

BAUEN IM BESTAND

Honorarermittlung beim Bauen im Bestand: So erklären Sie es Bauherren klar und verständlich

Ein Erfahrungs-Kreis für Planer am Bau hat es eben wieder bestätigt: Viele Büros tun sich schwer damit, dem Bauherrn beim Bauen im Bestand das Honorar zu erklären (und es dann auch durchzusetzen). Sind auch Sie schon daran gescheitert, dem Bauherrn zu erläutern, warum der Umbauszuschlag, die mitverarbeitete Bausubstanz und die Besonderen Leistungen nichts miteinander zu tun haben, sondern eigenständige Honorarbemessungskriterien darstellen? Dann lesen Sie die folgenden Zeilen und agieren Sie bei Vertragsanbahnungen künftig überzeugend. |

In der HOAI fehlen Regeln für das Bauen im Bestand

Der Grundproblem: HOAI ist eine „Neubau-HOAI“

Der Kern des Problems besteht darin, dass der Ordnungsgeber eine „Neubau-HOAI“ gemacht hat. Das Leistungsbild, die Honorartafeln und weitere Honorarbemessungskriterien sind kalkulatorisch und regelungstechnisch im Wesentlichen auf Neubauten bezogen. Darüber hinaus hatte der Ordnungsgeber keine Veranlassung gesehen, für das Bauen im Bestand eigene Leistungsbilder oder eigene Honorartafeln zu schaffen.

Verordnungsgeber dockt drei Honorarparameter an

Die drei Honorarparameter bei Bestandsmaßnahmen

Stattdessen hat der Ordnungsgeber in die HOAI einfach drei unterschiedliche Honorarbemessungsregelungen für das Bauen im Bestand angedockt. Das sind

- der Umbauszuschlag,
- die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz und
- die Besonderen – bestandsbedingten – Leistungen.

Umbauszuschlag bildet Ihren Zusatzaufwand bei Projekten im Bestand ab

1. Der Umbauszuschlag: Die leistungsneutrale verhandelbare Zulage

Den Umbauszuschlag hat der Ordnungsgeber als allgemeine pauschale Zulage zum „Neubauhonorar“ geregelt. Der Umbauszuschlag hängt nicht davon ab, welche Leistungen bei dem konkreten Objekt anfallen. Er bildet lediglich die zusätzlichen Aufwendungen ab, die beim Bauen im Bestand im Verhältnis zum Neubau anfallen und nicht näher mit Leistungsinhalten abgebildet werden können. Daher ist der Umbauszuschlag – wie Sie einer im Online-Service downloadbaren Übersicht entnehmen können – auch preisrechtlich nicht umfassend geregelt. Er ist auch nicht Bestandteil des Mindestsatzes.

2. Die mitverarbeitete Bausubstanz als Mindestsatzbestandteil

Anders verhält es sich mit den umbaubedingt anfallenden anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter (vorhandener) Bausubstanz. Diese Regelung in § 4 Abs. 3 HOAI gilt für Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch von Ihnen als Planer mitverarbeitet wird. Sie soll sicherstellen, dass Sie beim Bauen im Bestand nicht schlechter gestellt werden als beim Neubau. Sie entscheiden im Zuge der Planungsvertiefung fachtechnisch selbst, welche

Bausubstanz mitverarbeitet wird. Im Anschluss daran ermitteln Sie deren Wert und beziehen diesen – gegliedert nach Kostengruppen – in die Ermittlung der „investiven“ anrechenbaren Kosten ein.

Wichtig | Die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz beziehen sich nur auf Grundleistungen, in denen Sie Bausubstanz mitverarbeiten. Besondere Leistungen im Bestand sind schon dem Wortlaut nach etwas anderes. Diese können Sie zusätzlich abrechnen. Das müssen Sie dem Auftraggeber auch so darlegen.

3. Die Besonderen Leistungen als Ergänzung zu den Grundleistungen

Besondere Leistungen können also nur solche Leistungen sein, die nicht bereits Grundleistungen sind. Ergo gilt das „Prädikat“ Besondere Leistungen z. B. für Bestandsaufnahmen, Schadstofferkundungen, das Erstellen von Bestandszeichnungen oder für Bauschadensermittlungen. Zu diesen Besonderen Leistungen ist in der HOAI nichts geregelt. Das Honorar ist frei vereinbar.

Wichtig | Das bedeutet aber auch, dass es eine scharfe kalkulatorische und inhaltliche Grenze zwischen Grundleistungen (nach HOAI) und Besonderen Leistungen (nach BGB) geben muss. Sind Besondere Leistungen erforderlich, müssen Sie entsprechende Vereinbarungen treffen – unberührt von den Regelungen zu Grundleistungen. Haben Sie im Planungsvertrag zu Besonderen Leistungen nichts geregelt, bietet es sich an, einen Nachtrag zum Planungsvertrag zu vereinbaren.

So ermitteln Sie das Honorar mit vertretbarem Aufwand

Verschiedentlich wird kritisiert, dass früher (HOAI 2009) alles einfacher und besser war. Das stimmt aber nicht.

- In der HOAI 2009 gab es nur den Umbauszuschlag. Und er war nicht Bestandteil des Mindestsatzes. Die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz in der HOAI 2013 sind Bestandteil des Mindestsatzes. Das verbessert die Honorarsituation gegenüber 2009 erheblich.
- Hartnäckig hält sich auch das Gerücht, dass die Ermittlung der anrechenbaren Kosten so viel Aufwand macht, dass sich die Ermittlung gar nicht lohnt. Das stimmt aus zweierlei Gründen nicht:
 - Der Aufwand wird überschätzt. Wenn Sie das ein paar Mal gemacht haben, bekommen Sie Routine.
 - Die Honorarunterschiede sind erheblich. Und zwar so erheblich, dass sich Ihr Ermittlungsaufwand selbst dann rechnet, wenn Sie noch wenig Routine haben. Das zeigen die Berechnungsbeispiele, die PBP zuletzt in der Ausgabe 10/2018 (Seite 6 bis 7) veröffentlicht hat.

Bei den Besonderen Leistungen müssen Sie beachten, dass sich Ihre Vergütung nicht nach HOAI, sondern nach BGB richtet. Laut BGB ist eine Vergütung zu zahlen, wenn üblicherweise zu erwarten ist, dass Leistungen nur erbracht werden, wenn sie auch vergütet werden. Das ist bei Besonderen Leistungen eindeutig der Fall.

Anrechenbare
Kosten beziehen
sich nur auf
Grundleistungen

Grundleistungen
von Besonderen
Leistungen
klar trennen

Der Honorar-
ermittlungsaufwand
lohnt sich immer

Die Leistungsvereinbarung ist das A und O

PRAXISTIPP | Achten Sie darauf, dass Sie für Besondere Leistungen im Bestand wenigstens eine klare Leistungsvereinbarung „hinbekommen“. Es ist nicht so schlimm, wenn es parallel nicht mit einer Vergütungsvereinbarung klappt. Ohne konkrete Vergütungsvereinbarung gilt nämlich die Regelung in § 632 BGB – Sie haben Anspruch auf die übliche Vergütung. Und die bemisst sich bei Besonderen Leistungen im Bestand in der Regel nach dem Zeithonorar. Können Sie eine Leistungsvereinbarung nachweisen, können Sie auch das Honorar im Stundensatz durchsetzen. Ihr Fall ist vergleichbar mit Leistungen, die Werbegrafiker (z. B. für Bautafeln) erbringen. Auch hier wird nach BGB auf Zeithonorarbasis abgerechnet, wenn es an einer Vergütungsregelung fehlt.

Leistungsumfang klar regeln und damit über die ...

Sie können auch pauschale Regelungen zum Honorar treffen

Wenn Ihnen dieser Weg, der in der HOAI aufgezeichnet ist, zu umständlich erscheint, können Sie auch auf pauschale Honorarregelungen ausweichen. Diese sind aber nur dann sinnvoll, wenn Sie eindeutig geklärt haben, welche Leistungsinhalte und -umfänge mit den Pauschalen abgedeckt sind und ab welcher Schnittstelle Nachtragsvereinbarungen vorzunehmen sind. An dieser Stelle scheitern die meisten pauschalen Honorarvereinbarungen.

... Schnittstelle zur Nachtragsvereinbarung verfügen

PRAXISTIPP | Dieses Scheitern können Sie vermeiden, wenn Sie mit dem Auftraggeber drei Dinge regeln bzw. vereinbaren:

- Sie vereinbaren (schriftlich bei Auftragserteilung) einen angemessenen Umbauschlag, der kalkulatorisch auch noch die vermuteten anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz berücksichtigt.
- Sie vereinbaren (ebenfalls schriftlich bei Auftragserteilung) ein Honorar zwischen Mindest- und Höchstsatz, mit dem etwaige (von Ihnen näher beschriebene) Aufwendungen abgedeckt sind (z. B. Mittelsatz mit Maßgabe, dass Sie in der Bauüberwachung eine definierte Anzahl von Mitarbeitern einsetzen).
- Sie vereinbaren im Vertrag, dass die Vertragsparteien bei Leistungen, die zum Vertragsschluss nicht absehbar sind, aber möglicherweise anfallen, eine einvernehmliche Leistungs- und Honorarvereinbarung treffen, wenn der Leistungsfall eintritt. Das gilt z. B. für Bauschadens- oder Schadstoffuntersuchungen, das Erstellen von Bestandszeichnungen oder Ähnliches.

Prüfen Sie im Zuge der Vertragsanbahnung, inwieweit der Auftraggeber für die jeweils unterschiedlichen Varianten empfänglich ist. Wollen Sie die „Pauschalhonorarlösung“ anvisieren, müssen Sie vorab die Leistungen, die wohl erforderlich werden, und das entsprechende Honorar sorgfältig kalkulieren.

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Sonderausgabe „HOAI 2013: So rechnen Sie Planungsleistungen im Bestand optimal ab“, pbp.iww.de → Abruf-Nr. 43179360
- Excel-Tool zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz in der HOAI 2013, pbp.iww.de → Abruf-Nr. 42348058
- Beitrag „Mitverarbeitete Bausubstanz in der HOAI 2013: Besondere Leistungen bleiben zusätzlich abrechenbar“, PBP 11/2015, Seite 6 → Abruf-Nr. 43666767
- Beitrag „Umbauschlag bei Technischer Ausrüstung: Objektivierungstabelle führt zur richtigen Höhe“, PBP 3/2015, Seite 7 → Abruf-Nr. 43217002
- Übersicht „Umbauschlag in den einzelnen Leistungsbildern“, pbp.iww.de → Abruf-Nr. 45824614

IHR PLUS IM NETZ

Mehr zum Thema auf pbp.iww.de

