

Architektenvergütung

Berücksichtigung von bestehender Bausubstanz bei Umbauten

In Wohnungsunternehmen werden zunehmend Anbauten und Dachaufstockungen im Bestand durchgeführt. Dabei fließt die existierende Bausubstanz in die Kostenberechnung des Architekten ein. In der Honorarverordnung ist dies nicht klar geregelt; verbreitete Rechenmuster helfen weiter.



Jutta Wittler
 Fachanwältin für Bau- und
 Architektenrecht
 Luther Rechtsanwaltsgesellschaft
 Köln

Zwischen dem Bauherrn und seinem Architekten kommt es häufig zu Diskussionen über die Vergütung von Planer-Leistungen, falls vorhandene

Bausubstanz zu berücksichtigen ist. Dies kann z. B. bei einem Anbau die Außenwand des Bestandsobjektes oder bei einer Denkmalimmobilie die historische Fassade sein.

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bezieht sich vor allem auf Planungskosten von Neubauprojekten. Sie sieht für Umgestaltungen mit grundlegenden Eingriffen in die Konstruktion oder den Bestand einen Umbauzuschlag vor. Das Preisrecht bietet jedoch keine

verbindliche Methode, wie die vorhandene Bausubstanz angemessen im Rahmen der Kostermittlung zu berücksichtigen ist. Versuche, diese streitanfällige Thematik durch die Möglichkeit einer Erhöhung des Umbauzuschlages auf maximal 80% zu lösen, wurden in der HOAI-Fassung von 2013 wieder kassiert. Am Markt wurden keine Zuschläge in dieser Höhe angenommen. Gleichzeitig ist das Thema in der Wohnungswirtschaft sehr präsent. Gerade in nachgefragten



Bei Aufstockungen gibt es viele Besonderheiten zu berücksichtigen - nicht zuletzt, was die Berechnung des Architektenhonorars angeht. Hier ein Beispiel für eine Aufstockung bei der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth mbH (siehe auch DW 2/2015, S. 38-39)

Ballungsregionen versuchen Wohnungsunternehmen, in ihren Beständen durch Anbauten, Nachverdichtung oder Aufstockungen zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Dies gilt insbesondere für Liegenschaften aus den 1960er bis 1980er Jahren.

Welche Berechnungswege sind sinnvoll, sorgen bei Wohnungsunternehmen und Planungsbüros für Zufriedenheit und sind juristisch durchzuhalten?

Drei häufige Konfliktherde

Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist nach Definition der HOAI 2013 der Teil eines zu planenden Objektes, der bereits hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverwendet wird. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Substanz sollen nach der Vorstellung des Ordnungsgebers schriftlich festgelegt werden. Die Schriftform ist aber keine Voraussetzung dafür, dass sie bei der Abrechnung in Ansatz gebracht werden kann. Drei Konfliktherde sind in diesem Zusammenhang häufig anzutreffen:

- Ein mögliches Problem ist, dass die künftigen Vertragsparteien sich schon zu Beginn nicht über die Substanz-Berücksichtigung einigen können.
- Oder zweitens, dass der Architekt den mitzuverarbeitenden Bestand nicht in seine Honorarvorstellungen einfließen lässt. Oft meiden Planer das Gespräch über diesen Honorarhebel, um die Geschäftsanbahnung nicht zu belasten.
- Problematisch wird es auch, wenn der Bauherr einen zu berücksichtigenden Wert vorgibt, der vertraglich fixiert wird, sich aber später als nicht angemessen erweist. Der Architekt legt dann in seiner Schlussabrechnung einen anderen Wert als „angemessen“ im Sinn der HOAI zugrunde.

Bestand im Vorfeld genau untersuchen

Die Vertragsparteien sind mit Blick auf die Honorarseite gut beraten, bei einem Mix aus Neu- und Altbau in der Grundlagenermittlung die Bestandsflächen genau unter die Lupe zu nehmen. Ergibt sich, dass vorhandene Bauteile einbezogen werden, sollte der Umfang vor Vertragsabschluss einverständlich festgelegt werden. Auftraggeber und Planer sollten ihre Berechnungen unbedingt zum Vertragsbestandteil machen. Wegen der Streitfähigkeit dieser Thematik landen Konflikte nicht selten vor Gericht. Dies kann zu jahrelangen Gutachtenverfahren führen.

Eine frühe Verständigung ergibt auch aus Auftraggebersicht Sinn, da der Auftraggeber den Mindestsatz beachten muss. Bezogen auf die Bausubstanz

bedeutet dies, dass nur die angemessene Berücksichtigung eine Rechtssicherheit dahingehend gewährleistet, dass die Honorarvereinbarung verbindlich ist und bleibt. Denn sie muss sich am zwingenden Preisrecht der HOAI messen lassen.

Verbreitetes Berechnungsmodell

Um die anrechenbaren Kosten aus der mitzuverarbeitenden Bausubstanz angemessen zu bestimmen, sind die sogenannten Wert- und Leistungsfaktoren maßgeblich. Folgende Berechnungsschritte sind zu vollziehen: Zunächst wird die Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Quadratmetern bestimmt (M). Dann wird der Substanzwert nach ortsüblichen Preisen in Euro ermittelt (W). Im dritten Schritt wird der effektiv dem Erhaltungszustand entsprechende Wertfaktor angesetzt (WF), danach der Leistungsfaktor in Form der Mitverarbeitung pro Leistungsphase bestimmt (LF). Dieser hängt davon ab, inwieweit beim Mitverarbeiten planerische und überwachende Tätigkeiten anfallen. Die gängige Formel lautet somit verkürzt: $M \times W \times WF \times LF$ (für ein konkretes Rechenbeispiel siehe nebenstehenden Kasten).

Im Einzelfall kann überlegt werden, ob der gemäß HOAI 2013 vorgesehene Umbauszuschlag in Höhe von maximal 33% als Kompensation auf die für den Neubau erbrachten Leistungen dienen kann. Die Praxis zeigt, dass es selten gelingt, einen Zuschlag jenseits von 20% auszuhandeln. Darüber hinaus scheinen schriftliche Vereinbarungen unter 20% nach der HOAI 2013 auch zulässig zu sein. Somit könnte eine bilaterale Erhöhung dieses Zuschlages auf den Maximalzuschlag von 33% für Gebäude dazu dienen, den Parteien aufwändige Ermittlungen der Bausubstanz zu ersparen. Auch hier sind die Vertragsparteien gut beraten, die be-

RECHENEXEMPEL FÜR ANRECHENBARE BAUSUBSTANZ

Die gängige Formel lautet:

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

Beispiel:

Eine Außenwand von 50 m² Fläche (M) und einem Substanzwert von 1.000 € (W) soll bei einem Anbau angerechnet werden. Gemäß ihrem Zustand (30 Jahre alt) wird sie um den Wertfaktor 0,7 (WF), reduziert. Der Architekt mit dem Auftrag über die Phasen 1 bis 4 muss die Wand planerisch berücksichtigen. Demnach ergibt sich unter Berücksichtigung der Leistungsfaktoren für die Objektplanung nach Locher/Koebler/Frik (12. Aufl., 2014, Rn.66 ff.):

$$50 \times 1.000 \text{ €} \times 0,7 \times 0,9 = 31.500 \text{ €}$$

als Anteil der in den Phasen 1 bis 4 mitzu berücksichtigenden Bausubstanz.

absichtliche Kompensation schriftlich festzulegen. Zudem ist eine Kompensation auf anderem Wege, etwa mittels Anhebung des Mindestsatzes oder der Honorarzone, denkbar.

Laut BGH-Urteil spielt es eine untergeordnete Rolle, über welche Honorarparameter der Architekt die gebotene Entlohnung für die Mehrleistungen aufgrund anrechenbarer Bausubstanz erreicht. Entscheidend ist, dass er mindestens die nach HOAI vorgesehene Gesamtsumme erreicht (BGH, VII ZR 16/03 in BauR 2005, 735).

WAS BAUHERR UND ARCHITEKT IN SACHEN ANRECHENBARER BAUSUBSTANZ BEACHTEN SOLLTEN

- Sie sollten sich auf die Berechnungsart verständigen und diese schriftlich festlegen. Gängige Berechnungsformeln und Beispiele zu maßgeblichen Leistungsfaktoren sind hilfreich.
- Wurde im Vorfeld keine Vereinbarung getroffen, darf der Architekt ungeachtet dessen in seiner Schlussrechnung einen angemessenen Wert für die tatsächlich mitberücksichtigte Bausubstanz zugrunde legen, um nach dem Preisrecht auf den Mindesthonorarsatz zu gelangen.
- Wurde im Vorfeld eine Vereinbarung getroffen, deren Angemessenheit fraglich ist, muss sich der Auftraggeber darüber im Klaren sein, dass sie aus preisrechtlichen Gesichtspunkten angreifbar ist.
- Kommt es zu ernsthaften Meinungsverschiedenheiten, können die Vertragspartner als Alternative zu einem langwierigen Gutachter-Rechtsstreit einen HOAI-Sachverständigen als Schiedsgutachter beauftragen. Dessen Bestimmung im Rahmen eines Schiedsgutachterverfahrens ist grundsätzlich verbindlich.