

Anwendung der HOAI im Bestandsbau

Frühjahrstagung 2016 / AGW-Arbeitskreis Technik

Dipl.-Ing. Jürgen Bott



1. Grundlage

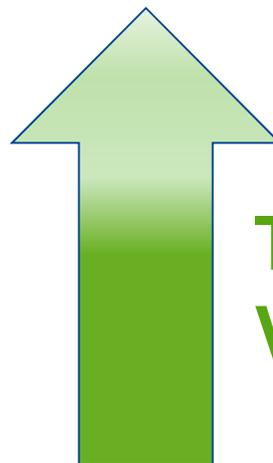
- Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) vom 10. Juli 2013

- kurz: **HOAI 2013**



2. Begriffe (§ 2 HOAI)

- **Objekte** sind Gebäude, Innenräume, Freianlagen (....) auch Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung und werden bearbeitet im Zusammenhang mit
- **Neubauten**
- **Wiederaufbauten**
- **Erweiterungsbauten**
- **Umbauten**
- **Modernisierungen**
- **Instandsetzungen**
- **Instandhaltungen**



**Thema des
Vortrages**

2. Begriffe (§ 2 HOAI)

- Umbauten sind Umgestaltungen mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand
 - „Wesentlichkeit“ => Einzelfallbeurteilung
 - Eingriff in Konstruktion i.d.R. wesentlich
 - Kommentar Locher / Koeble / Frik: „10 bis 20 %“
 - dann auch z.B. nichttragende Wände

2. Begriffe (§ 2 HOAI)

- **Modernisierungen** sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes
 - Das Objekt genügt nicht mehr den „heutigen Ansprüchen“ an z.B. Funktion, Grundriss, Belichtung, Belüftung, Barrierefreiheit etc.

Vorsicht! >>> nicht zwingend deckungsgleich mit dem wohnungswirtschaftlichen Begriff

2. Begriffe (§ 2 HOAI)

- **Instandsetzungen** sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes
 - Beeinträchtigung / Zerstörung
 - „Soll-Zustand“ wird wieder erreicht
- **Instandhaltungen** sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objektes
 - präventiv
 - konservierend

3. Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2(7) / § 4(3) HOAI)

- gilt bei: Umbauten, Modernisierungen
und
Instandsetzungen, Instandhaltungen, sowie auch Erweiterungsbauten
- hat im Sinne der Verordnung Mindestpreischarakter
- erhöht die anrechenbaren Kosten



Exkurs

Exkurs Grundlagen Honorar (§ 6 HOAI)

- Leistungsbild und ggf. Anteile (Leistungsphasen, Grundleistungen, besondere Leistungen)
- Honorarzone
- Zuschläge (z.B. Umbauzuschlag)
- Nebenkosten, wenn vereinbart
- anrechenbare Kosten auf Basis der Kostenberechnung,
ggf. zuzüglich Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Bestandsbau (netto – ohne USt.)



gleich Honorargrundlage

3. Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2(7), § 4(3) HOAI)

- bereits hergestellt
- durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet
- Umfang angemessen zu berücksichtigen
- zum Zeitpunkt der Kostenberechnung schriftlich zu vereinbaren

➡ **Methoden** (Wert, Erhaltung, Mitverarbeitung)

➡ **Gerichtliches Durchsetzen / Sachverständige**

4. Zuschlag Instandsetzungen und Instandhaltungen (§ 12 HOAI)

- Zuschlag kann für alle in der HOAI geregelten Leistungsbilder in Form einer Erhöhung der (anteiligen Honorar-) Prozentsätze für die Objektüberwachung (Bauleitung) und Oberbauleitung um bis zu 50 % schriftlich vereinbart werden
- nach „herrschender Meinung“ kein Mindestpreischarakter
 - > nur Höchstpreischarakter

5. Umbau- und Modernisierungszuschlag (§ 6(2) HOAI)

- ist schriftlich zu vereinbaren
- ohne schriftliche Vereinbarung gilt:
 - unwiderlegliche Vermutung
 - 20% sind „ab“ durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad vereinbart
 - Beispiel Objektplanung ab Honorarzone III (oder höher)

 **Empfehlung: Immer eine schriftliche Vereinbarung schließen!**

Der Zeitpunkt ist nach „herrschender Meinung“ nicht geregelt.

5. Umbau- und Modernisierungszuschlag

- **Objektplanung** (§ 36 HOAI)
 - bis 33 % für Gebäude
 - bis 50 % für Innenräume } „**bei**“ durchschnittl. Schwierigkeitsgrad
- **Freianlagen** (§ 40 HOAI)
 - bis 33 % > „**bei**“ durchschnittl. Schwierigkeitsgrad
- **Tragwerksplanung** (§ 52 HOAI)
 - bis 50 % > „**bei**“ durchschnittl. Schwierigkeitsgrad
- **Technische Ausrüstung** (§ 56 HOAI)
 - bis 50 % > „**bei**“ durchschnittl. Schwierigkeitsgrad



Dissens: „bei“ und „ab“ (§ 6(2) HOAI)

5. Umbau- und Modernisierungszuschlag

- Vereinbarer %-Anteil gilt grundsätzlich für alle vereinbarten Leistungs (-anteile), die bei Umbauten und Modernisierungen vereinbart wurden
- **grundsätzlich haben Honorarerhöhungen aus**
 - Umbauzuschlag (soll den höheren Schwierigkeitsgrad berücksichtigen)
 - und**
 - Erhöhung der anrechenbaren Kosten aus mit verarbeiteter Bausubstanz (soll Nachteile gegenüber Neubau ausgleichen)

nebeneinander Bestand!

5. Umbau- und Modernisierungszuschlag

- Der Umbau- und Modernisierungszuschlag hat nach „herrschender Meinung“ keinen Mindestpreischarakter!
- Ein Zuschlag - theoretisch in Höhe von 0 % - könnte vereinbart werden
- Ein vereinbarter Zuschlag von „0 %“ oder nahe „0 %“ ist allerdings strittig und noch nicht höchstrichterlich geklärt

6. Tipps

- geplante Maßnahmen richtig zuordnen (Neubau, Bestand, Anteile, ...)
- im Bestandsbau anrechenbare Kosten aus Bausubstanz ermitteln und (angemessen) vereinbaren (spätestens zur Kostenberechnung)
- Höhe Umbauschlag immer schriftlich vereinbaren

Vielen Dank!

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:

BOTTO.DE