende als auch nichttragende Bauteile betroffen. Dass nur die tragenden Bauteile gemeint sein sollen, ergibt sich aus dem Wortlaut der Verordnung nicht. Betroffen sind sicher die folgenden Kostengruppen der DIN 276:

- 320 – Gründung
- 330 – Außenwände
- 340 – Innenwände
- 350 – Decken
- 360 – Dächer
- 370 – Baukonstruktive Einbauten

Neben der Konstruktion reicht aber ein Eingriff in den Bestand aus, soweit er wesentlich ist. Unter „Bestand“ sind alle mit dem zu planenden Objekt verbundenen Bauten, Bauteile zu verstehen. Ob ein Eingriff in den Bestand wesentlich

ist, lässt sich am einfachsten über eine Mengenbetrachtung ermitteln:

- Sind 20 % des Objekts betroffen, so ist der Eingriff wesentlich. In der Rechtsprechung gibt es etliche Beispiele dafür, dass 15 % als „mitbestimmend“ oder „wesentlich“ angenommen wurden. Auch wenn sich diese Rechtsprechung nicht auf den Umbauszuschlag nach HOAI bezieht, so ist das Wesentlichkeitsmerkmal dennoch in dieser Größenordnung anerkannt.
- Sind 10 % des Objekts betroffen, so ist der Eingriff möglicherweise wesentlich.
- Ist der betroffene Anteil kleiner als 10 %, kann der Eingriff dennoch wesentlich sein, insbesondere in Kombination mit einem Eingriff in die Konstruktion.

Für einen Modernisierungszuschlag enthält die HOAI in § 2 Abs. 5 folgende Definition:

„(6) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4, 5 oder 8 fallen.“

Bei einer Modernisierung kommt es demnach auf eine Erhöhung des Gebrauchswertes an. Nach Gabler, Wirtschaftslexikon, wird der Gebrauchswert „durch den subjektiv geschätzten Nutzen oder die objektiv gegebene Eignung eines Gutes zur Befriedigung von Bedürfnissen und zur Erfüllung bestimmter Zwecke, ohne Berücksichtigung von Nebenkosten, bestimmt.“

Als griffiges Beispiel ist der Einbau von doppelverglasteten Fenstern in einer Mietwohnung zu sehen. Gegenüber den vorher vorhandenen einfachverglasteten Fenstern wird der Gebrauchswert dadurch nachhaltig erhöht.

Die Höhe des Zuschlags für Umbauten/Modernisierungen

Zunächst ist festzustellen, dass die HOAI 2013 keine Vorschrift mehr für verschiedene Leistungen an einem Objekt enthält (vgl. § 23 HOAI 1996/2002). Daraus folgt, dass, wenn ein Umbau oder eine Modernisierung tatsächlich vorliegen, immer das gesamte Objekt betroffen ist. Der Zuschlag kann nicht begrenzt werden auf die tatsächlich vom Umbau bzw. der Modernisierung betroffenen Teile des Objekts.

Geblieben ist es dabei, dass für den Umbau bzw. die Modernisierung die objektiv richtige Honorarzone zu beachten ist (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 2 HOAI).

Zur Höhe des Zuschlags heißt es in § 6 Abs. 2 HOAI:

„Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen schriftlich zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 geregelt. Sofern keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, wird unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist.“

Wenn die Parteien keine schriftliche Vereinbarung zum Zuschlag treffen und das Objekt einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad aufweist, ist ein Zuschlag i.H. von 20 % automatisch vereinbart. Eine Nichtberücksichtigung führt dann zwangsläufig zur Unterschreitung der Mindestsätze.

Der mittlere Schwierigkeitsgrad liegt gem. § 5 Abs. 1 (Objektplanung und Tragwerksplanung) bei der Honorarzone III bzw. gem. § 5 Abs. 2 (Flächenplanung und Technische Ausrüstung) bei der Honorarzone II vor.

Eine „schriftliche“ Vereinbarung liegt dann vor, wenn die Bedingungen des § 126 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erfüllt sind, d.h., wenn auf einem Dokument zwei Unterschriften enthalten sind.

In den einzelnen Leistungsbildern sind die Regelungen für Umbauten / Modernisierungen wie folgt geregelt:

§ 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen

(1) Für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 33 Prozent auf das ermittelte Honorar schriftlich vereinbart werden.

(2) Für Umbauten und Modernisierungen von Innenräumen in Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 50 Prozent auf das ermittelte Honorar schriftlich vereinbart werden.

§ 44 Honorare für Grundleistungen bei Ingenieurbauwerken

(6) Für Umbauten und Modernisierungen von Ingenieurbauwerken kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 33 Prozent schriftlich vereinbart werden.

§ 48 Honorare für Grundleistungen bei Verkehrsanlagen

(6) Für Umbauten und Modernisierungen von Verkehrsanlagen kann bei einem

durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 33 Prozent schriftlich vereinbart werden.

§ 52 Honorare für Grundleistungen bei Tragwerksplanungen

(4) Für Umbauten und Modernisierungen kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 50 Prozent schriftlich vereinbart werden.

§ 56 Honorare für Grundleistungen der Technischen Ausrüstung

(5) Für Umbauten und Modernisierungen kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 50 Prozent schriftlich vereinbart werden.

Die Regelungen unterscheiden sich lediglich in der Höhe des max. Prozentsatzes. Dabei ist zu beachten, dass der angegebene max. Prozentsatz immer nur bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad gilt (Honorarzone III bzw. II, s.o.). D.h., darüber und darunter kann der Zuschlag in beliebiger Höhe vereinbart werden.

Es ist auch zu beachten, dass die HOAI keinen Mindestzuschlag mehr enthält. Die Parteien können den Zuschlag also auch mit 0 % wirksam vereinbaren.

Der Zuschlag für Instandsetzungen

Anders als bei Modernisierungen kommt es bei Instandsetzungen nicht auf eine Erhöhung des Gebrauchswertes an sondern auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands.

In § 2 Abs. 8 HOAI werden Instandsetzungen wie folgt definiert:

§ 2 Begriffsbestimmungen

(8) Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.

Instandsetzungen sind Reparaturen; hingegen sind Modernisierungen auch als Renovierungen zu bezeichnen.

Die Definition für Instandhaltungen lautet:

(9) Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.

D.h., Maßnahmen zur Instandhaltung sind stets vorbeugende Maßnahmen.

Für den Zuschlag bei Instandsetzungen und Instandhaltungen gilt die Vorschrift in § 12 HOAI. Hier heißt es:

§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen

(2) Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann schriftlich vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.

Zum einen gibt es keinerlei Auffangtatbestand wie beim Zuschlag für Umbauten und Modernisierungen. Haben die Parteien keine Vereinbarung getroffen, fällt bei Instandsetzung und Instandhaltung kein Zuschlag an (Kann-Regelung).

Zum anderen hat der Ordnungsgeber bestimmt, dass der Zuschlag lediglich für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung bzw. Bauoberleitung) gelten soll. Den Parteien bleibt es allerdings unbenommen, einen Zuschlag auch für andere Leistungsphasen zu vereinbaren. Solange dadurch die Höchstsätze nicht überschritten werden, ist eine solche Vereinbarung wirksam getroffen.

Den Parteien ist darüber hinaus zu raten, jegliche Zuschlagsvereinbarung auch für die Örtliche Bauüberwachung (Leistungsbilder Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen) zu treffen. Da die Örtliche Bauüberwachung eine Besondere Leistung darstellt (vgl. Anlagen 12 und 13 zur HOAI, jeweils Leistungsphase 8) gilt für sie eine Zuschlagsregelung nicht automatisch. Das ist wegen der Häufigkeit in der Praxis insbesondere bei einem Zuschlag für Umbauten und Modernisierungen bedeutsam.

Häufige Beispiele in der Praxis

Nachfolgend werde einige, in der Praxis häufig vorkommende Beispiele näher betrachtet.

Beispiel: Deckenerneuerung bei einer Verkehrsanlage

Eine Deckenerneuerung stellt i.d.R. eine Modernisierung dar. Üblicherweise wird eine neue Decke eingebaut, deren Eigenschaften höherwertiger sind als diejenigen der ursprünglichen Deckschicht (z.B. Flüsterasphalt, besseres Material – verschleißfester, größere Dicke). Ist dies nicht der Fall, wird der Gebrauchswert also nicht nachhaltig erhöht, liegt eine Instandsetzungsmaßnahme vor.

Ein Umbau liegt nicht vor, das Objekt wird durch eine neue Deckschicht nicht umgestaltet.

Bei den anrechenbaren Kosten ist mitverarbeitete Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen. Das sind i.d.R. die unter der neuen Deckschicht vorhandenen Bitu-Schichten (Binderschicht, Trag-



schicht). Der Widerspruch zur amtlichen Begründung zu § 2 Abs. 7 HOAI wird in dem oben angekündigten Beitrag zur mitverarbeiteten Bausubstanz aufgearbeitet.

Beispiel: Grundhafter Ausbau einer innerörtlichen Straße

Wird die Fahrbahn vollständig entfernt, ist das Objekt nicht mehr vorhanden und es kann weder umgebaut noch modernisiert werden. Bleiben aber z.B. die mineralischen Tragschichten des Fahrbahnoberbaus erhalten, dann liegt ein Umbau i.S. der HOAI vor. Durch die Maßnahme wird massiv in die Konstruktion eingegriffen.

Die innerörtlich i.d.R. schwierigen Angleichungen an den Fahrbahnrändern und den angrenzenden Grundstückszufahrten und -zugängen sind nicht mit einem Umbauzuschlag zu honorieren. Sie betreffen das Objekt selber gar nicht. Sie erhöhen allerdings die Planungsanforderungen und damit die Schwierigkeit der Planung. D.h., gem. § 5 HOAI ist dies bei der Einordnung in die zutreffende Honorarzone zu berücksichtigen.

Beispiel: Kanalauswechslung in alter Trasse

Auch hier kommt es entscheidend darauf an, was ist eigentlich das beauftragte Objekt. Sind, wie zumeist erforderlich, die Anschlussleitungen bei der Planung des neuen Kanals zu berücksichtigen (neu und richtig anzuschließen), so sind sie Teil des Objekts. Wird nun „nur“ der Hauptkanal entfernt, so bleiben wesentliche Teile des Objekts erhalten. Das führt dazu, dass das Objekt umgebaut/umgestaltet wird und der Umbauzuschlag anfällt. Der neue Kanal wird ggf. in anderer Achse und anderer Tiefenlage und anderer Dimension verlegt. Die Anschlussleitungen werden mit Abzweigern nach den a.a.R.d.T. angeschlossen.

Beispiel: Kanalsanierung mit Inliner

In diesem Fall handelt es sich keinesfalls um eine Instandsetzung. Das alte, zerstörte oder undichte Rohr wird nicht repariert (Risse verpressen, neue Dichtungen o.Ä.). Vielmehr wird i.d.R. der Gebrauchswert nachhaltig erhöht, weil erstmalig eine muffenlose Leitung erstellt wird, das Abflussvermögen wegen der geringeren Rauigkeit vergrößert wird

und/oder das neue Rohr resistent gegen chemische Angriffe wird. Daraus folgt, dass i.d.R. der Modernisierungszuschlag anzusetzen ist.

Im Einzelfall kann auch eine Umgestaltung vorliegen, weshalb der Umbauzuschlag zu berücksichtigen wäre.

Fazit

Die HOAI enthält ausführliche Bestimmungen für Leistungen im Bestand. Das Honorar wird in diesen Fällen durch einen Zuschlag erhöht, der die zusätzlichen Schwierigkeiten bei der Planung ausgleichen soll. Die Parteien können diesen Zuschlag vereinbaren. Tun sie das nicht, wird im Falle von Umbauten/Modernisierungen automatisch ein Mindestzuschlag i.H. von 20 % des Honorars fällig.

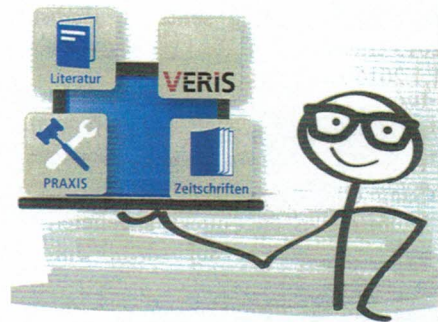
Ob ein Umbau, eine Modernisierung oder eine Instandsetzung vorliegt, ist anhand der tatsächlichen Gegebenheiten zu prüfen. Das Ergebnis hat großen Einfluss auf das Honorar. In der Praxis gibt es eine große Zahl von Anwendungsfällen, für die ein Umbau- bzw. Modernisierungszuschlag anfällt.



VergabeDigital

www.das-vergabeportal.de

das gesamte Vergabe-Portfolio des Bundesanzeiger Verlags in einer Datenbank – intelligent vernetzt und treffsicher zu durchsuchen



www.vergabetrainer.de

das revolutionäre Schulungstool mit Qualifikationsnachweis und 100% Flexibilität



Umfassende Möglichkeiten zur Individualisierung für Großkunden

Weitere Informationen unter www.bundesanzeiger-verlag.de/vergabe-digital