Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Honorartuning im Bestandsbau

Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen stellen erhöhte Anforderungen an die Leistungen der Planer. Honorarmehrforderungen sind die Folge. Die Honorarvereinbarungsfreiheit gilt es zu nutzen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

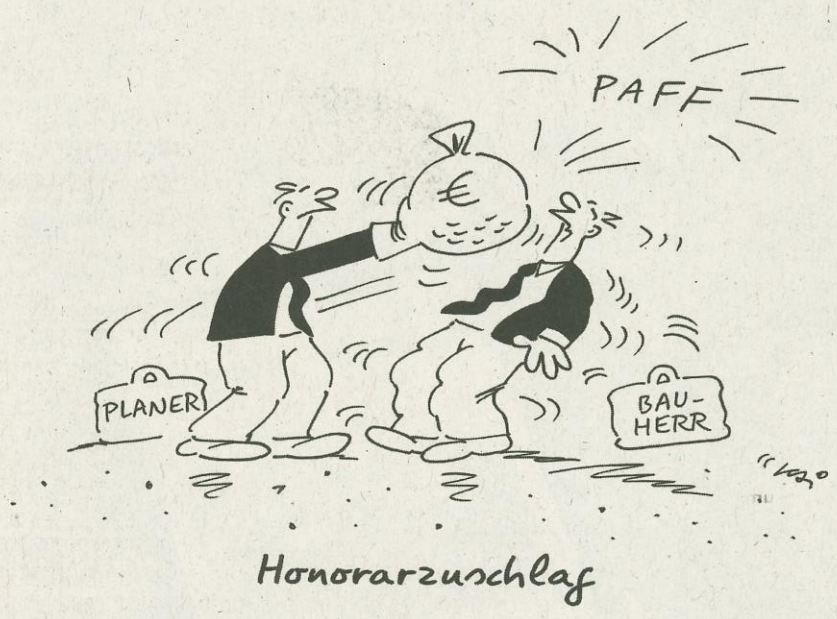
Der Immobilienbestand ist enorm und bildet mithin seit Jahren für die Planer- und Bauwirtschaft ein erhebliches Betätigungspotential. Dies auch und insbesondere vor dem aktuellen Diskussionsstand, mehr über die Erhaltung von Bestandsgebäuden denn über Abriss und Neubauten nachzudenken, da dies erhebliche klimaschonende Aspekte berücksichtigt.

Da der Bestand vorgibt, mit zwingenden Ist-Umständen in der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung zu arbeiten, ergeben sich hieraus erheblich gesteigerte Anforderungen an den Planungsprozess und des Weiteren an die Bauüberwachung. Denkmalschutzvorschriften sowie technische Kenntnisse hinsichtlich Altmaterialien und historischer Ausführungsarten sind nur ein geringfügiger Teil dessen, was der Architekt beachten muss. Dies ist mit einem erheblich gesteigerten Arbeitsaufwand und einem höheren Haftungsrisiko verbunden. So streiten sich seit Jahren im hochpreisigen Hamburger Stadtteil Harvestehude zwei Nachbarn – der eine ist Eigentümer einer unberührten Bestandsimmobilie aus der vorletzten Jahrhundertwende, der andere ist Eigentümer eines ebensolchen Objektes, welches er mit Millionenaufwand saniert hat. Notwendige Unterfangungsarbeiten gingen mit der Sanierung einher; Rissbildungen und Absackungen des Nachbargebäudes zeigten sich und führen seit Jahren zu streitigen Auseinandersetzungen dieser beiden, einschließlich des vom Umbauwilligen beauftragten Architekten. Wer wofür die Verantwortung zu tragen hat, sollen zeit- und kostenaufwendige Gutachten vor dem erkennenden Gericht klären. Für den Bau- und Rechtslaien erscheint dies als ein frustrierendes Unterfangen, da hohe zeitliche und finanzielle Aufwendungen die beabsichtigte Qualitätserhöhung des Altbaus zunehmend eintrüben.

In Kenntnis all dessen sind folglich die Anforderungen an den Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsprozess einer zu modifizierenden Bestandsimmobilie aufwendiger, was sich auch bei der Honorierung für derartig fachversierte Planer niederschlägt. Vor die Klammer ist zunächst zu ziehen: Es besteht grundsätzlich Honorarvereinbarungsfreiheit. Dies birgt bauherren- und architektenseitig Chancen, jedoch auch Risiken. Will es doch wohlüberlegt sein, auf welcher Honorargrundlage die arbeitsintensiven, häufig umfänglich zu prüfenden Leistungen – unter Berücksichtigung umfänglicher technischer Erkenntnisse – angemessen honoriert werden. Das Honorarrecht für Architekten und Ingenieure (HOAI) hält diesbezüglich eine Mehrzahl von Honorarwerkzeugen bereit.

Klassische Umbaumaßnahmen

Gut beraten ist, wer sich zunächst mit der Beantwortung der Frage befasst, welche Maßnahme im Bestandsobjekt überhaupt ansteht. Beliebt ist der Umbau. Legaldefiniert handelt es sich hierbei um die Umgestaltung eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand. Statisch relevante Maßnahmen spielen hier mithin durchgängig eine relevante Rolle. Treppeneinbauten wie Umverlegungen von Treppenhäusern, Zugänge zu Dachterrassen, Ausbaumaßnahmen in bisher einer untergeordneten Nutzung zugeführten Dachräumen und damit einhergehende Dachausbauten sind klassische Fälle von Umbaumaßnahmen. Wie auch die Erweiterung eines Kriechkellers eines im Heimatschutzstil erbauten Objektes in Kampen auf Sylt, welches in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts unter Berücksichtigung der regionalen Formsprache mit Backsteinfassade, Sprossenfensteraufteilung und Reetdach errichtet wurde. Da in nahezu allen Umbaufallvarianten wohl von einem mindestens durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad bei der Bearbeitung auszugehen ist, gibt das Honorarrecht zunächst vor, dass bis 33 Prozent auf das ermittelte Honorar in Textform ein Zuschlag vereinbart werden kann. Da es jedoch keine grundsätzliche Begrenzung auf ein Basis- oder Höchsthonorar mehr gibt, sind auch hiervon abweichende Honorarvereinbarungen, was den Zuschlag betrifft, möglich. Für ihre Wirksamkeit bedarf es jedoch der Textform. Diese impliziert eine entsprechende Vereinbarung, die Bauherr und Architekt begründen müssen.



Die Grenzen bilden die gesetzlichen Regelungen etwa zur Sittenwidrigkeit einer signifikant überhöhten Honorierung. Fehlt es an einer formvollendeten Vereinbarung für den Umbauzuschlag, hilft gleichwohl der Planerseite eine gesetzliche Fiktion, die bestimmt: Wenn keine Vereinbarung in Textform, bezogen auf den Umbauzuschlag, begründet worden ist, gilt ein Zuschlag von 20 Prozent von einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad an für die Baumaßnahme als vereinbart. Bei den üblicherweise wechselseitig unterschiedlichen Bauherren- und Planerinteressen soll kein oder ein geringerer Umbauzuschlag vereinbart werden oder ein höherer als 20 Prozent, jedenfalls die Privatautonomie mit finalisierter Vereinbarung nur das tragfähige Gerüst ist, um sich bei den später geltend zu machenden Vergütungsansprüchen hierauf zu berufen.

Gleiches gilt, wenn eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt wird, die jedoch von einem Umbau insoweit zu unterscheiden ist, als dass es sich bei der Modernisierung um bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objektes handelt.

Finden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von Innenräumen statt, kann ein Zuschlag bis 50 Prozent auf das ermittelte Honorar ebenfalls – nur – in Textform vereinbart werden. Auch hier gilt jedoch, dass die Formvorschrift beachtet werden muss, wobei auch die 50 Prozent überschritten werden dürfen.

Des Weiteren kann es zu einer Honorarerhöhung kommen, da die sogenannte mitzuverarbeitende Bausubstanz, die also der Teil des zu planenden Objekts ist, der bereits durch Bauleistung hergestellt wurde und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten Berücksichtigung finden kann. Dies sollte gleichermaßen vertraglich geregelt werden. Die Bauherrenseite hat die Möglichkeit, den zu bewertenden Anteil der mitzuverarbeitenden Bausubstanz gänzlich auf null zu setzen. Eine zu berücksichtigende Bewertung ist zweckdienlich im Vertrag aufzunehmen.

Architekten sind beweispflichtig

Fehlt es an einer der Textform genügenden Regelung zur Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, ist dies jedoch grundsätzlich unschädlich. Diese kann bei den anrechenbaren Kosten gleichwohl ihre Berücksichtigung finden und führt folglich zu einer entsprechenden Honorarerhöhung für den Planer. Der Rechtfertigungsgrund hinsichtlich einer damit einhergehenden Honorarerhöhung ergibt sich wegen des Befassens des Planers mit der Bausubstanz und deren Erhalt – im Gegensatz zum Abriss – und der damit auch gleichermaßen einhergehenden Kostenersparnis für den Bauherrn. Dies ist auch kumulierend mit einem Umbauzuschlag geltend zu machen, da der Umbauzuschlag den Mehraufwand des Planers beim Bauen im Bestand berücksichtigt – folglich ein anderer Grundansatz für das berechtigte Honorarerhöhungsbegehren.

Eine Instandsetzungsmaßnahme ist eine solche, die zur Wiederherstellung des Zustandes erforderlich ist, der für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objektes geeignet ist. Hierfür besteht die Möglichkeit, dass bezogen auf die bauüberwachende Tätigkeit um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase eine Honorarerhöhung geltend gemacht werden kann. Da die Objektüberwachung bei der Gebäudeplanung mit 32 Prozent bewertet wird, kann diese also beaufschlagt werden. Auch hierfür bedarf es jedoch des Einhaltens der Textform; mithin werden die Parteien quasi zur Einigung angehalten. Fehlt es an dieser, ist die Honorarerhöhung nicht in Ansatz zu bringen. Jedoch gilt auch hier, dass jegliche prozentuale Vereinbarung – also auch über mehr als 50 Prozent – einer Honorierungsregelung zugeführt werden kann, so sie denn der Formvorschrift genügt.

Letztendlich sind gerade Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand auch prädestiniert für notwendig werdende besondere Leistungen. Ohne eine Bestandsaufnahme oder technische Substanzerkundung der Altbausubstanz ist eine sorgfältige Vorbereitung der Planung nicht denkbar. Derartige Leistungen sind zwar besonders vergütungspflichtig, beugen jedoch erheblichen Überraschungen im Zuge der Planung und insbesondere der Baurealisierung und damit ungeahnten Nachtragsforderungen vor. Hierfür sind – zumeist auf der Grundlage von zu vereinbarenden Stundenhonoraren – höchst individualisierte Vereinbarungen zu treffen, die sich jedoch auch noch über jeweils sehr spezifische Anforderungen des Einzelprojektes in weiter gehenden Leistungsphasen fortsetzen können und bei sorgfältiger Bearbeitung auch müssen. Formvorschriften für derartige Honorarvereinbarungen existieren nicht, sollten jedoch auch zur gemeinsamen Klarstellung mindestens in Textform erfolgen, um Grund und Höhe dieser weiteren Honorarforderungen nachvollziehbar zu machen.

Gut vorbereitete und den Altbestand – soweit denn frühzeitig bereits möglich – berücksichtigende Verträge und das Berücksichtigen der jeweils wechselseitigen Interessen sind die beste Grundlage für das Gelingen der Maßnahme – ohne kostenintensive und zeitaufwendige spätere streitige Auseinandersetzungen. Erstrangig muss hieran die Architektenseite ein Interesse haben. Denn sie ist darlegungs- und beweisverpflichtet für von ihrer Seite geltend gemachte Honoraransprüche.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg.