

C. Pithart/digitalstock



WENN DER BESTAND eines Objektes bei einem Umbau berücksichtigt und ...



... MODERNISIERT WIRD, gewährt die HOAI einen Umbauschlag.

J. Wiesler/digitalstock

GHV:

Im *Fall 1* hat der Planer keinen Anspruch auf einen Umbauschlag. § 3 Nr. 5 HOAI definiert den Umbau wie folgt:

Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

Hier wird zwar ohne Zweifel das Objekt Gebäude umgebaut, was einen Anspruch auf einen Umbauschlag für den Gebäudeplaner nach Teil II HOAI zur Folge hat, jedoch nicht das Objekt Technische Ausrüstung. Schließlich ist ja in § 76 HOAI ein Umbauschlag für Objekte der Technischen Ausrüstung verordnet. Dies stellt auch die Rechtsprechung mit Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg klar (Urteil vom 5.11.1999; Az.: 4 U 47/99, BauR 2000, 762), in der das Gericht urteilt, dass bei einer vollständig neuen technischen Anlage kein Umbau im Sinne des § 76 HOAI vorliege. Das Urteil gibt aber auch den entscheidenden Hinweis, wie die erhöhte Schwierigkeit bei der Honorarermittlung zu berücksichtigen ist. In einem solchen Fall könne nämlich die Honorarzone grundsätzlich nicht mehr über die Objektliste nach § 72 HOAI bestimmt werden, welche nach dem dortigen Satz 1 ja nur die Regelzuordnung darstellt, sondern müsse nach den Bewertungsmerkmalen des § 71 HOAI bestimmt werden. Dort sind für den vorliegenden Fall mindestens die Integrationsansprüche (Merkmal Nr. 2), aber auch die Technische Ausgestaltung, die Anforderungen an die Technik und die konstruktiven Anforderungen deutlich höher zu bewerten als bei einer Neubaumaßnahme, bei der sich auch die Baukonstruktion noch an die Technische Ausrüstung anpassen lässt.

Dies wird in der Regel zur Folge haben, dass die Honorarzone III vorliegt, obwohl die Maßnahme in einem Neubau nach Objektliste nur in Zone I oder II einzustufen wäre. Schließlich ist es ohne Frage nachvollziehbar, dass die Planung einer neuen Technischen Ausrüstung in ein bestehendes Gebäude grundsätzlich hohe Planungsanforderungen darstellt, welche nach § 71 Abs. 1 zur Honorarzone III führen.

In *Fall 2* stellt sich die honorarrechtliche Einordnung grundsätzlich anders dar. Hier wird der Planer einerseits zu Recht einen Umbauschlag fordern, aber auch vorhandene Bausubstanz anrechnen können. Gegebenenfalls kann er sogar noch einzelne Abschnitte nach § 21 HOAI abrechnen. Wenn der Planer für einen ersten Planungsabschnitt die vorhandene Technische Ausrüstung mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand so umzuplanen hat, dass sie für die Übergangsphase bis zur Realisierung eines weiteren Planungsabschnitts ihre Funktion

Umbauschlag auch für neue TGA

Es gibt viele Sanierungsprojekte, bei denen sogar nach höchstrichterlicher Überzeugung ein Umbauschlag fällig wird

Auch wenn der Umbau von Technischen Ausrüstungen in der Praxis eher die Ausnahme darstellt, gibt es Projekte, bei denen ein Umbauschlag zu Recht abgerechnet werden kann. Bei Projekten, bei denen Bauabschnitte zu realisieren sind, kann sogar dann ein Umbauschlag zum Tragen kommen, wenn am Ende die gesamte Technik erneuert worden ist. Dies ist dann gegeben, wenn Zwischenabschnitte unter Aufrechterhaltung des Bestandes zu planen sind. Tritt eine solche Umbausituation auf, wird in der Regel auch vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet, die dann bei den Anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen ist.

Peter Kalte | Michael Wiesner

Zu diesem nicht ganz leichten Themenkomplex erreichten die Gütestelle für Honorar- und Vergaberecht (GHV) in Ludwigshafen neulich folgende

Anfragen:

Frage 1: Ein Auftraggeber will ein bestehendes Bürogebäude entkernern, baulich umbauen und mit einer vollständig neuen Technischen Ausrüstung versehen. Er fragt an, ob der Auftragnehmer zu Recht auf einen Umbauschlag bestehen kann, weil es eine erhöhte Schwierigkeit darstellt, in ein bestehendes Gebäude eine neue Technik zu integrieren.

Frage 2: Ein Planer fragt an, ob ein Umbaus-

schlag bei einem Klinikumbau angesetzt werden kann, bei dem zwar am Ende die gesamte Technische Ausrüstung erneuert wird, er aber den Bestand so umzuplanen hat, dass einzelne Bereiche der Klinik ihren Betrieb weiter aufrecht erhalten können, während ein Bereich erneuert wird. Weiter will er wissen, ob sein Auftraggeber zu Recht die Anrechenbarkeit von mitverarbeiteter Bausubstanz ausschließen könne, wenn bereits ein Umbauschlag vereinbart ist. Dieser Auftraggeber behauptet, es könne nur den Umbauschlag geben und nicht dann auch noch vorhandene Bausubstanz die anrechenbaren Kosten erhöhen!

Diesen Anfragenden gab die GHV folgende Antworten:

sicher gewährleistet, liegt eine Umbausituation vor, die eindeutig einen Umbauschlag rechtfertigt. Dies auch, wenn ganz am Ende der Maßnahme die Zwischenprovisorien nicht mehr existieren und eine vollständig neue technische Ausrüstung entstanden ist.

Auch dies stellt ein aktuelles Urteil klar, und zwar das des Landgerichts Zwickau (Urteil vom 17.3.2006; Az.: 7 O 1795/04, IBR 2008, 460), wo eindeutig entschieden ist, dass der Zweck des Umbauschlags darin besteht, die sich für den Planer durch einen Umbau ergebende Mehrbelastung honorarmäßig auszugleichen. Derartige Mehrbelastungen bestünden auch dann, wenn im Zusammenhang mit einem Umbau eine vollständige neue technische Anlage geplant wird.

Im entschiedenen Fall hatte der Planer eine teilweise realisierte Planung vorgefunden und hatte seine Planung mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand vorzunehmen, in dem er sukzessive geschossweise den Bestand auszutauschen und die Aufrechterhaltung der restlichen Geschosse sicherzustellen hatte, übrigens dies auch bei einer Klinik.

Dies ist einleuchtend, wenn man berücksichtigt, dass alle Anlagen, die neuen und der Bestand, während dieser Umbausituationen häufig über einen längeren Zeitraum, teilweise über mehrere Jahre sicher betrieben werden müssen.

Damit stellen diese Übergangslösungen eigene Planungen dar, die, wenn sie unter den Anwendungsbereich des § 21 HOAI fallen, dann sogar eine getrennte Honorarermittlung für jeden Planungsabschnitt zulassen.

§ 21 HOAI greift dann, wenn die Planungsabstände einen *größeren* Zeitabstand umfassen. Dieser ist zwar nirgends genau gefasst, in der Literatur gelten aber allgemein sechs Monate als sicherer Maßstab für einen solchen größeren Abstand.

Die zweite Teilfrage in der *Frage 2* ist wiederum eher einfach zu beantworten. Liegt eine Umbausituation vor, wird in aller Regel auch vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet. Schließlich bedeutet ja gerade der Umbau, dass vorhandene Bausubstanz vorhanden ist, die in einer Umbauplanung technisch mitzuarbeiten ist. Eindeutig hat der Verordnungsgeber in § 69 Abs. 4 HOAI definiert, dass der § 10 Abs. 3a HOAI auch für die Technische Ausrüstung sinngemäß gilt. Das bedeutet, dass auch bei der Technischen Ausrüstung bei den anrechenbaren Kosten vorhandene Bausubstanz, die technisch mitverarbeitet wird, angemessen zu berücksichtigen ist.

Dass sich Umbauschlag und die Anrechnung vorhandener Bausubstanz nicht ausschließen, hatte der Bundesgerichtshof bereits 1988 entschieden (Urteil vom 19.06.1988; Az.: VII ZR 260/84, BauR 1986, 593), wo er eindeutig ausführt dass eine Umbausituation eine Zusatzvergütung von vorhandener Bausubstanz nicht ausschließt.

Fazit

Hat der Planer eine vollständig neue Technische Ausrüstung in ein bestehendes entkerntes Gebäude einzuplanen, liegt keine Umbausituation vor, sondern meist eine Planung in der Honorarzone III. Sind Umbausituationen zu planen, die den Bestand berücksichtigen, greift meist ein Umbauschlag und die anrechenbaren Kosten sind durch die Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz zu erhöhen. Liegen dann noch Planungsabschnitte in größeren Zeitabständen über sechs Monate vor, entsteht ein weiterer Honoraranspruch aus § 21 HOAI, weil die Abschnitte getrennt abzurechnen sind.

► Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV)
Schillerplatz 12/14
67071 Ludwigshafen
Tel.: 0621/68560900
Fax: 0621/68560901
www.ghv-guetestelle.de



€ 19,80

zzgl. Versandkosten

14-Jahres-DVD Deutsches IngenieurBlatt 1994 - 2007 Elektronisches Planer-Archiv

Mit der DiB-14-Jahres-DVD erhalten Sie sämtliche – bis einschließlich 2007 – erschienenen DiB-Ausgaben. Das sind 10.081 Seiten in Volltext mit allen Bildern im Original-Layout.

Sie können in diesem elektronischen Archiv einfach blättern oder gezielt nach Artikeln, Produktberichten oder Recht- & Steuertipps suchen.

Mit der komfortablen Volltextsuche sind Recherchen quer durch alle DiB-Ausgaben der Jahre 1994 bis 2007 ein Kinderspiel. Sie finden einfach und schnell die Artikel, Objektberichte und DiB-Specials zum gesuchten Thema. So finden Sie alle Artikel und Produktberichte/-Hersteller von **(A)rb**eitssicherheit bis **(W)asser** oder **(A)bacus** bis **(Z)inCo**.

Nach Eingabe des Stichwortes erhalten Sie eine Trefferliste. Von dort gelangen Sie durch Doppel-Klick auf den jeweiligen Artikel, in dem das Stichwort nochmals hervorgehoben ist. Mit zwei weiteren Maus-Klicks kann der ganze Artikel dann im Original-Layout des DiB ausgedruckt werden.

Bestellformular auch unter
www.deutsches-ingenieurblatt.de



Fachverlag Schiele & Schön GmbH
Markgrafenstr. 11 · 10969 Berlin
Tel.: 030 253752-21
Fax: 030 253752-99
E-Mail: figur@schiele-schoen.de
Internet: www.schiele-schoen.de

