

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Freitag, 2. August 2013 · Nr. 177/31 D3

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

2,20 € D 2

Das Honorar für Umbauten und Modernisierungen

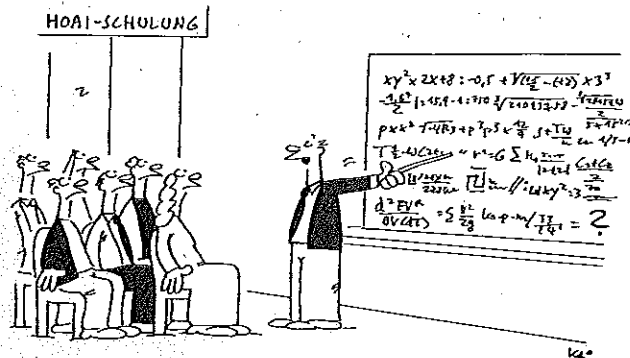
Nach wie vor hat es der Verordnungsgeber für die Bestimmung der Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen nicht vermocht, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) mit praxisrelevanten und spezifisch durchdeklinierten Regelungen zu versehen, die der Bedeutung des Bauens im Bestand gerecht werden. Weder sind hierauf die überarbeiteten Leistungsbilder in der HOAI 2013 spezifiziert ausgerichtet worden, noch haben sie insoweit eine bemerkenswerte Modifizierung oder gar Ergänzung erfahren; ebenso wenig wird diesem breiten Marktsegment – das Hochbauvolumen im Rahmen von Bestandsobjekten übersteigt das von Neubauvorhaben – in ausreichender Weise in den Honorarbestimmungen Genüge getan. Im Gegenteil: Abgeschnittene Zöpfe erleben eine Renaissance, so die Mitbewertung der Bausubstanz bei den zugrunde zu legenden anrechenbaren Kosten, die eines der Parameter darstellen, um das Honorar zu bewerten; je höher die anrechenbaren Kosten, desto höher – so das System des Honorarrechts – die Vergütung für den Planer. Bis Sommer 2009 galt, dass der Planer die vorhandene Bausubstanz, die er technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, bei den anrechenbaren Kosten angemessen berücksichtigen konnte. Da dies dem Verordnungsgeber zu streitanfällig erschien, gab es eine ausdrückliche Regelung in der HOAI 2009, bezogen auf die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz, nicht mehr, obwohl dies im Ergebnis – entgegen einer weitverbreiteten Auffassung – nicht tragfähig war.

Nunmehr kehrt Altbekanntes zurück. Das, was dem Planer erhaltenswert unter gestalterischen und technischen Betrachtungsweisen erscheint und an vorhandener Bausubstanz mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien sind aufgerufen, sowohl Massenansätze wie auch eine wertmäßige Bewertung für die so mitverarbeitete Bausubstanz zu definieren und einer schriftlichen Vereinbarung zuzuführen.

In zeitlicher Hinsicht fordert der Verordnungsgeber, dass diese Bewertung bei der Erstellung der Kostenberechnung oder – soweit keine Kostenberechnung durchgeführt wird – zum Zeit-

Bauen im Bestand gleicht einer Formel mit vielen Unbekannten, ist haftungsträchtig, birgt aber auch Honorarchancen (II)

Von Friedrich-Karl Scholtissek



„Und schon haben wir die Honorarfrage ermittelt.“

punkt der Kostenschätzung, also entweder in der Vorplanungs- oder der Entwurfsplanungsphase, erfolgen muss. Das wirft die Frage auf, wie es sich verhält, wenn diese Zeitpunkte von den Vertragsparteien nicht eingehalten werden, ob also insbesondere ein Nachholen zu einem späteren Zeitpunkt der Bewertung der mitverarbeitenden Bausubstanz möglich ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat für die Alt-Honorarregelung hinsichtlich der Bewertung der mitverarbeiteten Bausubstanz entschieden, dass die Schriftformerfordernis keine zwingende Anspruchsvoraussetzung ist (BGH, Urteil vom 27. Februar 2003, Az.: VII ZR 11/02). Wird die mitverarbeitete Bausubstanz als eines der Kriterien bewertet, um den Mindestsatz des Honorars zu bestimmen, so muss auch dies für die HOAI 2013 gleichermaßen gelten, mit der Folge, dass ein späteres Nachholen des Bewertens der mitberücksichtigten Bausubstanz unschädlich ist. Allerdings steht dies dem erklärten Ziel des Honorarrechts entgegen, sehr frühzeitig – spätestens zum Abschluss der Entwurfsphase – das Honorar festzuschneiden, um dem Auftraggeber Honorarsicherheit zu gewährleisten.

Wird weiterhin die Frage aufgeworfen, ob das Schriftformerfordernis hinsichtlich der Vereinbarung über den Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz als zwingendes Merkmal gewertet werden muss, um den Planer in die Lage zu versetzen, dieses vorhandene Bau-Ist über die anrechenbaren Kosten honorarmäßig zu aktivieren, so ist maßgeblich, dass es sich dabei um ein Element der Mindestsatzbewertung des Honorars handelt, folglich die mangelnde Schriftform nicht zum Verlust der Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz führt.

Darüber hinaus erhält der Planer von Bestandsobjekten mit mittlerem Schwierigkeitsgrad an kumulierend zur zuvor aufgezeigten Honorarerhöhung einen Umbau- oder Modernisierungszuschlag. Beachtenswert für die Vertragsgestaltung ist, dass den Parteien bei Hochbauprojekten vorgeschrieben wird, einen Umbauzuschlag zu vereinbaren. Dessen Spanne kann bis zu 33 Prozent betragen. Dabei kann auch bestimmt werden, dass der Umbauzuschlag mit 0 Prozent bewertet wird, da es insoweit eine Mindestsatzfunktion nicht gibt; dies bedarf jedoch zwingend einer schriftlichen Vereinba-

ung. Fehlt es an dieser, so wird ab einem durchschnittlichen Anforderungsprofil unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 Prozent – berechnet auf das ermittelte Nettohonorar – dem Planer zusteht. Folglich muss der Bauherr den Zuschlagsspielraum zwingend im Rahmen einer Honorarvereinbarung (in Schriftform) ausüben, will er nicht dem Planer das Argument der unwiderleglichen Vermutung in die Hände spielen, dass diesem ein zwanzigprozentiger Umbauzuschlag zusteht.

Aus Planersicht muss dieser sich zwingend um eine schriftliche Honorarvereinbarung bemühen, will er, ob der erhöhten Anforderungen bei der Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung des Bestandsobjektes, einen höheren Zuschlag als 20 Prozent generieren. Dieser Zuschlag wird nicht durch die Erhöhung der anrechenbaren Baukosten aufgrund der mitverarbeiteten Bausubstanz ausgeschlossen, sondern findet gerade ergänzend Anwendung. Denn mit dem Umbauzuschlag wird der erhöhte Aufwand der Leistungen bei Bestandsobjekten honorarmäßig abgedeckt.

Hinsichtlich der Erhöhung des Honorars über die mitverarbeitete Bausubstanz wird eine Gleichbehandlung mit dem Planer herbeigeführt, der ein Neubaubjekt plant; der im Bestand tätige Architekt erspart darüber hinaus dem Bauherrn Baukosten, wenn er sich technisch und gestalterisch mit der vorhandenen Bausubstanz befasst und zu dem Ergebnis gelangt, dass diese eben bei der Bestandsimmobilie gerade nicht dem Abriss anheimfallen soll, sondern mit in den Umbau integriert wird.

Werden lediglich Innenräume im bestehenden Gebäude einer Umbaumaßnahme zugeführt, kann – mit den aufgezeigten Maßgaben – auch ein Zuschlag von bis zu 50 Prozent vereinbart werden.

Der Bauherr wird allemal bei der vertraglichen Honorarergänzung Achtsamkeit walten lassen müssen, will er tatsächlich einen vorhandenen Verhandlungsspielraum für sich nutzen; der Planer hingegen hat durch die Honorarordnung in aller Regel wiederum eine gesicherte Rückfallebene erhalten.

Teil I dieser Serie erschien unter der Überschrift „Neues Honorarrecht für Architekten und Ingenieure“ am 26. Juli.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität in Hamburg.