



BEI UMBAUTEN gibt es jetzt mit der neuen HOAI keine Einschränkung mehr auf „wesentliche“ Eingriffe – so wird aus vielen „unwesentlichen“ Umbauten jetzt ein HOAI-Umbau.

wenige Schaltanlagen aber erhalten geblieben sind und in die neue Gesamtanlage zu integrieren waren. Da das Schulgebäude baulich umgebaut worden ist, hält der Planer einen Umbauzuschlag als Ausgleich für die Schwierigkeiten der Planung seiner Anlagen in das bestehende Gebäude für angemessen. Er will wissen, ob dies HOAI-konform gehe.

Alle vier Fälle machen den Unterschied zwischen der HOAI 1996 und der HOAI 2009 bei der Definition des Umbaubegriffs deutlich. Während sie alle der Wirksamkeit der HOAI 1996 nicht als Umbauten einzustufen sind und damit auch kein Anspruch auf einen Umbauzuschlag gegeben ist, sind unter der Wirksamkeit der HOAI 2009 alle Fälle als Umbau einzustufen und ein Umbauzuschlag wäre, nach den Regelungen des Paragraphen 35 HOAI 2009, zu ermitteln.

Während nämlich die HOAI 1996 in Paragraph 3 Nr. 5 Umbauten als *Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand* bezeichnet, verzichtet der Verordnungsgeber in Paragraph 2 Nr. 6 der neuen HOAI bei der Definition des Umbaus gewollt auf das Wort *wesentlich*.

Dass dies der Wille des Verordnungsgebers ist, ergibt sich aus der Begründung (BR-Drucksache 395/09) zur HOAI 2009, wo ausgeführt ist:

Bisher musste es sich bei der Eingruppierung der Leistungen als Umbauten oder Umgestaltungen nach Nummer 6 um „wesentliche“ Eingriffe in Konstruktion oder Bestand handeln. Durch die Streichung des Begriffes „wesentliche“ wird der Anwendungsbereich ausgeweitet.

Die Streichung dieses einen Wortes hat, wie die Beispiele zeigen, in der Praxis einen erheblichen Einfluss darauf, ob eine Maßnahme als Umbau einzustufen ist oder nicht. War ein Umbau nach HOAI 1996 erst dann gegeben, wenn ein *wesentlicher* Eingriff vorlag, führt die Streichung dieses Begriffes dazu, dass auch bereits unwesentliche Eingriffe in Konstruktion oder Bestand als Umbau einzustufen sind.

Ob es eine Grenze nach unten gibt, das heißt, ob jeder noch so kleine Eingriff in Konstruktion oder Bestand als Umbau einzustufen ist, wird abschließend wohl erst die Rechtsprechung klären.

Grundsätzlich wird es aber anzunehmen sein, weil auf eine Quantifizierung vom Verordnungsgeber völlig verzichtet wurde. Er hätte ja auch, vergleichbar mit der Regelung zu *Vergütung der Besonderen Leistungen* nach Paragraph 5 Absatz 4 HOAI 1996 formulieren können: *ein nicht unwesentlicher Eingriff*. Dann wären alle die Fälle gerade kein Umbau, bei denen nur ein unwesentlicher Eingriff gegeben ist. Das ist aber nicht der Fall.

Mindestens 20 Prozent

Die neue HOAI beschert den Ingenieuren jetzt viel öfter ein Umbauhonorar

Die HOAI 2009 unterscheidet sich in ihrer Definition des Umbaus gegenüber der HOAI 1996 nur in einem einzigen Wort: „wesentlich“. Das hat der Verordnungsgeber in der neuen HOAI 2009 gewollt und ganz bewusst gestrichen und damit deutlich mehr Aufträge dem Umbau zugeordnet als unter der Wirksamkeit der HOAI 1996. Den Parteien ist – wie viele Anfragen bei der Gütestelle für Honorar- und Vergaberecht in Ludwigs-hafen gezeigt haben – grundsätzlich zu empfehlen, immer dann, wenn kein reiner Neubau vorliegt, über einen Umbauzuschlag zu verhandeln. Die Antworten auf vier solcher Anfragen bei der GHV sollen zeigen, warum das so ist.

Peter Kalte | Michael Wiesner

Anfrage 1: Ein Architekt hat als Maßnahme der Gebäudesanierung die Erneuerung der Fenster und der Wärmedämmung geplant. Dabei wurden auch einige wenige Fenster vergrößert und einige wenige neue Türen (Fluchttüren) gesetzt. Er beansprucht einen Umbauzuschlag. Der Auftraggeber will nun wissen, ob ein Umbauzuschlag gerechtfertigt sei.

Anfrage 2: Ein Kläranlagenplaner hat durch das Einziehen einer Trennwand in ein Belebungsbecken einen nicht belüfteten Bereich für die Denitrifikation geschaffen. Auch er beansprucht einen Umbauzuschlag und auch hier will der Auftraggeber wissen, ob ein Umbauzuschlag gerechtfertigt ist.

Anfrage 3: Ein Verkehrsanlagenplaner hat eine bestehende innerörtliche Verkehrsanlage erneuert. Dafür wurde der Bestand bis

zum Planum ausgekoffert, und der Oberbau wurde von Grund auf neu gebaut. Die Verkehrsanlage wurde im Bereich der bestehenden Ein- und Ausfahrten entsprechend den Wünschen der Anwohner neu angepasst, teilweise bis in die Hofeinfahrten hinein. Der Planer beansprucht einen Umbauzuschlag mit Bezug auf Paragraph 59 Absatz 3 HOAI 1996 (den es im Übrigen in der HOAI 2009 nicht mehr gibt), weil im vorliegenden Fall geringe Kosten für Erdarbeiten, sowie eine gebundene Gradierte und eine schwierige Anpassung an die vorhandene Bebauung gegeben sei. Er will nun wissen, ob er einen Umbauzuschlag ansetzen kann.

Anfrage 4: Ein Planer der Technischen Ausrüstung hat bei einem Schulgebäude die Elektrotechnik soweit erneuert, dass die elektrotechnischen Schaltanlagen im wesentlichen erneuert wurden, die Kabel und einige

Da die Fälle des reinen Neubaus auf der grünen Wiese immer seltener werden, werden die Parteien nach HOAI 2009 grundsätzlich den Umbauschlag zu verhandeln haben.

Zu den einzelnen Fällen:

Fall 1: In diesem Fall ist die Vergrößerung einiger weniger Fenster und der Einbau einiger weniger neuer Türen in Bezug auf die Gesamtmaßnahme als unwesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand einzustufen. Entsprechend ist nach HOAI 1996 kein Umbau gegeben, sodass auch keine Berechtigung besteht, einen Umbauschlag anzusetzen. Unter Wirksamkeit der HOAI 2009 wäre dies anders. Hier genügt, dass grundsätzlich in die Konstruktion oder den Bestand eingegriffen wird, und damit ein Umbau gegeben ist und somit der Umbauschlag greift. Das führt grundsätzlich dazu, dass bereits ein neuer Durchbruch im Bestand in Zukunft genügen wird, die gesamte Maßnahme als Umbau einzustufen.

Fall 2: Auch in diesem Fall stellt das Einziehen einer Trennwand in ein Becken grundsätzlich einen unwesentlichen Eingriff in Konstruktion oder Bestand dar. Nach HOAI 1996 ist die Maßnahme somit nicht als Umbau einzustufen. Nach HOAI 2009 ist die Maßnahme als Umbau einzustufen, weil es sich grundsätzlich um einen Eingriff in Konstruktion oder Bestand handelt. Auch im Bereich der siedlungswasserwirtschaftlichen Planungen, wo es praktisch keine vollständigen Neubauten mehr gibt, führt die neue Definition des Umbaubegriffs dazu, dass die Parteien grundsätzlich über einen Umbauschlag zu verhandeln haben.

Fall 3: Dieser Fall wurde bereits ausführlich im DIB 5/2007 besprochen. Hier sind die Grundvoraussetzungen für einen Umbauschlag nach HOAI ~~2009~~ ¹⁹⁹⁶ gerade nicht gegeben, weil die Eingriffe in Konstruktion oder Bestand unwesentlich waren.

Dieser Fall wird in der Praxis bei der GHV häufig angefragt, entsteht doch beim Praktiker sehr schnell der Eindruck, dass die Voraussetzungen nach Paragraf 59 Absatz 3 HOAI ~~2009~~ ¹⁹⁹⁶ genügen, dass ein Umbauschlag vereinbart werden kann. Die dort aufgeführten Regelungen greifen aber erst dann, wenn überhaupt ein Umbau vorliegt. Dass kein auskömmliches Honorar zustande kommt, liegt also nicht am Umbauschlag, sondern in den meisten Fällen daran, dass die Vertragsparteien eine unzutreffende Honorarzone vereinbaren, weil sie nicht beachten, dass es sich bei schwieriger Anpassung an vorhandene Bebauung um eine Maßnahme handelt, die der Honorarzone IV unterliegt (Paragraf 54 Absatz 2 Nummer 4 HOAI 1996). Unter der Wirksamkeit der HOAI 2009 ist der vorliegende Fall aber eindeutig als Umbau einzustufen, weil bereits grund-

sätzlich der Eingriff in den Bestand genügt (hier die Anpassungen an die bestehenden Einfahrten), damit ein Umbau vorliegt. Da grundsätzlich jede Straße an das bestehende Straßennetz anzuschließen ist, müssen die Vertragsparteien zukünftig auch immer über einen Umbauschlag verhandeln.

In der HOAI 2009 entfallen schließlich auch die Bedingungen des Paragrafen 59 Absatz 3 HOAI 1996, das heißt, als Anspruchsgrundlage für einen Umbauschlag müssen nicht zusätzlich geringe Kosten für Erdarbeiten, sowie gebundene Gradienten oder eine schwierige Anpassung an die vorhandene Bebauung gegeben sein.

Fall 4: Auch dieser in der Praxis sehr häufige Fall wurde bereits von den Autoren im DIB 10/2008 ausführlich besprochen. Im vorliegenden Fall liegt kein Umbau vor, weil kein wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand erfolgt. Die Weiterverwendung der vorhandenen Schaltanlagen und Verkabelung ist allenfalls ein Thema der vorhandenen mitverarbeiteten Bausubstanz nach Paragraf 10 Absatz 3a HOAI 1996. Auch hier wurde in der Praxis unzutreffend oft ein Umbauschlag vereinbart, wobei die Schwierigkeiten des Integrierens der neuen Elektrotechnik in ein bestehendes Gebäude eine Bedingung für die Honorarzone darstellt (Paragraf 71 Absatz 2 HOAI 1996). Unterliegt die Maßnahme allerdings der HOAI 2009, liegt ein Umbau vor. Damit haben auch in der Technischen Ausrüstung die Parteien in der Zukunft grundsätzlich über den Umbauschlag zu verhandeln, sobald nicht ausschließlich neue Technik zu planen ist.

Fazit:

Der Wegfall des Begriffs *wesentlich* in der Definition des Umbaus in Paragraf 2 Nr. 6 HOAI 2009 gegenüber Paragraf 3 Nr. 5 HOAI 1996 führt in der Praxis dazu, dass regelmäßig ein Umbau vorliegt. Folglich haben die Parteien in allen Fällen, in denen nicht abschließend und umfassend ein Neubau betroffen ist, über einen Umbauschlag zu verhandeln und diesen angemessen zu vereinbaren. Sonst wird grundsätzlich der Aufgangtatbestand des Paragrafen 35 Absatz 1 HOAI 2009 greifen und ein Zuschlag von zwanzig Prozent anfallen.

(Lesen Sie hierzu auch den Artikel von Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger über den Umbauschlag der neuen HOAI in Heft 9-2009 Seite 47).

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

ArchiNea

Architekten, Ingenieure,
Energieberater & Sachverständige

Profitieren Sie von unserer
Praxiserfahrung!

18599-Lehrgänge 2009

DIN V 18599 / Energieausweise

Qualifikation in 40 Unterrichtseinheiten

Lehrgang nach EnEV Anlage 11 Nr. 1, 3 und 4
für Ingenieure aller Fachrichtungen zum
Direkteinstieg in die 18599

9. Lehrgangsstaffel:

19.10.	-	23.10.09	München
02.11.	-	06.11.09	Berlin
16.11.	-	20.11.09	Frankfurt/M.
30.11.	-	04.12.09	Köln
14.12.	-	18.12.09	Hamburg

Informationen / Anmeldeformular auf www.archineo.de

Gesucht: Geschäftsführende Gesellschafter

mit Vision und Begabung für unsere
Zweigniederlassungen.

Wir bieten Innen:

- Fortbildung
- Bürostruktur und Buchhaltung
- Fachlichen Rat zu allen Fragen der Praxis
- Professioneller Firmenauftritt
- Qualitätsmanagement
- Webdesign, Öffentlichkeitsarbeit
- Bundesweite Vernetzung zwischen Partnern für Erfahrungsaustausch

Ihre Qualifikation:

- Handwerksmeister/-innen
- Techniker/-innen
- Ingenieure/-innen
- Architekten/-innen

Für Dienstleistungen im Umfeld des nach-
haltigen energieeffizienten Bauens.

Bewerben Sie sich jetzt bei uns.

Standards der Zukunft: Tagesseminar Nachhaltigkeitszertifizierung

Neue Geschäftsfelder für Energieberater
Das Verfahren der DGNB im Detail
Energieeffizienz im Zertifizierungssystem

Termine:

30.10.2009	Düsseldorf
27.11.2009	Frankfurt am Main
04.12.2009	Leipzig
11.12.2009	Hamburg

ArchiNea AG - Lenbachplatz 1, 80333 München
Fon +49(0)89 / 99 81 85 -0 - Fax +49(0)89 / 99 81 85 -25
info@archinea - www.archinea.de
Mitglied DGNB