



## Vertraglich regeln!

# Worauf bezieht sich der Umbauzuschlag?

War in der HOAI a. F. klar geregelt, dass sich der Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar für die Grundleistungen bezieht, ist das in der neuen HOAI nicht mehr geregelt. Es könnte wie bisher ein Zuschlag zum Honorar, es könnte aber auch ein Zuschlag auf die anrechenbaren Kosten sein. Für letzteres spricht, dass der Zuschlag die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz umfasst. Falls es ein Zuschlag auf das Honorar ist, bleibt unklar, ob es nur ein Zuschlag auf die verordneten Leistungen (§ 3 Abs. 2 HOAI), oder auch ein Zuschlag auf die Besonderen Leistungen (§ 3 Abs. 3 HOAI) ist. Gerade im Bereich der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen ist das wichtig, denn dort ist die Örtliche Bauüberwachung eine Besondere Leistung. Damit kein Streit entsteht empfiehlt die GHV dazu eindeutige Regelungen in den Vertrag aufzunehmen.

**Anfragen:** Auftraggeber und Auftragnehmer erläutern vielfach der GHV, dass sie früher und heute in ihren Verträgen (teilweise Musterverträgen) regeln: „Ein Umbauzuschlag ist vereinbart in Höhe von XX %.“ Früher hätte das nie der Auslegung bedurft. Heute stellt sich aber die Frage, auf was sich der Umbauzuschlag bezieht.

**Vorab:** Soweit die HOAI genannt wird, ist die aktuelle Fassung gemeint. So weit auf die alte HOAI Bezug genommen wird, wird diese als HOAI a. F. (alte Fassung) bezeichnet.

**Antwort:** Unter der Wirksamkeit der HOAI a. F. hatte eine solche Formulierung wie in den Anfragen nur ganz vereinzelt zu Rückfragen geführt. Die Antworten waren meist leicht zu geben, denn die sonstigen vertraglichen Vereinbarungen, zusammen mit den Regelungen der HOAI, lieferten ausreichende Hinweise, wie die Vereinbarung auszulegen war.

**Beispiel 1:** Im Teil II HOAI a. F. war der Umbauzuschlag in § 24 Abs. 1 HOAI a. F. wie folgt verordnet: „Honorare ... sind ... nach der Honorartafel des § 16 mit der Maßgabe zu ermitteln, dass eine Erhöhung der Honorare um einen Vomhundertsatz schriftlich zu ver-

einbaren ist.“ In § 16 Abs. 1 HOAI a. F. wiederum war geregelt: „Die ... Honorare für die in § 15 aufgeführten Grundleistungen ...“. Damit zeigt die Verordnung, dass sich der vertraglich vereinbarte Zuschlag nur auf die Honorare für Grundleistungen bezog und damit auf die linke Spalte des § 15 Abs. 2 HOAI a. F. Soweit Honorare für Besondere Leistungen oder Zeithonorare vereinbart waren, lieferte die in der Anfrage genannte vertragliche Vereinbarung keinen Hinweis, dass diese auch zu beaufschlagten waren.

**Beispiel 2:** Im Teil VII HOAI a. F. war der Umbauzuschlag in § 59 Abs. 1 HOAI a. F. wie folgt verordnet: „Honorare ... sind ... mit der Maßgabe zu ermitteln, dass eine Erhöhung der Honorare für die Grundleistungen nach § 55 und für die örtliche Bauüberwachung nach § 57 um einen Vomhundertsatz schriftlich zu vereinbaren ist.“ Hier hatte die HOAI eindeutig verordnet, dass sich ein vereinbarter Zuschlag auf die Grundleistungen bezog, bestehend aus der linken Spalte des § 55 Abs. 2 und der Nummern 1 bis 10 des § 57 Abs. 1 HOAI a. F. Waren Besondere Leistungen vereinbart oder ein Zeithonorar, gab es dafür ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung keinen Zuschlag.

**Beispiel 3:** Im Teil VIII HOAI a. F. war der Umbauszuschlag in § 66 Abs. 5 HOAI a. F. wie folgt verordnet: *„Bei Umbauten ... ist ... eine Erhöhung des nach § 65 ermittelten Honorars um einen Vomhundertsatz schriftlich zu vereinbaren.“* In § 65 Abs. 1 HOAI wiederum war geregelt: *„Die ... Honorare für die in § 64 aufgeführten Grundleistungen bei der Tragwerksplanung ...“* Damit lag hier die gleiche Regelung wie in den anderen beiden Teil VII und Teil II HOAI a. F. vor, d. h. der Umbauszuschlag hat sich nur auf die Honorare für die Grundleistungen bezogen.

**Beispiel 4:** Im Teil IX HOAI a. F. war der Umbauszuschlag in § 76 Abs. 1 HOAI a. F. wie folgt verordnet: *„Honorare ... sind ... nach der Honorartafel des § 74 mit der Maßgabe zu ermitteln, dass eine Erhöhung der Honorare um einen Vomhundertsatz schriftlich zu vereinbaren ist.“* In § 74 Abs. 1 HOAI a. F. wiederum war geregelt: *„Die ... Honorare für die in § 73 aufgeführten Grundleistungen ...“*. Damit war auch hier klar, dass sich der vertraglich vereinbarte Zuschlag nur auf die Honorare für Grundleistungen bezog und damit auf die linke Spalte des § 74 Abs. 3 HOAI a. F..

Somit waren die Regelungen in allen Teilen der HOAI a. F. grundsätzlich übereinstimmend und im Wortlaut eindeutig, so dass sich der Umbauszuschlag auf das Honorar für die Grundleistungen bezog. Die Parteien hatten meist nichts anderes speziell vertraglich vereinbart. Folglich waren vereinzelte Rückfragen hierzu leicht zu beantworten.

Mit der aktuellen HOAI hat sich der Wortlaut im Vergleich zur a. F. geändert und ist unklar geworden. Zudem wird in allen Leistungsteilen nur noch auf § 35 HOAI verwiesen. In § 35 Abs. 1 Satz 1 HOAI ist verordnet: *„Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80 Prozent vereinbart werden.“* Der Wortlaut liefert keinen Hinweis, worauf sich der Zuschlag beziehen soll. Es ist bereits unklar, ob es ein Zuschlag auf die anrechenbaren Kosten oder ein Zuschlag auf das Honorar sein soll. Wäre an der alten Regelung nichts verändert worden, könnte man annehmen, dass es wie bisher ein Zuschlag auf das Honorar wäre. Da der Ordnungsgeber aber gemäß Amtlicher Begründung (BR-Ds. 395/09) die Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz mit in den Umbauszuschlag integriert hat, könnte man vermuten, dass der Ordnungsgeber einen Zuschlag auf die anrechenbaren Kosten meint. Hier hilft also kein „Lesen im Kaffeesatz“, hier sollten die Parteien im Vertrag regeln, auf was sich ein vereinbarter Umbauszuschlag beziehen soll. Von besonderer Bedeutung ist das für die Honorare für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen. War nämlich unter der Regelung der

alten HOAI die Örtliche Bauüberwachung gem. § 57 HOAI a. F. eine Grundleistung und damit gemäß den Ausführungen zum Beispiel 2 grundsätzlich mit dem Umbauszuschlag versehen, ist die gleiche Leistung nach neuer HOAI, und das auch nur in den beiden genannten Leistungsteilen, eine Besondere Leistung. Diese Ungleichbehandlung zur früheren Regelung und zwischen den verschiedenen Leistungsbildern leuchtet nicht ein, da Umbau und Modernisierung die Örtliche Bauüberwachung erschweren.

Mit der in der Anfrage ausgeführten Formulierung ist es unmöglich zu erkennen, auf was sich der Zuschlag bezieht. Ein Streit ist vorprogrammiert. Ein solcher Streit ist nicht einmal dann auszuschließen, wenn der Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 Satz 2 greift. Dieser regelt, dass ein Umbauszuschlag von 20 % greift, wenn die Parteien keinen Zuschlag vereinbart haben. Auch dort bleibt völlig offen, auf was dieser Zuschlag zu beziehen ist.

Ein „sparsamer“ Auftraggeber könnte argumentieren, dass der Bezug zu den anrechenbaren Kosten gegeben ist. Über die Degression der Honorartafel würde damit etwas weniger Honorar entstehen als beim Bezug zum Honorarbetrag in Euro. Ein Auftragnehmer wird argumentieren, dass der Ordnungsgeber den neuen Umbauszuschlag identisch zum alten Umbauszuschlag „gemeint“ hat; ansonsten hätte nahe gelegen, dass er in der Amtlichen Begründung hierzu Ausführungen macht, die sich aber lediglich zum Wegfall der mitverarbeiteten Bausubstanz gem. § 10 Abs. 3a HOAI a. F. äußert. Vorzugswürdig erscheint letzte Ansicht, da sie die historische Praxis der HOAI a. F. mit einem bislang eindeutigen Verständnis anführen kann, wogegen die zuerst genannte Ansicht nur anführen kann, dass die Bezugnahme offen ist, ohne selbst einen Beleg für den einen oder anderen Bezugspunkt - (Grund)leistung oder anrechenbare Kosten - zu haben.

#### **Zusammenfassung und Empfehlung:**

Der Umbauszuschlag nach HOAI a. F. war ohne anders lautende vertragliche Vereinbarung ein Zuschlag auf das Honorar für die Grundleistungen. In der neuen HOAI ist der Bezug nicht mehr verordnet. Wollen die Parteien die gleiche Regelung wie in der HOAI a. F., sollten sie im Vertrag folgendes aufnehmen:

*„Es wird ein Umbauszuschlag von X % vereinbart. Der Zuschlag bezieht sich auf das Honorar für die Grundleistungen.“*

Geht es um Ingenieurbauwerke oder Verkehrsanlagen sollte im Vertrag zusätzlich folgende Regelung aufgenommen werden: *„Der Zuschlag ist auch für die Örtliche Bauüberwachung nach Anlage 2.8.8 vereinbart.“*

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.

Viktoriastraße 28

68165 Mannheim

Tel: 0621 – 860 861 0

Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 09/2011, Seiten 58 bis 59
---