

1 + 0,5 = 1!

Das Honorar bei der Erweiterung von Objekten!

Ein Kindergarten soll einen Anbau erhalten, um zur Kindertagesstätte zu werden. Ein bestehender Hochwasserschutzdamm soll verlängert werden. Eine Straße erhält einen neuen Fahrstreifen angebaut. Eine Heizungsanlage erhält einen weiteren Abgang zur Versorgung eines Nebengebäudes. Nach § 2 Abs. 4 HOAI liegt jeweils eine Erweiterung eines Objekts vor und es bleibt honorarrechtlich bei einem Objekt, welches insgesamt entweder einen Neubau oder einen Umbau darstellt. Regelmäßig ist mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzen.

Anfrage 1: Ein Auftraggeber will einige Kindergärten so erweitern, dass diese als Kindertagesstätten funktionieren. Bei einem Typ kommt es zu einem Anbau, der durch eine Fuge vom Bestandsgebäude getrennt und nur mit Durchgängen verbunden ist. Bei einem weiteren Typ wird das Bestandsgebäude so mit einem Anbau versehen, dass die bestehenden Räume durch den Anbau vergrößert werden. Der Auftraggeber will wissen, ob Erweiterungsbauten getrennt abzurechnen sind und jeweils mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzen ist.

Anfrage 2: Ein bestehender Deich soll zur Schaffung von Retentionsraum rückverlegt werden, so dass der bestehende Deich deutlich verlängert wird. Der Auftraggeber will wissen, ob es sich hier um einen Umbau handelt und ob mitzuverarbeitende Bausubstanz greift.

Anfrage 3: Eine bestehende 2-streifige Bundesstraße soll seitlich einen weiteren neuen Fahrstreifen und die bestehende Straße soll eine Deckenerneuerung erhalten. Der Planer will wissen, ob beide Leistungen getrennt abzurechnen sind.

Anfrage 4: Ein Planer soll bei einer bestehenden Heizungsanlage in einem Hauptgebäude, welche am Heizungsverteiler bereits einen Abgang als Reserve vorgesehen hat, Rohrleitungen anschließen, um ein neues Nebengebäude

mit Heizungswärme zu versorgen. Er will wissen, ob hier ein Umbau vorliegt, weil er zunächst durch das bestehende Gebäude muss, und ob mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzen ist.

Vorab: § 2 Abs. 5 HOAI definiert Erweiterungsbauten wie folgt: „*Erweiterungsbauten sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts.*“ Demnach liegt bereits ein Objekt vor und dieses erfährt eine Ergänzung. Eine Ergänzung stellt regelmäßig keine eigenständige Funktion dar, sondern erfüllt zusammen mit dem Bestand eine erweiterte gemeinsame Funktion. Honorarrechtlich kommt also zu einem Objekt etwas hinzu und bildet zusammen mit dem bestehenden Objekt ein neues gemeinsames Objekt. Deshalb stimmt die Gleichung (funktional und damit honorarrechtlich) in der Überschrift: $1 + 0,5 = 1!$ Ist allerdings das, was hinzukommt, funktional völlig eigenständig, liegen 2 Objekte vor, nämlich einerseits der Bestand, andererseits der Neubau. Dann würde die Gleichung mathematisch richtig lauten: $1 + 1 = 2!$ Dabei ergeben sich aus der Zuordnung zur Erweiterung keine spezifischen Vergütungsfolgen. Denn die Erweiterung hat in den weiteren Regelungen der HOAI keinen Niederschlag gefunden (anders noch § 23 HOAI 1996/2002). Die Folge ist aber, dass das Objekt, welches erweitert wird, entweder als Neubau oder als Umbau einzustufen ist. Die Abgrenzung ist, dass

dann ein Umbau vorliegt, wenn § 2 Abs. 5 HOAI greift, also dann, wenn durch die Erweiterung ein wesentlicher Eingriff in Konstruktion des Bestands erfolgt. Da der Bestand und die Erweiterung ein Objekt darstellen (so lange nicht zwei Objekte vorliegen), würde der Umbauschlag auf das ganze Objekt greifen (Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI und Architektenrechtskommentar 2016, § 2 Rdn. 21). Dass auch bei einer Erweiterung mitzuverarbeitende Bausubstanz greifen kann, stellt der Verordnungsgeber in der Begründung (BR-Ds. 334/13) zu § 2 Abs. 5 HOAI klar, wo es heißt: „Bei unwesentlichen Eingriffen im Rahmen von „Erweiterungsbauten“ (...) ist lediglich die mitzuverarbeitende Bausubstanz gemäß § 4 Abs. 3 HOAI angemessen zu berücksichtigen.“ Soweit der Planer also im Bereich des Anschlusses der Erweiterung an den Bestand vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet, ist diese auch bei Erweiterungsbauten angemessen anzusetzen.

Auf dieser Grundlage hat die GHV die Anfragen wie folgt beantwortet.

Zur Anfrage 1: Typ 1: Sind Bestand und Anbau (hier durch eine Bauwerksfuge) baulich und funktional getrennt, können beide ihre bestimmungsgemäße Funktion eigenständig erfüllen und es liegen 2 getrennt abzurechnende Objekte vor. Der Durchgang ändert daran nichts. Dann stellt die Erweiterung ein eigenes Objekt als Neubau im Sinne von § 2 Abs. 2 HOAI dar. Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist dabei nicht anzusetzen, weil erkennbar keine mitverarbeitet wird. Einzig der unmittelbare Eingriffsbereich des Bestandsgebäudes, welcher die Durchbrüche betrifft, könnte zu mitzuverarbeitender Bausubstanz führen. Ist eine bestehende Fassade am Bestandsgebäude zu entfernen, stellen die Kosten Abbruchkosten dar, welche dem Herrichten des Grundstücks zuzuordnen sind und nach § 33 Abs. 3 HOAI Teil der anrechenbaren Kosten für den Anbau wären.

Typ 2: Hier entsteht ein Objekt, welches insgesamt einen wesentlichen Eingriff in Konstruktion und Bestand erfährt, so dass auch insgesamt ein Umbau nach § 2 Abs. 5 HOAI vorliegt. Da die Höhe des Umbauschlags nicht als Mindestsatz in § 6 Abs. 2 HOAI vorgegeben ist, könnte hier z. B. ein Umbauschlag in Abhängigkeit des Anteils der Umbaukosten des Bestandsgebäudes im Verhältnis zu den Neubaukosten des Anbaus vereinbart werden. Ist allerdings kein Umbauschlag vereinbart, greift nach § 6 Abs. 2 Satz 4 die Auffangregelung mit 20 % Umbauschlag über alles. Für den gesamten Bestand, welcher eine Veränderung oder Anpassung erfährt, wird vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet, welche nach § 4 Abs. 3 HOAI angemessen anzusetzen ist.

Zur Anfrage 2: In diesem Fall wird ein vorhandener Deich in neuer Trasse erweitert. Dazu wird der bestehende Damm abgebrochen und an zwei Stellen an den verbleibenden Damm neu angeschlossen. Hier liegt kein wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand vor, so dass kein Umbau im Sinne von § 2 Abs. 5 HOAI anzunehmen ist und damit ein Neubau vorliegt. Da der Damm an beiden Enden zur Vermeidung eines Abscherens mit der Gefahr eines Dammbruchs eine Verzahnung zur Erzeugung eines Reibungsverbundes erhalten muss, ist der betroffene Bereich des bestehenden Damms mitzuverarbeitende Bausubstanz.

Zur Anfrage 3: Auch hier liegt am Ende ein Objekt vor, welches nur zusammen seine bestimmungsgemäße Funktion erfüllt. Deshalb muss auch diese Kombination aus Instandsetzung des Bestands (dem die reine Deckenerneuerung nach § 2 Abs. 8 HOAI zuzuordnen wäre) und Erweiterung mit einem neuen Fahrstreifen zu einem Neubau oder zu einem Umbau erfolgen. Käme es nicht zur Deckenerneuerung, wäre der neue Fahrstreifen ein Neubau und der Bereich der Überlappungen der Tragschichten zur Rissevermeidung wäre, vergleichbar mit der Anfrage 2, mitzuverarbeitende Bausubstanz. Da ein Objekt aber nur als Ganzes zuzuordnen ist, liegt ein wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand vor, und damit ist das Objekt insgesamt als Umbau im Sinne von § 2 Abs. 5 HOAI einzustufen.

Zur Anfrage 4: Der Planer soll einen neuen Teil einer Wärmeversorgungsanlage an einen bestehenden Teil einer Wärmeversorgungsanlage anschließen und die Leitungen teilweise durch ein Bestandsgebäude führen. Da beide Anlagen eine funktionale Einheit bilden, sind sie nach § 54 Abs. 2 HOAI als ein Objekt zu bewerten. Die Anlage selbst erfährt keinen wesentlichen Eingriff in Konstruktion oder Bestand, so dass kein Umbau nach § 2 Abs. 5 HOAI vorliegt, sondern ein Neubau. Soweit sich der Planer, wie hier, nicht weiter mit dem Anlagenbestand zu beschäftigen hat, weil dieser den Abgang bereits vorgesehen hat, ist auch keine mitzuverarbeitende Bausubstanz gegeben. Die Schwierigkeiten die Leitungen durch das Bestandsgebäude zu führen, werden über die Planungsanforderungen abgebildet, d. h. über die Honorarzone. Es kann dann eher eine Honorarzone höher vorliegen als beim reinen Neubau.

Fazit: Erweiterungsbauten sind in der aktuellen HOAI 2013 bei den Begriffen so definiert, dass sie zusammen mit dem Bestand ein Objekt bilden. Sie haben jedoch keine eigenständige Vergütungsvorschrift mehr, sind folglich den Neubauten oder den Umbauten zuzuordnen. Da in der Regel in den Bestand eingegriffen wird, ist

auch mitzuverarbeitende Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten angemessen anzusetzen.

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Friedrichsplatz 6
68165 Mannheim
Tel: 0621 – 860 861 0
Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 05/2017, Seiten 42 – 43