

Honorar der Architekten und Ingenieure für Umbau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Verfasser: Karl Georg **Wierer**

Inhaltsübersicht	Seite
1. Einführung	84
2. Umbau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung als Leistungstatbestände der HOAI	84
2.1 Umbau	84
2.2 Modernisierung	84
2.3 Instandsetzung	85
2.4 Instandhaltung	85
2.5 Gleichzeitige Durchführung von Umgestaltungsmaßnahmen	85
3. Honorarregelungen für Umbauten und Modernisierungen	86
3.1 Leistungen bei Gebäuden	86
3.1.1 Anrechenbare Kosten	86
3.1.2 Honorarzonen	87
3.1.3 Zuschlag	87
3.1.4 Besondere Leistungen	92
3.1.5 Honorarerhöhung nach § 24 Abs. 2 HOAI	92
3.2 Raumbildende Ausbauten	92
3.3 Freianlagen	94
3.4 Tragwerksplanung	94
3.4.1 Anrechenbare Kosten	94
3.4.2 Zuschlag	95
3.4.3 Besondere Leistungen	96
3.4.4 Honorarerhöhung nach § 66 Abs. 6 HOAI	96

	Seite
3.5 Technische Ausrüstung	96
3.5.1 Elemente der Honorarbemessung	96
3.5.2 Besondere Leistungen	98
3.5.3 Honorarerhöhung nach § 76 Abs. 2 HOAI	98
4. Honorarregelungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen	99
4.1 Leistungen bei Gebäuden	99
4.1.1 Anrechenbare Kosten	99
4.1.2 Honorarzone	99
4.1.3 Zuschlag	99
4.1.4 Besondere Leistungen	100
4.2 Weitere Leistungsbereiche	100
5. Zusammenfassung	100

1. Einführung

Geänderte Nutzungsanforderungen, meist verbunden mit Umstrukturierungen oder Umwidmungen von Gebäuden, geänderte technische Erfordernisse, aber auch die aufgrund des Zeitablaufs zwangsläufig auftretenden Schädigungen zwingen die Eigentümer dazu, vorhandene Gebäude umzubauen, zu modernisieren und/oder instandzusetzen. Da derartige Baumaßnahmen in der Regel so umfangreich und so komplex sind, daß sie von den Kommunen nicht mit eigenem Personal geplant und überwacht werden können, werden die notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen freiberuflich tätigen Architekten und Ingenieuren übertragen. Aus unserer Beratungspraxis ist uns bekannt, daß die Vereinbarung der Honorare für diese Leistungen oftmals Schwierigkeiten bereitet. Wir haben deshalb die hierbei zu beachtenden Honorarbestimmungen zusammengefaßt und mit Hinweisen für die Praxis versehen.

2. Umbau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung als Leistungstatbestände der HOAI

Die HOAI enthält in § 3 Begriffsbestimmungen zu den angesprochenen Leistungen, die im wesentlichen folgenden Inhalt haben:

2.1 Umbau

Umbauten sind nach § 3 Nr. 5 HOAI „Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand“. Um Umbauten i.S.d. HOAI handelt es sich folglich immer dann, wenn der Bestand **wesentlich** verändert wird, wenn also Eingriffe in das konstruktive und/oder das statische Gefüge des Objekts oder in den sonstigen baulichen Bestand vorliegen. Typische Beispiele hierfür sind das Entfernen oder Einziehen von nichttragenden und/oder tragenden Wänden, Schließen und Herstellen von Öffnungen für Fenster und Türen, Änderungen an Anlagen der technischen Ausrüstung usw.

Wird im Zuge einer Baumaßnahme der Bestand nur unwesentlich verändert, ist die Maßnahme nicht als Umbau, sondern als Modernisierung oder Instandsetzung zu betrachten (s. unten).

2.2 Modernisierung

Modernisierungen sind nach § 3 Nr. 6 HOAI „bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit sie nicht unter die Nrn. 4, 5 oder 10 (Erweiterungsbauten, Umbauten oder Instandsetzungen) fallen, jedoch einschließlich der durch diese Maßnahmen verursachten Instandsetzungen“.

Werden also im Zuge einer Baumaßnahme die Nutzungsmöglichkeiten auf Dauer verbessert, liegt eine Modernisierung vor. Beispiele für Modernisierungen sind in § 4 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes vom 23.08.1976 (BGBl I S. 2429) genannt. Im wesentlichen sind dies: Verbesserungen der Belüftung und Belichtung, des Schall- und Wärmeschutzes, der Energie- und Wasserversorgung, der sanitären Einrichtungen, der Beheizung sowie Maßnahmen zur Einsparung von Energie u.ä.

2.3 Instandsetzung

Instandsetzungen sind nach § 3 Nr. 10 HOAI „Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustands (Soll-Zustands) eines Objekts, soweit sie nicht unter Nr. 3 (Wiederaufbauten) fallen oder durch Maßnahmen nach Nr. 6 (Modernisierungen) verursacht sind“. Instandsetzungen liegen damit regelmäßig bei der Behebung von baulichen Mängeln eines bestehenden Objekts aufgrund von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen und Einflüssen Dritter vor, soweit es sich nicht um Modernisierungen handelt, d.h. soweit durch die baulichen Maßnahmen der Gebrauchswert nicht nachhaltig verbessert wird.

2.4 Instandhaltung

„Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustands eines Objekts“ (§ 3 Nr. 11 HOAI). Beispiele dafür sind konservierende und vorbeugende Maßnahmen wie turnusmäßige Anstriche, Wartungsarbeiten an technischen Anlagen u.a.

2.5 Gleichzeitige Durchführung von Umgestaltungsmaßnahmen

Es wird wenige Bauvorhaben geben, die exakt einem der o.g. Begriffe zugeordnet werden können. In der Regel werden beim „Bauen im Bestand“, d.h. bei der Umgestaltung vorhandener Objekte, Merkmale aller vier Begriffe zutreffen.

Nachdem die HOAI eine gemischte Honorarberechnung nicht vorsieht, kommt es für die honorarrechtliche Einordnung der Gesamtmaßnahme darauf an, in welchem Bereich der Schwerpunkt der Maßnahme liegt. Überwiegen also die Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen, ist das Honorar nach den Regelungen der §§ 24, 66 Abs. 5 oder des § 76 HOAI zu ermitteln; überwiegen die Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen, ist das Honorar nach § 27 oder nach § 69 Abs. 7 zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, daß, nachdem **ein** Honorar zu berechnen ist, der Zuschlag nach §§ 24, 27, 66 Abs. 5, § 69 Abs. 7 oder § 76 HOAI nur **einmal** angesetzt werden darf.

Der Unterscheidung zwischen Umbau und Modernisierung kommt keine wesentliche Bedeutung zu, da sich das Honorar für beide Maßnahmentearten nach den gleichen Regeln berechnet. Gleiches gilt für die Unterscheidung zwischen Instandsetzung und Instandhaltung.

3. Honorarregelungen für Umbauten und Modernisierungen

3.1 Leistungen bei Gebäuden

Nach § 24 HOAI richtet sich das Honorar für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden nach

- den anrechenbaren Kosten nach § 10 HOAI,
- der Honorarzone, der der Umbau oder die Modernisierung bei sinngemäßer Anwendung des § 11 HOAI zuzuordnen ist,
- den Leistungsphasen des § 15 HOAI und
- der Honorartafel des § 16 HOAI

mit der Maßgabe, daß eine Erhöhung der Honorare um einen Vomhundertsatz schriftlich zu vereinbaren ist. Bei der Vereinbarung der Höhe des Zuschlags ist insbesondere der Schwierigkeitsgrad der Leistungen zu berücksichtigen. Bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad der Leistungen kann ein Zuschlag von 20 v.H. bis 33 v.H. vereinbart werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart ist, gilt ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart.

Zu den einzelnen Elementen der Honorarbemessung ist auf folgendes hinzuweisen:

3.1.1 Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten sind nach den Vorschriften des § 10 HOAI zu ermitteln. Zu diesen Kosten gehören auch die zu vereinbarenden Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz.

Die Vereinbarung von anrechenbaren Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz nach § 10 Abs. 3 a HOAI und die Vereinbarung eines Umbauzuschlags nach § 24 HOAI schließen sich nicht gegenseitig aus. Dies hat der BGH in seinem Urteil vom 19.06.1986 (BauR 1986, 593) bestätigt. Die völlig andere Zielrichtung der beiden Honoraranteile läßt es zu, daß neben der Berücksichtigung der Kosten vorhandener Bausubstanz auch ein Umbauzuschlag vereinbart wird.

Mit dem Umbauzuschlag nach § 24 HOAI soll dem im Vergleich zum Neubau höheren planerischen Aufwand des Objektplaners Rechnung getragen werden. Durch die Zuordnung von Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten wird der Honorarverlust ausgeglichen, der beim baukostenbezogenen Honorar entsteht, wenn der Architekt Bausubstanz eingliedert, anstatt dem Bauherrn zu raten, diese abzubauen und neu zu errichten. Zugleich wird daraus deutlich, daß nicht der Wert der gesamten vorhandenen und auch nicht der Wert der gesamten verbleibenden Bausubstanz zu den anrechenbaren Kosten hinzuzurechnen ist, sondern nur derjenige Wert, der sich für die berechtigterweise nicht entfernte, planerisch überarbeitete Bausubstanz ermittelt.

3.1.2 Honorarzone

Die Honorarzone für Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen richtet sich seit der 4. Änderungsverordnung zur HOAI vom 13.12.1990 (BGBl I S. 2707) nach dem Schwierigkeitsgrad der Leistungen, die für den Umbau oder die Modernisierung als solche erforderlich sind. Unbeachtlich ist die Honorarzone, in die das zu verändernde Gebäude einzuordnen ist. In der amtlichen Begründung zu § 24 HOAI heißt es hierzu: „Wird z.B. in einem Theaterbau, der regelmäßig als Neubau der Honorarzone V zuzuordnen ist, ein kleiner Umbau vorgenommen, so kann diese Maßnahme bei entsprechenden Bewertungsmerkmalen der Honorarzone II oder III zugeordnet werden.“

Bewertungskriterien für die Zuordnung zu einer Honorarzone sind die in § 11 HOAI aufgeführten Planungsanforderungen, die sinngemäß auf die jeweilige Umgestaltungsmaßnahme anzuwenden sind. Dabei wird z.B. das Bewertungsmerkmal „Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung“ bei Umbaumaßnahmen selten in seiner ursprünglichen Bedeutung, nämlich der Einbindung in das städtebauliche, landschaftliche, topographische und verkehrsbezogene Umfeld, anzuwenden sein. Abzustellen ist dann vielmehr auf die Einbindung der Umbau-/Modernisierungsmaßnahme in das vorhandene Gebäude (s.a. OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.06.1995, BauR 1995, 734).

3.1.3 Zuschlag

Für den Mehraufwand, der dem Architekten bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen entsteht, ist zwischen den Parteien eine Erhöhung des Honorars (Zuschlag) schriftlich zu vereinbaren. Die Bestimmung gibt dem Architekten einen Anspruch auf Vereinbarung eines Zuschlags. Das geht bereits aus der Formulierung „ist zu vereinbaren“ hervor; der Verordnungsgeber hat zudem in der amtlichen Begründung (BR-Drucksache 304/90 S.145) zum Ausdruck gebracht, daß die Vereinbarung verpflichtend ist.

Wann die schriftliche Vereinbarung nach § 24 HOAI geschlossen wird, ist ohne Bedeutung. Nach der amtlichen Begründung kann die Vereinbarung nicht allein bei Vertragsabschluß, sondern „auch zu einem späteren Termin erfolgen, wenn z.B. der Planungsaufwand zu übersehen ist“.

Als Zuschlag kann bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad eine Erhöhung des Honorars um 20 v.H. bis 33 v.H. vereinbart werden. Ein durchschnittlicher Schwierigkeitsgrad liegt vor, wenn die Leistungen in die Honorarzone III einzuordnen sind. Für diesen Fall setzt die HOAI einen Mindestzuschlag von 20 v.H. und einen Höchstzuschlag von 33 v.H. fest. Demgegenüber wird ein Mindestzuschlag für die Honorarzonen I und II (sehr geringer und geringer Schwierigkeitsgrad) ebensowenig festgesetzt wie ein Höchstzuschlag für die Honorarzonen IV und V (überdurchschnittlicher und sehr hoher Schwierigkeitsgrad). Da sich nach der HOAI der Zuschlag am Schwierigkeitsgrad der Leistungen zu orientieren hat, ergeben sich aus den Bestimmungen des § 24 HOAI allerdings folgende Konsequenzen:

Honorarzone III

Ein Zuschlag kann zwischen 20 v.H. und 33 v.H. vereinbart werden. Vereinbaren die Parteien einen geringeren Zuschlag als 20 v.H. oder einen höheren Zuschlag als 33 v.H. sind die entsprechenden Vereinbarungen unwirksam. Folge davon ist, daß der Architekt bei einem vereinbarten Zuschlag von weniger als 20 v.H. den Mindestzuschlagsatz von 20 v.H., bei einem vereinbarten Zuschlag von mehr als 33 v.H. nur den Höchstzuschlagsatz von 33 v.H. beanspruchen kann.

Kommt es zwischen den Parteien zu keinem Zeitpunkt zu einer schriftlichen Vereinbarung über den Zuschlag, gilt gem. § 24 Abs. 1 Satz 4 HOAI ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart. Das bedeutet, daß der Architekt diesen Zuschlag auch ohne Vereinbarung mit dem Bauherrn berechnen, ggf. sofort in dieser Höhe einklagen kann.

Honorarzonen I und II

Ein Zuschlag kann vereinbart werden. Eine untere Grenze des Zuschlags ist nicht festgelegt. Auch eine Obergrenze des Zuschlags ist nicht ausdrücklich bestimmt; aufgrund der Festlegung des unteren Werts bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone III) mit 20 v.H. kann man allerdings schließen, daß dieser Wert nach dem Willen des Verordnungsgebers die Obergrenze bei Leistungen von geringem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone II) darstellen soll. Diese Auffassung wird auch überwiegend in der Literatur vertreten.

Als Anhalt für die Obergrenze des Zuschlags bei sehr geringem Schwierigkeitsgrad kann ein Wert von ca. 9 v.H. herangezogen werden. Ein Zuschlag von mehr als 9 v.H. bei der Honorarzone I und von mehr als 20 v.H. bei der Honorarzone II sollte nicht vereinbart werden. Wird ein höherer Zuschlag vereinbart, halten wir die Vereinbarung für nichtig mit der Folge, daß nur die angegebene Zuschlagshöhe von 9 v.H. bzw. von 20 v.H. geschuldet wird.

Ein Urteil hierzu ist uns zwar nicht bekannt, nach der Honorarstruktur der HOAI sind Unter- und Überschreitungen der Honorarmindest- und -höchstsätze jedoch stets unwirksam.

Der für die Honorarzone III vorgegebene Zuschlagsrahmen von 20 v.H. bis 33 v.H. ist auch nach den Darstellungen in der Literatur (so z.B. Löffelmann, Fleischmann: Architektenrecht, 3. Auflage, RdNr. 976) eine derartige Mindest- und Höchstsatzvorgabe, die unserer Auffassung nach auf die Honorarzonen I und II (und ebenso, wie unten dargestellt wird, auf die Honorarzonen IV und V) entsprechend anzuwenden ist. Der Zuschlagswert von 9 v.H. ist nach dem unten (für die Honorarzonen IV und V) dargestellten Rechenweg ermittelt.

Vereinbaren die Parteien bei sehr geringem oder geringem Schwierigkeitsgrad, daß der Architekt keinen Zuschlag erhält, hat es damit sein Bewenden. Denn die HOAI legt erst für die Honorarzone III fest, daß als Mindestsatz des Zuschlags 20 v.H. verbindlich sind. Der Spielraum für die Honorarzonen I und II bewegt sich zwischen 0 v.H. und 20 v.H. Die Vereinbarung, daß kein Zuschlag gewährt wird, führt daher nicht zu einer Mindestsatzunterschreitung.

Haben die Parteien keine Vereinbarung getroffen, kann die Vereinbarung nachgeholt oder durch das Gericht ersetzt werden, solange der Anspruch des Architekten hierauf noch nicht verjährt ist oder der Bauherr die Einrede der Verjährung nicht erhebt. Die Verjährung beginnt, da es sich um einen Vergütungsanspruch des Architekten handelt, mit der Vorlage einer prüffähigen Honorarschlußrechnung. Der Verjährungszeitraum beträgt zwei Jahre.

Die für einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad der Leistung, d.h. die für die Honorarzone III geltende Regelung des § 24 Abs. 1 Satz 4 HOAI, wonach beim Fehlen einer Vereinbarung ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart gilt, greift für die unterdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrade der Honorarzonen I und II nicht Platz.

Honorarzonen IV und V

Ein Zuschlag kann zwischen 20 v.H. und 33 v.H., aber auch höher vereinbart werden. Wird ein Zuschlag unter 20 v.H. vereinbart, ist die Vereinbarung nichtig. Der Architekt hat dann Anspruch auf den Mindestzuschlag von 20 v.H. Wird ein Zuschlag von mehr als 33 v.H. begehrt, ist im Einzelfall, ggf. unter Beiziehung eines Sachverständigen, zu untersuchen, in welcher Höhe der Zuschlag in einem sachgerechten Verhältnis zum zusätzlichen Aufwand des Architekten steht. Auch wenn die HOAI entsprechende Obergrenzen nicht nennt, darf die Vereinbarung eines Zuschlags nicht zu einem völlig unangemessenen Honorar führen.

Die Grenze zur Unangemessenheit eines Zuschlags kann u.E. nur in der Weise ermittelt werden, daß die Spreizung des Zuschlagsatzes in der Honorarzone III von 13 Prozentpunkten (20 v.H. - 33 v.H.) in den Honorarzonen IV und V im gleichen Verhältnis verändert wird wie sich die Spreizung des Grundhonorars in Honorarzone IV und V gegenüber der Honorarzone III verändert.

Folgender Ansatz kann, ausgehend von der Honorarzone III, für die Honorarzonen IV und V entwickelt werden:

Die Obergrenze des Zuschlags der nächstniedrigen Honorarzone (bei Honorarzone IV: die Obergrenze der Honorarzone III von 33 v.H.) ist zu addieren zum Produkt aus der Spreizung des Zuschlags der Honorarzone III (13 Prozentpunkte) und dem Quotienten aus der Spreizung des Honorars der zu betrachtenden Honorarzone (hier: der Honorarzone IV mit der Spreizung des Honorars in Höhe von 11,11 v.H.¹) und der Spreizung des Honorars der Honorarzone III (mit der Spreizung des Honorars in Höhe von 20 v.H.²). Dies ergibt die Obergrenze des gesuchten Zuschlags (hier: der Honorarzone IV in Höhe von 40,22 v.H.).

¹ Der Prozentsatz von 11,11 v.H. berechnet sich wie folgt:
Höchstsatz der Honorarzone IV (bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM) = 2.256.065 DM minus Mindestsatz der Honorarzone IV (bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM) = 2.030.445 DM. Dies ergibt einen Betrag von 225.620 DM, der 11,11 v.H. des Ansatzes von 2.030.445 DM ausmacht.

² Der Prozentsatz von 20 v.H. berechnet sich wie folgt:
Höchstsatz der Honorarzone III (bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM) = 2.030.445 DM minus Mindestsatz der Honorarzone III (bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM) = 1.692.010 DM. Dies ergibt einen Betrag von 338.435 DM, der 20 v.H. des Ansatzes von 2.030.445 DM ausmacht.

Aus den nachfolgend zusammengestellten Rechenvorgängen ergeben sich für die Honorarzone IV und V folgende Werte:

Honorarzone IV:

Mindestsatz HZ IV bei mittlerem Tafelwert (d.h. bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM):	2.030.445,00 DM
Höchstsatz HZ IV bei mittlerem Tafelwert (d.h. bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM):	2.256.065,00 DM
Spreizung des Honorars:	225.620,00 DM
Spreizung des Honorars in v.H.	11,11
Spreizung des Zuschlags bei Honorarzone III: 33 v.H. - 20 v.H. = 13 Prozentpunkte (PP)	13
Zuschlagsobergrenze HZ IV = Obergrenze HZ III + Spreizung des Zuschlags HZ III x Honorarspreizung HZ IV : Honorarspreizung HZ III	
in Zahlen: Zuschlagsobergrenze HZ IV = 33 v.H. + 13 PP x 11,11 v.H. : 20,00 v.H. = 40,22 v.H.	ca. 41 v.H.

Honorarzone V:

Mindestsatz HZ V bei mittlerem Tafelwert (d.h. bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM):	2.256.065,00 DM
Höchstsatz HZ V bei mittlerem Tafelwert (d.h. bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM):	2.425.280,00 DM
Spreizung des Honorars :	169.215,00 DM
Spreizung des Honorars in v.H.	7,50
Spreizung des Zuschlags bei Honorarzone III: 33 v.H. - 20 v.H. = 13 Prozentpunkte (PP)	13
Zuschlagsobergrenze HZ V = Obergrenze HZ IV + Spreizung des Zuschlags HZ III x Honorarspreizung HZ V : Honorarspreizung HZ III	
in Zahlen: Zuschlagsobergrenze HZ V = 40,22 v.H. + 13 PP x 7,50 v.H. : 20,00 v.H. = 45,09 v.H.	ca. 45 v.H.

Nach dieser Methode kann auch die Zuschlagsobergrenze für die Honorarzone I bestimmt werden:

Mindestsatz HZ I bei mittlerem Tafelwert (d.h. bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM):	1.297.175,00 DM
Höchstsatz HZ I bei mittlerem Tafelwert (d.h. bei anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM):	1.466.390,00 DM
Spreizung des Honorars:	169.215,00 DM
Spreizung des Honorars in v.H.:	13,04
Spreizung des Zuschlags bei Honorarzone III: 33 v.H. - 20 v.H. = 13 Prozentpunkte (PP)	13
Zuschlagsobergrenze HZ I = 0 v.H. ³ + Spreizung des Zuschlags HZ III x Honorarspreizung HZ I : Honorarspreizung HZ III	
in Zahlen: Zuschlagsobergrenze HZ I = 0 v.H. + 13 PP x 13,04 v.H. : 20,00 v.H. = 8,476 v.H.	ca. 9 v.H.

Bezogen auf die nach dem Höchstsatzcharakter der HOAI zulässigen Obergrenzen des Zuschlags ergibt sich aus diesen Rechenansätzen folgendes:

Vereinbaren die Parteien bei überdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone IV) Zuschläge von mehr als 41 v.H., bei sehr hohem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone V) Zuschläge von mehr als 45 v.H., sind die Vereinbarungen u.E. nichtig, soweit die Zuschläge diese Prozentsätze überschreiten, wie dies oben bereits für die Honorarzone I dargestellt wurde.

Der dargestellte rechnerische Ansatz greift zum einen die Spreizung des Zuschlags von 20 v.H. bis 33 v.H. auf, die der Ordnungsgeber für einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad der Honorarzone III vorgegeben hat. Er berücksichtigt zum anderen den wachsenden Schwierigkeitsgrad der Honorarzonen IV und V im Verhältnis zur Honorarzone III. Er führt damit, anknüpfend an die vom Ordnungsgeber vorgegebenen Parameter, zu einem am objektivierten Willen des Ordnungsgebers orientierten Ergebnis. Demgegenüber berücksichtigen die in der Literatur genannten höheren Werte (z.B. Löffelmann, Fleischmann: Architektenrecht, 3. Auflage, RdNr. 973: Honorarzone IV bis zu 46 v.H.; Honorarzone V bis zu 59 v.H.) nicht den Umstand, daß die Honorardifferenz zwischen Mindest- und Höchstsatz bei den Honorarzonen III, IV und V unterschiedlich ist und die Steigerung des Zuschlags konsequenterweise die Honorarsteigerung bei den einzelnen Honorarzonen widerspiegeln muß.

Der Ansatz von anrechenbaren Kosten von 25 Mio DM für die Berechnung der Verhältniszahlen führt wegen des nicht linearen Aufbaus der Tafelwerte zwar zu einer rechnerischen und damit scheinbar auch rechtlichen Unschärfe. Diese Unschärfe könnte im Grundsatz vermieden werden, wenn zur Berechnung der Verhältniszahlen jeweils an die Honorarspanne der konkret anfallenden anrechenbaren Kosten (statt 25 Mio DM z.B. 15 Mio DM) angeknüpft würde. Da die Höhe des Zuschlags jedoch von einer wertenden

³ eine Obergrenze der niedrigeren Honorarzone existiert nicht

Würdigung des zusätzlichen Schwierigkeitsgrads für den Architekten abhängt, kann diese Wertung nicht durch eine Regelung mit (scheinbar) mathematischer Genauigkeit ersetzt werden. Insoweit genügt der vorgeschlagene Rechenweg für eine praktikable Anwendung.

Ist es zwischen den Parteien nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung über den Zuschlag gekommen, gilt gem. § 24 Abs. 1 Satz 4 HOAI auch bei den Honorarzonen IV und V ein Zuschlag von (lediglich) 20 v.H. als vereinbart.

3.1.4 Besondere Leistungen

Neben dem erhöhten Honorar für Grundleistungen können die Vertragsparteien ein Honorar für Besondere Leistungen vereinbaren, sofern diese Leistungen konkret erforderlich sind. Besondere Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen sind im wesentlichen die Bestandsaufnahme, also die Ermittlung und Erfassung aller gelände-, baugrund- und gebäudebezogenen Daten, und die mit der Bestandsaufnahme in Verbindung stehenden Leistungen, wie z.B. das Erfassen von maßlichen, technischen und verformungsgerechten baulichen Vorgaben, das Erstellen einer Schadenskartierung, das Ermitteln von Schadensursachen u.ä.

Ein Honorar für die Besonderen Leistungen kann nur beansprucht werden, wenn dies wirksam, d.h. schriftlich, vereinbart worden ist (§ 5 Abs. 4 HOAI). Die entsprechende Honorarvereinbarung muß nach § 5 Abs. 4 HOAI i.d.F. der 4. Änderungsverordnung zur HOAI vom 13.12.1990 (BGBl I S. 2707) nicht mehr „zuvor“ - also vor Ausführung der Leistungen - getroffen werden.

3.1.5 Honorarerhöhung nach § 24 Abs. 2 HOAI

§ 24 Abs. 2 HOAI eröffnet den Vertragsparteien die Möglichkeit, den erhöhten Aufwand des Architekten bei Umbauten und Modernisierungen statt mit einem Honorarzuschlag dadurch zu honorieren, daß die Parteien schriftlich vereinbaren, die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung), 2 (Vorplanung) und 8 (Bauüberwachung) höher zu bewerten, als dies in § 15 Abs. 1 HOAI vorgesehen ist. Wie hoch diese Leistungsphasen bewertet werden dürfen, um dem Höchstpreischarakter der HOAI zu genügen, ist nicht festgelegt; dies wird im Streitfall sachverständig festzustellen sein. Die Anwendung dieser Honorarerhöhungsmöglichkeit ist daher derzeit, wegen der mit ihr verbundenen offenen Fragen, nicht zu empfehlen. Sie hat sich in der Praxis bisher auch nicht durchgesetzt.

3.2 Raumbildende Ausbauten

Bei der Honorierung von Leistungen des raumbildenden Ausbaus ist, gleichgültig ob es sich um Neu- oder Erweiterungsbauten oder um **Umbauten** handelt, § 25 Abs. 1 HOAI zu beachten, wonach ein Auftragnehmer, dem neben den Leistungen des raumbildenden Ausbaus im selben Gebäude auch Grundleistungen für Neubau, Erweiterung, **Umbau** oder Wiederaufbau übertragen sind, ein besonderes Honorar für die Leistungen des raumbildenden Ausbaus nicht berechnen darf. Für die hier zu erörternden Leistungen im Gebäudebestand gilt folgendes:

Da raumbildende Ausbauten in § 3 Nr. 7 HOAI als „innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion“ definiert werden, ist zur Betrachtung der Honorarregelungen zunächst zu überprüfen, ob der raumbildende Ausbau ohne wesentliche Bestandsveränderungen durchgeführt werden kann. Ist der Ausbau ohne Bestandsveränderung nicht möglich, handelt es sich **nicht** um einen raumbildenden Ausbau i.S.d. HOAI, sondern um einen Umbau (s. oben Abschnitt 2.1). Das Honorar richtet sich dann nach den Bestimmungen des § 24 HOAI.

Werden dem Architekten keine Grundleistungen für Neubau, Erweiterung, Umbau oder Wiederaufbau im selben Gebäude übertragen **und** wird der Bestand durch den raumbildenden Ausbau nicht wesentlich verändert, ist das Honorar nach folgenden Bemessungselementen zu ermitteln:

- anrechenbare Kosten nach § 10 einschließlich § 10 Abs. 3 a HOAI
- Honorarzone, der der raumbildende Ausbau zuzuordnen ist, unter Beachtung von § 14 a und § 14 b HOAI
- Leistungen nach § 15 HOAI und der Honorartafel des § 16 HOAI

Für den zusätzlichen Arbeitsaufwand, der dem Auftragnehmer entsteht, wenn er Leistungen des raumbildenden Ausbaus in bestehenden Gebäuden zu erbringen hat, können die Parteien einen sog. Ausbauzuschlag vereinbaren.

Die Anspruchsvoraussetzungen entsprechen im wesentlichen denen des § 24 HOAI. Sie werden deshalb nur kurz genannt:

- Der Auftragnehmer hat einen Anspruch auf die Vereinbarung eines Ausbauzuschlags.
- Die Vereinbarung muß schriftlich getroffen werden; auf den Zeitpunkt der Vereinbarung kommt es nicht an.
- Bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone III nach §§ 14 a, 14 b HOAI) kann ein Zuschlag von 25 v.H. bis 50 v.H. vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen unter 25 v.H. oder über 50 v.H. sind unwirksam mit der Folge, daß der Architekt bei einem vereinbarten Zuschlag von weniger als 25 v.H. den Mindestzuschlagsatz von 25 v.H., bei einem vereinbarten Zuschlag von mehr als 50 v.H. nur den Höchstzuschlagsatz von 50 v.H. beanspruchen kann. Kommt es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung, gilt ein Zuschlag von 25 v.H. als vereinbart.
- Bei sehr geringem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone I nach §§ 14 a, 14 b HOAI) kann ein Zuschlag bis zu 17 v.H., bei geringem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone II nach §§ 14 a, 14 b HOAI) kann ein Zuschlag bis zu 25 v.H. (dies entspricht dem Mindestzuschlag bei Honorarzone III) vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen über diese Obergrenzen hinaus sind problematisch. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Abschnitt 3.1.3. Vereinbaren die Parteien bei sehr geringem oder geringem Schwierigkeitsgrad, daß der Architekt keinen Zuschlag erhält, bleibt es dabei. Haben die Parteien keine Vereinbarung getroffen, kann diese nachgeholt oder, solange sich nicht der Auftraggeber zu Recht auf den Ablauf der Verjährungs-

frist beruft, durch ein Gericht ersetzt werden. Die in § 25 Abs. 2 Satz 4 für die Honorarzone III geltende Regelung, wonach der Architekt beim Fehlen einer Vereinbarung einen Zuschlag von 25 v.H. berechnen kann, ist auf die Honorarzonen I und II nicht anwendbar.

- Bei überdurchschnittlichem und sehr hohem Schwierigkeitsgrad (Honorarzonen IV und V nach §§ 14 a, 14 b HOAI) kann ein Zuschlag von 25 v.H. und höher vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen unter 25 v.H. sind nichtig. Geschuldet wird dann eine Erhöhung um 25 v.H. Der Zuschlag darf nicht unangemessen hoch sein. Als Anhalt für die Obergrenze bei Honorarzone IV können 64 v.H., bei Honorarzone V 74 v.H. herangezogen werden. Vereinbarungen, die zu höheren Zuschlägen führen, halten wir, wie bereits dargestellt wurde, für unwirksam (s. oben Abschnitt 3.1.3).

Kommt es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung über die Höhe des Zuschlags, gilt ein Zuschlag von 25 v.H. als vereinbart.

Für die Besonderen Leistungen gelten die Ausführungen in Abschnitt 3.1.4 entsprechend.

3.3 Freianlagen

Die vorgenannten Honorarbestimmungen sind nicht, auch nicht entsprechend, auf Freianlagen anzuwenden. Einen dahin gehenden Vorschlag zur Ausweitung der Regelungen des § 24 HOAI auf Leistungen bei Freianlagen hat der Bundesrat ausdrücklich abgelehnt mit der Begründung, die erhöhten Anforderungen bei Umbauten und Modernisierungen von Freianlagen seien bei der Zuordnung der Leistungen in die Honorarzonen zu berücksichtigen (BR-Drucksache 304/90 S. 20 und S. 146).

3.4 Tragwerksplanung

Für Leistungen bei der Tragwerksplanung von Umbauten enthält die HOAI zum einen die Möglichkeit der Vereinbarung einer alternativen Berechnung der anrechenbaren Kosten (§ 62 Abs. 5 HOAI), zum anderen die Möglichkeit einer Erhöhung des Honorars um einen bestimmten Vomhundertsatz.

3.4.1 Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten sind nach den Bestimmungen des § 62 HOAI zu ermitteln. § 62 Abs. 5 HOAI gestattet es den Vertragsparteien zu vereinbaren, daß die anrechenbaren Kosten bei Gebäuden mit einem hohen Anteil der Kosten der Gründung und der Tragkonstruktion oder bei **Umbauten** anstatt nach den Pauschalsätzen des § 62 Abs. 4 HOAI (55 v.H. der Kosten der Kostengruppen 3.1 und 3.5.1 und 20 v.H. der Kosten der Kostengruppen 3.2 und 3.5.2 nach DIN 276 Ausgabe 1981) nach den vollständigen Kosten der in § 62 Abs. 6 HOAI aufgeführten Fachlose ermittelt werden.

Voraussetzung für die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung ist jedoch, daß die Vereinbarung **schriftlich bei Auftragserteilung** getroffen wird. Wird nichts vereinbart oder wird die Vereinbarung nicht schriftlich (Unterschrift beider Vertragsparteien auf einer Urkunde) oder wird sie erst nach Leistungsaufnahme getroffen, kann nur nach den Pauschalsätzen des § 62 Abs. 4 HOAI abgerechnet werden.

Die o.g. alternative Ermittlung der anrechenbaren Kosten führt nicht selten bei Umbaumaßnahmen mit einem hohen Anteil an Kosten des Ausbaus und der Installationen zu einem geringeren Honorar als bei der Ermittlung nach den Pauschalsätzen. Die Auftraggeber sollten deshalb bereits vor Auftragserteilung diese Möglichkeit in Betracht ziehen und vergleichende Honorarberechnungen auf der Grundlage einer vorläufigen Kostenannahme erstellen.

Durch die Verweisung in § 62 Abs. 3 HOAI gelten die Regelungen des § 10 Abs. 3 a HOAI entsprechend, d.h., die anrechenbaren Kosten erhöhen sich um die vereinbarten Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz.

Nach § 66 Abs. 5 Satz 5 HOAI können bei der Vereinbarung eines Umbauszuschlags auch die Kosten für das Abbrechen von Bauwerksteilen, Kostengruppe 1.4.1 nach DIN 276 Ausgabe 1981, den anrechenbaren Kosten zugerechnet werden. Ob die Möglichkeit dieser Erhöhung der anrechenbaren Kosten einer besonderen Vereinbarung bedarf, wird in der Kommentarliteratur unterschiedlich beurteilt. Nachdem uns Beispiele aus der Rechtsprechung nicht bekannt sind, empfehlen wir den kommunalen Bauherren, zur Vermeidung späterer Streitigkeiten diesen Punkt bereits im Ingenieurvertrag zu regeln. Das von uns empfohlene Vertragsmuster im Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im Kommunalen Hochbau (HAV-KOM) enthält künftig entsprechende Formulierungen.

3.4.2 Zuschlag

Nach § 66 Abs. 5 HOAI können die Vertragsparteien bei Umbauten von Gebäuden und Ingenieurbauwerken eine Erhöhung des Honorars für die Tragwerksplanung um einen bestimmten Vomhundertsatz vereinbaren. Die Regelungen entsprechen im wesentlichen denen des § 24 HOAI:

- Der Auftragnehmer hat Anspruch auf die Vereinbarung des Umbauszuschlags.
- Die Vereinbarung muß schriftlich getroffen werden. Auf den Zeitpunkt der Vereinbarung kommt es nicht an. In der Kommentarliteratur wird z.T. trotzdem geraten, die entsprechende Vereinbarung bei Auftragserteilung zu treffen. Diesem Hinweis sollte gefolgt werden, um späteres Streitpotential gering zu halten.
- Bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone III nach § 63 HOAI) kann ein Zuschlag von 20 v.H. bis 50 v.H. vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen unter 20 v.H. oder über 50 v.H. sind unwirksam mit der Folge, daß der Ingenieur bei einem vereinbarten Zuschlag von weniger als 20 v.H. den Mindestzuschlagsatz von 20 v.H., bei einem vereinbarten Zuschlag von mehr als 50 v.H. nur den Höchstzuschlagsatz von 50 v.H. beanspruchen kann. Kommt es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung, gilt ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart.
- Bei sehr geringem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone I nach § 63 HOAI) kann ein Zuschlag bis zu 14 v.H., bei geringem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone II nach § 63 HOAI) kann ein Zuschlag bis zu 20 v.H. (dies entspricht dem Mindestzuschlag bei Honorarzone III) vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen über diese Obergrenzen hinaus sind problematisch. Wir verweisen auf die Ausführungen in Abschnitt 3.1.3. Vereinbaren die Parteien bei sehr geringem oder geringem Schwierigkeitsgrad, daß der Ingenieur keinen Zuschlag erhält, bleibt es dabei. Haben die Parteien keine Vereinbarung getroffen, kann diese nachgeholt oder, solange sich der Auftraggeber nicht berechtigterweise auf Verjährung beruft, durch ein Gericht ersetzt

werden. Die in § 66 Abs. 5 Satz 4 für die Honorarzone III geltende Regelung, wonach der Ingenieur beim Fehlen einer Vereinbarung einen Zuschlag von 20 v.H. berechnen kann, ist auf die Honorarzonen I und II nicht anwendbar.

- Bei überdurchschnittlichem und sehr hohem Schwierigkeitsgrad (Honorarzonen IV und V nach § 63 HOAI) kann ein Zuschlag von 20 v.H. und höher vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen unter 20 v.H. sind unwirksam. Geschuldet wird dann eine Erhöhung um 20 v.H. Der Zuschlag darf nicht unangemessen hoch sein. Als Anhalt für die Obergrenze bei Honorarzone IV können 71 v.H., bei Honorarzone V 78 v.H. genommen werden. Die Anhaltswerte für die Obergrenzen sind nach dem in Abschnitt 3.1.3 dargestellten Rechenweg ermittelt. Vereinbarungen, die zu höheren Zuschlägen führen, halten wir für unwirksam (s. oben Abschnitt 3.1.3).

Kommt es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung über die Höhe des Zuschlags, gilt ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart.

3.4.3 Besondere Leistungen

Die Ausführungen in Abschnitt 3.1.4 gelten entsprechend. Beispiele für Besondere Leistungen bei Umbaumaßnahmen sind u.a. die Bestandsaufnahme bestehender Tragwerke im Hinblick auf Geometrie, tragende Querschnitte oder Erhaltungszustand, die Ermittlung von Schadensursachen, Kartierung von Tragwerksschäden usw.

3.4.4 Honorarerhöhung nach § 66 Abs. 6 HOAI

Die Ausführungen in Abschnitt 3.1.5 gelten entsprechend.

3.5 Technische Ausrüstung

3.5.1 Elemente der Honorarbemessung

Das Honorar für Umbauten und Modernisierungen von Anlagen der Technischen Ausrüstung ist nach § 76 HOAI nach

- den anrechenbaren Kosten nach § 69 HOAI (Kosten der Anlagen einer Anlagengruppe) einschließlich der Kosten der mitverarbeiteten Anlagensubstanz nach § 69 Abs. 4 HOAI,
- der Honorarzone, der der Umbau oder die Modernisierung der Anlage bei sinngemäßer Anwendung des § 71 HOAI zuzurechnen ist,
- den Leistungsphasen des § 73 HOAI und
- der Honorartafel des § 74 HOAI

zu ermitteln.

Für den erhöhten Aufwand, der dem Auftragnehmer bei einem Umbau oder einer Modernisierung im Vergleich zum Neubau entsteht, können die Vertragsparteien einen Zuschlag zum Honorar vereinbaren. Die Regelungen über den Zuschlag entsprechen denen des § 24 HOAI. Kurz zusammengefaßt gilt folgendes:

- Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Vereinbarung eines Zuschlags.
- Die Vereinbarung muß schriftlich getroffen werden. Auf den Zeitpunkt der Vereinbarung kommt es nicht an.
- Bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone II nach § 71 HOAI) kann ein Zuschlag von 20 v.H. bis 50 v.H. vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen unter 20 v.H. oder über 50 v.H. sind unwirksam mit der Folge, daß der Ingenieur bei einem vereinbarten Zuschlag von weniger als 20 v.H. den Mindestzuschlagsatz von 20 v.H., bei einem vereinbarten Zuschlag von mehr als 50 v.H. nur den Höchstzuschlagsatz von 50 v.H. beanspruchen kann. Kommt es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung, gilt ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart.
- Bei geringem Schwierigkeitsgrad der Leistungen (Honorarzone I nach § 71 HOAI) kann ein Zuschlag bis zu 20 v.H. vereinbart werden. Wird in diesem Fall ein Zuschlag von mehr als 20 v.H. vereinbart, so ist die Vereinbarung unwirksam mit der Folge, daß ein Zuschlag in Höhe der Obergrenze, also von 20 v.H., geschuldet wird. Vereinbaren die Parteien, daß der Ingenieur keinen Zuschlag erhält, bleibt es dabei. Haben die Parteien keine Vereinbarung getroffen, kann diese nachgeholt oder, solange sich der Auftraggeber nicht berechtigterweise auf Verjährung beruft, durch ein Gericht ersetzt werden. Die in § 76 Abs. 1 Satz 4 HOAI für die Honorarzone II geltende Regelung, wonach der Ingenieur beim Fehlen einer Vereinbarung einen Zuschlag von 20 v.H. berechnen kann, ist auf die Honorarzone I nicht anwendbar.
- Bei hohem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone III nach § 71 HOAI) kann ein Zuschlag von 20 v.H. und höher vereinbart werden. Vereinbarungen von Zuschlägen unter 20 v.H. sind unwirksam. Geschuldet wird dann eine Erhöhung um 20 v.H. Der Zuschlag darf nicht unangemessen hoch sein. Als Anhalt für die Obergrenze bei Honorarzone III kann ein Wert von ca. 78 v.H. herangezogen werden. Der Anhaltswert für die Obergrenze ist nach dem in Abschnitt 3.1.3 dargestellten Rechenweg ermittelt. Vereinbarungen, die zu höheren Zuschlägen führen, halten wir für unwirksam (s. oben Abschnitt 3.1.3).

Kommt es nicht zu einer schriftlichen Vereinbarung über die Höhe des Zuschlags, gilt ein Zuschlag von 20 v.H. als vereinbart.

Aus dem Wortlaut des § 76 HOAI „Umbauten und Modernisierungen von Anlagen der Technischen Ausrüstung“ ergibt sich bereits, daß eine Honorarerhöhung nach § 76 HOAI nur dann vereinbart werden kann, wenn es sich tatsächlich um Umbauten und/oder Modernisierungen von technischen Anlagen nach § 68 HOAI handelt. Die Praxis zeigt jedoch, daß viele Ingenieure die Honorarerhöhung auch dann fordern, wenn im Zuge des Umbaus oder der Modernisierung eines Gebäudes eine technische Anlage komplett erneuert - also demontiert und durch eine neue Anlage ersetzt - wird oder wenn eine bisher im Gebäude nicht vorhandene Anlage im Zuge des Umbaus oder der Modernisierung des Gebäudes erstmals eingebaut wird. In diesen Fällen ist ein Zuschlag nach § 76 HOAI nicht berechtigt, da kein Umbau der **technischen Anlage** vorliegt.

3.5.2 Besondere Leistungen

Die Ausführungen in Abschnitt 3.1.4 gelten entsprechend. Beispiele für Besondere Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen von Anlagen der Technischen Ausrüstung nennt die amtliche Begründung zu § 73 HOAI (BR-Drucksache 238/94 S. 76) wie folgt:

„a) Für bestehende Objekte, die saniert werden sollen:

Bestandsaufnahme über den Baubestand hinsichtlich Wärmeschutz, Objektnutzung, Bestand an Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung und energiewirtschaftliche Auswertung und Beurteilung des Bestandes.

b) Für bestehende und für neu zu errichtende Objekte:

1. *Überprüfen der Möglichkeiten der passiven Energieeinsparung; z.B. Wärmeschutzgrad des Gebäudes, Einsatz transparenter Wärmedämmung, bauliche Maßnahmen zur Minderung des winterlichen und sommerlichen Energiebedarfs, bauliche Einrichtungen zur Verbesserung der Tageslichtnutzung, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des nächtlichen Wärmeschutzes, Überprüfung der Möglichkeit einer Wärmespeicherung und Wärmeverschiebung einschließlich Ermittlung des geminderten Bedarfs an Leistung und Jahresarbeit.*
2. *Überprüfung der Möglichkeiten der aktiven Energieeinsparung; z.B. Einsatz von neuen energiesparenden Wärmeerzeugungstechniken (Brennwerttechnik, Wirbelschichtfeuerung), Einsatz von Brennstoffzellen, Nutzung von Wärmerückgewinnungstechniken in den Anlagegruppen Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik und Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungs- und Raumlufttechnik, Einsatz von Wärmepumpentechnik, Nutzung von Kraft-/Wärme-/Kältekopplung und Einsatz von Leistungsbegrenzungsanlagen (z.B. Strom, Gas).*
3. *Überprüfen der Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien; z.B. Sonnenkollektoren und Absorber zur Gewinnung von Solarwärme, Solarzellen zur Gewinnung von Solarstrom, Einsatz von Wasserstofftechnik, Windgeneratoren zur Stromgewinnung und Nutzung geothermischer Energien.*
4. *Überprüfen der Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit für die möglichen Alternativen mit Empfehlungen zur weiteren Planung und Ausführung.*
5. *Überprüfen des dynamischen Energieverhaltens von Objekten. Hierfür kommen als Besondere Leistung Simulationsrechnungen mit EDV-Programmen als Grundlage für die zu entwickelnde Anlagenkonzeption in Betracht.“*

3.5.3 Honorarerhöhung nach § 76 Abs. 2 HOAI

Die Ausführungen in Abschnitt 3.1.5 gelten entsprechend.

4. Honorarregelungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen

4.1 Leistungen bei Gebäuden

Nach § 27 HOAI richtet sich das Honorar bei Instandsetzungs- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen nach

- den anrechenbaren Kosten nach § 10 HOAI,
- der Honorarzone, der das Gebäude nach den §§ 11 und 12 HOAI zuzuordnen ist,
- den Leistungsphasen des § 15 HOAI und
- der Honorartafel des § 16 HOAI

mit der Maßgabe, daß eine Erhöhung des Vomhundertsatzes für die Bauüberwachung (Leistungsphase 8) um bis zu 50 v.H. vereinbart werden kann.

4.1.1 Anrechenbare Kosten

Die anrechenbaren Kosten sind nach den Vorschriften des § 10 HOAI zu ermitteln. Hierzu gehören, wenn auch meist nur in geringem Umfang, auch die zu vereinbarenden Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz. Zur Ermittlung der Kosten für die mitverarbeitete Bausubstanz empfiehlt sich hier die sog. Bauteilmethode (s. hierzu unseren Geschäftsbericht 1995, S. 125 ff., und oben Abschnitt 3.1.1).

4.1.2 Honorarzone

Entgegen den Bestimmungen des § 24 HOAI, wonach sich die Honorarzone bei Umbauten und Modernisierungen nach dem Schwierigkeitsgrad der tatsächlichen Leistung richtet, bestimmt § 27 HOAI, daß bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Honorarbemessung die Honorarzone zugrunde zu legen ist, der das Gebäude als solches zuzuordnen ist. Anknüpfend an das Beispiel des Theatergebäudes in Abschnitt 3.1.2 bedeutet dies, daß die Leistungen zur Instandsetzung des Flachdachs an einem Theatergebäude mit Honorarzone V zu bewerten sind, während die gleichen Leistungen bei einer Grundschule der Honorarzone III zuzuordnen sind (§ 12 HOAI). Eine Begründung für diese unterschiedlichen Regelungen enthält die HOAI nicht.

4.1.3 Zuschlag

§ 27 HOAI bietet den Vertragsparteien die Möglichkeit, bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine Erhöhung des Honorars (Zuschlag) zu vereinbaren. Die Regelungen des § 27 HOAI unterscheiden sich von den Bestimmungen des § 24 HOAI erheblich:

Im Gegensatz zu § 24 HOAI, der den Zeitpunkt für die Vereinbarung einer Honorarerhöhung ausdrücklich offen läßt, enthält § 27 HOAI hierzu keine Regelung. Im Hinblick auf die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 und 4 HOAI - wonach sich das Honorar nach der schriftlichen Vereinbarung richtet, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung getroffen haben und die Mindestsätze als vereinbart gelten, wenn nicht bei Auftragserteilung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist - ist zu schließen, daß die Honorarerhöhung schriftlich bei Auftragserteilung getroffen werden muß. Außerdem begründet § 27 HOAI keinen Anspruch auf Vereinbarung; die Honorarerhöhung „kann“ vereinbart werden; sie „ist“ nicht zu vereinbaren, wie dies § 24 HOAI vorsieht.

Die Erhöhung betrifft nur das Honorar für die Leistungsphase 8 (Bauüberwachung). Die Wirksamkeitsgrenze einer Vereinbarung liegt bei der Erhöhung des Teilleistungssatzes der Leistungsphase 8 um 50 v.H., d.h., der Teilleistungssatz kann bis zu 46,5 v.H. erhöht werden. Eine untere Grenze für den Zuschlag legt § 27 HOAI nicht fest. Andere Leistungsphasen sind den Bestimmungen des § 27 zufolge von der Erhöhung des Honorars ausgeschlossen.

4.1.4 Besondere Leistungen

Die Erläuterungen in Abschnitt 3.1.4. (Besondere Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen) gelten grundsätzlich entsprechend. Zu beachten ist aber, daß nach § 5 Abs. 5 HOAI ein Honorar für Besondere Leistungen nicht wirksam vereinbart werden kann, wenn die Besondere Leistung eine Grundleistung ersetzt. In diesem Fall ist das Honorar für die Besondere Leistung mit dem Honorar für die ersetzte Grundleistung abgegolten. Dieser Fall tritt bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht selten auf, wenn z.B. die Vor- und/oder Entwurfsplanung im herkömmlichen Sinne nicht zu erstellen ist, dafür aber umfangreiche Untersuchungen der instandzusetzenden Gebäudeteile durchzuführen sind.

4.2 Weitere Leistungsbereiche

§ 27 HOAI verweist in Satz 1 hinsichtlich der Honorarzonen ausschließlich auf die §§ 11 und 12 HOAI. Damit drückt der Ordnungsgeber aus, daß die Honorarerhöhung nach § 27 HOAI nur für Leistungen bei Gebäuden, nicht jedoch für Leistungen bei Freianlagen und raumbildenden Ausbauten vereinbart werden kann.

Aufgrund der Verweisung in § 69 Abs. 7 HOAI gelten die Regelungen des § 27 HOAI dagegen auch für Leistungen bei der Technischen Ausrüstung.

5. Zusammenfassung

Eine tabellarische Übersicht, wie sich die Honoraransprüche der Architekten und Ingenieure für Umbau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung erhöhen, ergibt folgendes Bild:

Honorar der Architekten und Ingenieure bei Instandsetzung und Instandhaltung

Leistungsbereich						
Honorar- bemessung	Gebäude	Raumbildende Ausbauten	Freianlagen	Tragwerksplanung	Technische Ausrüstung	Bemerkung
Honorar- bestimmung	§ 27 HOAI	°°°°	°°°°	°°°°	§ 69 Abs. 7 HOAI	
Honorarzone	nach den Bewertungs- merkmalen des Gebäudes (§§ 11, 12 HOAI)	°°°°	°°°°	°°°°	nach den Bewertungs- merkmalen der Anlage (§§ 71, 72 HOAI)	völlig anders gestaltet als § 24 HOAI
Anrechenbare Kosten	§ 10 HOAI	°°°°	°°°°	°°°°	§ 69 HOAI	
Honorar- erhöhung	bis zu 50 v.H. des Honorars nur für die Bauüberwachung	°°°°	°°°°	°°°°	bis zu 50 v.H. des Honorars nur für die Bauüberwachung	kein Bezug zum Schwierigkeitsgrad der Leistungen
Anspruchs- voraussetzung	schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung	°°°°	°°°°	°°°°	schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung	
Besondere Leistungen	Bestandsaufnahme (Ermitt- lung und Erfassung aller gelände-, baugrund- und gebäudebezogenen Daten, z.B. Erfassen von maßli- chen, technischen und ver- formungsgerechten bauli- chen Vorgaben, Ermitteln von Schadensursachen und Kartieren von S	Bestandsaufnahme (Ermittlung und Erfassung aller gebäudebezogenen Daten, z.B. Erfassen von maßlichen, technischen und verformungsgerechten bau- lichen Vorgaben, Ermitteln von Schadensursachen und Kartieren von Schäden u.ä.)	Bestandsaufnahme (Ermittlung und Erfassung aller gelände-, baugrund- und vegetationsbe- zogenen Daten)	Bestandsaufnahme bestehender Tragwerke im Hinblick auf Geome- trie, tragende Quer- schnitte oder Erhal- tungszustand, die Ermittlung von Scha- densursachen, Kar- tierung von Trag- werkschäden	Bestandsaufnahme hinsicht- lich Wärmeschutz, Objekt- nutzung, Bestand der tech- nischen Gebäudeausrü- stung und energie-wirt- schaftliche Auswertung und Beurteilung des Bestandes, der Möglichkeiten der Ener- gieeinsparung, des Einsatz- es ern	Die Besonderen Leistun- gen können insbesondere bei Instandsetzungen im Einzelfall Grund- leistungen ersetzen; in diesem Fall ist das Hono- rar für die Besondere Lei- stung durch das Honorar für die ersetzte Grundlei- stung abgegolten.

Honorar der Architekten und Ingenieure bei Umbau und Modernisierung

Honorar- bemessung	Leistungsbereich					Bemerkung
	Gebäude	Raumbildende Ausbauten	Freianlagen	Tragwerksplanung	Technische Ausrüstung	
Honorar- bestimmung	§ 24 HOAI	§ 25 HOAI	oooo	§ 66 Abs. 5; § 62 Abs. 5 HOAI	§ 76 HOAI	
Honorarzone	nach den Bewertungs- merkmalen des Umbaus/ der Modernisierung (§ 11 HOAI)	nach den Bewertungs- merkmalen des raum- bildenden Ausbaus (§ 14 b HOAI)	oooo	nach den Bewertungs- merkmalen des Umbaus (§ 63 HOAI)	nach den Bewertungs- merkmalen des Umbaus/ der Modernisierung der Anlage (§ 71 HOAI)	
Anrechenbare Kosten	§ 10 HOAI	§ 10 HOAI	oooo	§ 62 Abs. 4; § 62 Abs. 5 HOAI*)	§ 69 HOAI	*) Abrechnung nach Fach- losen nur nach schrift- licher Vereinbarung bei Auftragserteilung
Honorar- erhöhung	HZ I: 0 - 9 v.H. HZ II: 0 - 20 v.H. HZ III: 20 - 33 v.H. HZ IV: 20 - 41 v.H. HZ V: 20 - 46 v.H.	HZ I: 0 - 16 v.H. HZ II: 0 - 25 v.H. HZ III: 25 - 50 v.H. HZ IV: 25 - 64 v.H. HZ V: 25 - 74 v.H.	oooo	HZ I: 0 - 14 v.H. HZ II: 0 - 20 v.H. HZ III: 20 - 50 v.H. HZ IV: 20 - 71 v.H. HZ V: 20 - 78 v.H.	HZ I: 0 - 20 v.H. HZ II: 20 - 50 v.H. HZ III: 20 - 78 v.H.	Obergrenzen bei sehr geringem und ab über- durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad als Höchstwerte
Anspruchs- voraussetzung	schriftliche Vereinbarung; Zeitpunkt nicht festgelegt; ohne Vereinbarung 20 v.H. ab HZ III	schriftliche Vereinbarung; Zeitpunkt nicht festgelegt; ohne Vereinbarung 25 v.H. ab HZ III	oooo	schriftliche Vereinbarung; Zeitpunkt nicht festgelegt; ohne Vereinbarung 20 v.H. ab HZ III	Schriftform; Zeitpunkt nicht festgelegt; ohne Vereinbarung 20 v.H. ab HZ II	Vereinbarung bei Auf- tragserteilung stets empfehlenswert

Honorar der Architekten und Ingenieure bei Umbau und Modernisierung

Honorar- bemessung	Leistungsbereich						Bemerkung
	Gebäude	Raumbildende Ausbauten	Freianlagen	Tragwerksplanung	Technische Ausrüstung		
Besondere Leistungen	Bestandsaufnahme (Ermittlung und Erfassung aller gelände-, baugrund- und gebäudebezogenen Daten, z.B. Erfassen von maßlichen, technischen und verformungsgerechten baulichen Vorgaben, Ermitteln von Schadens- ursachen und Kartieren von Schäden	Bestandsaufnahme (Ermittlung und Erfassung aller gebäudebezogenen Daten, z.B. Erfassen von maßlichen, technischen und verformungsgerechten bau- lichen Vorgaben, Ermitteln von Schadensursachen und Kartieren von Schäden u.ä.)	Bestandsaufnahme (Ermittlung und Erfassung aller gelände-, baugrund- und vegetationsbe- zogenen Daten)	Bestandsaufnahme be- stehender Tragwerke im Hinblick auf Geometrie, tragende Querschnitte oder Erhaltungszustand, die Ermittlung von Scha- densursachen, Kartierung von Tragwerksschäden	Bestandsaufnahme bzgl. Wärmeschutz, Objekt- nutzung, Bestand der technischen Gebäude- ausrüstung und energie- wirtschaftliche Auswer- tung und Beurteilung des Bestandes, der Möglich- keiten der Energie- einsparung, des Ein- satzes erneuerbar		Honoraranspruch nur bei schriftlicher Ver- einbarung
Alternative Honorar- erhöhung	§ 24 Abs. 2 HOAI	°°°°	°°°°	§ 66 Abs. 6 HOAI (Verweisung auf § 24 Abs. 2 HOAI)	§ 76 Abs. 6 HOAI (Verweisung auf § 24 Abs. 2 HOAI)		aufgrund fehlender Bestimmungen über die Grenzen der Erhöhung nicht empfehlenswert