

BAUEN IM BESTAND

HOAI 2013: Mitverarbeitete Bausubstanz richtig ansetzen und objektbezogen aktualisieren

Die mitverarbeitete Bausubstanz (mvB) ist beim Bauen im Bestand bei HOAI 2013-Aufträgen ein wichtiger Honorarbestandteil. Die Tücken stecken aber – wie immer – im Detail. Erfahren Sie deshalb anhand typischer – aktuell begutachteter – Zweifelsfälle, wie Sie die für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mvB wichtigen Fragen zum Grad der Mitverarbeitung und zum Erhaltungszustand in konkreten Fällen richtig ermitteln.

Grundformel zur Ermittlung anrechenbarer Kosten aus mvB

Die Grundformel zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mvB ist in PBP ausführlich erläutert worden (Ausgabe 10/2013, Seite 5). Zum besseren Verständnis ist sie nachfolgend noch einmal abgebildet.

Formel zur Ermittlung der Anrechenbaren Kosten

$$\text{Anrechenbare Kosten} = M \times W \times \text{WF} \times \text{GLF}$$

Dabei gelten folgende Definitionen:

- M: Menge der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz in m², m³, Stück
- W: Wert (ortsübliche angemessene Kosten in Euro)
- WF: Wertfaktor / Erhaltungszustand
- GLF: Gewichteter Leistungsfaktor, der über alle Leistungsphasen einheitlich gilt und die Mitverarbeitung je Leistungsphase wiedergibt

Lösungen für typische Ermittlungsfragen aus der Praxis

Das Ermittlungsprinzip setzt sich in der Praxis immer mehr durch, weil es leicht aufgestellt werden kann und im unmittelbaren Zusammenhang mit der Kostenberechnung als Honorarbasis logisch und nachvollziehbar ist. Trotzdem tauchen im Tagesgeschäft Fragen auf. Drei typische werden nachfolgend abgearbeitet.

1. Ermittlung der mvB von tragenden Bauteilen bei der Tragwerksplanung

Bei der Tragwerksplanung kann der Fall auftreten, dass mitzuverarbeitende tragende Stahlbetondecken hervorragend erhalten sind. Folglich ist der Wertfaktor (WF), der Auskunft über den Erhaltungszustand gibt, im Ergebnis nur marginal oder gar nicht zu reduzieren, weil das Bauteil die geforderten Eigenschaften zu 100 Prozent erfüllt.

Beachten Sie | Das führt aber nicht dazu, dass die mvB in voller Höhe über alle Leistungen durchlaufend zugrunde zu legen ist. Die verhältnismäßige Bewertung der mvB erfolgt in diesem Fall anhand der Grundleistungen in den jeweiligen Leistungsphasen (Leistungsfaktor LF), in denen das Bauteil mitverarbeitet wird. Nach der Rechtsprechung des BGH soll mvB nur bei den Grundleistungen angerechnet werden, bei denen auch eine konkrete Mitverarbeitung erfolgt (BGH, Urteil vom 2.2.2003, Az. VII ZR 11/02; Abruf-Nr. 030750). Das kann für jede Leistungsphase und für jede Planungsaufgabe anders sein.

ARCHIV

Ausgabe 10 | 2013
Seite 5 – 10

Anrechenbarkeit
hervorragend
erhaltener
Stahlbetondecken ...

... hängt auch von
der Mitverarbeitung
je Lph ab

■ Beispiel

Im konkreten Fall ist der Erhaltungszustand (WF) der Stahlbetondecken sehr gut, der Mitverarbeitungsgrad der Decke in den Lph der jeweiligen Grundleistungen aber gering. Der Leistungsfaktor entspricht hier 0,13 (= 13 Prozent der Grundleistungen), weil eine Mitverarbeitung der Stahlbetondecken nur in den Lph 1 und 2 vollumfänglich erforderlich war. Die anrechenbaren Kosten aus mvB berechnen sich für die Stahlbetondecken wie folgt: $M (1.000\text{m}^2 \text{ Stahlbetondecken}) \times W (200 \text{ Euro/m}^3) \times WF (1,0) \times LF (0,13)$

Anders wäre es, wenn die Stahlbetonkonstruktion nicht ohne Ertüchtigung zu erhalten gewesen wäre. Dann wäre ein grundlegend anderer Leistungsfaktor zur Anwendung gekommen, weil die Mitverarbeitung dann wahrscheinlich auch in den nachfolgenden Lph erforderlich wäre.

Ermittlung anrechenbarer Kosten bei Mitverarbeitung nur in den Lph 1 und 2

2. Können sich einmal vereinbarte anrechenbare Kosten aus mvB ändern?

Eine weitere Praxisfrage lautet, ob es möglich ist, dass sich die im Zuge der Fertigstellung der Entwurfsplanung berechneten Ansätze für die mvB als Bestandteil der anrechenbaren Kosten im Zuge der Ausführungsplanung „nachträglich“ ändern können, wenn sich die Planung ändert? Diese Frage ist eindeutig zu bejahen. Denn nach § 4 HOAI sind die anrechenbaren Kosten Teil der Kosten für die Herstellung, der Modernisierung, des Umbaus, der Instandhaltung von Objekten und den damit zusammenhängenden Aufwendungen.

Wortlaut von § 4 HOAI ist eindeutig

Mit dem Begriff Herstellung ist klargestellt, dass die finale Planungslösung, die zur Herstellung führt, die Grundlage für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten bildet. Wird die Planung geändert, sind in Folge dieser Änderungen auch die anrechenbaren Kosten zu ändern. Zwischenzustände der Planung, die gegebenenfalls verworfen werden, zählen nach dem Wortlaut von § 4 HOAI nicht zu den endgültigen anrechenbaren Kosten.

Darüber hinaus regelt die HOAI in § 10 Abs. 1, dass bei Planungsänderungen, die eine Änderung des Planungsumfangs zur Folge haben, die Honorarberechnungsgrundlagen (dazu gehören nicht nur die „investiven“ anrechenbaren Kosten sondern auch die anrechenbaren Kosten aus mvB) entsprechend zu ändern sind. Damit ist klargestellt, dass bei Planungsänderungen die anrechenbaren Kosten entsprechend anzupassen sind; unberührt von der Frage, um welche Art der anrechenbaren Kosten es sich handelt.

Planungsänderung im Bestand ...

■ Beispiel

Wird aufgrund neuer Erkenntnisse einvernehmlich entschieden, entgegen der ursprünglichen Entwurfsplanung die vorhandenen Stahlbetondecken eines Bauwerks aus dem Jahre 1970 durch Verstärkungen zu ertüchtigen, statt abzureißen, dann liegt eine Planungsänderung vor. Diese Planungsänderung löst folgende Maßnahmen aus:

- Änderung der zeichnerischen Lösungen in den jeweils betroffenen Leistungsphasen und Leistungsbildern.
- Prüfen, inwieweit ein Nachtrag zur Baugenehmigung erforderlich ist.

... und ihre Folgen auf die anrechenbaren Kosten

Insgesamt
anrechenbare
Kosten können ...

... trotz steigender
anrechenbarer
Kosten aus
mvB sinken

Kostenberechnungen immer
aktualisieren

Das ganze Bauteil
wird selten
mitverarbeitet

- Änderung der Baubeschreibung.
- Reduzierung der Kostenberechnung auf den aktuellen Planungsstand. Im vorliegenden Fall reduzieren sich die (investiven) anrechenbaren Kosten, weil die Decke nicht abgerissen und neu erstellt wird, sondern lediglich durch Verstärkungen ertüchtigt wird.
- Verhältnismäßige Erhöhung der anrechenbaren Kosten aus mvB auf den aktuellen Planungsstand. Im vorliegenden Fall erhöhen sich diese Kosten, weil die vorhandenen Decken nicht abgerissen und neu gebaut, sondern ertüchtigt werden.

Folge: Hier zeigt sich, dass die anrechenbaren Kosten bei Planungsänderungen entsprechend nachgeführt werden. Im vorliegenden Fall werden die anrechenbaren Kosten aus mvB zwar steigen, das Honorar im Ergebnis aber wahrscheinlich sinken, weil die „investiven“ anrechenbaren Kosten erfahrungsgemäß stärker sinken als die anrechenbaren Kosten aus mvB ansteigen. Dieses Beispiel zeigt auch, dass anrechenbare Kosten aus mvB dem Auftraggeber im Ergebnis zu Einsparungen verhelfen.

Wichtig | Natürlich kann auch der umgekehrte Fall auftreten. Denken Sie etwa daran, dass ursprünglich vorgesehen war, verschiedene Bauteile zu ertüchtigen. Neuere Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme ergeben aber, dass die Bauteile nicht mehr zu halten und durch neue zu ersetzen sind. In diesem Fall steigen die investiven anrechenbaren Kosten und damit im Ergebnis die Baukosten an.

PRAXISHINWEIS | Die Kostenberechnung gilt als dynamisch, weil sie auf Änderungen der Planung reagieren muss (PBP 6/2014, Seite 3). Was für die Kostenberechnung gilt, gilt auch für die anrechenbaren Kosten aus mvB. Im Ergebnis ist bei jeder Planungsänderung neben der Abrechnung des änderungsbedingten Honorars (Wegwerfplanung) eine aktuelle Kostenberechnung vorzulegen.

3. Beschichten einer Stahlbetonwand – ist die gesamte Wand mvB?

Eine weitere Praxisfrage betrifft den Fall, dass Bauteile nur in geringem Umfang mitverarbeitet werden. Als Klassiker gilt hier die Beschichtung von vorhandenen massiven Stahlbetonbauteilen.

■ Beispiele

Brückenbauwerke, bei denen eine Betoninstandsetzung erfolgt. Gebäude, bei denen die Sichtbetonkonstruktionen mittels Beschichtung ertüchtigt werden.

Hier ist zu klären, welche Menge (M) und welcher Wert (W) für diese Stahlbetonkonstruktion zugrunde zu legen ist. Der BGH hat sinngemäß entschieden, dass es nicht angemessen wäre, in diesem Fall die gesamte Stahlbetonkonstruktion zu berücksichtigen. Hier empfiehlt es sich, die betreffenden Bauteile nur zu dem Anteil anzusetzen, in dem sie konkret fachtechnisch mitverarbeitet werden.

■ Beispiel

Bei Stahlbetonwänden mit einer Dicke von beispielsweise 30 cm, die beschichtet werden, wäre der Ansatz der Mitverarbeitung (M) nur auf den Anteil zu beziehen, der im Rahmen der Grundleistungen fachtechnisch konkret mitverarbeitet wird (zum Beispiel: 5 cm).

Wichtig | Von der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz im Rahmen der Grundleistungen scharf zu trennen sind Besondere Leistungen wie die Bestandsaufnahme und die technische Substanzerkundung der Bausubstanz. Die Bestandsaufnahme, zu der auch die technische Substanzerkundung der gesamten Bauteile (etwa der gesamten zu ertüchtigenden Brücke) gehört, ist davon somit unberührt. Das sind Besondere Leistungen. Diese sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Denn erst auf der Grundlage dieser Bestandsuntersuchungen, die im Regelfall umfangreich sind, kann eine fachgerechte Planung im Rahmen der Grundleistungen erfolgen. Es ist streng zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen zu trennen.

So hat das OLG Brandenburg in einem wichtigen Urteil klargestellt, dass die Grundleistungen der HOAI nur auf Neubauten zugeschnitten sind, und nicht alle erforderlichen Leistungen beim Planen und Bauen im Bestand umfassen. Nach Auffassung des OLG sind vielmehr auch Besondere Leistungen wie die Bestandsaufnahme Pflicht (OLG Brandenburg, Urteil vom 13.3.2008, Az. 12 U 180/07; Abruf-Nr. 081996).

Die Regelung zur mvB gilt daher nur für Grundleistungen. Die aus fachtechnischen Gründen erforderlichen Besonderen Leistungen sind davon zu trennen und gesondert zu vereinbaren und abzurechnen.

PRAXISHINWEIS | Im Ergebnis führt diese Trennung zwischen Grundleistungen und Besonderen Leistungen dazu, dass zunächst das gesamte vorhandene Objekt einer fachgerechten Bestandsaufnahme unterzogen wird, die unberührt von den Grundleistungen und der mvB abzurechnen ist. Anschließend wird bei den Grundleistungen die mvB nur für den Anteil berücksichtigt, der im Rahmen der Grundleistungen mitverarbeitet wird. Hier ist jedoch äußerste Aufmerksamkeit bei der Trennung in Grund- und Besondere Leistungen geboten. Eine einzelfallorientierte Leistungs- und Honorarvereinbarung ist unumgänglich.

↘ WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Beitrag „Mitverarbeitete Bausubstanz in der HOAI 2013: So generieren Sie gerechte Honorare“, PBP 10/2103, Seite 5
- Beitrag „Die mitverarbeitete Bausubstanz erlebt als Honorarbestandteil eine Renaissance“, PBP 7/2014, Seite 11
- Ein Excel-Tool zur „Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz in der HOAI 2013“ finden Sie auf pbb.iww.de unter Downloads → Rechentools
- Beitrag „Anpassung der Kostenberechnung ist auch bei der Korrektur eigener Planungsfehler möglich“, PBP 6/2014, Seite 3

Besondere Leistungen im Bestand sind von der Ermittlung der mvB zu trennen

HOAI-Grundleistungen sind auf Neubauten zugeschnitten



IHR PLUS IM NETZ
Zusatzinformationen
auf pbb.iww.de