

1.39 **Das Honorar der Architekten und Ingenieure für mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz**

Von *Karl Georg Wierer* (Bayerischer Kommunalen Prüfungsverband, aus Geschäftsbericht 1995)

Inhaltsübersicht

- 1. Einführung**
- 2. Die Bestimmungen des § 10 Abs. 3 a HOAI im einzelnen**
 - 2.1 Vorhandene Bausubstanz
 - 2.2 Technische oder gestalterische Mitverarbeitung
 - 2.2.1 Technische Mitverarbeitung
 - 2.2.2 Gestalterische Mitverarbeitung
 - 2.3 Angemessene Berücksichtigung
 - 2.3.1 Umfang der Mitverarbeitung
 - 2.3.2 Wert der Bausubstanz
 - 2.4 Schriftliche Vereinbarung
- 3. Zusammenhang mit § 24 HOAI (Umbauszuschlag)**
- 4. Auswirkung auf Verträge vor Inkrafttreten der
3. Änderungsverordnung**
- 5. Anwendungsbereiche**
 - 5.1 Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten
 - 5.2 Tragwerksplanung
 - 5.3 Technische Ausrüstung
- 6. Berechnungsverfahren**
 - 6.1 Menge
 - 6.2 Wertfaktor
 - 6.3 Leistungsfaktor
 - 6.4 Berechnungsformel
- 7. Beispiele**

1. Einführung

Seit Inkrafttreten der HOAI am 01.01.1977 wird zwischen Architekten/Ingenieuren und Bauherren die Frage kontrovers diskutiert, ob und inwieweit bei Umbaumaßnahmen die Leistungen der Auftragnehmer für die mitverarbeitete Bausubstanz honorarwirksam sind. Die HOAI gab zunächst keine Antwort auf diese Frage. Sie enthielt bis zur 3. Änderungsverordnung vom 17.03.1988 lediglich in § 10 Abs. 3 Nr. 4 die Bestimmung, daß für vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile, die der Auftraggeber mitverarbeiten ließ, für die Honorarberechnung die ortsüblichen Preise als anrechenbare Kosten zugrunde zu legen waren. Diese Regelung beruhte auf dem Grundsatz der HOAI, daß gleiche Leistungen auch gleich honoriert werden sollen. Denn die Leistungen des Architekten sind gleich, unabhängig davon, ob sich diese Baustoffe oder Bauteile bereits im Besitz des Auftraggebers befinden oder ob sie erst im Zuge der Bauausführung von den bauausführenden Firmen geliefert werden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) knüpfte in seinem Urteil vom 19.06.1986 (Az. VII ZR 260/84) an diese Regelung des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI an und entschied, daß auch dann, wenn bei einem Umbau vorhandene Gebäudeteile mitverarbeitet werden, die ortsüblichen Preise dieser Gebäudeteile als anrechenbare Kosten im Sinne des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI gelten (BauR 1986, 593). Im entschiedenen Fall waren bestehende Gebäudeteile in einen Umbau planerisch und konstruktiv einzugliedern gewesen. Nach der Entscheidung des BGH waren die Kosten dieser Gebäudeteile, also der mitverarbeiteten Bausubstanz, in Höhe der ortsüblichen Kosten, und zwar nach dem effektiven, dem Erhaltungszustand entsprechenden Wert, den zur Honorarberechnung maßgeblichen anrechenbaren Kosten zuzuschlagen. Einer Vereinbarung hierüber bedurfte es nicht.

In der 3. Änderungsverordnung zur HOAI vom 17.03.1988 (HOAI-Fassung 1988) hat der Verordnungsgeber die höchstrichterliche Rechtsprechung umgesetzt und durch Änderung des § 10 Abs. 3 Nr. 4 und Einfügen des § 10 Abs. 3 a HOAI klar unterschieden zwischen dem Honorar für den Einbau vorhandener oder vorbeschaffter Baustoffe oder Bauteile und für die Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz.

In § 10 Abs. 3 HOAI heißt es seither zu dieser Frage wie folgt:

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

...

4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen läßt."

Der eingefügte § 10 Abs. 3 a lautet:

"Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen; der Umfang der Anrechnung bedarf der schriftlichen Vereinbarung."

Die unbestimmten Rechtsbegriffe des Abs. 3 a und die zum Teil widersprüchlichen Bewertungen in der Kommentarliteratur haben, wie zahlreiche Anfragen unserer Mitglieder und ihrer Architekten zeigen, bis heute zu großen Unsicherheiten in der Handhabung

bei Auftraggebern und Auftragnehmern geführt. Deshalb sollen die folgenden Ausführungen und Beispiele Hilfestellung geben bei der Vereinbarung und Abrechnung von Honoraren bei den vielfältigen Baumaßnahmen, bei denen vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wird.

2. Die Bestimmungen des § 10 Abs. 3 a HOAI im einzelnen

2.1 Vorhandene Bausubstanz

Durch die unterschiedlichen Formulierungen in § 10 Abs. 3 Nr. 4 und in § 10 Abs. 3 a HOAI macht der Ordnungsgeber deutlich, daß unter "Bausubstanz" etwas anderes zu verstehen ist als unter "Baustoffen und Bauteilen" nach § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI. Ein Unterschied liegt bereits darin, daß Baustoffe oder Bauteile auch losgelöst von einem Bauwerk vorhanden sein können, Bausubstanz dagegen stets durch die Verarbeitung von Baustoffen und/oder Bauteilen zu einem bestimmten Objekt (Gebäude, Gebäudeteil) entsteht. Unter vorhandener Bausubstanz ist in Anlehnung an die Begründung im o.g. Urteil des BGH stets die Gesamtheit der fest mit dem Grundstück verbundenen (d.h. bereits eingebauten oder verarbeiteten) Baustoffe und/oder Bauteile zu verstehen, die aufgrund ihrer bautechnischen oder gestalterischen Merkmale das Bauwerk oder die Anlage oder Teile davon bilden.

Nicht zur vorhandenen Bausubstanz zählen vorhandene Baustoffe oder Bauteile, die erst in das Objekt eingebaut werden. Dies können auch im Zuge von Abbrucharbeiten sichergestellte Fenster, Türen usw. oder auch Mauerziegel, Dachplatten u.ä. sein. Diese Baustoffe oder Bauteile sind nach § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI ihrem Erhaltungszustand entsprechend anrechenbar, ohne daß es hierfür einer besonderen Vereinbarung bedarf.

2.2 Technische oder gestalterische Mitverarbeitung

Ob Kosten für die vorhandene Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen sind, hängt nach § 10 Abs. 3 a HOAI davon ab, ob die Bausubstanz technisch **oder** gestalterisch mitverarbeitet wird. Es genügt also, wenn eine der beiden Voraussetzungen vorliegt.

Der Ordnungsgeber ist in diesem Punkt dem Urteil des BGH nicht gefolgt, das von einer kumulativen Anwendung der Bestimmungen ausging ("von Belang ist nur, ob der Architekt diese Bauteile planerisch **und** konstruktiv in seine Leistung einbeziehen, die alte Bausubstanz also in den Wiederaufbau oder in den Umbau eingliedern mußte"). Insofern geht der Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 a HOAI weiter als das Urteil des BGH.

2.2.1 Technische Mitverarbeitung

Unter "technischer Mitverarbeitung" ist die konstruktive Eingliederung von Bausubstanz in das z.B. durch den Umbau neu zu schaffende Objekt zu verstehen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um tragende oder nicht tragende Konstruktionen handelt, da, wie oben ausgeführt wurde, Bausubstanz - unabhängig von ihrer jeweiligen Funktion - als Gesamtheit der bereits eingebauten Baustoffe und Bauteile zu verstehen ist. Auf

keinen Fall erfaßt § 10 Abs. 3 a HOAI die abzubrechende Bausubstanz, da diese nicht mitverarbeitet wird.

Der Umfang der von der **technischen** Mitverarbeitung betroffenen Bauteile kann durch die unmißverständliche Formulierung des § 10 Abs. 3 a HOAI eindeutig und klar bestimmt werden.

2.2.2 Gestalterische Mitverarbeitung

Der Begriff "gestalterische Mitverarbeitung" kann nicht so klar abgegrenzt werden. Grundsätzlich auszuschließen sind hier Gebäudebereiche, mit denen sich der Architekt im Rahmen seiner Grundleistungen überhaupt nicht befassen muß. Dies können beim Umbau im Erdgeschoß eines Gebäudes die darüberliegenden Geschosse sein (s. hierzu den vom BGH entschiedenen Fall).

Die rein zeichnerische Darstellung vorhandener Bausubstanz nach einer Bestandsaufnahme oder nach vorhandenen Planunterlagen begründet noch nicht eine gestalterische Tätigkeit. Hierin liegt eine Darstellung des Ist-Zustandes, bei der Bausubstanz noch nicht in planerische Überlegungen einbezogen wird, d.h. das geistig-schöpferische Element, das dem eigentlichen Planungsvorgang zugrunde liegt, fehlt. Die Bestandsaufnahme ist außerdem als Besondere Leistung in der Leistungsphase 1 des § 15 HOAI erfaßt; das Honorar hierfür ist nach § 5 HOAI zu vereinbaren. Die Bestandsaufnahme kann allenfalls als Entscheidungshilfe dienen, ob Teile des Gebäudes mitverarbeitet werden sollen oder nicht. Abzubrechende Gebäudebereiche oder Gebäudeteile (Bausubstanz) gehören auch nicht unter dem Gesichtspunkt der gestalterischen Mitverarbeitung zum Umfang der mitverarbeiteten Bausubstanz, auch wenn der Umfang der Beseitigung im Rahmen der planerischen Überlegungen festgelegt wird.

Wie weit Bausubstanz gestalterisch mitverarbeitet wird, muß stets einer Einzelfallbetrachtung vorbehalten bleiben.

2.3 Angemessene Berücksichtigung

Nach der amtlichen Begründung zur HOAI hängt der Umfang der Anrechenbarkeit der Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz "insbesondere von der Leistung des Auftragnehmers ab. Erfordert die Mitverarbeitung nur geringe Leistungen, so werden auch nur in entsprechend geringem Umfang die Kosten anerkannt werden können".

Diese Anknüpfung, die den Willen des Ordnungsgebers verdeutlichen soll, wird in einem Teil der Literatur als systemfremd bezeichnet. Argumentiert wird, durch die Einführung einer leistungsbezogenen Komponente bei der Festlegung der anrechenbaren Kosten werde das Honorarsystem der HOAI durchbrochen. Denn dieses sei im Hinblick auf die anrechenbaren Kosten aufwandsneutral und stelle nicht darauf ab, welchen Umfang die Leistungen des Architekten im einzelnen hätten.

Nachdem die HOAI jedoch lediglich vorschreibt, die Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen, und weitere Festlegungen über die Angemessenheit nicht trifft, sondern der freien Vereinbarung der Parteien unterstellt, kann der Hinweis in der amtlichen Begründung durchaus als klarstellende Erläuterung

des Verordnungsgebers verstanden werden. Wäre eine andere Betrachtungsweise zugrunde zu legen, hätte der Verordnungsgeber dies in der 4. und in der nunmehr geltenden 5. Novelle zur HOAI und in einer ergänzenden amtlichen Begründung zum Ausdruck bringen können. Außerdem ist der Honorarzoneneinteilung der HOAI durchaus zu entnehmen, daß sich die Vergütung des Architekten auch nach dem Schwierigkeitsgrad seiner Leistung richtet.

Wir sehen deshalb keine Veranlassung, abweichend von den Hinweisen der amtlichen Begründung zu einer anderen Honorarermittlungsmethode überzugehen, zumal Versuche in dieser Richtung trotz aufwendiger Berechnungsmethoden zum annähernd gleichen Ergebnis führten. Bredenbeck/Schmidt (BauR 1994, S. 67) kommen nur deshalb zu einem geringeren Honorar als nach der in der amtlichen Begründung vorgesehenen Berechnungsart, weil dabei in nicht sachgerechter Anwendung des Honorarsystems der HOAI die anrechenbaren Kosten der Leistungsphasen 1 bis 4 und 5 bis 9 addiert wurden und diese Summe in die Honorarberechnung einging.

2.3.1 Umfang der Mitverarbeitung

Die Höhe der anrechenbaren Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz ist somit abhängig vom Umfang der Leistungen, die der Architekt für die Bausubstanz zu erbringen hat. Dieser Umfang kann nach den Grundleistungen des § 15 HOAI bemessen werden, die zur Eingliederung der Bausubstanz in das neue Objekt erforderlich sind. Welcher Anteil an Grundleistungen einzelner Leistungsphasen zugrunde zu legen ist, kann nicht allgemein festgelegt werden. Er ist abhängig von den Gegebenheiten des Einzelfalls. Auf alle Fälle werden Leistungen der Leistungsphasen 6 und 7 des § 15 HOAI (Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe) für die mitverarbeitete Bausubstanz nicht anfallen, da vorhandene Gebäudebereiche nicht mehr ausgeschrieben werden und somit auch die Wertung der Angebote entfällt.

Der Bezug der anrechenbaren Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz zum Umfang der Leistungen kann in einem Leistungsfaktor ausgedrückt werden, dessen Ermittlung in Abschnitt 6.3 dargestellt ist.

2.3.2 Wert der Bausubstanz

Wenn ein Bauherr bei der Verwirklichung einer Baumaßnahme vorhandene Bausubstanz einbezieht, anstatt sie abzubauen und durch neue Bausubstanz zu ersetzen, erspart er sich die Kosten für die Neuerrichtung.

Der Wert bestehender Bausubstanz ist grundsätzlich in Abhängigkeit von ihren konstruktiven, bauphysikalischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Eigenschaften zu betrachten. Hierbei spielen die Qualität, das Alter, etwaige Mängel, der Unterhaltungsaufwand und/oder notwendige Sanierungskosten eine wesentliche Rolle. Die Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte führt zum sog. Erhaltungswert. Auch der BGH hat dies in seinem o.g. Urteil vom 19.06.1986 so gesehen, wo er auf den "effektiven, dem Erhaltungszustand entsprechenden Wert" der verbleibenden Bausubstanz abgestellt hat.

Der Faktor, der die Minderungen entsprechend den o.g. Kriterien erfaßt, wird im folgenden als Wertfaktor bezeichnet.

2.4 Schriftliche Vereinbarung

Nach § 10 Abs. 3 a 2. Halbsatz HOAI bedarf der Umfang der Anrechnung der Kosten mitverarbeiteter Bausubstanz der schriftlichen Vereinbarung. Nach der amtlichen Begründung sind sowohl die Baumassen als auch die zugrunde zu legenden Preise festzulegen. Den Zeitpunkt, wann diese Vereinbarung zu treffen ist, um wirksam zu werden, bestimmt die HOAI nicht. Daraus ist zu schließen, daß die Vereinbarung auch nach Auftragserteilung getroffen werden kann. Hätte der Ordnungsgeber gewollt - wie ein Teil der Kommentarliteratur meint -, daß diese Vereinbarung bei Auftragserteilung zu treffen ist, um wirksam zu werden, hätte er dies, wie an anderen Stellen in der HOAI geschehen, eindeutig zum Ausdruck bringen müssen (s. z.B. § 4 Abs. 1 und 4, § 7 HOAI u.a.).

Jeder Bauherr, vor allem der kommunale Auftraggeber, wird jedoch daran interessiert sein, eine möglichst große Vertragssicherheit zu erreichen und bereits bei Auftragserteilung die mit dem Auftrag verbundene Kostenverpflichtung abschätzen zu können.

Darum sollte, wenn die Vereinbarung zahlenmäßig bestimmter anrechenbarer Kosten wegen der zunächst zu geringen Kenntnisse über den Umfang der Baumaßnahme noch nicht getroffen werden kann, bei Auftragserteilung zumindest festgelegt werden, nach welcher Berechnungsmethode diese Kosten für eine spätere Vereinbarung zu ermitteln sind (z.B. Volumenmethode). Ist beispielsweise bereits bekannt, daß das Gebäude oder der umzubauende Teil des Gebäudes entkernt und auf den Rohbauzustand zurückgeführt werden soll, können schon bei Vertragsabschluß Rohbaukosten, Wert- und Leistungsfaktor festgelegt werden. Für den Fall, daß sich im Zuge der Vertragsdurchführung herausstellen sollte, daß die festgelegten Parameter nicht mehr zutreffen, könnte bei Vertragsabschluß vereinbart werden, daß diese dann den neuen Gegebenheiten anzupassen sind.

Welche Folgen hat es aber, wenn sich eine Partei weigert, die nach § 10 Abs. 3 a HOAI vorgesehene Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz dem Grunde oder der Höhe nach zu akzeptieren? Die HOAI regelt diese in der Praxis häufig vorkommenden Fälle zwar nicht ausdrücklich, aus der eindeutigen Formulierung "sind zu berücksichtigen" erhellt aber, daß jeder Vertragspartner dem Grunde nach einen Anspruch auf Zustimmung des anderen zu einer entsprechenden Vereinbarung hat. Da die Zusammensetzung der anrechenbaren Kosten wesentliches Honorarbemessungselement ist, würde die Weigerung des Auftraggebers die preisrechtlich festgesetzten Mindesthonorare in Fällen unterlaufen, in denen ohnehin nur die Mindestsätze vereinbart sind oder in denen bei Auftragserteilung keine Honorarvereinbarung getroffen wurde (§ 4 Abs. 4 HOAI).

3. Zusammenhang mit § 24 HOAI (Umbauschlag)

Häufig wird die Frage gestellt, in welchem Verhältnis die Vereinbarung eines Umbauschlags und die Vereinbarung anrechenbarer Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz stehen und ob sie sich gegenseitig ausschließen.

Mit dem Umbauschlag nach § 24 HOAI soll dem erhöhten Aufwand des Objektplaners hinsichtlich der Umbaumaßnahmen Rechnung getragen werden. Bei Umbauten handelt es sich nach § 3 Nr. 5 HOAI um Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentli-

chen Eingriffen in Konstruktion und Bestand. Diese Bestandsveränderung (Entfernen und Neueinbau von Bauteilen und Bauelementen tragender und nicht tragender Art) ist in der Regel mit höherem planerischem Aufwand verbunden, als er bei Neubauten erforderlich ist. Dieser Mehraufwand wird durch den Umbauzuschlag nach § 24 HOAI honoriert.

Durch die Zuordnung von Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten wird der Honorarverlust ausgeglichen, der beim baukostenbezogenen Honorar zweifellos entsteht, wenn der Architekt Bausubstanz eingliedert, anstatt dem Bauherrn zu raten, diese abzubauen und neu zu errichten.

Die völlig andere Zielrichtung der beiden Honoraranteile läßt es zu, daß neben der Berücksichtigung der Kosten vorhandener Bausubstanz auch ein Umbauzuschlag vereinbart wird.

Der BGH hat dies in seinem o.g. Urteil wie folgt bestätigt:

"... Daß im vorliegenden Fall eine Umbausituation bestanden habe, für die § 24 HOAI eine Zusatzvergütung zulasse, schließe die Anrechnung nicht aus."

4. Auswirkung auf Verträge vor Inkrafttreten der 3. Änderungsverordnung

Bei Verträgen, die vor dem 01.04.1988 abgeschlossen wurden, ist § 10 Abs. 3 a HOAI nicht anzuwenden. In diesen Fällen zählen nach dem o.g. Urteil des BGH die Kosten der gestalterisch **und** konstruktiv mitverarbeiteten Bausubstanz in ihrem effektiven, dem Erhaltungszustand entsprechenden ortsüblichen Wert zu den im Sinne des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI anrechenbaren Kosten des Objekts. Einer Vereinbarung oder einer besonderen Vertragsergänzung bedarf es in diesen Fällen nicht. Ein Bedürfnis, zu einer Anwendung des § 10 Abs. 3 a HOAI über § 103 Abs. 4 HOAI zu gelangen, wird sich in der Praxis allenfalls in Einzelfällen ergeben. Sollten sich Auftraggeber und Auftragnehmer jedoch uneinig sein über die Höhe dieser anrechenbaren Kosten, wird es sich nicht vermeiden lassen, sachverständigen Rat einzuholen.

5. Anwendungsbereiche

5.1 Gebäude, Freianlagen und raumbildende Ausbauten

Nachdem die Bestimmung zur Honorierung von Leistungen, die der Architekt für mitverarbeitete Bausubstanz zu erbringen hat, in § 10, also in Teil II der HOAI, enthalten ist und Ausschlußregelungen nicht vorgesehen sind, gilt die Regelung des § 10 Abs. 3 a HOAI für Leistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten.

Bei **Gebäuden** sind die Ausführungen in Abschnitt 2 dieser Darstellung uneingeschränkt anwendbar.

Bei **Freianlagen** ist jedoch folgendes zu beachten:

Die Bestimmung des § 10 Abs. 3 a HOAI bezieht sich nur auf vorhandene **Bausubstanz**. Bereits aus der Definition von Bausubstanz als Gesamtheit der fest mit dem Grundstück verbundenen Baustoffe und/oder Bauteile ergibt sich, daß vorhandene Vegetation, also lebende Substanz, hierunter nicht eingeordnet werden kann. Die Bestimmung des § 10 Abs. 3 a HOAI kann sich insoweit nur auf vorhandene Bausubstanz in Freianlagen, wie z.B. Treppenanlagen, Gartenmauern, Einfriedungen u.ä. beziehen, nicht jedoch auf die Bepflanzung eines Grundstücks.

Die Anwendung des § 10 Abs. 3 a HOAI auf vorhandene Vegetation entspricht auch nicht dem Willen des Verordnungsgebers. Dies zeigt der Umstand, daß der Verordnungsgeber eine im Regierungsentwurf zur 4. Änderungsverordnung vorgesehene Er-streckungsregelung nicht in die Verordnung aufgenommen hat (s. BR Drucksache 304/90 S. 137).

Wie die vorhandene Vegetation, so gehört selbstverständlich auch das auf dem Grundstück vorhandene Erdreich nicht zur mitverarbeiteten Bausubstanz. Denn im Unterschied zu angeliefertem oder vorbeschafftem Bodenmaterial ist der vorhandene Boden wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Die Kosten des Baugrundstücks sind aber nach § 10 Abs. 6 Nr. 1 i.V. mit Abs. 5 Nr. 1 HOAI grundsätzlich nicht anrechenbar.

Sollte es in seltenen Ausnahmefällen jedoch vorkommen, daß der Architekt ein bestehendes, bereits gestaltetes Erdbauwerk umzuplanen hat (z.B. Erhöhung eines Lärmschutzwalls), wäre der Wert dieser mitverarbeiteten Bausubstanz nach den o.g. Grundsätzen angemessen zu berücksichtigen, wobei der Leistungsfaktor wegen der geringen Leistungen für die Bausubstanz gering ausfallen wird.

Bei **raumbildenden Ausbauten** (Innenraumplanungen) in bestehenden Gebäuden kann der Fall eintreten, daß der Architekt bestehende Bauteilgruppen, z.B. Wandteile, Stützen, vorhandene Einbauten, Verkleidungen, Beläge usw., in seine Planung eingliedern muß. Der Wert dieser Bausubstanz ist nach § 10 Abs. 3 a HOAI angemessen zu berücksichtigen.

5.2 Tragwerksplanung

§ 10 Abs. 3 a HOAI ist durch die Verweisung in § 62 Abs. 3 HOAI sinngemäß anwendbar bei der Honorierung von Leistungen der Tragwerksplanung. In diesem Leistungsbereich erlangt die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz erhebliche Bedeutung, da in vielen Fällen bei Umbauten nicht nur Tragwerksteile geändert werden, sondern durch Nutzungsänderungen und neuere Sicherheitsvorschriften Änderungen in den Lastverhältnissen und Berechnungsgrundlagen auftreten können, die eine vollständig neue statische Berechnung erforderlich machen.

Als Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden Kosten der Tragwerksteile bzw. -elemente, die in die statische Berechnung bzw. Überprüfung eingehen, entsprechend ihrem jeweiligen Erhaltungszustand angesetzt. Dieser Wert wird mit dem Leistungsfaktor gemindert, der vom Umfang der Leistungen abhängig ist, die der Ingenieur für die Bausubstanz erbringt.

5.3 Technische Ausrüstung

§ 69 Abs. 4 HOAI bestimmt, daß zur Berechnung der anrechenbaren Kosten für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung § 10 Abs. 3 a HOAI sinngemäß anzuwenden ist. Als Bausubstanz in diesem Leistungsbereich sind vorhandene Anlagen und Anlagenteile nach § 68 Nrn. 1 bis 6 HOAI zu verstehen, die bei Umbaumaßnahmen weiter verwendet werden. Die Mitverarbeitung zeigt sich durch das Einbeziehen oder Eingliedern dieser Anlagen und Anlagenteile nach Aufgabe und Funktion in eine dem neuen Nutzungsgrad gerecht werdende Anlage.

Wie bei den Leistungen der Tragwerksplanung kann auch hier der Fall eintreten, daß der Umfang der mitverarbeiteten Bausubstanz sehr groß ist, weil z.B. der Wärmebedarf und die Dimensionierung einer alten Heizungsanlage neu berechnet werden müssen, obwohl die eigentlichen Änderungen oder Ergänzungen der Anlage nur geringe Kosten verursachen.

Bei der Ermittlung der Kosten sind, da es sich um technische Anlagen handelt, zunächst die Regelungen des § 69 HOAI zugrunde zu legen. Ausgehend von dieser Kostenbasis können die Berechnungen im Sinne des § 10 Abs. 3 a i.V. mit § 69 Abs. 4 HOAI ausgeführt werden.

6. Berechnungsverfahren

6.1 Menge

Wie in Abschnitt 2 dieser Darstellung erläutert, ist die Höhe der angemessenen anrechenbaren Kosten für die Bausubstanz abhängig vom Umfang bzw. von der Menge der Bausubstanz, die gestalterisch oder konstruktiv mitverarbeitet wird. Im folgenden wird diese Menge mit M bezeichnet.

Diese kann sich entweder zusammensetzen aus der Summe einzelner die Bausubstanz bildender Bauteile (Bauteilmethode) oder, wenn es sich z.B. um einen umfassenden Umbau mit vorangehender weitgehender Entkernung handelt, aus der Summe des umbauten Raums der verschiedenen vom Umbau erfaßten Bereiche (Volumenmethode). Bei beiden Methoden kann die Menge anhand von Plänen nachvollziehbar ermittelt werden.

6.2 Wertfaktor

Bei der Feststellung des Wertes (W) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist zunächst vom ortsüblichen Preis der Bauteile auszugehen, deren Anschaffung sich der Bauherr durch die Einbeziehung der Bausubstanz erspart. Hierbei ist zu beachten, daß dieser Wert funktionsbezogen zu sehen ist. Wird z.B. ein Teil einer Außenwand nicht neu hergestellt, sondern durch eine vorhandene 2 m dicke Natursteinwand ersetzt, kann nicht der Wert dieser Natursteinwand in die Berechnung eingehen, sondern der Wert der statisch und konstruktiv notwendigen Wand, z.B. einer 30 cm dicken Ziegel- oder Betonwand.

Bei der Volumenmethode kann, wenn die mitzuverarbeitende Bausubstanz auf den Rohbauwert zu beziehen ist, weil alle Ausbauteile erneuert werden, auf die Tabelle der durchschnittlichen Kosten je m³ Rauminhalt aus der Gebührenordnung für Prüfämter und Prüfingenieure für Baustatik (GebOP) zurückgegriffen werden. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, muß der Wert anhand anderer gesicherter Grundlagen (z.B. Literatur über Baukosten, Baukosteninformationsdienste usw.) ermittelt werden.

Der so ermittelte Wert W stellt die ortsüblichen Kosten zum Zeitpunkt der Kostenermittlung dar. Wenn die Bausubstanz Mängel aufweist (z.B. fehlende Feuchtigkeitssperren, anstehender Sanierungsaufwand, konstruktive Qualitätsmängel), ist entsprechend dem Grad der Beeinträchtigung ein Minderungsfaktor anzusetzen (Wertfaktor WF), der schließlich zum sog. Erhaltungswert der Bausubstanz führt, z.B.:

Menge der Bausubstanz nach Volumenmethode (M):	3.800 m ³
ortsüblicher Preis zum Zeitpunkt der Kostenermittlung nach GebOP (W):	244 DM/m ³
Wertfaktor aufgrund erheblichen Sanierungsaufwands (WF):	0,70
Erhaltungswert:	$3.800 \text{ m}^3 \times 244 \text{ DM/m}^3 \times 0,70 = 649.040 \text{ DM}$

6.3 Leistungsfaktor

Wie in Abschnitt 2.3 dieser Darstellung in Anlehnung an die amtliche Begründung ausgeführt ist, ist der Grad der Mitverarbeitung am Umfang der Leistungen zu messen, die der Architekt für die Bausubstanz erbringt. Eine Gegenüberstellung aller Grundleistungen des § 15 Abs. 2 HOAI mit den Grundleistungen, die für die Bausubstanz erforderlich werden, führt in Anlehnung an die amtliche Begründung zu einer angemessenen Bewertung der einzelnen Leistungsphasen.

Der Leistungsfaktor LF, also der Faktor, der zur leistungsabhängigen Reduzierung des oben ermittelten Erhaltungswertes führt, ist gleichzusetzen mit dem Quotienten aus der Summe der für die Bausubstanz erforderlichen Teilleistungssätze der Leistungsphasen 1 bis 4 und 5 bis 9 und der Summe der insgesamt möglichen entsprechenden Teilleistungssätze nach § 15 HOAI.

Zum Beispiel:

Leistungsphasen 1 bis 4:	
Summe der Teilleistungssätze für die Bausubstanz:	20 v.H.
Summe der Teilleistungssätze nach § 15 HOAI:	27 v.H.
Leistungsfaktor (LF): 20 v.H. : 27 v.H. =	0,741 ~ 0,74

6.4 Berechnungsformel

Die anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz können schließlich mit der Formel

$$M \times W \times WF \times LF$$

berechnet werden.

M = Menge der mitverarbeiteten Bausubstanz (m, m², m³, Stück)

W = Wert (ortsüblicher funktionsbezogener Wert; DM)

WF = Wertfaktor (< 1,0)

LF = Leistungsfaktor (< 1,0)

Da der Umfang der Mitverarbeitung in den Leistungsphasen 1 bis 4 und 5 bis 9 durchaus unterschiedlich sein kann, empfiehlt es sich, die anrechenbaren Kosten hierfür getrennt zu berechnen.

7. Beispiele

Folgende vereinfachte Beispiele für den Umbau eines Rathauses sollen die o.a. Ausführungen verdeutlichen:

Im Erdgeschoß eines Rathauses (nicht unterkellert, zweigeschossig) soll die Eingangssituation verändert werden; gleichzeitig wird das gesamte Erdgeschoß umgebaut, um das Einwohnermeldeamt nach einer weitreichenden Umorganisation hier unterbringen zu können. Hierzu wird ein Teil der nichttragenden Innenwände entfernt, tragende Wände werden durch Unterzüge abgefangen. An den verbleibenden Bauteilen werden nahezu alle Ausbauteile entfernt (teilweise Putz, Verkleidungen, Bodenaufbauten).

Im Beispiel 1 werden die anrechenbaren Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz zur Honorarermittlung für die Gebäudeplanung nach der Volumenmethode, im Beispiel 2 nach der Bauteilmethode berechnet.

Wegen Änderungen an den tragenden Bauteilen im Erdgeschoß, wegen Nutzungsänderungen im Obergeschoß und wegen Änderung der Vorschriften über die Berücksichtigung von Schneelasten muß die statische Berechnung des gesamten Gebäudes neu aufgestellt werden. Das Beispiel 3 zeigt die Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz zur Honorarberechnung für die Leistungen der Tragwerksplanung.

Die zur Versorgung des Erdgeschosses bestimmten Teile der Heizungsanlage werden vollständig demontiert, im Zuge der Umbauarbeiten erneuert und in die bestehende Heizungsanlage eingegliedert. Im Obergeschoß bleiben die Heizkreisleitungen bestehen; es werden lediglich neue Heizkörper zur Senkung der Vorlauftemperaturen eingebaut. Das Beispiel 4 zeigt die Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz zur Honorarberechnung für die Leistungen der Technischen Ausrüstung.

Beispiel 1

Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz Objektplanung Gebäude, Volumenmethode			
Ermittlung der Menge (M):		evtl. Berechnung auf gesondertem Blatt	
27,70 m x 32,50 m x 3,90 m = 3.510,97 m³ = ca. 3.511 m³			
Ermittlung des Wertes :			
Feststellung des Wertes nach GebOP zu dem zur Auftragserteilung maßgeblichen Kostenstand:			
Rohbaukosten für folgende Gebäudeart:	Büro- u. Verwaltungsbauten	Kostenstand:	07/95
Kosten (W):	207 DM/m³	Wertfaktor:	0,70
Begründung :			
Wert nach GebOP 244 DM/m³ abzüglich dort enthaltener Kosten für Dach (15 v.H.) ==> ca. 207 DM/m³			
Wertminderung aufgrund erheblicher Beschädigung durch Abbruch- und Demontearbeiten, Korrosionsschäden an Betonbauten und Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich des Mauerwerks			
Leistungsfaktor (Grad der Mitverarbeitung):			
1	2	3	4
Leistungsphasen nach § 15 HOAI	Bewertung nach § 15 HOAI	Bewertung nach Leistung für Bausubstanz	Begründung:
1	3 v.H.	3 v.H.	Für die Bausubstanz sind alle Grundleistungen der Leistungsphase 1 erforderlich.
2	7 v.H.	4 v.H.	Kostenschätzung, Vorverhandlungen mit Behörden, alternative Lösungsmöglichkeiten, Vorentwurf der entspr. Bauteile werden nicht erbracht (ca. 60 v.H. des Wertes nach § 15).
3	11 v.H.	7 v.H.	Kostenberechnung, Objektbeschreibung, durchgearbeitete Entwurfszeichnungen werden nicht erbracht (ca. 60 v.H. des Wertes nach § 15).
4	6 v.H.	6 v.H.	Der Umbau und die Nutzungsänderung sind genehmigungspflichtig, daher werden alle Grundleistungen dieser Leistungsphase erforderlich.
Summen:	27 v.H.	20 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 1 - 4: Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2
			20 v.H. / 27 v.H. = 0,74
5	25 v.H.	12,5 v.H.	Aufmaßpläne werden zur Verfügung gestellt; es sind lediglich festgestellte Änderungen einzutragen. Die zeichnerische Darstellung erfordert daher nur geringen Aufwand (ca. 50 v.H. des Wertes nach § 15).
6	10 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
7	4 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
8	31 v.H.	9,3 v.H.	Überwachen der Ausführung, Führen des Bautagebuches, kostenbezogene Leistungen, Auflisten der Gewährleistungsfristen, Überwachung der Mängelbeseitigung fallen auf die Substanz bezogen nicht an (ca. 30 v.H. des Wertes nach § 15).
9	3 v.H.	1 v.H.	Mängelfeststellung nach Ablauf der Gewährleistungsfrist, Überwachen der Mängelbeseitigung, Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen fallen nicht an (ca. 33 v.H. des Wertes nach § 15).
Summen:	73 v.H.	22,8 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 5 - 9: Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2
			22,8 v.H. / 73 v.H. = 0,31
Ergebnis:			
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 1 - 4:			
M x W x WF x LF=	3.511 m³ x 207 DM/m³ x 0,70 x 0,74 = 376.470,86 DM ==> ca. 376.471 DM		
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 5 - 9:			
M x W x WF x LF=	3.511 m³ x 207 DM/m³ x 0,70 x 0,31 = 157.710,60 DM ==> ca. 157.710 DM		

Beispiel 2

Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz						
Objektplanung Gebäude, Bauteilmethode						
Ermittlung der Menge und des Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach Bauteilen:						
Bauteilbeschreibung:	Abmessungen	Menge m ³ , m ² Stück	EP Neuwert netto DM	Wertfaktor	Erhaltungswert netto DM	Begründung für Minderung
Decke unter EG, Beton, Stahl, Schalung	27,7x32,5x0,2	900,25	160,00	1,00	144.040,00	
Decke über EG, Beton, Stahl, Schalung					144.040,00	
Außenwände mit Fensterstürzen	92,7x3,5x0,365	41,77	448,00	0,50	9.356,48	Feuchtigkeitsschäden im Brüstungsbereich Befenschäden (Korrosion) Beschädigung durch Abbruch- und Demontgearbeiten
Stützen außen, Beton, Stahl, Schalung	10x3,5	35,00	191,00	0,80	5.348,00	
Stützen innen, Beton, Stahl, Schalung	10x3,5	35,00	191,00	0,90	6.016,50	
Tragende Innenwände, Ziegelmauerwerk	87,9x3,5	73,83	448,00	0,70	23.154,96	
Nichttragende Innenwände	110,8x3,5	387,80	98,00	0,60	22.755,60	Feuchtigkeitsschäden, unebene Oberflächen starke Beschädigung durch Demontgearbeiten (Installation)
Unterzüge, Beton Stahl, Schalung	82,5x0,3x0,3	82,50	144,00	0,80	9.504,00	Korrosionsschäden aufgrund zu geringer Überdeckung
Putz, außen und innen		1.300,00	55,00	0,80	71.500,00	unebene Oberflächen, Demontageschäden
Fundamente, bew. mit Schalung	180,6x0,4x0,6	180,60	216,00	1,00	39.009,60	
Fundamentwände (Kriechkeller)	180,6x1,4x0,3	75,60	366,00	1,00	27.669,60	
Stützenfundamente	20x1,8x0,8	22,69	366,00	1,00	8.304,00	
Summe:					510.698,74	M x W x WF
Leistungsfaktor (Grad der Mitverarbeitung):						
1	2	3	4			
Leistungsphasen nach § 15 HOAI	Bewertung nach § 15 HOAI	Bewertung nach Leistung für Bausubstanz	Begründung:			
1	3 v.H.	3 v.H.	Für die Bausubstanz sind alle Grundleistungen der Leistungsphase 1 erforderlich.			
2	7 v.H.	4 v.H.	Kostenschätzung, Vorverhandlungen mit Behörden, alternative Lösungsmöglichkeiten, Vorentwurf der entspr. Bauteile werden nicht erbracht (ca. 60 v.H. des Wertes nach § 15).			
3	11 v.H.	7 v.H.	Kostenberechnung, Objektbeschreibung, durchgearbeitete Entwurfszeichnungen werden nicht erbracht (ca. 60 v.H. des Wertes nach § 15).			
4	6 v.H.	6 v.H.	Der Umbau und die Nutzungsänderung sind genehmigungspflichtig, daher werden alle Grundleistungen dieser Leistungsphase erforderlich.			
Summen:	27 v.H.	20 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 1 - 4:		20 v.H. / 27 v.H. = 0,74	
			Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2			
5	25 v.H.	12,5 v.H.	Aufmaßpläne werden zur Verfügung gestellt; es sind lediglich festgestellte Änderungen einzutragen. Die zeichnerische Darstellung erfordert daher nur geringen Aufwand (ca. 50 v.H. des Wertes nach § 15).			
6	10 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.			
7	4 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.			
8	31 v.H.	9,3 v.H.	Überwachen der Ausführung, Führen des Bautagebuches, kostenbezogene Leistungen, Auflisten der Gewährleistungsfristen, Überwachung der Mängelbeseitigung fallen auf die Substanz bezogen nicht an (ca. 30 v.H. des Wertes nach § 15).			
9	3 v.H.	1 v.H.	Mängelfeststellung nach Ablauf der Gewährleistungsfrist, Überwachen der Mängelbeseitigung, Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen fallen nicht an (ca. 33 v.H. des Wertes nach § 15).			
Summen:	73 v.H.	22,8 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 5 - 9:		22,8 v.H. / 73 v.H. = 0,31	
			Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2			
Ergebnis:						
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 1 - 4:						
M x W x WF x LF=	510.698,74 x 0,74 = 377.917,06 DM ==> 377.917 DM					
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 5 - 9:						
M x W x WF x LF=	510.698,74 x 0,31 = 158.316,60 DM ==> 158.316 DM					

Beispiel 3

Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz Tragwerksplanung			
Ermittlung der Menge (M):		evtl. Berechnung auf gesondertem Blatt	
27,70 m x 32,50 m x (3,90 m + 3,50 m) = 6.661,85 m³ ==> ca: 6.662 m³			
Begründung: Aufgrund des Umbaus im EG muß die statische Berechnung des gesamten Gebäudes überprüft werden und hinsichtlich inzwischen eingetretener Änderungen in den Vorschriften neu aufgestellt werden.			
Ermittlung des Wertes :			
Feststellung des Wertes nach GebOP zu dem zur Auftragserteilung maßgeblichen Kostenstand:			
Rohbaukosten für folgende Gebäudeart:	Büro- u. Verwaltungsbauten	Kostenstand:	07/95
Kosten (W):	244 DM/m³	Wertfaktor:	0,70
Begründung : Wert nach GebOP 244 DM/m³ Wertminderung aufgrund erheblicher Beschädigung durch Abbruch- und Demontagarbeiten, Korrosionsschäden an Betonbauteilen und Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich des Mauerwerks			
Leistungsfaktor (Grad der Mitverarbeitung):			
1	2	3	4
Leistungsphasen nach § 64 HOAI	Bewertung nach § 64 HOAI	Bewertung nach Leistung für Bausubstanz	Begründung:
1	3 v.H.	3 v.H.	Für die Bausubstanz sind alle Grundleistungen der Leistungsphase 1 erforderlich.
2	10 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
3	12 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
4	30 v.H.	30 v.H.	Für die Bausubstanz sind nahezu alle Grundleistungen der Leistungsphase 4 erforderlich.
Summen:	55 v.H.	33 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 1 - 4: Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2
			33 v.H. / 55 v.H. = 0,60
5	42 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
6	3 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
Summen:	45 v.H.	0 v.H.	Nachdem in diesen Leistungsphasen keine Grundleistungen für die Bausubstanz erforderlich sind, können anrechenbare Kosten hierfür nicht in Ansatz gebracht werden.
Ergebnis:			
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 1 - 4:			
M x W x WF x LF=	6.662 m³ x 244 DM/m³ x 0,70 x 0,60 = 682.721,76 DM ==>ca. 682.722 DM		
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 5 - 6:			
M x W x WF x LF=	6.662 m³ x 244 DM/m³ x 0,70 x 0,00 = 0 DM		

Beispiel 4

Ermittlung der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz Technische Ausrüstung			
Ermittlung der Menge (M):		evtl. Berechnung auf gesondertem Blatt	
27,20 m x 32,50 m x 3,50 m = 3.094 m³ (BRI des OG)			
Die Heizungsanlage wird im EG komplett erneuert; im OG bleibt die Anlage bestehen, wird aber auf Niedertemperatursystem umgestellt. Dadurch müssen sämtliche Heizkörper ausgetauscht werden, das Rohrnetz bleibt bestehen und wird mitverarbeitet. Die Bemessung des gesamten Systems muß neu erstellt werden.			
Ermittlung des Wertes :			
Gesamte Heizungsanlage: 25 DM/m² (Mittelwert für Verwaltungsbauten nach Baukostenberatung AKBW)			
Anteil für Rohrnetz: ca: 30 v.H.			
Wertfaktor: 0,90			
Begründung :			
Wertminderung aufgrund unzureichender Wärmedämmung eingebauter Rohrleitungen und damit verbundener Wärmeverluste			
Leistungsfaktor (Grad der Mitverarbeitung):			
1	2	3	4
Leistungsphasen nach § 73 HOAI	Bewertung nach § 73 HOAI	Bewertung nach Leistung für Bausubstanz	Begründung:
1	3 v.H.	3 v.H.	Für die Bausubstanz sind alle Grundleistungen der Leistungsphase 1 erforderlich.
2	11 v.H.	4,4 v.H.	Die Bemessung und Berechnung des bestehenden Rohrnetzes muß zur Eingliederung in die umzubauende Anlage neu aufgestellt werden. Von den Grundleistungen der LP 2 werden ca. 40 v.H. des Wertes nach § 73 erforderlich.
3	15 v.H.	6 v.H.	Es wird nur die Grundleistung Berechnung und Bemessung erforderlich; die zeichnerische Darstellung erfordert aufgrund vorhandener Bestandsunterlagen geringen Aufwand; ==> ca. 40 v.H. des Wertes nach § 73.
4	6 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an, da für die Anlage keine öffentlich-rechtliche Genehmigung erforderlich ist.
Summen:	36 v.H.	13,4 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 1 - 4: Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2 13,4 v.H. / 36 v.H. = 0,38
5	18 v.H.	6 v.H.	Wegen der vorhandenen Bestandspläne erfordert die zeichnerische Darstellung des Rohrnetzes nur geringen Aufwand; Schlitz- und Durchbruchpläne entfallen; ==> ca. 1/3 des Wertes nach § 73.
6	6 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
7	5 v.H.	0 v.H.	Die kompletten Grundleistungen fallen nicht an.
8	33 v.H.	6,6 v.H.	Es sind nur die Leistungen Antrag auf Abnahmen (TUV) und die Teilnahme daran sowie Zusammenstellen und Übergeben der Revisionsunterlagen ... erforderlich; ==> ca. 20 v.H. des Wertes nach § 73.
9	3 v.H.	1 v.H.	Mängelfeststellung nach Ablauf der Gewährleistungsfristen, Überwachen der Mängelbeseitigung, Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen fallen nicht an (ca. 33 v.H. des Wertes nach § 15).
Summen:	66 v.H.	13,6 v.H.	Leistungsfaktor (LF) für die Leistungsphasen 5 - 9: Summe Spalte 3 / Summe Spalte 2 13,6 v.H. / 66 v.H. = 0,21
Ergebnis:			
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 1 - 4:			
M x W x WF x LF=	3.094 m³ x 25 DM/m³ x 30 v.H. x 0,90 x 0,38 = 7.936,11 DM ==> ca. 7.936 DM		
Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betragen für die Leistungsphasen 5 - 9:			
M x W x WF x LF=	3.094 m³ x 25 DM/m³ x 30 v.H. x 0,90 x 0,21 = 4.385,75 DM ==> ca. 4.386 DM		

1.39.1 Anrechnung vorhandener Bausubstanz bei der Ermittlung des Architekten-, Ingenieur- und Fachplanerhonorars abhängig von der Leistung der Mitverarbeitung

Mit Urteil vom 27.02.2003 (VII ZR 11/02 juris Nr.: KORE314312003) hat der Bundesgerichtshof (BGH) dazu die folgenden **Leitsätze** formuliert:

1. Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten gemäß § 10 Abs. 3 a HOAI, § 62 Abs. 3 HOAI angemessen zu berücksichtigen. Dabei kommt es insbesondere auf die Leistung des Architekten oder Ingenieurs für die Mitverarbeitung an.
2. Hat der Architekt oder Ingenieur bei den Grundleistungen einzelner Leistungsphasen vorhandene Bausubstanz nicht technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, ist es nicht angemessen, diese Bausubstanz insoweit bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen. Das Prinzip der aufwandsneutralen Anrechenbarkeit von Kosten ist insoweit von der HOAI aufgegeben.
3. Das Schriftformerfordernis in § 10 Abs. 3 a HOAI ist keine Anspruchsvoraussetzung. Der Architekt oder Ingenieur kann unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 3 a 1. Halbsatz HOAI auch dann, wenn eine schriftliche Vereinbarung scheitert, sein Honorar nach anrechenbaren Kosten berechnen, bei denen die vorhandene Bausubstanz angemessen berücksichtigt ist. Im Streitfall muss das Gericht darüber entscheiden, in welchem Umfang die Berücksichtigung stattfindet.

In den **Gründen seiner Entscheidung** führt der BGH im wesentlichen folgendes aus:

Die HOAI enthalte keine näheren Angaben dazu, nach welchen Maßstäben vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen sei. Für die insoweit notwendige Auslegung der Verordnung sei unter anderem der in der Begründung dazu zum Ausdruck gekommene Wille des Ordnungsgebers heranzuziehen. Aus der Begründung zur Verordnung ergebe sich, dass der Umfang der Anrechnung insbesondere von der Leistung des Auftragnehmers abhängen solle. Danach sollten nur in entsprechend geringem Umfang die Kosten anerkannt werden können, wenn die Mitverarbeitung nur geringe Leistungen erfordere (BR-Drucksache 594/87, S. 100). Die Leistungen bezögen sich auf die Tätigkeit des Architekten oder Ingenieurs, nicht auf den Umfang der Bausubstanz.

Mit dem im Verordnungstext noch hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommenen Regelungswillen habe der Ordnungsgeber das Prinzip der aufwandsneutralen anrechenbaren Kosten bei der Ermittlung des Honorars verlassen. Das sei zu respektieren. Der Ordnungsgeber sei nicht gehindert, das System der aufwandsneutralen Anrechenbarkeit von Kosten zu verlassen und neue Bewertungskriterien zu entwickeln und vorzuschreiben, solange er sich im Rahmen der Ermächtigung des Art. 10 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen bewege. Dieser Rahmen sei nicht verlassen, wenn die Verordnung vorsehe, dass bei der Honorarermittlung anrechenbare Kosten für vorhandene Bauteile unberücksichtigt blieben, auf die sich keine Leistung des Auftragnehmers beziehe.

Die HOAI unterscheide preisrechtlich zwischen einzelnen Leistungsphasen. Es entspreche unter Berücksichtigung des Ausnahmetatbestandes des § 10 Abs. 3 a HOAI der Systematik der HOAI, wenn danach differenziert werde, ob die vorhandene Bausubstanz in einzelnen Leistungsphasen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet worden sei.

Dass die Schriftform keine zwingende Voraussetzung für den Anspruch auf ein Honorar ist, bei dessen Berechnung vorhandene Bausubstanz berücksichtigt wird, begründet der BGH mit dem Wortlaut des § 10 Abs. 3 a HOAI. Nach dessen 1. Halbsatz sei vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Lediglich der **Umfang** der Anrechnung bedürfe gemäß § 10 Abs. 3 a 2. Halbsatz der schriftlichen Vereinbarung. In anderen Fällen, in denen die HOAI eine vorherige schriftliche Vereinbarung vorschreibt (z.B. bei besonderen Leistungen, § 5 Abs. 4 HOAI, beim Umbazuschlag, wenn ab Honorarzone III mehr als 20 % vereinbart werden sollen, § 24 Abs. 1 Satz 4 HOAI, bei den Nebenkosten, § 7 Abs. 3 Satz 2 HOAI, und bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten bei Leistungen der Tragwerksplanung, § 62 Abs. 2 Nr. 2 HOAI, beim Erfolgshonorar, § 5 Abs. 4 a HOAI), bleibt diese selbstverständlich weiterhin Voraussetzung für das Entstehen des entsprechenden Honoraranspruchs. Das gleiche gilt für den Anspruch auf ein über den Mindestsätzen liegendes Honorar.

Mit der Frage des Honorars der Architekten und Ingenieure für mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz hat sich der **Bayerische Kommunale Prüfungsverband** bereits in seinem Geschäftsbericht für das Jahr 1995, S. 125 ff., befasst. Die Darstellung entspricht der Rechtsprechung des BGH. Die Veröffentlichung kann aufgerufen werden unter www.bkpv.de/Veröffentlichungen.