

## Umbauschlag vs. mitzuverarbeitende Bausubstanz

### Problem / Frage:

Nach unserem Verständnis sind Umbauschlag und der Wert der mitzuverarbeitende Bausubstanz völlig unterschiedliche Dinge, die damit auch gesondert zum Ansatz gebracht werden müssen. Dies wird leider von vielen öffentlichen Auftraggebern anders gesehen. Gibt es hierfür Argumentationshilfen, auf die man sich berufen kann?

### Antwort:

Die Höhe der anrechenbaren Kosten eines Tragwerks ist nach § 62 HOAI zu bestimmen. Diese richten sich nach § 62 Abs. 1 HOAI nach den anrechenbaren Kosten des Objekts. Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten des Objekts richtet sich nach den Bestimmungen der §§ 10 bzw. 52 HOAI.

Nach § 10 Abs. 3a bzw. nach § 52 Abs. 3 i.V.m. § 10 Abs. 3a ist der Wert vorhandener, technisch oder gestalterisch mitverarbeiteter Bausubstanz (oder auch Anlagensubstanz!) bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen; allerdings musste die Höhe dieses Betrages bisher nach dem zweiten Halbsatz des Abs. 3a vor der Rechnungsstellung schriftlich vereinbart werden. Der BGH hat dies in einem Urteil vom 27.02.2003 anders entschieden. Das Urteil ist in Kopie in den Text unten eingefügt (Quelle: ibr-online).

Mit diesen Festlegungen ist die **Höhe der anrechenbaren Kosten** ohne Rücksicht auf die Mehrleistungen des Auftragnehmers bestimmbar, die der Umbau im Vergleich mit den Planungsanforderungen fordert, welche die Honorarzone des Tragwerks bestimmen. Die **Höhe des Umbauschlages** orientiert sich an den genannten Mehrleistungen (siehe auch GHV-Merkblatt „Umbauschlag“) und ist völlig unabhängig vom Wert der vorhandenen Bausubstanz verpflichtend anzusetzen. Die Verpflichtung ergibt sich aus den nahezu deckungsgleichen Formulierungen der §§ 24 Abs.1, 59 Abs. 1 und 76 Abs. 1 HOAI (Honorare ... sind mit der Maßgabe zu ermitteln, dass eine Erhöhung ... um einen Vomhundertsatz schriftlich zu vereinbaren ist). In 66 Abs. 5 HOAI heißt es noch deutlicher: Bei Umbauten **ist** eine Erhöhung des Honorars ... schriftlich zu vereinbaren.

**HOAI: Vorhandene Bausubstanz ist bei den anrechenbaren Kosten auch ohne schriftliche Abrede zu berücksichtigen!**

- 1. Der Architekt oder Ingenieur kann bei einem Umbau die vorhandene Bausubstanz im Rahmen der anrechenbaren Kosten stets berücksichtigen, soweit diese technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.**
- 2. Dazu bedarf es keiner schriftlichen Vereinbarung. Eine etwaige Vereinbarung muss nicht bei Vertragsschluss herbeigeführt werden; sie kann jederzeit nachgeholt werden.**

BGH, Urteil vom 27.02.2003 - **VII ZR 11/02**; BauR 2003, 745; EWiR 2003, 827 (Ls.); MDR 2003, 623; NJW 2003, 1667; NZBau 2003, 279; ZfBR 2003, 364; ZfIR 2003, 657 (Ls.)

HOAI § **10** Abs. 3a, § **62** Abs. 3

## **Problem/Sachverhalt**

Der Bauherr beauftragte einen Ingenieur mit Leistungen der Tragwerksplanung an einem Krankenhaus. Unter anderem erfolgten Umbauarbeiten im Bestand. Für bestimmte Leistungsphasen hatten die Parteien keine schriftliche Vereinbarung getroffen, dass die vorhandene Bausubstanz bei dem Ansatz der anrechenbaren Kosten entsprechend § 10 Abs. 3a HOAI zu berücksichtigen ist. Dennoch verlangt dies der Ingenieur und hat dementsprechend sein Honorar berechnet. Der Bauherr verweist auf den Wortlaut des § 10 Abs. 3a HOAI ("der Umfang der Anrechnung bedarf der schriftlichen Vereinbarung").

## **Entscheidung**

Der BGH gibt dem Ingenieur Recht. Die Schriftform ist keine zwingende Voraussetzung für den Anspruch eines Ingenieurs oder Architekten auf ein Honorar, bei dessen Berechnung die vorhandene Bausubstanz berücksichtigt wird, wenn sie technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wurde. Wird eine Vereinbarung insoweit zwischen Bauherr und Ingenieur/Architekt nicht getroffen - aus welchen Gründen auch immer -, entfällt also nicht die grundsätzlich und preisrechtlich bindende Anordnung, dass die vorhandene Bausubstanz nach Maßgabe des § 10 Abs. 3a HOAI zu berücksichtigen ist.

## **Praxishinweis**

Dem Bauen im Bestand kommt angesichts der allgemeinen Baukrise heute besondere Bedeutung zu. Deshalb ist die Entscheidung des BGH außerordentlich richtungweisend. Die Vorschrift des § 10 Abs. 3a HOAI, die mit der 3. Novelle in die HOAI eingefügt worden war, stellte ein besonderes Ärgernis für die Baupraxis dar: Sie galt als ein Exempel einer verunglückten (weil unklaren und lückenhaften) Vorschrift. Dementsprechend wurde sie in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich ausgelegt. In der Baupraxis verursachte sie ständig Streit. Die Entscheidung bringt endlich eine Klärung: Die schriftliche Vereinbarung über die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz in die anrechenbaren Kosten hat nur eine klarstellende Funktion. Das Schriftformerfordernis ist keine Anspruchsvoraussetzung. Die Entscheidung war in dieser Aussage erwartet worden, weil § 10 Abs. 3a HOAI auf eine alte BGH-Entscheidung (BauR 1986, 593) zurückzuführen ist. Trotz dieser für Ingenieure und Architekten erfreulichen, weil Honorar erhöhenden Entscheidung empfiehlt es sich stets, eine entsprechende Vereinbarung über die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz zu treffen. Dabei sollte vor allem der „angemessene Wert“ des Baubestandes, der technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bereits der Höhe nach einvernehmlich festgelegt werden, um auch insoweit Streit zu vermeiden. Eine solche Vereinbarung kann - wie der BGH nunmehr ebenfalls klargestellt hat - jederzeit getroffen werden, also nicht nur bei Auftragserteilung.

Ludwigshafen, 02. März 2004

Wolfgang Kaufhold

Beratender Ingenieur

Von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für Ingenieurhonorare