

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bau- substanz beim Planen und Bauen im Bestand

Vom Fachgebiet Architektur

Der HafenCity Universität Hamburg

Zur Verleihung des Akademischen Grades

Doktor - Ingenieur (DR. - ING.) vorgelegt

Von

Diplom - Ingenieur

Günter Jochum

Prüfer

Prof. R. Johrendt

Prof. Dr. - Ing. M. Stange

Textband

Disputation: 30.01.2025

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich meinen besonderen Dank, meinem Doktorvater, Herrn Prof. R. Johrendt, entgegenbringen. Die intensive Betreuung meiner Arbeit, die stets freundliche Unterstützung durch zahlreiche Gespräche auf intellektueller und persönlicher Ebene werden mir immer als bereichernder und konstruktiver Austausch in Erinnerung bleiben. Ich habe unsere Dialoge stets als Ermutigung und Motivation empfunden. Ich danke Herrn Prof. R. Johrendt für die intensive wissenschaftliche Betreuung während der gesamten Konzeption dieser Dissertation.

Zusammenfassung Angemessene verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Aufgrund der Vorgaben auf EU-, Bundes und Landesebene zum Flächensparen bis hin zum vollständigen Flächenrecycling nimmt die Bedeutung des Planens und Bauens im Bestand immer mehr zu. In den letzten Jahrzehnten hat eine zunehmende Verlagerung zum Planen und Bauen im Bestand stattgefunden. In der Vergangenheit hatte der Abriss, die Neuplanung und das Planen und Bauen in die Fläche Vorrang vor den aktuellen nachhaltigen Planungsanforderungen. Viele bestehende Bauwerke werden heute entkernt, modernisiert, instandgesetzt oder umgenutzt. Damit gewinnt der Umgang mit der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz, die teilweise oder ganz erhalten wird und in die zu erarbeitenden Konzepte integriert wird, immer mehr an Bedeutung, auch in Bezug auf die zu ermittelnden Honorare. Dabei können komplette Bauwerke, aber auch nur einzelne Bauelemente erhalten und in die neuen Konzeptionen mit einbezogen werden. Diese Einbeziehung wird in der Fachwelt als „mitzuverarbeitende Bausubstanz“ bezeichnet und gewinnt bei fast allen Planungs- und Bauaufgaben immer größere Bedeutung.

Die Thematik ist in den Bereichen der Umnutzung, dem Umbau, der Modernisierung und in der Instandhaltung und -setzung zu berücksichtigen. Der Parameter, die mitzuverarbeitende Bausubstanz kann bei den verschiedenen Leistungsbildern nach der HOAI 2013 / 2021 angewendet werden: Gebäude und Innenräumen, Freianlagen, Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerken, technischen Ausrüstung und Tragwerksplanung. Aufgrund der immer wieder auftretenden Probleme bei der Verwendung und Berechnung der anrechenbaren Kosten der zu berücksichtigenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird durch die vorliegende Arbeit eine Herleitungsmethode für dieses spezielle Leistungsbild beim Planen und Bauen im Bestand entwickelt. Ziel ist, ein verordnungskompatibles Instrumentarium zur Abarbeitung dieses Leistungsbildes zur Verfügung zu stellen.

Anhand eines schematischen Punkteverteilungssystems mit zu gewichtenden Bewertungsmerkmalen wird eine praxisnahe Methodik ähnlich der Honorarzonenzuordnung der HOAI 2013 / 2021 entwickelt. Dabei wird in der ersten Stufe (quantitativer Umfang) die mitzuverarbeitende Bausubstanz bezeichnet (identifiziert / definiert). In der folgenden zweiten Stufe mit definierten Bewertungsmerkmalen und einem entwickelten gestuften Skalierungssystem wird die Abminderung des Neubauwertes der bezeichneten (identifizierten / definierten) mitzuverarbeitenden Bausubstanz (quantitativer Umfang) durchgeführt. Die Berechnung, d.h. die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz hat wie in der HOAI 2013 / 2021 gefordert, einzelfallbezogen auf das jeweilige Leistungsbild, zum Ende der Leistungsphase 3, zu erfolgen.

Die entwickelte Methode mit Bewertungsmerkmalen und gestuften Skalierungssystem stellt für die Projektbeteiligten ein transparentes und nachvollziehbares Berechnungsmodell dar, das vergleichsweise einfach bei Unstimmigkeiten in beiderseitigem Einvernehmen ohne großen Aufwand modifiziert werden kann. Auftragnehmer, Auftraggeber, Außenstehende, wie z.B. Rechnungsprüfungsämter, Sachverständige etc. oder letztendlich Gerichte können bei Streitigkeiten und Auseinandersetzungen jederzeit die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Bedarfsfall in beiderseitigem Einvernehmen nachvollziehbar nachjustieren und anpassen. Durch die textlichen Dokumentationen und Erläuterungen ist eine Transparenz für die Beteiligten gewährleistet.

Durch die vergleichende Untersuchung dreier ausgewählter Beispiele aus dem Leistungsbild „Gebäude“ wird die entwickelte Herleitungsmethode den drei in der Praxis verwendeten Berechnungsmodellen (Volumen- / Bauteil- / Vergleichswertmethoden nach Seifert, W.) in ihren Ergebnissen gegenübergestellt. Dabei werden die verschiedenen Streubereiche betrachtet und in Bezug auf die Herleitungsmethode bewertet. Die entwickelte Herleitungsmethode wird in Anlehnung an die HOAI 2013 / 2021 durch diese Untersuchung auf ihre Praxistauglichkeit für das Leistungsbild Gebäude (§§ 34 ff. HOAI 2013 / 2021) überprüft.

Die Ergebnisse der vergleichenden Untersuchungen zeigen zum einen, dass die konzipierte Herleitungsmethode bezogen auf das untersuchte Leistungsbild „Gebäude“ vergleichbare Ergebnisse wie die etablierten Berechnungsmodelle aufzeigt.

Um im weiteren Verlauf der Untersuchungen eine Aussage über die Genauigkeit der Herleitungsmethode treffen zu können, wurden die unterschiedlichen Gesamtkosten (investive Baukosten inklusive der fiktiven Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz) weiter untersucht.

Nicht nur im Bereich der Berechnung der anrechenbaren Kosten der neuherzustellenden Bausubstanz und der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz weist die Herleitungsmethode bemerkenswerte Ergebnisse auf, sondern auch im Bereich der abzuleitenden Honorare. Dazu wurde über alle Methoden ein Mittelwert gebildet und dann im folgenden Schritt die Abweichungen der einzelnen Methoden zu diesem Mittelwert berechnet, um die jeweiligen Abweichungen der anrechenbaren Kosten und der daraus resultierenden Honorare zu ermitteln.

Die Ergebnisse der vergleichenden Untersuchung anhand der drei Untersuchungsbeispiele zeigen, dass die entwickelte Herleitungsmethode verallgemeinert werden und als weitere transparente, nachvollziehbare und ordnungskompatible Berechnungsmethode für die Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz herangezogen werden kann.

Die Ergebnisse der verschiedenen Berechnungsmodelle der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zeigen bezogen auf das jeweilige Untersuchungsobjekt die zu erwartende Bandbreite (Streubereich) auf. Die Ergebnisse der Gesamtkosten der Herleitungsmethode werden als Referenzwert im Spannungsfeld der anderen in der Praxis bekannten Berechnungsmodelle zur Verdeutlichung der Abweichungen genutzt. Diese liegt bei der Addition der investiven Baukosten der neuherzustellenden Bausubstanz und der fiktiven abgeminderten Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in einen vertretbaren Rahmen von 10 % auf. Damit ist die Abweichung der erhaltenen Bandbreite (Streubreite) der jeweiligen Ergebnisse in einem akzeptablen Rahmen, da die Abweichung als tolerierbar zwischen den Vertragsparteien anzusehen ist. Diese Abweichung beschreibt auch die gängigen Schwankungen bei Kostenermittlungen mit ortsüblichen Preisen oder bei der Heranziehung von Preisen aus Baudatenbanken. Es ist festzustellen, dass die Herleitungsmethode als weiteres Berechnungsmodell in der Praxis anzuwenden ist.

Die Anwendung der entwickelten Herleitungsmethode auf andere Leistungsbilder ist ebenfalls möglich; allerdings sind die jeweiligen Bewertungsmerkmale, die Punkteverteilung und das gestufte Skalierungssystem entsprechend zu modifizieren und anzupassen. Bei der Anwendung der Herleitungsmethode in Bezug auf andere Leistungsbilder der HOAI ist die Methodik entsprechend des Leistungsbildes anzupassen, zu modifizieren und entsprechend einer vergleichbaren Untersuchung und Verallgemeinerung herzuleiten.

Abstract: Appropriate, regulation-compliant consideration of the building structure to be used when planning and building in existing structures

Based on the requirements at EU, federal and state level to save land and even to completely recycle land, the importance of planning and building in existing buildings is increasing. In recent decades, there has been an increasing shift towards planning and building in existing structures. In the past, demolition, replanning and planning and building in the area had precedence over current sustainable planning requirements. Today, many existing buildings are being gutted, modernised, refurbished or repurposed. As a result, the handling of the existing / co-processed building fabric, which is partially or completely preserved and integrated into the concepts to be developed, is becoming increasingly important, also with regard to the fees to be determined. Complete buildings, but also only individual building elements, can be preserved and included into the new concepts. This inclusion is referred to by experts as "building fabric to be incorporated" and is becoming increasingly important in almost all planning and construction tasks.

The subject matter has to be considered in the areas of conversion, renovation, modernisation and maintenance. The parameter of the building fabric to be included can be applied to the various service categories according to HOAI (Fee agreement for architects and engineers) 2013 / 2021: Buildings and interiors, outdoor facilities, transport facilities, engineering structures, technical equipment and structural design. Due to the repeatedly recurring problems in the use and calculation of the chargeable costs of the building structure to be taken into account, this thesis develops a derivation-method for this special service profile for planning and construction in existing buildings. The target is to provide a set of instruments compatible with the regulations for processing this service profile.

A practical methodology, similar to the fee zone allocation of HOAI 2013 / 2021, is developed on the basis of a schematic points distribution system with valuation characteristics to be weighted. In the first stage (quantitative scope), the building substance to be processed is designated (identified / defined). In the following second stage with defined valuation characteristics and a developed graduated scaling system, the reduction of the new construction value of the designated (identified / defined) building substance to be co-processed (quantitative scope) is carried out. As required by HOAI 2013 / 2021, the calculation, i.e. the appropriate consideration of the building fabric to be co-processed, must be carried out on a case-by-case basis for the respective service profile at the end of service phase 3.

The developed method with valuation characteristics and graduated scaling system represents a transparent and comprehensible calculation model for the project participants, which can be modified comparatively easily and without great effort by mutual agreement in case of disagreements. Contractors, clients, external parties such as auditors, experts, etc., or ultimately courts, can readjust and adjust the chargeable costs of the building fabric to be used at any time by mutual agreement in the event of disputes and disagreements. The textual documentation and explanations ensure transparency for all parties involved.

The analysis of three selected examples from the service profile "Buildings" is used to compare the results of the developed derivation-method with the three calculation models used in practice (volume-/component-/comparative value-methods according to Seifert, W.). The different scattering ranges are considered and evaluated in relation to the derivation-method. The developed derivation-method is audited for its practical suitability for the creation of service profiles "buildings" (§§ 34 ff. HOAI 2013 /

2021) according to HOAI 2013 / 2021.

The results of the comparative studies show, on the one hand, that the designed derivation-method gives comparable results to the established calculation models with respect to the investigated "building" performance profile.

In order to be able to make a statement about the accuracy of the derivation-method in the further course of the investigations, the different total costs (investment construction costs including the notional costs of the building fabric to be processed) were further examined.

The derivation-method shows remarkable results not only in the area of the calculation of the chargeable costs of the new building fabric to be constructed and the chargeable costs of the building fabric to be processed, but also in the area of the fees to be derived. For this purpose, an average value was calculated for all methods, and then the deviations of the individual methods from this average value were calculated in order to determine the respective deviations of the chargeable costs and the resulting fees. The results of the comparative study based on the three test examples show that the developed derivation method can be generalized and used as a further transparent, comprehensible and code-compliant calculation method for the calculation of the building fabric to be incorporated.

The results of the different calculation models for the building fabric to be processed show the expected range (scatter range) in relation to the respective object under investigation. The results of the total costs of the derivation-method are used as a reference value in the area of tension of the other calculation models known in practice to clarify the deviations. Adding the investment costs of the new building structure and the fictitious reduced costs of the repaired construction, the difference is within a reasonable range of 10%. This means that the deviation in the range (spread) of the respective results obtained is within an acceptable framework, as the deviation is to be considered as tolerable between the contracting parties. This variation also describes the usual fluctuations when calculating costs using local standard prices or when using prices from construction databases. It should be noted that the derivation-method is another calculation model which may be used in practice.

It is also possible to use the developed derivation-method for other service profiles; however, the respective evaluation characteristics, the distribution of points and the graduated scaling system must be modified and adapted accordingly. When applying the derivation-method to other service profiles of the HOAI, the methodology must be adapted and modified according to the service profile and derived according to a comparable investigation and generalization.

Inhaltsverzeichnis

Danksagung.....	II
Zusammenfassung / Abstract.....	III
Inhaltsverzeichnis.....	VII
Abbildungsverzeichnis.....	XII
Abkürzungsverzeichnis.....	XV
Teil A: Einführung: Vorgaben, Begrifflichkeiten, Historie und Rechtsprechung, Berechnungsmethoden (HOAI 1977 - HOAI 2021).....	1
1 Einleitung.....	1
2 Zunehmende Verlagerung des Schwerpunktes des Planens und Bauens in den Bestand.....	3
3 Rahmenvorgaben	4
4 Anlass der Untersuchung	7
5 Zielsetzung der Untersuchung	11
6 Methodische Vorgehensweise.....	14
Teil 1: Einführung in das Thema: Planen und Bauen im Bestand - Grundlagen.....	14
Teil 2: Entwickeln einer neuen belastbaren angemessenen und verordnungskompatiblen nachvollziehbare Herleitungsmethode	15
Teil 3: Ergebnisse und Ausblick.....	16
7 Erläuterung von allgemeine Begriffen, Grundlagen, Inhalte und Zusammenhänge.....	18
7.1 Mitzuverarbeitende Bausubstanz.....	18
7.2 Zuschläge beim Planen und Bauen im Bestand.....	22
7.2.1 Umbau- / Modernisierungszuschlag.....	22
7.2.1.1 Umbauten (§ 2 (5) HOAI 2013 /2021)	23
7.2.1.1.1 Umgestaltung eines Bestandsobjekts als Umbau	23
7.2.1.1.2 Wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand bei Umbau	23
7.2.1.2 Modernisierungen (§ 2 (6) HOAI 2013 /2021)	24
7.2.1.3 Ermittlung der Honorare bei Umbauten und Modernisierungen	25
7.2.1.4 Umbauten und Modernisierungen in Bezug auf Gebäude und Innenräume	27
7.2.2 Instandsetzungs- und Instandhaltungszuschlag.....	28
7.2.2.1 Instandsetzungen (§ 2 (8) HOAI 2013 / 2021).....	28
7.2.2.2 Ermittlung des Instandsetzungs- und Instandhaltungszuschlag	29

8	Darstellung der Geschichte der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz inklusive der Rechtsprechung und Gutachten zu den HOAI - Novellen	33
8.1	HOAI Verordnungen	33
8.1.1	HOAI 1977 / 1985	35
8.1.2	HOAI 1988.....	36
8.1.2.1	Vorhandene Bausubstanz.....	38
8.1.2.2	Technische und / oder gestalterische Mitverarbeitung.....	40
8.1.2.2.1	Technische Mitverarbeitung.....	41
8.1.2.2.2	Gestalterische Mitverarbeitung	41
8.1.2.3	Angemessene Berücksichtigung.....	42
8.1.2.4	Umfang der Mitverarbeitung	44
8.1.2.4.1	Wert der Bausubstanz	44
8.1.2.4.2	Leistung des Auftragnehmers	45
8.1.2.5	Schriftformerfordernis	47
8.1.3	HOAI 1996 / 2002.....	50
8.1.4	HOAI 2009.....	50
8.1.5	HOAI 2013.....	53
8.1.5.1	Ortsübliche Preise oder Erhaltungszustand	55
8.1.5.2	Äquivalenztheorie	56
8.1.5.3	Leistungsanteil des Auftragnehmers	56
8.1.5.4	Vereinbarungszeitpunkt	58
8.1.5.5	Objektbezogene Berücksichtigung.....	59
8.1.5.6	Bedeutung der Vereinbarung	60
8.1.5.7	Bestimmung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz	60
8.1.6	HOAI 2021.....	60
8.1.7	Vergleich der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 1988 / 1996 / 2002 > HOAI 2013, 2021)	63
8.2	Rechtsprechung zur Berücksichtigung der vorhandenen - (HOAI 1988, 1996 / 2002), der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013) und Wegfall der Mindest- und Höchstsätze (HOAI 2021).....	65
8.2.1	BGH-Urteil vom 19.06.1986 VII ZR 260/84, BauR 1986 S. 593 ff.	65
8.2.2	OLG Hamm Urteil vom 21.12.1995, Az. 21 U 15/95.....	65
8.2.3	BGH-Urteil vom 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11/02, 1667 BauR 2003, S. 745 ff.	65
8.2.4	OLG Frankfurt, Urteil vom 06.06.2006, Az. 8 U 85/05.....	67
8.2.5	LG Bad Kreuznach Urteil vom 27.07.2006 Az. 2 O 186/05.....	67
8.2.6	LG Köln, Beschluss vom 15.01.2008, Az. 5 O 83/07.....	68
8.2.7	OLG Köln, Beschluss vom 14.08.2008, Az. 24U 60/08	68
8.2.8	LG Görlitz, Urteil vom 13.09.2014, Az. GR 1 O 355/12	68
8.2.9	OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2014, Az. 5 U 51/13 Abruf-Nr. 143500.. ..	69
8.2.10	EuGH Luxemburg, Urteil vom 04.07.2019	69
8.2.10.1	Gründe der EU - Kommission	70
8.2.10.2	Gegenargumente der BRD	71
8.2.10.3	Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Vierte Kammer) zur Europarechtskonformität der HOAI	71
8.2.10.4	Entscheidungsgründe für das EuGH.....	71
8.2.10.5	Folgen in Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und deren Berechnungsmethoden.....	72
8.3	Forschungs- und Sachverständigengutachten	72
8.3.1	Gutachten in Bezug auf die Novellierung der HOAI 2009	73

8.3.2	Gutachten und Stellungnahmen der Berufsverbände in Bezug zur HOAI 2013	74
8.3.2.1	Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS)	75
8.3.2.2	Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der HOAI (BMWi / TU Dresden).....	78
8.3.3	Initiativen der Architekten- und Ingenieurkammern (Berufsträger und -verbände)	83
9	Begrifflichkeiten zur angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen (HOAI 1988, 1996 / 2002) / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 HOAI 2021)	85
9.1	Quantitative Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.....	86
9.1.1	Identifikation (Bezeichnung).....	87
9.1.2	Menge (M) / Umfang (U).....	88
9.1.3	Kostenkennwert (KKW) und Kostenwert (KW).....	88
9.2	Qualitativer Umfang (Wert > W).....	89
9.2.1	Abminderungsfaktor (AF).....	89
9.2.1.1	Zustandsfaktor (ZF) / Wertfaktor (WF).....	89
9.2.1.2	Leistungsfaktor (LF).....	90
9.2.1.3	Kostenwert (W) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz	91
9.2.2	Änderungen bei der Berücksichtigung vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz (Kostenermittlungsarten, Leistungsentfall, Mindest- und Höchstsätze).....	92
9.2.2.1	Kostenermittlungsart.....	92
9.2.2.2	Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der Kostenberechnung nach Ende der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3).....	93
9.2.2.3	Wegfall Leistungsfaktor.....	94
9.2.2.4	Wegfall der Mindest- und Höchstsätze und Auswirkungen auf mitzuverarbeitende Bausubstanz.....	94
10	Berechnungsmethoden.....	96
10.1	Systematik der Berechnungsmethoden	96
10.1.1	Berechnungsmethoden der vorhandenen Bausubstanz mit Leistungsfaktor (HOAI 1988, 1996 / 2002).....	103
10.1.2	Bestimmung des Wertes unter Berücksichtigung der Grundleistungen in den Leistungsphasen.....	103
10.1.2.1	Methode von Enseleit, D. und Osenbrück, W.....	104
10.1.2.2	Methode von Wierer, K. G. vom Bayrischen kommunalen Prüfungsverband-KOM.....	105
10.1.2.3	Frik, W.	107
10.1.3	Bestimmung des Wertes ohne Berücksichtigung der notwendigen Grundleistungen in den jeweiligen Leistungsphasen.....	107
10.1.3.1	Mantscheff, H.	107
10.1.3.2	Bredenbeck, Schmidt.....	108
10.1.4	Praxisbezogene Berechnungsmethoden	108
10.1.4.1	Volumenmethode.....	108
10.1.4.2	Bauteil- / Elementmethode.....	113
10.1.4.3	Vergleichswertmethode (Seifert, W.).....	117
10.2	Berechnungsmethoden der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ohne Leistungsfaktor (HOAI 2013 / 2021).....	122
10.2.1	Volumenmethode.....	123
10.2.2	Bauteilmethode.....	125
10.2.3	Vergleichswertmethode	126

10.3	Synoptischer Vergleich der gängigen Berechnungsarten in Bezug auf die unterschiedlichen Rechtszustände.....	127
Teil B: Entwickeln einer belastbaren verordnungskompatiblen nachvollziehbaren Herleitungsmethode für die Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Rechtsstand der HOAI 2013 / 2021).....		
130		
11	Belastbare verordnungskompatible nachvollziehbare Herleitungsmethode	130
11.1	Zusammenfassung der Risiken (Probleme, Konflikte) der Berechnungsmethoden bei der Anwendung	130
11.2	Lösungsansätze zur Konzeption einer belastbaren nachvollziehbaren verordnungskompatiblen Herleitungsmethode	132
12	Konzeption und Entwicklung einer belastbaren verordnungskompatiblen nachvollziehbaren Herleitungsmethode	133
12.1	Belastbare verordnungskompatible nachvollziehbare Berechnungsmethode - Entwicklung zweier aufeinander aufbauender Module.....	140
12.1.1	Erstellung von Steckbriefen	140
12.1.2	Identifikation (Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.....	145
12.1.2.1	Differenzierung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf ihre Mitverarbeitung.....	145
12.1.2.2	Clusterbildung der zu bezeichnenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz	146
12.2	Mengen und Massenermittlung.....	154
12.3	Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubauwert)	154
12.4	Abminderungsfaktoren mit Hilfe von Bewertungsmerkmalen nach gestuftem Skalierungssystem	154
12.4.1	Bewertungsmerkmale zur angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.....	155
12.4.2	Punkteverteilung der 6 Bewertungsmerkmale.....	162
12.4.3	Gesamtpunkte der 6 Bewertungsmerkmale	167
12.5	Konzeption des gestuften Skalierungssystems zur Einordnung der Gesamtpunkte und Ermittlung des Abminderungsfaktors (Wert).....	167
Teil C: Vergleichende Untersuchung anhand von drei Beispielen (Leistungsbild „Gebäude“)		
169		
13	Vergleichende Untersuchung der in der Praxis gängigen Berechnungsmethoden und der neuen verordnungskompatible Herleitungsmethode.....	169
13.1	„Hensel´ sche Anwesen“, Gemeinde Heltersberg	169
13.2	„Lampf´ sche Anwesen“, Gemeinde Bad Kohlgrub.....	169
13.3	„Festhalle“, Gemeinde Saalstadt.....	170
14	Ablauf der vergleichenden Untersuchung anhand der vier verschiedenen Berechnungsmethoden.....	171
14.1	Ablauf der vergleichenden Untersuchung	171
14.2	Handlungsschritte für die praktische Anwendung.....	179
15	Zusammenfassung und Ausblick.....	181

A N H A N G

Anhang 1 Literaturverzeichnis A I
Anhang 2 Beispiel Hensel´sche Anwesen / BA3 (Band 2)..... A II
Anhang 3 Beispiel Festhalle Saalstadt (Band 3) A III
Anhang 4 Beispiel Lampl´sche Anwesen (Band 4)..... A IV

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Methodische Vorgehensweise	17
Abb. 2:	Überblick über Zuschläge beim Planen und Bauen im Bestand bezogen auf das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ nach aktuellem Rechtsstand	32
Abb. 3:	Historie der verschiedenen Novellierungen der HOAI von 1977 - 2021 in Bezug auf die vorhandene und mitzuverarbeitende Bausubstanz.....	35
Abb. 4:	Kumulierte statistisch ermittelte Abminderungsfaktoren (Vorschlag).....	78
Abb. 5:	Quantitativer und qualitativer Umfang der Identifikation (Bezeichnung / Definition) der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz	86
Abb. 6:	Allgemeine Systematik der Bearbeitungsschritte der Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung der verschiedenen Rechtszustände 1988, 1996 / 2002 und 2013 / 2021	99
Abb. 7:	Systematik der Identifikation (Bezeichnung / Definition) vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz	100
Abb. 8:	Systematischer Überblick über die verschiedenen Berechnungsmethoden (Identifikation und Berechnung der fiktiven anrechenbaren Kosten) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz	101
Abb. 9:	Systematische Berechnungsmethodik > Identifikation und Berechnung der anrechenbaren fiktiven Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz.....	102
Abb. 10:	Arbeitsschritte der Volumenmethode (HOAI 1988, 1996 / 2002) unter Berücksichtigung der HOAI 2013 / 2021	111
Abb. 11:	Volumenmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002	112
Abb. 12:	Arbeitsschritte der Bauteilmethode (HOAI 1988, 1996 / 2002) unter Berücksichtigung der HOAI 2013 / 2021.....	115
Abb. 13:	Bauteilmethode / Elementmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002	116
Abb. 14:	Arbeitsschritte der Vergleichswertmethode	119
Abb. 15:	Vergleichswertmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002 ...	121
Abb. 16:	Zusammenfassung der drei gängigen Berechnungsmethoden in Bezug auf die Praxis HOAI 2013 / 2021	122
Abb. 17:	Volumenmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021.....	124
Abb. 18:	Bauteilmethode / Elementmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021.....	125
Abb. 19	Vergleichswertmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021	126

Abb. 20: Synoptischer Vergleich der drei praxisüblichen Berechnungsmethoden > HOAI 1988, 1996 / 2002 und HOAI 2013 / 2021	129
Abb. 21: Aufbau der Herleitungsmethode (Bezeichnung und Berechnung) > Überblick über den modularen zweistufigen Aufbau	135
Abb. 22: Aufbau der nachvollziehbaren verordnungskompatible Herleitungsmethode (Bezeichnung und Berechnung) > Überblick über die modulare inhaltliche Aufteilung.....	137
Abb. 23: Herleitungsmethode mit nachvollziehbarer, modularer, verordnungskompatibler Herleitungsmethode (Bewertungsmerkmale mit Punkteverteilungssystem).....	139
Abb. 24: Differenzierung der Bausubstanz > mitzuverarbeitende Bausubstanz (fiktive Kosten) und neu herzustellende Bausubstanz (investive Baukosten) des Objekts	141
Abb. 25: Prüfung der technischen oder gestalterischen Mitverarbeitung > mitzuverarbeitende Bausubstanz	143
Abb. 26: Differenzierung (Trennung) der Bausubstanz > mitzuverarbeitende > fiktive Kosten, darzustellende (keine Kosten) und neu herzustellende Bausubstanz > investive Baukosten	144
Abb. 27: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase (Bezeichnung / Definition) > Abzug der investiven Baukosten	147
Abb. 28: Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung / Identifikationsphase / zweidimensional	148
Abb. 29: Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional.....	149
Abb. 30: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional.....	150
Abb. 31: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional.....	151
Abb. 32: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional.....	152
Abb. 33: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional.....	153
Abb. 34: Bewertungsmerkmale > Honorarzonenzuordnung / Leistungsbild „Gebäude“ (HOAI 2013 / 2021)	156
Abb. 35: Bewertungsmerkmale zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf die entsprechende Herleitung > HOAI / mvB, etc. ...	157
Abb. 36: Herleitung der Bewertungsmerkmale zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > Ableitung aus Leistungsbild Gebäude (HZ) / Ableitung Planen und Bauen im Bestand (mvB) / Ableitung aus amtlichen Begründung > mvB / HOAI 1988, 1996 / 2002.....	158
Abb. 37: Bewertungsmerkmale > Definitionen zur Anwendung.....	159
Abb. 38: Punktesystem in Bezug auf 6 Bewertungsmerkmale	164

Abb. 39: Punktesystem in Bezug auf 5 Bewertungsmerkmale (ohne Bearbeitungsintensität).....	165
Abb. 40: Bewertungsmerkmale (inklusive Fragestellungen) und Gewichtung hinsichtlich des Grades der Mitverarbeitung	167
Abb. 41: gestuftes Skalierungssystem > 5 Schwierigkeitsstufen	168
Abb. 42: Ergebnisdarstellung > Hensel´sche Anwesen (Abweichungskorridor).....	177
Abb. 43: Ergebnisdarstellung > Festhalle Saalstadt (Abweichungskorridor).....	178
Abb. 44: Ergebnisdarstellung > Lampl´sche Anwesen (Abweichungskorridor).....	178
Abb. 45: Handlungsschritte zur Anwendung der Herleitungsmethode zur angemessenen Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz	180

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Abzgl.	Abzüglich
AB	Abschlussbericht
AF	Abminderungsfaktor
a.F.	Alte Fassung
AG	Auftraggeber
aK	anrechenbare Kosten
AN	Auftragnehmer
BauR	Zeitschrift für das Baurecht
BGF	Bruttogeschossfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BKI Baudatenbank	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BMVDS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BRI	Brutto - Rauminhalt
BS	Bausubstanz
BMWI	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
cm	Zentimeter
d	Durchmesser
DG	Dachgeschoss
d.h.	das heißt
Diff.	Differenz
DIN	Deutsches Institut für Normung
DU	Dusche
EG	Erdgeschoss
ehem.	ehemalig(e)
EP	Einheitspreis
EuGH	Europäischer Gerichtshof
etc.	et cetera
F30	Feuerhemmend 30 Minuten
GK	Gesamtkosten
h	Stunden
HA	Hauptanschluss
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
inkl.	Inklusive

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

KG	Kostengruppe
KG	Kellergeschoss
kg	Kilogramm
KKW	Kostenkennwert
KS - Wand	Kalksandsteinwand
KW	Kostenwert
LF	Leistungsfaktor
lfm	laufende Meter
LG	Landgericht
Lph	Leistungsphasen
M	Menge
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MF	Mitverarbeitungsfaktor
MV	Mitverarbeitung
mvB	mitzuverarbeitende Bausubstanz
n.F.	neue Fassung
NK	Nebenkosten
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
OSB-Platten	oriented strand board
P	Punkte
PE-Folie	Polyethylen-Folie
pschl.	Pauschale
PVC	Polyvinylchlorid
RW	Regenwasser
St.	Stück
Stb - Wand	Stahlbeton
Stgm.	Steigende Meter
Stpl.	Stellplätze
SW	Schmutzwasser
t	Tonnen
TU	Technische Universität
TB	Tiefbau
U	Umfang
u.a.	unter anderem

UK	Unterkante
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
UZ	Umbaufzuschlag
v.a.	vor allem
Vbg.	Verbindung
vgl.	vergleiche
v.H.	von Hundert
W	Wert
WB	Waschbecken
WC	Watercloset
WF	Wertfaktor
ZF	Zustandsfaktor
z.T.	zum Teil

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Teil A: Einführung: Vorgaben, Begrifflichkeiten, Historie und Rechtsprechung, Berechnungsmethoden (HOAI 1977 - HOAI 2021)

1 Einleitung

Nachdem die Problematik des Planens und Bauens im Bestand, hier v.a. die Verwendung und Berechnung der angemessen zu berücksichtigenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz, relativ große Probleme bei der Kostenermittlung dieses speziellen Leistungsbildes verursacht, wird durch die vorliegende Untersuchung eine Lösung im Hinblick auf eine neu zu konzipierende angemessene und verordnungskompatible nachvollziehbare Herleitungsmethode in Bezug auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz entwickelt.

Dabei ist es Ziel, ein Werkzeug für die Praxis zu schaffen, welches sowohl Auftragnehmern als auch Auftraggebern einen Handlungsrahmen für eine transparente und verständliche Abarbeitung dieses speziellen Leistungsbildes zur Verfügung stellt. Durch die Abarbeitung der Historie und der Betrachtung der verschiedenen Rechtsstände innerhalb der verschiedenen novellierten Honorarordnungen wird ein schematisches Punkteverteilungssystem (Skalierungssystem) mit zu gewichtenden Bewertungsmerkmalen entwickelt, welches ähnlich der HOAI und deren Honorarzonenzuordnung eine praxisnahe Methodik für die Berechnung dieser betreffenden Honorarparameter liefert.

Dabei wird diese Problematik am Leistungsbild „Gebäude“ in Bezug auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz mit Hilfe dreier Beispiele untersucht und erläutert. Die zu untersuchenden Gebäude wurden zu Dorfgemeinschaftshäusern umgenutzt, erweitert und gleichzeitig modernisiert.

▪ Hensel´sche Anwesen:

Das „Hensel´sche Anwesen (Gebäude 3)“ in Heltersberg war ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude innerhalb eines als Dreiseithof angeordneten Ensembles. Lediglich ein Gebäude wurde realisiert. Das in die Untersuchung einbezogene Gebäude wurde nicht realisiert, stellt aber in Bezug zu dem realisierten Gebäude (BA 1) ein fast identisches Gebäude dar. Das denkmalwürdige Fachwerkgebäude wurde wahrscheinlich im 17. Jahrhundert errichtet.

▪ **Festhalle Saalstadt:**

Die „Festhalle Saalstadt“, ein als Dorfgemeinschaftshaus genutztes Gebäude, wurde in den fünfziger Jahren gebaut. Es stellt ein ortsbildprägendes, funktionales Gebäude mit Gaststätte und WC - Trakt dar. Das Gebäude wurde ebenfalls umgestaltet und modernisiert.

▪ **Lampl'sche Anwesen:**

Das dritte in die Untersuchung einzubeziehende „Lampl'sche Anwesen“, ein ehemalig landwirtschaftliches Gebäude in der Dorfmitte von Bad Kohlgrub, steht unter Denkmalschutz und wurde ebenfalls zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut.

Alle drei Gebäude wurden im Zuge der Modernisierung entkernt, zum Teil erhalten, ertüchtigt und wieder aufgebaut. Dabei wurden diese komplett modernisiert und umgestaltet. Die verschiedenen Zuschläge (Instandsetzungen und -haltungen / Umbau- und Modernisierungen) werden in der Untersuchung nicht mitaufgeführt. In der vergleichenden Untersuchung wird lediglich die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Rahmen der gültigen HOAI 2013 / 2021¹ und ihrer zugehörigen amtlichen Begründungen dargestellt.

Aufgrund der Ergebnisse wird die Herleitungsmethode im Vergleich zu den gängigen Berechnungsmethoden in Bezug auf die drei zu untersuchenden Gebäude entwickelt und zu diesen vergleichend dargestellt. Dabei wird der momentan gültige Rechtsstand² bezogen auf die HOAI 2013 und 2021 betrachtet, nachdem die älteren jeweiligen Rechtsstände, die nicht mehr gültig sind, unter dem historischen Aspekt aufbereitet werden.

¹ Vgl. HOAI 2013, Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure, Berlin 2013 nach dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, Berlin, 1984 und HOAI 2021, Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen in Seifert, W.: HOAI 2013, Wiesbaden, 2013

² Vgl., Kniffka, R., Koeble, W, Jurgleit, A., Sacher D. .: Kompendium des Baurechts, Reutlingen, 2019 Rn. 498 - 500

2 Zunehmende Verlagerung des Schwerpunktes des Planens und Bauens in den Bestand

Die Tätigkeit von Planern, Architekten und Ingenieuren hat sich in den letzten Jahrzehnten stark verändert und eine zunehmende Verlagerung zum Planen und Bauen im Bestand hat stattgefunden. In der Vergangenheit hatte der Abriss, die Neuplanung und das Planen und Bauen in die Fläche vor den aktuellen nachhaltigen Planungsanforderungen der letzten Jahrzehnte Vorrang.

Heute werden viele bestehende Bauwerke entkernt, modernisiert, instandgesetzt oder umgenutzt; dabei werden deren Bauelemente, d.h. Bauteile oder Baustoffe und deren Bausubstanz teilweise oder ganz erhalten und in die zu erarbeitenden Konzepte integriert. Auch bei einfachen Erweiterungen können komplette Bauwerke, aber auch nur einzelne Bauelemente, z.B. Stützen und Wände, erhalten und in die neue Konzeption mit einbezogen werden. Diese Einbeziehung der vorhandenen Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe wird in der Fachwelt als „mitzuverarbeitende Bausubstanz“ (HOAI 2013 / 2021) bezeichnet. Dieser zusätzliche Parameter gewinnt bei fast allen Planungs- und Bauaufgaben heute immer größere Bedeutung.

So sind beispielsweise bei bestehenden und zu erhaltenden Fachwerkgebäuden, die z.T. auch mit Natursteinfassaden versehen sind, die umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert und mit neuen Nutzungen belegt werden, zu betrachten. Die Erhaltung von sichtbaren Fachwerken mit bestehenden Lehmgefache, liegenden Dachstühlen, zu restaurierende und wiederherzustellende Fassaden und -teile, die Integration von alten stadt- oder dorfbildprägenden Fenstern und Türelementen mit alten Beschlägen, Sprossen und Rahmen, die Integration von alten Deckenkonstruktionen, zum Teil schiefe Ebenen und nicht ausreichend lichte Deckenhöhen stellen bei der Planung und Bauen im Bestand zusätzliche Erschwernisse und Probleme bei der Arbeit des Auftragnehmers, dem Architekten oder Ingenieur dar. Auch die alten, stadtbild- und dorfbildprägenden Natursteinfassaden sind dabei wichtige Bausteine und Bauteile im Bereich des Planens und Bauens im Bestand.

Dabei ist diese wichtige Thematik in den Bereichen der Umnutzung, dem Umbau, der Modernisierung, der Instandhaltung und -setzung zu berücksichtigen. Dies gilt bei den verschiedenen Objekten, wie bei Gebäuden und Innenräumen, bei Freianlagen, bei Verkehrs- oder Ingenieurbauwerken, bei der technische Ausrüstung oder der Tragwerksplanung.

3 Rahmenvorgaben

Im Folgenden werden die Rahmenvorgaben und der Anlass der Untersuchung in Bezug auf diesen speziellen Honorarparameter dargestellt.

Die Verordnung der Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI)³ besteht aus einem parameterorientierten System zur Ermittlung eines angemesseneren Honorars. Dieses System wird vornehmlich über die anrechenbaren Kosten gesteuert. Die Verwendung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz führt zu einer Absenkung der Kosten und damit für den Bauherrn in der Regel zu einer Kosteneinsparung. Die dadurch reduzierten anrechenbaren Kosten führen zu einem reduzierten Honorar, obwohl der Planungsaufwand für den Auftragnehmer unverändert fortbesteht. Aus dem Ansatz, dass nach der Systematik der HOAI die errechneten Honorare im Wesentlichen auf dem Parameter der anrechenbaren Kosten besteht, folgt, dass durch die Verwendung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz eingesparten Baukosten zu einer Absenkung der Honorare führen würde, ohne dass ein Ausgleich für den Bearbeitungsaufwand dieser mitverarbeitenden Bauteile erfolgt. Der Verordnungsgeber hat in den verschiedenen Novellen der HOAI beginnend mit der HOAI 1988 (Ausnahme HOAI 2009)⁴ einen Ausgleich für diese Mitverarbeitung geschaffen, da ansonsten eine Honorierung dieser Leistungen nicht erfolgen kann. Dieser Ersatz erfolgt in Form der ersatzweise anrechenbaren Kosten für die mitverwendete Bausubstanz. Durch die Betrachtung dieses ökonomischen Ansatzes, dass für die Auftraggeber bei der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz die tatsächlichen Baukosten in der Regel reduziert werden und gleichzeitig eine Honorierung für diese zusätzlichen Arbeiten zu erfolgen hat, rechtfertigt diesen schwierig zu handhabenden zusätzlichen Kostenparameter. Diese mitzuverarbeitende Bausubstanz erzeugt keine tatsächlichen Baukosten. Dabei wird in Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitende Bausubstanz ein Wert ermittelt, der über den Neubauwert dieser Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe abzüglich der investiven Ertüchtigungskosten definiert wird.

Die Grundsatzentscheidung durch den BGH vom 27.02.2003⁵, dass Kosten, die als Parameter für das Honorar stehen, der Ergänzung der investiven Baukosten durch die zu ermittelnden Kosten der vorhandenen, später mitzuverarbeitenden Bausubstanz, bedürfen. Dabei darf der Auftragnehmer nicht bevorteilt und nicht benachteiligt werden im Vergleich zwischen Honoraren für Neubauten und Objekte mit mitzuverarbeitender Bausubstanz. Die angemessene Anrechnung dieser Kosten (fiktive Kosten) führt dabei zu einer angemesseneren Honorierung der Leistung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

³ HOAI 2021, Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen in Seifert, W.: HOAI 2021, Wiesbaden, 2021

⁴ Vgl. HOAI 2009, in Locher, H., Koeble, W., Frik, W.: Kommentar zur HOAI, 11. Auflage Reutlingen, 2012, Rdn. 19, S.899 ff.

⁵ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

Folgende in der Praxis häufig auftretende Fallkonstellationen, die immer wieder durch unsachgemäße Handhabung im Rahmen der Identifikation (Bezeichnung / Definition), nicht klarer und eindeutiger Bewertungen und Berechnungen der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 / 2021)⁶ auftreten, sind hier exemplarisch aufgeführt:

- Sind Bauteile, die ausgebaut und gelagert werden, um später wieder eingebaut zu werden, als mitzuverarbeitende Bauelemente zu berücksichtigen oder sind diese als tatsächliche Baukosten in die Kostenberechnung zu integrieren? Wie können nachvollziehbare Grenzen gezogen und vorgegeben werden, um die verschiedenen Konstellationen in Bezug auf eine korrekte Einbeziehung und Bewertung zu gewährleisten?
- Ist bei Vorliegen vorhandener mitzuverarbeitender Bausubstanz im Obergeschoss eines Gebäudes, wo auch bauliche Maßnahmen erfolgen, Wände und sonstige Bauteile im Erdgeschoß oder auch die darunterliegende Fundamente, -gräben oder auch Baugruben mit Arbeitsräumen oder sonstigen tangierenden Bauteilen einzubeziehen oder sind diese außen vor zu lassen?
- Ist ein sehr groß dimensioniertes Bauteil, z.B. eine Wandscheibe, nur bis zu einer gewissen Größe, d.h. Länge oder Breite miteinzubeziehen, wenn eine Fensteröffnung im vorderen Teil der Wand gebrochen und ein Fenster eingebaut wird?
- Wird bei einem Gebäude die mitzuverarbeitende Bausubstanz komplett angesetzt oder ist die Angemessenheit nach der Vorgabe des Ordnungsgebers nur dann gegeben, wenn einzelne Teile einbezogen werden, wenn nur Bauelemente baulich mitverwendet werden, obwohl das komplette Gebäude in die Betrachtung des Auftragnehmers einzu beziehen ist?
- Sind große Bauteile, die nur gering mitverarbeitet werden, ähnlich oder gleich zu bewerten wie jene Bauteile, die komplett mitverarbeitet werden? Wo sind die Grenzen der Bezeichnung zu ziehen?
- Wird bei der Überprüfung eines bestehenden Gebäudes hinsichtlich der Konstruktion und deren Tragfähigkeit eine andere Bezeichnung (Identifikation / Definition) erfolgen wie bei einem Umbau im oberen Teil eines Gebäudes? Diese Situation ergibt sich zum Beispiel bei der Umgestaltung eines Dachstuhls; aufgrund baulicher Veränderungen wird eine neue statische Berechnung des kompletten Gebäudes notwendig, während der Objektplaner nur einen gewissen Teil für den Umbau angreift.

⁶ HOAI 2021, Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen in Seifert, W.: HOAI 2021, Wiesbaden, 2021

- Ist die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch die Bezeichnung (Identifikation / Definition) bereits ausreichend dokumentiert oder ist eine zusätzliche Abminderung im Hinblick auf den Wert nochmals vorzunehmen?
- Wie ist, nachdem die mitzuverarbeitende Bausubstanz bezeichnet wurde, der Wert dieser mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach der HOAI zu ermitteln?

Diese exemplarisch, nicht abschließend aufgeführten Fragestellungen in Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zeigen die Problematik der Bezeichnung (Identifikation / Definition) und der anschließenden Bewertung der Kostenermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz deutlich auf.

Eine entsprechende Kostenermittlung bei diesem speziellen Teil des Planens und Bauens im Bestand ist oft nur schwer nachvollziehbar zu erstellen, häufig unvollständig und während der Planungsphase und der darauffolgenden Bauphase immer wieder anzupassen, zu aktualisieren und mit den Auftraggebern während der gesamten Maßnahme abzustimmen.

Die Akzeptanz bei Auftraggebern, v.a. bei öffentlichen Auftraggebern, aufgrund schwer kalkulierbarer Kosten und damit verbundenen oft höheren Honoraren für die Architekten- und Ingenieurleistungen ist häufig sehr gering. Gerade bei öffentlichen Aufträgen ist dieser Gesichtspunkt der nicht nachvollziehbaren Kosten und dieser damit verbundenen einhergehenden Honorare als nur schwer kalkulierbarer Faktor häufig als problematisch zu bewerten, da die Handelnden diesen nicht richtig nachvollziehen können, aber auch die Kompetenz bei Auftraggebern zur korrekten Beurteilung oft nicht vorhanden ist. Aber auch die Rechtfertigung der zusätzlichen Honorarkosten in der Öffentlichkeit ist ein nicht unwichtiger Aspekt, der beachtet werden sollte. Klare nachvollziehbare Regeln sind bisher nicht vorhanden, um diese zusätzlichen Honorarkosten, die durch die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, in diesem speziellen Bereich des Planens und Bauens im Bestand verursacht werden, zu dokumentieren und nachvollziehbar zu beurteilen.

Seit Jahrzehnten nach Einführung dieses Honorarparameters 1988 treten immer wieder Unklarheiten bei diesem Teil des Planens und Bauens im Bestand auf. Die Honorierung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird als wichtiger Teil der HOAI 2013 / 2021⁷ wieder genannt, aber nachvollziehbare eindeutige Regularien für die Ermittlung des Wertes und des Umfangs sind wiederum nicht vorhanden, um eine entsprechende Kostenermittlung zu gewährleisten.

⁷ Vgl. Locher, H., Koeble, W. Frik, W.: Kommentar zur HOAI, 12. Auflage, Reutlingen, 2013, Rdn. 56, S.445 ff.

4 Anlass der Untersuchung

Die Einbeziehung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in die Kostenberechnung nach DIN 276 - 1: 2008 - 12⁸ ist bei Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen, aber auch bei Wiederaufbauten oder Erweiterungsbauten nach der Novelle der HOAI 2013⁹ / 2021¹⁰ wieder zu berücksichtigen. Die spezielle mitzuverarbeitende Bausubstanz ist solitär, d.h. ohne zusätzliche Zuschläge an nichts anderes als Teil der Bemessungsgrundlage für das Honorar gebunden.

Aus diesen aufgeführten Kontroversen besteht die Erfordernis der Konzeptionierung einer objektiven praktikablen Bemessungsgrundlage zur angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz. Im Verordnungstext der HOAI 2013 / 2021¹¹ ist lediglich die Begrifflichkeit auf das Vorliegen einer Mitverarbeitung in Bezug auf eine gestalterische oder technische Planungs- oder Überwachungsleistung (§ 2 (7) HOAI 2013 / 2021¹²) genannt. Gleichzeitig ist eine „angemessene Berücksichtigung“¹³ der mitzuverarbeitenden Bausubstanz vorzunehmen. Klare methodisch praxisorientierte, nachvollziehbar anwendbare und objektive Ansätze für die Umsetzung der Rechtsvorschrift sind nicht vorhanden. Es sind lediglich dürftige, missverständlich zu verstehende Angaben über die zu verwendenden Begrifflichkeiten vorhanden. Gleichzeitig wird der Bezug auf eine nicht näher definierte angemessene Berücksichtigung hergestellt. Wie diese zu erfolgen hat, überlässt der Ordnungsgeber weiterhin, wie auch in den älteren Verordnungen der HOAI 1988, 1996 / 2002, dem Anwender.

Gerade die Bezeichnung (Identifikation / Definition), die Bewertung des momentanen Wertes, d.h. die Gewichtung in Bezug auf deren Zustand und den damit verbundenen Arbeitsaufwand des Auftragnehmers, diese zu erhalten und u.U. zu ertüchtigen, geraten in der Praxis immer wieder auf den Prüfstein. Die Teile, die in die planerische Bearbeitung des Auftragnehmers einfließen, d.h. gestalterisch oder technisch mitverarbeitet¹⁴ werden, sind als solche nur sehr schwer zu bezeichnen.

Aufgrund eindeutiger Parameter, Wert und Umfang, aber fehlender und differenzierter weitergehender Regularien, die die Bezeichnung (Identifikation / Definition) der betroffenen Bausubstanz eindeutig definieren, ist die Ermittlung nur schwer objektiv nachvollziehbar darzustellen. Die Bezeichnung (Identifikation / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist ihrem

⁸ Deutsches Institut für Normung e.V.: DIN 276 - 1: 2008 - 12, Fassung Kosten im Bauwesen Teil 1, Berlin 2008

⁹ Vgl. HOAI 2013, Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure, Berlin 2013 nach dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, Berlin, 1984 und HOAI 2021, Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen in Seifert, W.: HOAI 2013, Wiesbaden, 2013

¹⁰ Vgl. HOAI 2021, ebenda

¹¹ Vgl. HOAI 2013, 2021 ebenda

¹² Vgl. HOAI 2013, 2021 ebenda

¹³ Vgl. § 4 (3) HOAI 2013, ebenda

¹⁴ Vgl. § 2 (7) HOAI 2013, ebenda

Wert entsprechend zu bemessen. Der Umfang, d.h. die Parameter der Flächen, der Volumina der Baukörper, Bauteile oder Baustoffe und die damit verbundenen Kostenanteile, der Wert, sind entsprechend zu bewerten und deren angemessene Einbeziehung in die Kostenermittlung ist nicht geregelt. Diese Ermittlung und Berechnung bleibt den Auftragnehmern überlassen, die diese Berechnung im Rahmen der Verordnung eigenverantwortlich in der Praxis im Einvernehmen mit den Auftraggebern durchführen müssen.

Die Kostenermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist immer wieder angreifbar und nur schwer nachzuvollziehen. Unstrittig ist, dass dieser honorarrelevante Kostenansatz zu erfassen und zu den tatsächlich entstehenden Baukosten zu addieren ist, um den zusätzlichen Aufwand des Auftragnehmers in irgendeiner Weise zu würdigen. Die geistige Leistung des Auftragnehmers, kann nur durch diese fiktive Ermittlung in Bezug auf die Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erfasst und ermittelt werden. Durch die Addition dieser fiktiven Kosten zu den investiven Baukosten ist dann eine entsprechende Honorierung des Auftragnehmers im Rahmen der HOAI möglich.

Durch die Integration dieser zusätzlichen fiktiven Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist ein Ausgleich des Aufwandes des Auftragnehmers im Rahmen der technischen oder gestalterischen Bearbeitung nach der Verordnung¹⁵ gewährleistet. Dieser Aufwand im Rahmen der Bearbeitung, den der Auftragnehmer durch seine Mitverarbeitung geistig erbringt und dadurch dem Auftraggeber i.d.R. auch tatsächliche investive Baukosten erspart, wird durch die entstehenden anrechenbaren Baukosten bei der Kostenermittlung im Rahmen der DIN 276 - 1: 2008 -12¹⁶ nach der Leistungsphase 3 der HOAI 2013¹⁷ nicht erfasst. Nach der Verordnung sind diese zusätzlichen fiktiven Kosten, die durch bereits frühere Bauleistungen vor der aktuellen Planung entstanden, zu ermitteln.

Zahlreiche Auftragnehmer erfassen die mitzuverarbeitende Bausubstanz und deren fiktive Kosten aufgrund fehlender Regularien nicht nachvollziehbar und geraten bei zu großzügig erfassten Baukörpern, -teilen oder -stoffen angrenzender nicht mitverarbeitender Bereiche, den damit ermittelten Kosten und den resultierenden Honoraransprüchen in Konflikte mit ihren Auftraggebern. Diese akzeptieren die ermittelten fiktiven Kosten nicht und stellen die Bezeichnung (Identifikation / Definition) und die damit verbundene Mitverarbeitung in Frage. Häufig müssen deshalb Honorarsachverständige und letztendlich die Gerichte die dadurch resultierenden Rechtsstreitigkeiten beenden.

Auch vorhandene Bausubstanz, die die eigentlich mitzuverarbeitende Bausubstanz lediglich tangiert, wird häufig ebenfalls als solche definiert und in die sogenannte fiktive Kostenermittlung

¹⁵ Vgl. § 4 (3) HOAI 2013, ebenda

¹⁶ Vgl. Deutsches Institut für Normung e.V.: DIN 276 - 1: 2008 - 12, Fassung Kosten im Bauwesen Teil 1, Berlin, 2008

¹⁷ Vgl. HOAI 2013, ebenda

unberechtigt und nicht honorarordnungskonform miteinbezogen. Bei einer komplettierenden Kostenberechnung aus tatsächlich investiven Baukosten und fiktiven Kosten dieser vorhandenen Bausubstanz, können dann einzelfallbezogen u.U. wiederum zu hohe Honorarforderungen entstehen, was den Grundsatz einer angemessenen Honorierung entgegensteht.

Erfahrene Planer, Architekten und Ingenieure, die sich mit dieser speziellen Materie, d.h. dem Planen und Bauen im Bestand, intensiv beschäftigen, fordern immer wieder bei der Festlegung des Umfangs und der preislichen Beurteilung dieser angemessen mitzuverarbeitenden Bausubstanz klare und eindeutige Regularien, die einfach und objektiv anwendbar sind und zu mehr Rechtssicherheit führen.

Teils werden eigene klar abgegrenzte Leistungsbilder für das Planen und Bauen im Bestand ähnlich derjenigen für Neubauten in der HOAI gefordert. Allerdings könnte dieser komplexe Bereich nach deren Sicht in einer selbstständigen Sparte, eventuell auch durch einen zweiten Teil in der Verordnung, abgearbeitet und dargestellt werden.¹⁸

Anzumerken ist, dass der Schwierigkeitsgrad, eben das Bauen und Planen im Bestand und hier der Bereich der Denkmalpflege, durch die Zuordnung der entsprechenden Honorarzone, d.h. der Schwierigkeitsstufe, diese Gegebenheiten widerspiegeln. Dieser zusätzliche Schwierigkeitsgrad wird daher durch die Wahl einer höheren Honorarzone entsprochen. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz hat allerdings mit diesem zusätzlichen Schwierigkeitsgrad nichts gemeinsam. So wird durch die HOAI 2009¹⁹, v.a. durch das Fehlen der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der Praxis, den komplexen und umfangreichen Aufgaben bei Vorliegen von Sanierungen und denkmalgeschützten Objekten nach Meinung von Experten die Honorierung dieses Sachverhaltes nicht gerecht. Diese Meinung ist durch die Planer, Architekten und Ingenieure, die sich mit sanierungsbedürftiger und unter Denkmalschutz stehender Bausubstanz befassen, vorgeprägt.²⁰

Ein weiterer wichtiger zu berücksichtigender Grundsatz ist dabei die sogenannte „Angemessenheit“²¹ in Bezug zur HOAI auf die Bezeichnung (Identifikation / Definition) und die darauf aufbauende Kostenermittlung. Die Angemessenheit ist ebenfalls in den verschiedenen Verordnungen als Begriff mit aufgenommen worden. Eine differenzierte Legaldefinition ist in den verschiedenen Verordnungen und den dazugehörigen amtlichen Begründungen nicht vorhanden. Der unbestimmte Rechtsbegriff wird häufig in der Praxis unterschiedlich interpretiert.

Der Begriff der Angemessenheit ist gemäß § 4 (3) Satz 1 HOAI 2013 / 2021 ähnlich zu § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 in die Überlegungen der Ausarbeitung mit einzubeziehen. So wird bis

¹⁸ Vgl. Stannek, N.: HOAI: Ungenügend für Bestandsbauten in Deutsches Architektenblatt, Berlin, 2010

¹⁹ Vgl. HOAI 2009, Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure, Berlin 2009 nach dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, Berlin, 1984

²⁰ Vgl. Stannek, N.: ebenda, Berlin, 2010

²¹ Vgl. § 4 (3) HOAI 2013, ebenda

zur HOAI 2009 die Leistung des Auftragnehmers nach BGH - Urteil²² mit herangezogen, während nach der HOAI 2013 / 2021 eher der Umfang über die Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile²³ genannt wird. Der Begriff Leistung ist in den amtlichen Begründungen zur jeweiligen HOAI 1988 / 1996 / 2002 eingearbeitet, während in der HOAI 2013 / 2021 auf diesen verzichtet wird.²⁴

Der entsprechende „Leistungsfaktor“ wurde mit dem Urteilsspruch des BGH vom 27.02.2003²⁵ aufbauend auf die HOAI 1988, 1996 / 2002 in der Fachliteratur entsprechend aufgegriffen. Der Faktor „Leistung“ wurde dann aus dem Verordnungstext der HOAI 2013 gestrichen. Die aktuelle Veröffentlichung von W. Seifert²⁶ (Rechtsstand HOAI 2013 / 2021) ist dem obengenannten Urteil des BGH (Rechtsstand HOAI 1988, 1996 / 2002) gegenüberzustellen. Beide unterschiedlichen Ansätze sind in Bezug auf die Historie der verschiedenen Honorarordnungen (HOAI 1985 bis 2021) zu prüfen und in der Untersuchung entsprechend zu berücksichtigen. Dabei kann mit Hilfe der Verordnungstexte inklusive deren amtlichen Begründungen, der verschiedenen Kommentare und der bekannten Urteile ein historischer Überblick erarbeitet werden. Weiteres Bewertungskriterium ist neben der Verordnung auch die dazugehörige amtliche Begründung, die ebenfalls zur Klarstellung des Willens des Verordnungsgebers hilfsweise unterstützend mit herangezogen wird.

Vergleichende Untersuchungen alternativer Berechnungsmethoden, die zum einen die Problematik hinsichtlich von Projekten in Bezug auf ein Leistungsbild und der Kostenermittlung in Bezug auf die verschiedenen Berechnungsmethoden und der durchzuführenden Bezeichnung (Identifikation / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz aufzeigen, existieren nicht. Wie sich die unterschiedlichen Kostenermittlungen im Vergleich auf die Kostenermittlung dieser Bausubstanz auswirken, ist zu prüfen. Die in der Literatur benannten und in der Praxis verwendeten Berechnungsmethoden sind bisher anhand von exemplarischen Beispielen zu keiner Zeit vergleichend gegenübergestellt und hinsichtlich ihrer zu erwartenden Ergebnisse untersucht worden. Die einzelnen Berechnungsmethoden gehen von verschiedenen Ansätzen aus, wobei meistens der erste Schritt die sogenannte Bezeichnung (Identifikation / Definition) ist. Zwei Methoden, die sogenannte Element- (Bauteilmethode) und Vergleichswertmethode, ermitteln die mitzuverarbeitende Bausubstanz ähnlich, aber gehen von verschiedenen Untersuchungsobjekten aus, während die Volumenmethode einen ganzheitlichen Ansatz über ein Objekt wählt.

²² Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

²³ Vgl. Amtliche Begründung zur HOAI 2013, BR-DR S. 334/13, Berlin, 2013

²⁴ Vgl. Amtliche Begründung zur HOAI 1988 bis 2013, ebenda

²⁵ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, ebenda

²⁶ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz - Was ist „angemessen“ i.S.v. § 4 (3) HOAI? in BauR, Düsseldorf, 2017, Heft 3, S.469 ff.

5 Zielsetzung der Untersuchung

Übergeordnetes Ziel ist, das Konfliktpotential bei der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu reduzieren und einen praxisbezogenen nachvollziehbaren Rahmen für die Handelnden beim Planen und Bauen im Bestand zu liefern. Dazu ist eine praxisnahe allgemeingültige Berechnungsmethode zu entwickeln, die nachvollziehbar und einfach anzuwenden ist und dem aktuellen Rechtsstand der aktuell gültigen Verordnung der HOAI 2013 / 2021 entspricht.

Durch die vergleichende Untersuchung werden belastbare Resultate der zunächst theoretisch zu erarbeitenden Herleitungsmethode mit Hilfe dreier Beispiele aus der Praxis auf ihre Anwendung nachvollziehbar evaluiert. Ziel ist, eine Methode mit einem Punktesystem (Schema) zu entwickeln, welches in Bezug auf die zu gewichtenden Punkte anschaulich nachvollziehbar und nachjustierbar ist. Es ist beabsichtigt, ein regulierbares System zu entwickeln, auf welches man in beiderseitigem Einvernehmen bei Differenzen in der Mitverarbeitung aufbauen kann.

In einem ersten Schritt wird die mitzuverarbeitende Bausubstanz erfasst und je nach Betroffenheit im Rahmen der Mitverarbeitung verschiedenen Fallkategorien zugeordnet und entsprechend bezeichnet. Das gilt für komplette Objekte oder für einzelne Bauelemente, die komplett oder nur zu einem geringen Teil erhalten und mitverarbeitet werden. Vorhandene Bausubstanz, die nicht mitverarbeitet wird, ist durch klare Merkmale auszuschließen. Dabei ist die vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz in verschiedene Anwendungskategorien von kompletter Mitverarbeitung bis zu keiner Mitverarbeitung zu differenzieren und entsprechend zu identifizieren (bezeichnen / definieren). Ziel der Kategorienbildung ist, die in der Verordnung vorgegebene angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anschaulich darzustellen und für den Anwender eine zusätzliche Hilfe zur Unterscheidung der Betroffenheit (Kennzeichnung), d.h. des Grades der Mitverarbeitung, zu erreichen.

Beabsichtigt ist bei dieser Zuordnung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz eine der Verordnung entsprechende Berücksichtigung der betreffenden vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch eine visuelle Abgrenzung der betroffenen Bausubstanz bei der Erfassung dieser Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe graphisch und textlich, z.B. in Plänen, darzustellen und zu kennzeichnen.

Dabei sind zum besseren Verständnis einer nachvollziehbaren Zuordnung sogenannte „Projektsteckbriefe“ zu entwickeln, die eine erste klare Einbeziehung dieser Bausubstanz bereits bei einer ersten Bestandsaufnahme des jeweiligen Projekts erreichen und dadurch eine gewisse Rechtssicherheit bei der Anwendung des speziellen Honorarparameters erlangen. Es sind die vorher definierten Kategorien, die zu einer vereinfachenden und verallgemeinernden Anwendung des jeweils zu bewertenden Projekts dienen, zu benennen und zu kennzeichnen sind.

Für die Bewertung sind einzelne Bewertungsmerkmale mit Punkteskalen zur nachvollziehbaren Bewertung der im ersten Schritt bezeichneten mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu konzipieren. Dies dient der Reduktion von Honorarstreitigkeiten.

Es ist aufzuzeigen, wie dem Auftraggeber durch die Mitverarbeitung tatsächliche Baukosten erspart werden. Durch entsprechende Bearbeitung wird ein Honorar der zu ermittelnden Kosten der bezeichneten Bausubstanz durch dieses Vorgehen auferlegt. Dem Bauherrn sind vom Auftragnehmer die entsprechenden Planungsleistungen und deren entstehenden Kosten durch die Mitverarbeitung der zu berücksichtigenden Bausubstanz zu erläutern.

Falls die mitzuverarbeitende Bausubstanz nicht oder nur unzureichend bei der Kostenermittlung berücksichtigt wird, kann es nach Meinung vieler Fachleute und Kommentatoren²⁷ bis zur Gültigkeit des EuGH - Urteils²⁸ und der daraus resultierenden Novellierung der HOAI 2021²⁹ zur Unterschreitung der bis dahin geltenden Mindestsätze der HOAI kommen. Nach der Kommentierung des Honorargutachters Seifert, W.³⁰ kann dies bezogen auf den aktuellen Rechtsstand der HOAI 2021 zur Unterschreitung des Basishonorarsatzes führen.

Aufgrund unterschiedlicher Rechtsstände der Verordnung (HOAI 1977 bis 2021) sind die verschiedenen Regularien hinsichtlich der Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der Praxis differenziert aufzuarbeiten. Weiter ist hinsichtlich des Urteils des BGH 27.02.2003³¹ zu klären, ob die mitzuverarbeitende Bausubstanz nach wie vor bis zur Honorarschlussrechnung des Auftragnehmers ohne Vereinbarung in die Kostenermittlung eingebracht und geltend gemacht werden kann. Die aktuelle HOAI 2013 / 2021 beinhaltet neue Vorgaben, die den Automatismus der Anwendung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und deren Geltendmachung von der Planung bis zur Bauvollendung ausschließen. Durch den § 10 HOAI 2013 / 2021³² in Zusammenhang mit Änderungen des vertraglichen Leistungsumfangs mit oder ohne Kostenwirkungen bezogen auf die Kostenermittlung zur Honorarberechnung wird dieser Sachverhalt modifiziert. Bei Änderungen der Kostenberechnung nach § 2 (11) HOAI 2013 sind diese schriftlich oder nach der HOAI 2021 textlich zu vereinbaren.

Ziel ist, durch die Untersuchung belastbare Ergebnisse entsprechend der Verordnung zur angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu entwickeln.

²⁷ Vgl. Heinemann, E.: Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist beim Planen und Bauen im Bestand immer zu berücksichtigen - sie ist mindestsatzrelevant!, Augsburg, 16.08.2017

²⁸ Vgl. EUGH, Urteil Rs. C - 377/ 17, Abruf - Nr. 209725, Luxemburg, 04.07.2019

²⁹ Vgl. HOAI 2013, ebenda

³⁰ Vgl. Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck'scher HOAI - und Architektenrechts - Kommentar HOAI mit systematischen Darstellungen zum Architektenrecht, 3. Auflage, München, 2022

³¹ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR / 02, ebenda

³² § 10 HOAI 2013 / 2021: Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs, ebenda

Die z.T. nicht eindeutigen Gutachten in Bezug auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz (Lechner³³ / BMWi³⁴) zur Novellierung der HOAI 2013 handhaben den Leistungsfaktor in Bezug auf die Kostenermittlungsarten widersprüchlich. Die Positionen zur Diskussion der Angemessenheit hinsichtlich der Berücksichtigung des Faktors „Leistung“ in der Kostenermittlung in Bezug auf den aktuellen Rechtsstand der HOAI 2013 / 2021 ist in der Untersuchung ebenfalls aufzuarbeiten.

Für das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ (§§ 33 ff. HOAI 2013 / 2021), hier für das Objekt „Gebäude“, sind verallgemeinernde Regeln im Rahmen der geplanten Herleitungsmethode zu erarbeiten. Ziel ist, in der Praxis bei entsprechender Zuordnung und anschließender Bewertung, abzüglich der sogenannten Abminderung (entspricht den Ertüchtigungskosten) mehr Klarheit, Rechtssicherheit und Akzeptanz für alle Beteiligten zu erreichen.

³³ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder, Wien 2011

³⁴ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

6 Methodische Vorgehensweise

Um die aufgezeigten Probleme und fehlende Detaillierungen im Rahmen der Untersuchung aufzuarbeiten, werden die in der Praxis verwendeten Rechenmodelle (Volumen-, Bauteil-, Vergleichswertmethode) der zu entwickelnden Herleitungsmethode gegenübergestellt. Diese werden anhand von drei Fallbeispielen vergleichend untersucht und bewertet.

Dabei werden Schwächen und Stärken dieser Modelle hinsichtlich der Herleitungsmethode, die Stellschrauben der Zuordnung der Fallkategorien und der Bewertung der mitverarbeitenden Bausubstanz und deren Auswirkungen auf die anrechenbaren Kosten abgeleitet und verglichen. Die Betrachtung erfolgt in drei Teilen. Die Abfolge der verschiedenen aufeinander aufbauenden Schritte sowie die methodische Vorgehensweise werden im Folgenden dargestellt:

Teil 1: Einführung in das Thema: Planen und Bauen im Bestand - Grundlagen

Entsprechend der historischen Entwicklung werden die jeweiligen notwendigen Parameter zur Bestimmung der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und der Berechnungsmethoden als Folge der jeweiligen Rechtsstände dargestellt.

Im nächsten Schritt werden zunächst die Begrifflichkeiten, Inhalte, Grundlagen und Zusammenhänge in Bezug zur Historie der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz dargestellt. Begleitend werden die Gutachten zu den verschiedenen Novellierungen der Verordnung, Stellungnahmen und die Urteile, die sich mit diesem speziellen Honorarparameter auseinandersetzen, erläutert.

Dazu wird die umfangreiche Literatur in Bezug auf verschiedene Gerichtsurteile, Kommentierungen und Fachaufsätze, die sich mit der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beschäftigen, dargestellt. Als Abrundung wird die gesamte Entwicklung der HOAI von 1977 bis 2021 bezogen auf das Planen und Bauen im Bestand aufgezeigt.

Ergänzend werden der Vollständigkeit halber die verschiedenen Zuschläge, Umbau- und Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungszuschläge erläutert. Dabei werden die Zusammenhänge in Bezug auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz dargestellt.

Abschließend werden Ablaufschemata der bekannten und in der Praxis verwendeten Berechnungsmethoden entwickelt. Auch die Vorläufer der drei gängigen Methoden in der Fachliteratur und die im Nachgang zur HOAI 2013 durch den AHO³⁵ entwickelte Methode werden dargestellt. Diese in der Literatur vertretenen Modelle sind dann in Bezug auf den aktuellen Rechtsstand der HOAI 2013 / 2021 zu hinterfragen und auf ihre Konformität hinsichtlich des Textes der Verordnung zu überprüfen.

³⁵ Vgl. AHO - Fachkommission (Ziser W. Enseleit, D. etc.): Planen und Bauen im Bestand“, Arbeitshilfe zur Bestimmung der anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz und des Zuschlags für Umbauten und Modernisierungen, 2. Auflage, Berlin, 2018

Teil 2: Entwickeln einer neuen belastbaren angemessenen und verordnungskompatiblen nachvollziehbare Herleitungsmethode

Im zweiten Teil wird die belastbare, nachvollziehbare und verordnungskompatible Herleitungsmethode entsprechend der Ziele der Untersuchung theoretisch entwickelt und im Anschluss vergleichend mit den in der Praxis bekannten Berechnungsmethoden im Hinblick auf den aktuellen Rechtsstand (2013 / 2021) anhand dreier Praxisbeispiele gegenübergestellt und bewertet. Dabei werden im ersten Schritt bei der Identifikation (Bezeichnung / Definition) einzelner kompletter Baukörper (Objekte) oder auch Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, die vom Auftragnehmer mitverarbeitet werden, den zu erarbeitenden Fallkategorien zugeordnet. Auch nicht mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz wird betrachtet und in dieser Phase entsprechend kategorisiert. Dieser erste Schritt klärt die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf die Angemessenheit und deren eventuelle Anrechnung.

Dazu werden im Regelfall fünf Kategorien gebildet, in die die mitzuverarbeitende Bausubstanz bei der Zuordnung immer wieder eingeordnet werden kann, damit eine klare und nachvollziehbare Handhabung in diesem ersten Schritt ermöglicht wird. Diese quantitative Erfassung klärt die mitzuverarbeitende Bausubstanz durch klare Zuordnung.

Im nächsten Schritt nach der Kategorisierung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden Bewertungsmerkmale für die Mitverarbeitung und ein Punktesystem entwickelt. Dabei wird durch ein entsprechendes Skalierungssystem die mitzuverarbeitende Bausubstanz abgemindert, d.h. damit angemessen berücksichtigt. Die zweite Stufe der Angemessenheit wird durch eine qualitative Bewertung der betroffenen Bausubstanz erreicht.

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird abzüglich der Ertüchtigungskosten (praktisch als Abminderungsfaktor) ermittelt und transparent vergleichbar der Kostenermittlung nach der DIN 276 - 1: 2008 - 12³⁶ ausgewiesen. Die Summe der investiven Baukosten und der fiktiven Kosten wird nach der aktuellen Honorarordnung³⁷ zum Ende der Leistungsphase 3 ermittelt.

Parallel werden in der Forschungsarbeit die bereits entwickelten Berechnungsmethoden, die in der Praxis üblicherweise verwendet werden, alternativ betrachtet und analysiert. Die Herleitungsmethode ist dann durch eine wissenschaftliche Überprüfung u.U. als fundiertes Berechnungsmodell in der Praxis anzuwenden. Im Anschluss werden die allgemeinverbindlichen Handlungsempfehlungen in Bezug auf das Objekt „Gebäude“ hinsichtlich der neuen Herleitungsmethode anhand der zu untersuchenden Praxisbeispiele überprüft und analysiert. Dazu wird im Vorfeld der Untersuchung ein Handlungsschemata aufeinander aufbauender Arbeitsschritte ausgearbeitet.

³⁶ Vgl. Deutsches Institut für Normung e.V.: DIN 276 - 1: 2008 - 12, Fassung Kosten im Bauwesen Teil 1, Berlin 2008

³⁷ Vgl. § 4 (3) HOAI 2013 / 2021; ebenda

Es wird durch die Entwicklung des Berechnungsmodells mit nachvollziehbaren Bewertungsmerkmalen ein Werkzeug mit weniger Konfliktpotential und Angriffsfläche entwickelt. Die Zuordnung der betroffenen Bausubstanz des zu bearbeitenden Objekts wird im Vorfeld der eigentlichen Untersuchung auf Basis ihrer Grobstruktur (hinsichtlich Planungsgegenstand, Plänen, Fotos und Skizzen etc.) in Bezug auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz in Projektsteckbriefen anschaulich dargestellt. Diese Einzelbereiche und differenzierten Elemente sind entsprechend der anzuwendenden Regeln zur Berücksichtigung der jeweiligen Bausubstanz weiter zu untersuchen und dann verfeinert zu bewerten.

Die jeweiligen anrechenbaren Kosten nach den verschiedenen Berechnungsmodellen der einzelnen Praxisbeispiele werden entsprechend ihrer Ergebnisse eine gewisse Streuung (Bandbreite) aufweisen, die dann in Bezug zur neuen Herleitungsmethode im Hinblick auf deren vertretbaren Marge zu bewerten sind, um deren Gebrauchstauglichkeit in der Praxis zu leisten. Aus den zu erwartenden Ergebnissen sind dann verallgemeinernde Handlungsempfehlungen für ein verordnungskompatibles Rechenmodell in Bezug auf den aktuellen Rechtsstand und deren nachfolgende Honorarermittlung zu entwickeln.

Teil 3: Ergebnisse und Ausblick

Die Ergebnisse in Bezug auf die im Vorfeld erarbeitete Herleitungsmethode sind entsprechend zu bewerten. Die entwickelte Herleitungsmethode ist im Idealfall bei belastbaren, zu verallgemeinernden Ergebnissen, für die spätere praktische Anwendung zu verallgemeinern. Dabei ist die verordnungskompatible Nachvollziehbarkeit mit Hilfe konzipierter Punkteskalen mit Bewertungsmerkmalen in Anlehnung an die Honorarzonenzuordnung in der Honorarordnung zu entwickeln.

Die zu erwartenden Ergebnisse der Untersuchung können dem Grunde nach auf andere Leistungsbilder übertragen werden. Die zu entwickelnde Skala stellt einen Rahmen in Bezug auf die anderen Leistungsbilder in der Verordnung dar und ist entsprechend anzupassen.

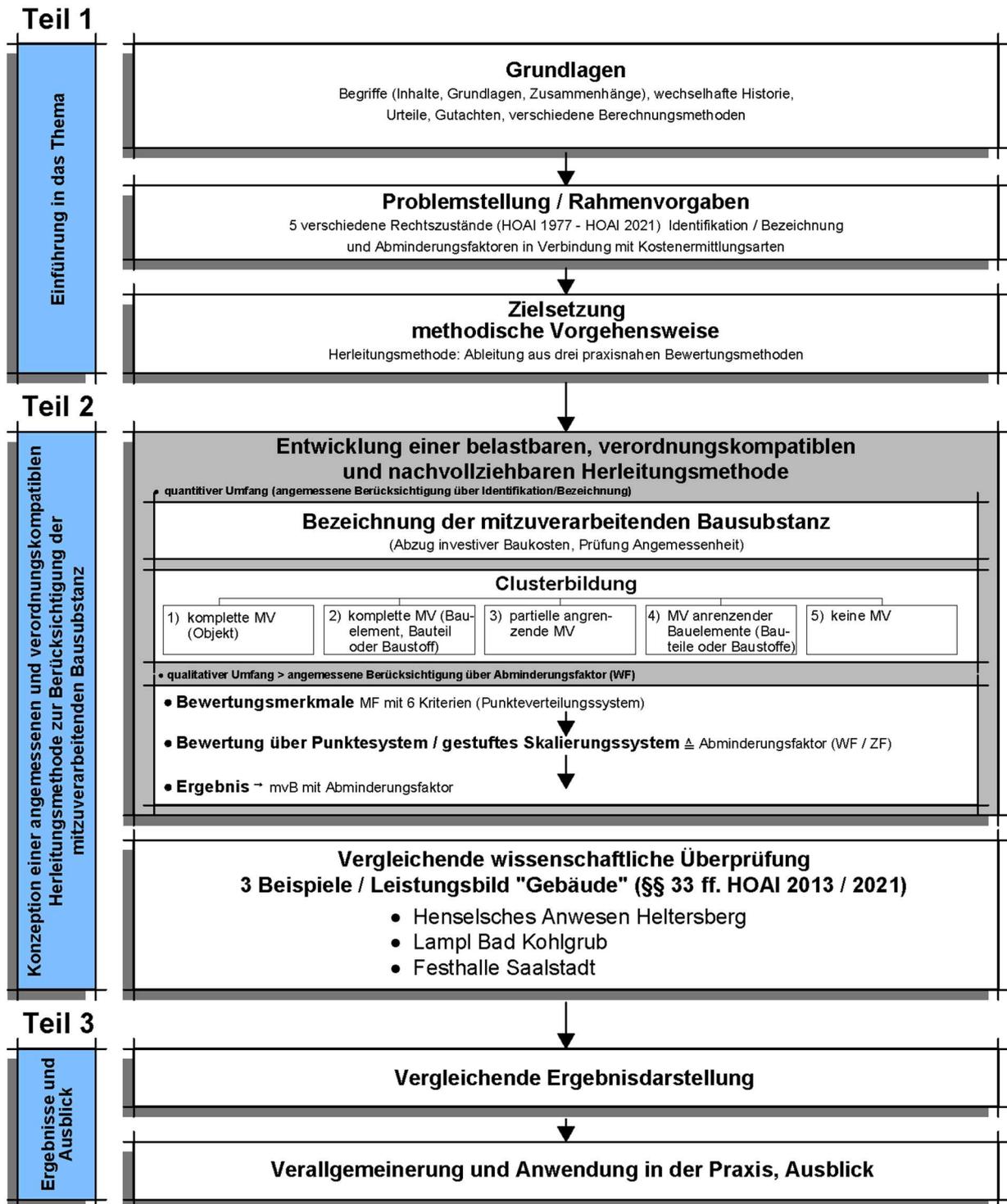


Abb. 1: Methodische Vorgehensweise³⁸

³⁸ Methodische Vorgehensweise (eigene Darstellung)

7 Erläuterung von allgemeine Begriffen, Grundlagen, Inhalte und Zusammenhänge

Zuerst werden die Begrifflichkeiten erläutert, die als Grundlagen für das Planen und Bauen im Bestand wichtig sind. Es folgen Grundlagen, Inhalte und Darstellungen der Zusammenhänge, die bei diesem Honorarparameter immer wieder benutzt werden.

7.1 Mitzuverarbeitende Bausubstanz

Die Definition der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Verordnungstext der HOAI 2013 wird fast wortgleich in der HOAI 2021 fortgeführt.

▪ **Begriffsbestimmungen > mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2 (7) HOAI 2013 / 2021)**

„Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.“³⁹

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wurde im § 2 (7) HOAI 2013 / 2021 im Gegensatz zur vorherigen Rechtsverordnung (HOAI 2009) wieder als Honorargrundlage aufgenommen. Bedingung ist, dass eine technische oder gestalterische Mitverarbeitung notwendig ist und dafür Planungs- oder Überwachungsleistungen erforderlich werden. Dargelegt wird auch, dass die bestehende und mitzuverarbeitende Bausubstanz durch Bauleistungen bereits vor der anstehenden Neuplanung hergestellt worden ist.⁴⁰ Wie später dargestellt, sind die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in den verschiedenen Fassungen der HOAI 1988, 1996 / 2002 und der HOAI 2013 / 2021 anders zu berechnen.

Durch den Begriff „Objekt“ wird im Verordnungstext auch festgelegt, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz in allen sieben verschiedenen Leistungsbildern beim Planen und Bauen im Bestand Anwendung finden. Dies gilt damit für die Leistungsbilder Gebäude und Innenräume, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und die Anlagen der technischen Ausrüstung⁴¹ und für das Leistungsbild Freianlagen gelten besondere Voraussetzungen.

Bei Freianlagen kann in Ausnahmefällen unter dieser Voraussetzung vorher geplante Bausubstanz ebenfalls als mitzuverarbeitende Bausubstanz vorliegen, insofern diese durch Bauleistungen im Vorfeld hergestellt worden sind. Nach der amtlichen Begründung sind Vegetationsbestände nur dann im Einzelfall mit einzubeziehen, wenn diese in die Bausubstanz eingebunden sind und dadurch mitgestaltet wurden.⁴²

Der Begriff „Bausubstanz“ im Sinne der Verordnung kann dabei aus Teilen der Konstruktion, der technischen Ausrüstung aus einzelnen Anlagengruppen bestehen, wenn diese fest mit dem

³⁹ § 2 (7) HOAI 2013, ebenda

⁴⁰ Vgl. Locher, H., Koeble, W., Frik, W.: Kommentar zur HOAI, Reutlingen, 2017, 13. Auflage, S. 451

⁴¹ Vgl. § 2 (1) HOAI 2013 i.V.m. Fuchs, Berger, Seifert: Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, Würzburg, 2016, S. 851

⁴² Vgl. Fuchs, Berger, Seifert: Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 1. Auflage, Würzburg 2015, S. 852

Bauwerk verbunden sind. In der amtlichen Begründung⁴³ wird ausgeführt, dass diese Bausubstanz durch frühere Bauleistungen bereits hergestellt worden sind.

Weiter ist im Kontext der Bausubstanz nach § 4 (2) Nr. 4 HOAI 2013 / 2021 zwischen Bauteilen und Baustoffen zu unterscheiden. Bauteile und Baustoffe müssen nach den genannten Rechtsständen nicht fest mit dem Bauwerk bzw. mit der Anlage verbunden und eingebaut sein. Sie gehen mit dem Wert ihrer ortsüblichen Preise in die Ermittlung der anrechenbaren Kosten ein. Die Beschaffenheit des Materials ist nicht zu betrachten, sondern das Ein- und Ausbauen im gleichen Umfang ist zu betrachten. Dabei ist es so, als würden diese Bauteile und Baustoffe geliefert und damit neu eingebaut werden. Dies bedeutet, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 4 (3) HOAI 2013 / 2021) fest mit dem Grund und Boden, d.h. mit dem Bauwerk verbunden sein muss.

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz kann in den Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 -12⁴⁴, u.a. in den Kostengruppen 300 (Bauwerk - Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk - Technische Anlagen) angesetzt werden. Bei den Kostengruppen 500 Außenanlagen und 600 Ausstattung und Kunstwerke ist es schwieriger, die Mitverarbeitung im Sinne der Verordnung nachzuweisen, da eine Verbindung mit dem Bauwerk vorhanden sein muss und diese bei der Planung und der späteren Bauphase unverändert bleibt.⁴⁵ Die mitzuverarbeitende Bausubstanz kann auch auf die Kostengruppe 619 im Hinblick auf die Innenräume zutreffen.⁴⁶

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Differenzierung zwischen den Begriffen der Mitverwendung und der Mitverarbeitung. Der Grundsatz der Mitverwendung im Gegensatz zur Mitverarbeitung ist dann gegeben, wenn die mitzuverarbeitende Bausubstanz nicht planerisch oder konstruktiv (keine gestalterische oder technische Mitverarbeitung) bearbeitet wird, aber in der Planung mitverwendet, d.h. dargestellt, wird. Die mitverwendete Bausubstanz kann zum Beispiel in Geschossen oder Bereichen eines Gebäudes nicht mitverarbeitet werden, wenn die mitverarbeitende Bausubstanz außerhalb des vertraglich beauftragten Planbereichs liegen. Beim Leistungsbild Verkehrsanlagen, bei vorhandener Binde- und Tragschicht wird die Deckschicht erneuert.⁴⁷ Die beiden vorhandenen darunterliegenden Schichten stellen in diesem Fall keine mitzuverarbeitende Bausubstanz dar, da sie lediglich mitverwendet, d.h. dargestellt, werden. Die beiden Schichten der Verkehrsanlage stellen zwar vorhandene Bausubstanz dar, die aber nur durch die zeichnerische Darstellung mitverwendet wird. Im Gegensatz zur Mitverwendung

⁴³ Vgl. amtliche Begründung zu § 2 (7) HOAI 2013, Kabinettsvorlage, S.138

⁴⁴ Vgl. Deutsches Institut für Normung e.V.: DIN 276 - 1: 2008 -12, Fassung Kosten im Bauwesen Teil 1, Berlin 2008

⁴⁵ Vgl. Korbion, Mantscheff, Vygen-Seifert: HOAI, 5. Auflage, Darmstadt, 2015, S.457 ff.

⁴⁶ AHO - Fachkommission (Ziser W., Enseleit, D. etc.): Planen und Bauen im Bestand“, Arbeitshilfe zur Bestimmung der anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz und des Zuschlags für Umbauten und Modernisierungen, 2. Auflage, Berlin, 2018, S.21 ff.

⁴⁷ Vgl. BR-Drucksache 334/13, 138 in Fuchs, Berger, Seifert: Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 3. Auflage, Würzburg 2022, S. 960

spricht man von einer Mitverarbeitung, wenn die mitzuverarbeitende Bausubstanz in einem neu zu konzipierenden sich verändernden Planbereich befindet und die mitzuverarbeitende Bausubstanz verändert oder auch unverändert bleibt. Die Bausubstanz wird aber durch den Auftragnehmer in der zu erstellenden Planung bearbeitet.

▪ **Anrechenbare Kosten > Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz“ (§ 4 (3) HOAI 2013 / 2021)**

“Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 (7) HOAI 2013 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren.“⁴⁸

Durch den § 2 (7) HOAI 2013 / 2021 wird die Definition der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch den Ordnungsgeber vorgegeben, deren angemessenen Berücksichtigung durch den Umfang und Wert bei der Kostenermittlung objektbezogen anschließend durch § 4 (3) HOAI 2013 / 2021 legitimiert wird. Der Ordnungsgeber gibt vor, in welcher Art und Weise, eben angemessen, die mitzuverarbeitende Bausubstanz bei den tatsächlichen anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen ist. Gleichzeitig sollte dieser Bezug auch Vertragsgegenstand sein.

Mitverarbeitung mitzuverarbeitender Bausubstanz kann bei folgenden Planungs- und Baumaßnahmen im Bestand u.a. bei Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen vorkommen.⁴⁹

In der HOAI 2013 / 2021 wird ausschließlich der Umfang und deren Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zur Berechnung der angemessenen Mitverarbeitung benannt. Als Maßstab wird dabei der Faktor, der den Erhaltungszustand der betroffenen Bausubstanz widerspiegelt, herangezogen.

Die zu berücksichtigende mitzuverarbeitende Bausubstanz ist die verbleibende Bausubstanz nach einer Entkernung, die mit einem angemessenen Wert zu bewerten ist. Dieser Wert der verbleibenden vorhandenen Bausubstanz wird über eine fiktive Kostenermittlung ermittelt. Erüchtigungskosten dieser verbleibenden Bausubstanz werden als investive Baukosten in die Kostenermittlung des neu zu erstellenden Planungskonzeptes einbezogen. Damit ergibt sich ein Wert von hundert Prozent, der sich aus den Kosten der vorhandenen mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit ihrem minderndem Abschlag bezogen auf die ortsüblichen Preise ergibt. Zusätzlich wird aufgrund des später zu erläuternden BGH - Urteils⁵⁰, der Leistungsfaktor nach dem Rechtsstand 1988, 1996 / 2002, in die Betrachtung miteinzubeziehen sein. Dieser spiegelt den planerischen und den bauüberwachenden Aufwand des Auftragnehmers wieder.⁵¹ Allerdings ist

⁴⁸ § 4 (3) HOAI 2013, ebenda

⁴⁹ Vgl. § 2 (2) bis (9) HOAI 2013, ebenda

⁵⁰ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02

⁵¹ Vgl. Locher, H., Koeble, W., Frik, W.: Kommentar zur HOAI, Reutlingen, 2017, 13. Auflage, S. 487

im Rahmen der Historie dieser bei den jeweiligen Verordnungen und deren jeweiligen Rechtsstände zu diskutieren und dann abschließend zu bewerten.

Die Kostenermittlung der angemessenen mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist nach der HOAI 2013 / 2021 der Zeitpunkt der Kostenberechnung oder sofern diese nicht vorliegt die objektbezogene Kostenschätzung (nach aktuellem Rechtsstand am Ende der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung). Allerdings sollte der Zeitpunkt der Ermittlung im Rahmen der Kostenberechnung der investiven Kosten getroffen werden.⁵² Zu klären ist allerdings auch, ob der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz auch noch bis zur Schlussrechnung wie zum Zeitpunkt der damals gültigen HOAI Rechtsstände 1988 / 1996 / 2002 nachgeholt werden können. Dabei ist nach dem aktuellen Rechtsstand eine Änderung des Leistungsumfangs nach § 10 HOAI 2013 / 2021 allerdings in beiderseitigem Einvernehmen (Einigung der Vertragsparteien) jederzeit möglich, wobei die Rechtsstände der HOAI 1988, 1996 / 2002 und das BGH - Urteil ein anderes Vorgehen vorgeben.

Umfang und Wert ist nach der aktuellen Verordnung in Textform⁵³, früher schriftlich, vertraglich zu vereinbaren. Die Schriftform ist keine Anspruchsvoraussetzung und nach den früheren Rechtsständen HOAI 1988, 1996 / 2002 besaß diese nur Klarstellungsfunktion. Diese konnte nach genannten Rechtsständen⁵⁴ später, d.h. jederzeit während der Planungs- und Bauphase, bis zur Schlussrechnung ohne weitere Vereinbarung nachgeholt werden. Ziel ist aber durch den Verordnungsgeber, keine honorarrelevanten Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien auszulösen. Durch den aktuellen § 4 (3) HOAI 2013 / 2021 wird durch die Verordnung darauf gedrungen, bei beidseitiger schriftlicher oder auch textlicher Vereinbarung, sowohl dem Auftraggeber als auch dem Auftragnehmer Rechtssicherheit zu geben. Eine solche Vereinbarung hinsichtlich der Honorierung der Einbeziehung der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist bei Beauftragung und Abschluss eines Vertrages nach dem aktuellen Rechtsstand vorzunehmen.

Falls eine Nichtberücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach den damaligen Rechtsständen der HOAI 1988, 1996 / 2002 vorlag, konnte es zu einer Unterschreitung der Mindestsätze oder auch zu einer Überschreitung der Höchstsätze kommen.⁵⁵ Die nicht korrekte Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz führt heute zur Unterschreitung des Basishonorarsatzes. Lediglich beim Fehlen einer schriftlichen Vereinbarung kann der sogenannte Basishonorarsatz⁵⁶ als Folge des EuGH - Urteils⁵⁷ und der anschließenden Novellierung

⁵² Vgl. ebenda, S. 488

⁵³ Vgl. § 4 (3) HOAI 2021, REF - Entwurf, Umsetzung des EUGH - Urteils vom 4.7.2019, Berlin, 19.9.2020

⁵⁴ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02

⁵⁵ Vgl. Locher, H., Koeble, W., Frik, W.: Kommentar zur HOAI, Reutlingen, 2017, 13. Auflage, S. 490

⁵⁶ Vgl. § 1 (1) HOAI 2021, REF - Entwurf, ebenda

⁵⁷ Vgl. § 4 (3) HOAI 2021, REF - Entwurf, Umsetzung des EUGH - Urteils vom 4.7.2019, Berlin, 19.9.2020 Vgl. EUGH

der HOAI 2013 herangezogen werden. Eine Beachtung dieses honorarrelevanten Parameters ist bei Auftragsvergabe zu vereinbaren.

7.2 Zuschläge beim Planen und Bauen im Bestand

Neben der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sieht die Verordnung vier Zuschläge beim Planen und Bauen im Bestand vor. Die Zuschläge werden auf die sieben Leistungsbilder der Verordnung unterschiedlich angewendet. Diese sind bei Umbauten und Modernisierungen Gebäude (§ 36 (1) HOAI 2013 / 2021) und Innenräume (§ 36 (2) HOAI 2013 / 2021), Freianlagen (§ 40 (6) HOAI 2013 / 2021), Ingenieurbauwerke (§ 44 (6) HOAI 2013 / 2021), Verkehrsanlagen (§ 48 (6) HOAI 2013 / 2021), Tragwerke (§ 52 (6) HOAI 2013 / 2021) und Anlagen der technischen Ausrüstung (§ 56 (5) HOAI 2013 / 2021) zu nennen. Die Zuschläge Instandsetzungen und Instandhaltungen sparen das Leistungsbild Tragwerksplanung aus. Die Zuschläge werden auf die komplette Kostenermittlung, bestehend aus der Addition der tatsächlichen Baukosten und der Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, unterschiedlich angewendet. Die Zuschläge haben das Ziel, den auftretenden Mehraufwand des Auftragnehmers beim Planen und Bauen im Bestand auszugleichen. In der Regel kommt es bei der Anwendung der verschiedenen Zuschläge als zusätzliche Honorarparameter auch zur Mitverarbeitung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 2 (7) i.V.m. § 4 (3) HOAI 2013 / 2021), die bei Vorliegen einer solchen Konstellation in der Kostenermittlung zu berücksichtigen ist.

Die Zuschläge für Umbauten und Modernisierungen gelten einheitlich über alle Leistungsphasen hinweg und die Zuschläge für Instandsetzung und Instandhaltung sind lediglich auf die Leistungsphase 8 begrenzt.

7.2.1 Umbau- / Modernisierungszuschlag

In der Verordnung werden die Begriffe der Zuschläge für Umbauten und Modernisierungen wie folgt definiert:

- **Begriffsbestimmungen > Umbau- / Modernisierungszuschlag (§2 (5) / (6) HOAI 2013 / 2021)**

„Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objektes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.“⁵⁸

„Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4, 5 oder 8 fallen.“⁵⁹

⁵⁸ § 6 (2) HOAI 2013, ebenda

⁵⁹ § 2 (5) (6) HOAI 2013, ebenda

7.2.1.1 Umbauten (§ 2 (5) HOAI 2013 /2021)

In der Verordnung sind Umbauten als Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand nach der HOAI 2013 / 2021 definiert. Umbauten spielen beim Planen und Bauen im Bestand eine zentrale Rolle.

Das Vorliegen der Leistung eines Umbaus ist von zwei kumulierten Voraussetzungen abhängig. Dabei ist als Bedingung für einen Umbau die Umgestaltung des Objekts und der wesentliche Eingriff in die Konstruktion oder in den Bestand erforderlich.

7.2.1.1.1 Umgestaltung eines Bestandsobjekts als Umbau

Ein zu überplanendes Bestandsobjekt ist für einen Umbau umzugestalten. Unter einer Umgestaltung ist ein in seiner äußeren oder inneren Gestalt zu veränderndes Objekt zu verstehen. Die Umgestaltung ist auf das komplette Objekt zu beziehen, d.h. einzelne Umbaumaßnahmen an dem Objekt sind als solche nicht zu bezeichnen. Man kann sagen, diese sind auf das zu planende Objekt, welches vertraglich festgelegt ist, zu beziehen. Dieser Sachverhalt ist auch auf die Anwendung des § 6 (2) HOAI 2013 / 2021 abzustellen. Die Umgestaltung eines Objekts besteht im Wesentlichen aus drei Kategorien: die Gestaltung, die Konstruktion und die Funktionalität. Im Rahmen dieser drei Merkmale kann ein Objekt vergrößert oder verkleinert werden. Ein Objekt erfährt durch die Umgestaltung, die durch Abbruch- oder Herstellungsmaßnahmen von Bausubstanz oder Bauteilen umgesetzt wird, eine Veränderung. Diese Maßnahmen können im Bereich von Gründungen, Wand-, Decken- oder Dachkonstruktionen liegen.

So ist eine Erweiterung eines Objekts, z.B. eine Aufstockung oder ein Anbau (§ 2 (4) HOAI 2013 / 2021), dann als Umgestaltung nach der Verordnung zu bezeichnen, wenn diese einen wesentlichen Eingriff in Konstruktion oder Bestand nach sich zieht. Ein Objekt, welches durch Abbruch bis auf die Bodenplatte oder die Gründung beseitigt wurde und nach der Verordnung als solches nicht mehr zu bezeichnen ist und neu errichtet wird, ist nicht mehr als Umbau zu deklarieren. Ein solches Vorgehen wird nach der Verordnung § 2 (3) HOAI 2013 / 2021 als Wiederaufbau definiert. Die zerstörten, abgetragenen Bau- und Anlagenteile werden durch eine Neuplanung wiederhergestellt. Solche Wiederaufbauten eines Objektes gelten als Neubauten.

7.2.1.1.2 Wesentlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand bei Umbau

Eine Umgestaltung eines Bestandsobjekts liegt dann vor, wenn dabei wesentliche Eingriffe in Konstruktion und Bestand erfolgen. Bei dem Begriff Konstruktion kann die DIN 276 - 1: 2008 - 12 mit ihren Kostengruppen 300 (Bauwerk und Baukonstruktionen) mit Ausnahme der Kostengruppe 310 (Baugrube) und Kostengruppe 390 (sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen) als Definition herangezogen werden. Dabei unterscheidet die DIN 276 - 1: 2008 - 12 sowohl tragende als auch nicht tragende Konstruktionen, die als solche in der Verordnung zu betrachten sind. Der wesentliche Eingriff in den Bestand bezeichnet nach der Verordnung bei der Umgestaltung eines Bestandsobjekts auch die Objekte Freianlagen (§ 3 (1) HOAI 2013 / 2021) in

Bezug auf die KG 500 (DIN 276 - 1: 2008 - 12) und die Anlagen der technischen Ausrüstung (§ 53 (1) HOAI 2013 / 2021) in Bezug auf die KG 400 (DIN 276 - 1: 2008 -12). Bei beiden Merkmalen muss bei Umbauten ein wesentlicher Eingriff in das Objekt vorliegen. Hierbei ist die Stärke der Intensität im Einzelfall bezogen auf die Maßnahme zu prüfen. Dabei wird der Aufwand, die Kosten, die Größen der Maßnahme und die Intensität des Eingriffes in die Bausubstanz herangezogen. Bei einem unwesentlichen Eingriff in die Bausubstanz ist nach der Verordnung nur eine angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz möglich. Im Rahmen der Novellierung der HOAI 2009 wurde das Wort „wesentlich“ aus der Verordnung gestrichen. Durch diese Streichung wurde der Geltungsbereich des Umbauzuschlages auf nicht wesentliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz ausgeweitet. In Folge dessen konnte die vorhandene Bausubstanz entfallen und wurde als Umbau deklariert. Streng genommen ist der Zuschlag nicht auf das Leistungsbild „Innenräume“ zu übertragen, da bei der Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen nach § 34 (2) HOAI 2013 / 2021 keine wesentlichen Eingriffe in den Bestand oder die Konstruktion erfolgen.

7.2.1.2 Modernisierungen (§ 2 (6) HOAI 2013 /2021)

Der Begriff der Modernisierung ist seit der HOAI 1985 unverändert im Verordnungstext verankert. Diese Art der Leistung stellt eine bauliche Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts dar. Die bauliche Maßnahme einer Modernisierung fällt nicht unter den Begriff Erweiterungsbauten (§ 2 (3) HOAI 2013 / 2021), Umbauten (§ 2 (5) HOAI 2013 / 2021) und Instandsetzungen (§ 2 (6) HOAI 2013 / 2021). Ein Objekt wird modernisiert, wenn im Allgemeinen durch die Maßnahme eine Qualitätsverbesserung der Konstruktion oder des Bestandes erfolgt. Dabei können sich diese beiden Parameter wertsteigernd auf das zu bearbeitende Objekt auswirken. In Bezug auf ein Gebäude werden werthaltige Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutzmaßnahmen oder Maßnahmen der Technischen Ausrüstung durchgeführt. Die baulichen Maßnahmen der Modernisierung steigern damit den Wert für den Nutzer und die Nutzung des Objekts. Die Leistungsart der Modernisierung gilt nicht für die oben aufgeführten baulichen Maßnahmen. Wichtig ist, dass zwischen den aufgeführten Leistungsarten eine Abgrenzung zu erfolgen hat. Im Rahmen dieser Leistung „Modernisierung“ kann es zu Erweiterungen, Umbauten und Instandsetzungen von Bauteilen kommen. Werden diese Leistungen ohne Erhöhung des nachhaltigen Gebrauchswertes eines Objekts durchgeführt, handelt es sich nicht um eine Modernisierung. Dies bedeutet, dass eine reine Erweiterung eines Objekts nach § 2 (4) HOAI 2013 / 2021 keine Modernisierung darstellt. Die Unterscheidung zu dem Begriff Instandsetzung ist als reine Reparatur ohne Verbesserung des Gebrauchswertes zu verstehen. Bei Modernisierungen an einem Objekt können im Rahmen dieser Leistung weitere einzelne Instandsetzungs-

maßnahmen parallel an weiteren Bauteilen durchgeführt werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Abgrenzung der Modernisierung zu Umbauten nicht notwendig ist, da die Honorarparameter für beide Leistungen gleich sind.

Zu erwähnen ist noch, dass die Honorierung des Umbau- und Modernisierungszuschlages durch die §§ 36, 40 (6), 44 (6), 48 (6), 52 (6), 56 (5) HOAI 2013 / 2021 den Bezug der verschiedenen Leistungsbilder auf den § 6 (2) Nr. 5 HOAI 2013 / 2021 in Bezug auf deren differenzierten Zuschlagshöhen, d.h. Obergrenzen bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad, festlegen.

7.2.1.3 Ermittlung der Honorare bei Umbauten und Modernisierungen

Hier werden die Grundlagen der Honorarparameter bei Umbauten und Modernisierungen in Bezug auf die Verordnung der aktuellen Rechtsstände der HOAI 2013 / 2021 dargestellt. § 6 (2) HOAI 2013 / 2021 ergänzen die Regelungen des § 6 (1) HOAI 2013 / 2021, der die allgemeinen Honorargrundlagen für alle Leistungsbilder und die besonderen Honorargrundlagen für die jeweiligen Leistungsbilder der Teile 2 und 3 aufzeigt. Der § 6 (2) HOAI 2013 / 2021 betrifft nur die Regelungen der Leistungen von Umbauten und Modernisierungen.

▪ Grundlagen des Honorars > Ermittlung des Umbau- / Modernisierungszuschlag (§ 6 (2) HOAI 2013 / 2021)

„Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß §2 (5) (6) HOAI 2013 sind zu ermitteln nach

- 1. den anrechenbaren Kosten,*
- 2. der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,*
- 3. den Leistungsphasen,*
- 4. der Honorartafel und*
- 5. dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.*

Der Umbau- und Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrades der Leistungen schriftlich zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 geregelt. Sofern keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, wird unwiderleglich vermutet, dass ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad vereinbart ist.“⁶⁰

Der genannte Absatz befand sich in früheren Honorarnovellen im § 24 HOAI 1988, 1996 / 2002 und wurde dann in der Novelle § 35 HOAI 2009 genannt. Der aktuelle Honorarparameter des § 6 (2) HOAI 2013 / 2021 ist mit den früheren Rechtsständen vor der HOAI 2009, die die Leistung Umbauten ohne den Zusatz „wesentlich“ definierte, vergleichbar.

Die anrechenbaren Kosten der beiden Leistungsarten (§ 6 (2) Nr. 1 - 5 HOAI 2013 / 2021) werden entsprechend dem Kostenberechnungsmodell (§ 6 (1) Nr. 1 - 3 HOAI 2013 / 2021) bezogen auf die sieben angesprochenen Objekte vergleichbar honoriert. Die Honorarzone wird als weitere Grundlage zur Berechnung der beiden Zuschläge benannt. Die Bewertungsmerkmale der Verordnung zur Zuordnung der Honorarzonen ist sinngemäß auf die beiden Zuschläge anzuwenden. Allerdings sind drei wesentliche Abweichungen zu beachten. Maßgebend ist nach § 6

⁶⁰ § 6 (2) HOAI 2013, ebenda

(1) Nr. 2 HOAI 2013 / 2021 nicht die Honorarzone, in der das betreffende Objekt eingeordnet ist. Zu beachten sind dabei Anforderungen, die durch die Planung für das gesamte Objekt erforderlich werden. Falls nur Teile des Gebäudes durch den Vertrag betroffen sind, wird die Honorarzone durch die genannten Anforderungen nur auf diesen Bereich bezogen. Allerdings wird bei dem kompletten Bereich, einem gesamten Objekt, der Zuschlag auf den gesamten Bereich bezogen. Auf die Objektlisten der Verordnung ist bei den beiden speziellen Leistungen nicht zurückzugreifen. Als letzte Abweichung sind die vorhandenen Bewertungsmerkmale zur Einstufung der Honorarzone nicht direkt anzuwenden. Dies bedeutet, dass durch die Objektlisten und der zuzuordnenden Bewertungsmerkmale eine Bauaufgabe in Bezug auf die Zuschläge abweichend zu der zu treffenden Einordnung in die jeweilige Honorarzone eingestuft werden kann, da z.T. die aufgeführten Bewertungsmerkmale teilweise vergleichbar angewendet werden können. Diese sind z.T. zu modifizieren und entsprechend der jeweiligen Bauaufgabe anzupassen. Der Schwierigkeitsgrad der vertraglichen Bauaufgabe ist sowohl für Neubauten als auch bei Umbauten und Modernisierungen in Bezug auf die Honorarzonenzuordnung dabei zu beachten. Hierbei wird die Honorarberechnung über die Kostenermittlung gesteuert. Die sonstigen Anforderungen an die Planungsaufgabe ergeben sich durch die entsprechende Zuordnung der entsprechenden Honorarzone. Dies bedeutet, dass sich die beiden Leistungen in der Honorarzonenzuordnung widerspiegeln. Durch den § 6 (2) Nr. 3 HOAI 2013 / 2021 werden die Leistungsphasen der einzelnen Objekte als Grundlage der Berechnung für diese beiden Honorarparameter vergleichbar zum Leistungsbild Neubauten vorgegeben. Als weitere Grundlage (§ 6 (2) Nr. 4 HOAI 2013 / 2021) zur Berechnung des Honorars werden die Honorartafeln als Orientierungswerte in der Verordnung genannt. Der eigentliche Honorarzuschlag wird dann sowohl in § 6 (2) Nr. 5 HOAI 2013 / 2021 für die entsprechenden Leistungen, als auch im Satz 2 des gleichen Paragraphs konkretisierend geregelt. Weitere detaillierte Vorschriften sind in den Teilen 3 und 4 der Verordnung in Bezug auf die einzelnen Leistungsbilder aufgeführt. Diese aufgeführten Vereinbarung der beiden zusätzlichen Leistungen sind schriftlich, aktuell textlich, zu vereinbaren. Falls dies nicht vorliegt, wird wie bisher auch ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad die Vereinbarung eines Zuschlags von 20 % auf das Honorar vermutet. Bei einem unterdurchschnittlichen Schwierigkeitsgrad kann bei fehlender Vereinbarung kein Umbauszuschlag geltend gemacht werden. Dieser zu vereinbarende Zuschlag ist für die beauftragten Leistungsphasen entsprechend dem Vertrag zwingend schriftlich oder in Textform zu vereinbaren. Ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ist bei Vorliegen einer schriftlichen Vereinbarung oder in Textform ein Zuschlag bis 33 % bei dem Leistungsbild „Gebäude“ nach der Verordnung möglich. In der Formulierung des § 6 (2) Satz 3 HOAI 2013 / 2021 ist die angesprochene Honorarerhöhung ein zulässiger Zuschlag auf das Grundleistungshonorar, welches die unverbindlichen Basis- und oberen Honorarsätze des aktuellen Rechtsstandes regelt. Der Planer hat allerdings

keinen Anspruch auf eine Vergütung durch die beiden Zuschläge. Einen Mindestzuschlag vergleichbar der zu berücksichtigenden Bausubstanz in Bezug auf deren Kostenermittlung und Einbezug in die Gesamtkostenermittlung existiert in der Verordnung nicht. Wichtig ist aber, der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf Vereinbarung eines bestimmten Umbau- oder Modernisierungszuschlages. In der amtlichen Begründung zur Verordnung gibt es die Aussage, dass der Schwierigkeitsgrad der beiden Zuschläge im jeweiligen Einzelfall maßgeblich sein sollte, wobei es in der HOAI jeweils nur eine Spanne in den jeweiligen genannten Teilen gibt (0 bis 33% bis 50 %). Innerhalb dieses jeweiligen Bereichs ist die Wahl des Zuschlages frei vereinbar. Allerdings sind die Vorgaben des § 6 (2) Satz 4 2013 / 2021 als Norm zu beachten und einzuhalten. Erwähnenswert ist auch die Prämisse, dass es in der Verordnung eine Höchstgrenze für den durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad gibt. Eine genannte Untergrenze gibt es nicht. Die zu treffende Vereinbarung ist im Gegensatz zu den anrechenbaren Kosten im Vergleich zu der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nicht zu dokumentieren, da diese in dem vergebenen Rahmen in beiderseitigem Einvernehmen zu wählen ist. Nach gängiger Meinung kann nach der HOAI 2013, aktuell nach der HOAI 2021, sowie bei einem geringeren Schwierigkeitsgrad als der durchschnittlich genannte, ein Zuschlag vereinbart werden. Ähnliches gilt nach dem Preisrecht der HOAI 2021, die nur noch Orientierungswerte beinhaltet, höhere Zuschläge als die vorgegebenen Obergrenzen vereinbart. In der Verordnung ist lediglich eine Obergrenze für den durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad festgelegt. In der Literatur wird die einhellige Meinung vertreten, dass bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad auch ein höherer als der benannte Höchstzuschlag vereinbart werden kann. Diese aktuelle Betrachtung ist nach dem aktuellen Rechtsstand der HOAI 2021 ohne Probleme möglich, wobei diese vorher bei den verbindlichen Vorgaben der HOAI 2013 nur selten möglich waren. In der Regel ist der Umbauschlag auf das gesamte Objekt zu vereinbaren, was bedeutet, dass ein Erweiterungsbau und ein Neubau vertraglich als ein Objekt bezeichnet werden.

7.2.1.4 Umbauten und Modernisierungen in Bezug auf Gebäude und Innenräume

Im Folgenden werden die beiden Abrechnungsspannen bei Gebäuden und Innenräume in Bezug auf einen durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad der beiden Leistungsarten festgelegt.

- ***Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen (§ 36 (1) (2) HOAI 2013)***

„Für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß §6 (2) Satz 3 bis 33 Prozent auf das ermittelte Honorar schriftlich vereinbart werden.

Für Umbauten und Modernisierungen von Innenräumen in Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 (2) Satz 3 bis 50 Prozent auf das ermittelte Honorar schriftlich vereinbart werden.“⁶¹

⁶¹ § 36 (1) HOAI 2013, ebenda

Für die beiden Zuschläge werden sogenannte Obergrenzen entsprechend des Schwierigkeitsgrades festgelegt. Dabei wird in § 36 (1) HOAI 2013 / 2021 der Höchstzuschlag auf 33 % bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad bei dem Objekt „Gebäude“ festgelegt. Bei § 36 (2) HOAI 2013 / 2021 werden die Innenräume mit 50 % bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad festgelegt. Weitere Vorgaben macht die Verordnung nicht. Es ist nochmals zu erwähnen, dass seit der HOAI 2021 diese Werte nur noch Orientierungswerte für die Vereinbarung eines angemessenen beiderseits einvernehmlich zu treffenden Zuschlages bilden. Wichtig ist auch, hier zu erwähnen, dass der aktuelle Rechtsstand die textliche Vereinbarung präferiert. Bei der Beauftragung beider Zuschläge ist zu klären, wo nach der Verordnung die Grenze zu ziehen ist. § 37 HOAI 2013 / 2021 reglementiert, dass dann das Leistungsbild Gebäude als vertragliches Objekt komplett heranzuziehen ist.

7.2.2 Instandsetzungs- und Instandhaltungszuschlag

Durch die beiden Leistungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen, können wiederum alle sieben Leistungsbilder betroffen sein. Auch hier sind die Leistungen auf Bestandsbauten bezogen.

▪ Begriffsbestimmungen > Instandsetzung und Instandhaltung (§ 2 (8) (9) HOAI 2013)

„Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.

Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.“⁶²

7.2.2.1 Instandsetzungen (§ 2 (8) HOAI 2013 / 2021)

Diese Leistungen liegen dann vor, wenn an einem Objekt Schäden vorhanden sind und das Objekt wieder in das ursprüngliche, den bestimmungsgemäßen Zustand, zurückgeführt wird. Die Instandsetzung ist die Wiederherstellung des Soll - Zustandes ohne Erhöhung des Gebrauchswertes. Dabei wird die Art der Leistung auch als Reparatur bezeichnet. Solche Maßnahmen ergeben sich aus Abnutzungs- und Alterungsprozessen. In der Regel werden im Objekt abgenutzte gleiche oder gleichartige Bauteile, die Schäden aufweisen, ersetzt (z.B. neue Dachendeckung, Bodenbeläge). Durch die Instandsetzung wird der ursprüngliche, zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand wieder hergestellt. Wird ein eingetretener Schaden beseitigt, handelt es sich um eine Instandsetzung. Sobald der Gebrauchswert erhöht wird, d.h. es kommt zu einer Qualitätsverbesserung, handelt es sich um eine Modernisierung. Dabei ist die Abgrenzung zu den Begrifflichkeiten Umbauten § 2 (5) HOAI 2013 / 2021, Modernisierung § 2 (6) HOAI 2013 / 2021 und Wiederaufbauten § 2 (3) HOAI 2013 / 2021 zu beachten. Bei Vorliegen eines Umbaus ist die Umgestaltung eines vorhandenen Objekts zu sehen. Es lässt

⁶² § 2 (8) (9) HOAI 2013, ebenda

sich festhalten, dass Instandsetzungen in einer Modernisierung aufgehen, während in einer reinen Instandsetzung keine Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind. Dies bedeutet aber auch, dass Modernisierungen in Teilen aus Instandsetzungsmaßnahmen bestehen können. Bei einer verordnungsgerechten Honorierung sind die verschiedenen Leistungsarten innerhalb eines einheitlichen Objekts zu klären. Die Verordnung kennt kein Trennungsprinzip, d.h. es sind entweder nach § 12 HOAI 2013 / 2021 Instandsetzungen und Instandhaltungen oder nach § 6 (2) HOAI 2013 / 2021 Umbauten oder Modernisierungen anzuwenden. Instandhaltungen (§ 2 (9) HOAI 2013 / 2021) sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll - Zustandes des betreffenden Objekts. Größere Schäden liegen bei diesem Sachverhalt nach der Verordnung nicht vor. Das betreffende oder auszutauschende Bauteil ist in der Regel nicht zerstört, sondern beeinträchtigt oder beschädigt. Bei einer Erhaltungsmaßnahme geht es z.B. um einen Fassadenanstrich oder um Oberflächenbehandlungen von Holz. Diese Leistungen sind als vorbeugenden Maßnahmen an Bauwerken zu sehen. Eine Instandhaltung wird selten als Architektenleistung durchgeführt, d.h. der Bauherr gibt die Arbeiten direkt an die ausführenden Unternehmen in Auftrag. Diese Arbeiten spielen daher in der Praxis nur eine untergeordnete Rolle. Hier ist nochmals anzumerken, dass Instandhaltungen vergleichbar zu Instandsetzungen nicht parallel zu den anderen Leistungen abzurechnen sind. Auch hier fehlt in der Verordnung der Trennungstatbestand. Eine Abgrenzung zu Umbauten (§ 2 (5) HOAI 2013 / 2021), Modernisierung (§ 2 (6) HOAI 2013 / 2021) und Wiederaufbauten (§ 2 (3) HOAI 2013 / 2021) ist einfach.

7.2.2.2 Ermittlung des Instandsetzungs- und Instandhaltungszuschlag

Die Instandsetzung und Instandhaltung stellt die zweite Art von Zuschlagsvorschriften für das Planen und Bauen im Bestand dar, die sich in ihrer Anwendung von den beiden anderen Zuschlägen, Umbauten und Modernisierungen, bezogen auf das Objekt unterscheiden, werden nach folgendem Honorarparameter ermittelt.

▪ Instandsetzungen und Instandhaltungen (§ 12 (1) (2) HOAI 2013 / 2021)

„Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel, der die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zuzuordnen ist, zu ermitteln.

Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann schriftlich vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.“⁶³

§ 12 (1) HOAI 2013 / 2021 sagt aus, dass bei Vorliegen von Instandsetzungen und Instandhaltungen von bestehenden Objekten vergleichbar der Kostenermittlung und die anschließende Honorarermittlung mit ihren Grundleistungen vergleichbar zu Neubauten unverändert bleibt.

⁶³ § 12 (2) (1) HOAI 2013, ebenda

Diese Leistungsart bezieht sich auf alle bereits genannten sechs Leistungsbilder (ohne Tragwerksplanung). In § 12 (2) HOAI 2013 / 2021 wird bei den beiden Zuschlägen Instandsetzungen und Instandhaltungen von Bestandsobjekten in der Leistungsphase 8, Objektüberwachung oder Bauoberleitung eine Erhöhung bis zu 50 % ermöglicht. Diese muss nach aktuellem Rechtsstand in Textform vereinbart werden. Dieser Zuschlag ergibt sich aus der Anwendung dieses Parameters bei der Ausführung, dass in der Überwachung durch den Auftraggeber eine erhöhte Aufmerksamkeit und dadurch auch ein gewisser Mehraufwand von Nöten ist. Gleichzeitig ist aus der praktischen Handhabung dieser speziellen Leistung ersichtlich, dass sich in der Regel aus der Sicht des Auftragnehmers im Verhältnis zu dem zu erwartenden Honorar eine geringe Vergütung einstellt. Dabei sind die beiden Leistungsarten von beiden anderen Zuschlägen klar zu unterscheiden, da bei diesen keine Eingriffe in Konstruktion und Bestand vorliegen. Auch eine nachhaltige Gebrauchswerterhöhung liegt bei alleiniger Betrachtung nicht vor. Eine Umgestaltung bei diesen Maßnahmen wird nicht vorgenommen. Die ursprüngliche Gestalt wird auch nicht verändert. Die HOAI geht von einer objektbezogenen Gesamtbetrachtung aus. Die Frage, ob ein bestehendes Objekt modernisiert oder isoliert nur instandgesetzt wird, ist ergänzend anzusprechen. Dabei ist bei nicht eindeutiger Zuordnung zu klären, welche Leistung als Schwerpunkt zu bezeichnen ist und diese zur Berechnung der Honorare heranzuziehen ist. Zwar können einzelne Bauteile an dem bestehenden Objekt instandgesetzt werden, insgesamt liegt aber eine Modernisierung vor. Dabei wird der Zuschlag auf die gesamten anrechenbaren Kosten, bestehend aus tatsächlichen Kosten und Kosten der zu berücksichtigenden Bausubstanz, in der Leistungsphase 8 entsprechend dem abgeschlossenen Vertrag berechnet. Die Einordnung in die Honorarzone wird vergleichbar bei Umbauten und Modernisierungen ermittelt, wobei aufgrund der Leistungsart tiefere Honorarzonen als Neubauten zu ermitteln sind. Bei dem Honorarparameter ist davon auszugehen, dass nicht das volle Leistungsprogramm bezogen auf die Grundleistungen zu erbringen ist. Trotzdem sind die Regularien der HOAI zu beachten. Die einzelnen Leistungsbilder, ohne das Objekt Tragwerksplanung, beinhalten beim Auftreten einer Instandsetzung oder Instandhaltung entsprechend aktuellem Rechtsstand einen preisrechtlichen Rahmen, der nicht überschritten werden sollte.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Zuschlag	HOAI 2013 / 2021	Begriffsbestimmung	Regelungen / Hinweise > Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“
<p>Umbauten und Modernisierungen i.V.m. § 36 HOAI „Gebäude und Innenräume“ (weitere <i>nicht dargestellte</i> Leistungsbilder > § 40 (6) HOAI Freianlagen § 44 (6) HOAI Ingenieurbauwerke § 48 (6) HOAI Verkehrsanlagen § 52 (6) HOAI Tragwerke § 56 (5) HOAI Anlagen der technischen Ausrüstung)</p>			
Umbauten	§ 2 (5) HOAI	<p>Umgestaltung „Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit <u>wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand</u>“</p>	<p>Leistungsbild > Gebäude und Innenräume (§ 36 HOAI 2013 / 2021): Gebäude (§ 36 (1) HOAI): > „Vereinbarung von Gebäuden kann bei einem <u>durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gem. § 6 (2) Satz 3 bis 33 %</u> auf das ermittelte Honorar schriftlich oder in Textform vereinbart werden.“ > bei HZ III (durchschnittlicher Schwierigkeitsgrad) > Obergrenze bei 33 %, kein Mindestzuschlag > bei HZ I, II, IV und V preisrechtlich nicht konkret geregelt, aber Beachtung § 6 (2) HOAI > Grundlagen des Honorars > außerdem nach HOAI 2021 > nur noch Orientierungswerte, d.h. frei vereinbar, Innenräume (§ 36 (2) HOAI): > „Vereinbarung Innenräume > bei Gebäuden kann bei <u>durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 (2) Satz 3 bis 50 %</u> auf das ermittelte Honorar schriftlich oder in Textform vereinbart werden.“ > bei HZ III (durchschnittlicher Schwierigkeitsgrad) > Obergrenze bei 50 %, kein Mindestzuschlag keine genaue Unter- und Obergrenze, aber Beachtung § 6 (2) HOAI > Grundlagen des Honorars > außerdem HOAI 2021 > nur noch Orientierungswerte, d.h. frei vereinbar Allgemein (Anwendung auf Lph 1-9): - Zuschlag auf das Honorar (Teil 3) > auf alle Grundleistungen (Lph 1 - Lph 9) - Voraussetzung > i.d.R. (Kann - Bestimmung), Vereinbarung schriftlich / in Textform - Erweiterung des Honorarrahmens im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze (HOAI 2013) / der über den Basishonorarsatz hinausgehende Erhöhung des Honorars bei unterbliebener oder unwirksamer Honorarvereinbarung (HOAI 2021) - Vereinbarung unter Berücksichtigung des <u>Schwierigkeitsgrades</u> der Leistung schriftlich oder in Textform (allerdings keinen Anspruch) > der sich nach der Schwierigkeit der Leistung richtet auch mit Hilfe der Honorarzone (u.U. mit Hilfe geeigneter Bewertungsmerkmale) - Zuschläge regeln <u>Mehraufwand</u> beim Planen und Bauen im Bestand - Obergrenze bei <u>durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad</u> - Zuschlag auf das Honorar (Teil 3) > Grundleistungshonorar - Voraussetzung > i.d.R. (Kann - Bestimmung) Vereinbarung schriftlich / in Textform > allerdings nur Höhe der Vereinbarung notwendig - Erweiterung des Honorarrahmens im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze (HOAI 2013) / der über den Basishonorarsatz hinausgehende Erhöhung des Honorars bei unterbliebener oder unwirksamer Honorarvereinbarung (HOAI 2021) - Planer hat <u>keinen Anspruch</u> auf Vereinbarung eines bestimmten Zuschlages - <u>Grundregel</u>: verschiedene Stufen nach Schwierigkeitsgrad > mit / ohne Vereinbarung des Zuschlages nach § 36 (1 / 2) HOAI 1. <u>unterdurchschnittlichem Schwierigkeitsgrad</u> > 0 % = kein Zuschlag / ohne Vereinbarung 2. Bei <u>durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad</u> > 20 % = Zuschlag / keine Vereinbarung schriftlich oder in Textform > gilt als vereinbart (Aufanglösung) / ohne Vereinbarung 3. Ab <u>durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad</u> > bis 33 % = Zuschlag / mit Vereinbarung (schriftlich oder in Textform)</p>
Modernisierungen	§ 2 (6) HOAI	<p>Gebrauchserhöhung „Modernisierungen sind <u>bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes</u> eines Objekts > soweit diese Maßnahmen nicht unter Erweiterungsbauten (4), Umbauten (5), Instandsetzungen (8) fallen“</p>	

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Instandsetzung und Instandhaltung § 34 (3) Nr.8 HOAI „Gebäude und Innenräume“, (weitere Objekte > § 39(3) Nr.8 HOAI Freianlagen § 43 (1) Nr.8 HOAI Ingenieurbauwerke § 47 (1) Nr. 8 HOAI Verkehrsanlagen § 55 (1) Nr.8 HOAI Anlagen der technischen Ausrüstung aufgrund § 12 (2) HOAI)			
Instandsetzungen	§ 2 (7) HOAI	<p>Austausch von Bauteilen: „Instandsetzungen sind <u>Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll - Zustand) eines Objekts</u> (ohne Erhöhung des Gebrauchswertes) > <u>soweit diese Maßnahme nicht unter Wiederaufbauten (3)</u>“</p> <p><u>Erläuterung:</u> > Bezeichnung auch als Reparatur schriftliche / textliche Vereinbarung Abnutzungs- und Alterungsprozesse / Ersatz gleicher oder gleichartiger Bauteile / keine Umgestaltung (z.B. Austausch Tür)</p>	<p>Allgemein (Anwendung auf Lph 8):</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 12 (1) HOAI > Vorliegen von bestehenden Objekten vergleichbar der Kostenermittlung und deren dazugehörigen Kostenermittlung vergleichbar zu Neubauten - § 12 (2) HOAI > Erhöhung bis zu 50 % - Regelung Zuschlagshöhe auf das Grundhonorar in Bezug auf Lph 8, Objektüberwachung - schriftliche Vereinbarung oder in Textform (Kann - Bestimmung) - geringe zusätzliche Vergütung im Rahmen der Lph 8 - Berücksichtigung Schwierigkeitsgrades der Leistung ähnlich wie bei der Honorarzonbestimmung (u.U. mit Hilfe geeigneter Bewertungsmerkmale) - i.d.R. tiefere Honorarzonen durch Leistungsart / meistens nicht komplette Lph 9 der Grundleistungen vergeben, meistens nur Vergabephasen und dann Lph 8 > geringes Honorar
Instandhaltungen	§ 2 (8) HOAI	<p>Ausbesserung von Bauteilen: „Instandhaltungen sind <u>Maßnahmen zur Erhaltung des Soll - Zustandes eines Objekts</u>“</p> <p><u>Erläuterung</u> > Keine größeren Schäden, geringste Eingriff in Bestand / Bauteile sind beeinträchtigt / beschädigt / vorbeugende Maßnahmen (z.B. Lackierung / Ausbessern Tür)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Höhe des Zuschlages auf das Honorar in jeweiligen Leistungsbildern geregelt (Teil 3 und 4) - Keine Gültigkeit auf besondere Leistung (z.B. Bestandsaufnahme usw.)

Abb. 2: Überblick über Zuschläge beim Planen und Bauen im Bestand bezogen auf das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ nach aktuellem Rechtsstand⁶⁴

⁶⁴ Überblick über Zuschläge beim Planen und Bauen bezogen auf das Leistungsbild „Gebäude und Innenräume“ nach aktuellem Rechtsstand (eigene Darstellung)

8 Darstellung der Geschichte der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz inklusive der Rechtsprechung und Gutachten zu den HOAI - Novellen

Die HOAI 1977⁶⁵ und deren erste Novellierung, die HOAI 1985, hat den Begriff des „Mitverarbeitens“ als analog zur Tätigkeit des Erzeugens von unternehmerischen tatsächlichen Kosten vorgegeben. Der BGH⁶⁶ hat zum ersten Mal mit seinem Urteil am 19.06.1986 die volle Anrechnung der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz bestätigt. Der Ordnungsgeber hat in der Novellierung der HOAI 1988 diesen Sachverhalt dann als „mitzuverarbeitende Bausubstanz“ preisrechtlich von der vorhandenen Bausubstanz als eigenen Honorarparameter abgegrenzt und mit der HOAI 1988 grundlegend geändert. Die Einschränkung des Mitverarbeitens erfolgt seit der HOAI 1988 unter der Bedingung der Angemessenheit („vorhandene Bausubstanz“).

Ziel des Ordnungsgebers war es, dass der Planer lediglich einen angemessenen Rahmen für die Leistungen in Form der Befassung mit der vorhandenen Bausubstanz erhalten soll.

Die Bearbeitung der vorhandenen Bausubstanz und deren Honorierung beschränkt sich nur auf Leistungen, die vom Auftragnehmer auch tatsächlich getätigt werden. Vorhandene Bausubstanz ist bei der Kostenermittlungsart der jeweiligen Rechtsstände der HOAI unterschiedlich zu bewerten. Man kann innerhalb der verschiedenen 9 Rechtsstände⁶⁷ der Verordnung 4 Modelle der Betrachtung vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz gleichen Inhalts in der Historie der Novellierungen ablesen. Diese aufeinander aufbauenden Entwicklungsphasen werden im Folgenden erläutert.

8.1 HOAI Verordnungen

Die verschiedenen Honorarverordnungen seit der HOAI 1985 gehen mit dem komplexen Begriff des Planens und Bauens im Bestand, v.a. mit dem Honorarparameter „vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz“ und deren Berücksichtigung in den Kostenermittlungen, recht unterschiedlich um. Auch vor der Geburtsstunde der eigentlichen HOAI 1977, in der LHOI⁶⁸, wurden die Begrifflichkeiten des Planens und Bauens im Bestand erstmalig erwähnt. „Werden gebrauchte Bauteile ... verwendet ..., werden diese üblicherweise mit ihrem Neuanschaffungs- und Herstellungswert angesetzt.“⁶⁹ Es wurde die Meinung vertreten, dass z.B. bei statischen Berechnungen die imaginären Kosten den anrechenbaren Kosten zuzurechnen sind.⁷⁰

⁶⁵ HOAI 1977, Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure, Bonn, 1977 nach dem Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, Bonn, 1977

⁶⁶ BGH Urteil vom 19.06.1986 - VII ZR 260/84, NJW-RR1214, Karlsruhe 1986

⁶⁷ Rechtsstände stellen einen bestehenden zeitlich begrenzten Zustand in Bezug auf eine rechtliche Norm bis zur Novellierung (Änderung / Fortschreibung) der Norm dar. Diese Begrifflichkeit ist auf die einzelnen Novellierungen der HOAI übertragbar (eigene Definition)

⁶⁸ Vgl. Leistungs- und Honorarordnung der Ingenieure in Enseleit, D., Osenbrück, W.: HOAI - Praxis: Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage, Wiesbaden 2006, S. 22 Rdn 15

⁶⁹ Vgl. ebenda

⁷⁰ Vgl. Winkler Ingenieurleistungen, § 56 zu Abs. 4, Wiesbaden, 1976, S. 209 ff.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Zunächst wurde die ungekürzte Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz durch das BGH 1986⁷¹ bestätigt und durch die Rechtsverordnung wurde die Wirkung dieses Urteils unterbunden. Neben den Verordnungen sind auch die Begründungen zu den entsprechenden Verordnungen in Bezug zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz in die Betrachtung einzubeziehen. Die zugehörigen amtlichen Begründungen werden sowohl in Bezug auf den Begriff des „Mitverarbeitens“ in der HOAI 1977 / 1985 und auf den später verwendeten Begriff der „mitzuverarbeitenden Bausubstanz“, der dann explizit ab der HOAI 1988 benannt wird, erläutert. Diese Begrifflichkeiten wurden dann in der HOAI 1996 / 2002 wortgleich übernommen, in der HOAI 2009 gestrichen, aber in der HOAI 2013 / 2021 fast unverändert übernommen. In der folgenden Synopse sind die einzelnen Verordnungen in Bezug auf die vorhandene Bausubstanz (später „mitzuverarbeitende Bausubstanz“) aufeinander folgend auf die zeitliche Abfolge der Novellierungen bezogen auf die jeweiligen gleichen Rechtsstände dargestellt. Abschließend wird dann auf die zuletzt gültige Rechtsverordnung, die HOAI 2013 /2021, eingegangen. In der aktuellen HOAI 2013 / 2021 wird die mitzuverarbeitende Bausubstanz wiederum aufgeführt, durch das EuGH - Urteil⁷² nochmals im Hinblick auf deren Anwendung relativiert. Dabei werden die jeweiligen Modelle bezogen auf die vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz, die inhaltlich keine Änderung erfahren haben, zu einer sogenannten gleichen Zeitspanne zusammengefasst. Diese stellen einen bestehenden, zeitlich begrenzten Zustand in Bezug auf eine rechtliche Norm bis zur erneuten Novellierung mit anderem Inhalt dar.

Verordnung	Fassung vom	Modelle > Entwicklungsphasen	Gültigkeit der Rechtsstände	Planen und Bauen im Bestand (Historie zur vorhandenen Bausubstanz und Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)
HOAI 1977	17.09.1976 (Berichtigung 02.12.1976)	1.	01.01.1977 bis 31.12.1984	„Mitverarbeitung von vorhandenen oder vorbeschafften Baustoffen oder Bauteilen“ (§ 10 (3) HOAI 1977 / 1985) > <u>komplette Anrechenbarkeit nach ortsüblichen Preisen</u> (§ 10 (3) HOAI 1977 / 1985) / <u>keine mitzuverarbeitende Bausubstanz vorhanden / faktisch</u>
HOAI 1985	17.07.1984		01.01.1985 bis 13.06.1985	> <u>Bekräftigung durch BGH - Urteil 1986</u> > <u>Honorar ergibt sich aus tatsächlichen Baukosten</u> / Baustoffe oder Bauteile werden komplett ohne Abminderung in die Kostenermittlung einbezogen
HOAI 1988	12.06.1985	2.	01.04.1988 bis 31.12.1990	„Vorhandene Bausubstanz, die <u>technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird</u> > <u>angemessene Berücksichtigung bei den Kosten hinsichtlich Umfang bedarf der schriftlichen Vereinbarung</u> “ (§ 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002)
HOAI 1991	13.12.1990		01.01.1991 bis 31.12.1995	> <u>Umfang ist grundsätzlich abhängig von Leistung</u> (> amtliche Begründung zur HOAI) <u>Angemessene Berücksichtigung > Umfang (Wert) und Leistung</u> (> amtliche Begründung zur HOAI)
HOAI 1996	01.01.1996		01.01.1996 bis 31.12.2001	> <u>Honorar ergibt sich aus angemessen</u> (unbestimmter Rechtsbegriff) zu berücksichtigende mitzuverarbeitende Bausubstanz
HOAI 2002	10.11.2001		01.01.2002 bis 17.09.2009	> <u>Schriftliche Vereinbarung (Klarstellungsfunktion)</u> > HOAI 2002 > <u>Euro-Umstellung</u> / mvB „angemessen“ wortgleich

⁷¹ BGH Urteil vom 19.06.1986 - VII ZR 260/84, NJW-RR1214, Karlsruhe 1986

⁷² Vgl. EuGH, Urteil Rs. C - 377/ 17, Abruf-Nr. 209725, Luxemburg, 04.07.2019

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Verordnung	Fassung vom	Modelle > Entwicklungsphasen	Gültigkeit der Rechtsstände	Planen und Bauen im Bestand (Historie zur vorhandenen Bausubstanz und Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)
HOAI 2009	18.09.2009	3.	18.09.2009 bis 16.07.2013	<u>Keine</u> anrechenbaren Kosten aus <u>mitzuverarbeitender Bausubstanz</u> (Wegfall § 10 (3a) HOAI) > „Bruch“ in der Verordnung > Einbezug in höheren Umbauschlag (§ 35 (1) HOAI)
HOAI 2013	10.07.2013	4.	17.07.2013 bis 31.12.2020	„ <u>Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- und Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird</u> “ (> § 2 (7) HOAI) <u>Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist bei anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenschätzung / -berechnung objektbezogen zu ermitteln und schriftlich / textlich zu vereinbaren</u> (> § 4 (3) HOAI 2013) > Vgl. HOAI 2013 / <u>Wegfall der Mindest- und Höchstsätze, nur noch Basishonorarsatz</u> (ansonsten Orientierungswerte und Abgleich mit BGB) > Unterscheidung schriftliche Vereinbarung / Textform > Abminderung: Umfang (Wert), Wegfall der Leistung
HOAI 2021	01.01.2021		01.01.2021 bis heute	

Abb. 3: Historie der verschiedenen Novellierungen der HOAI von 1977 - 2021 in Bezug auf die vorhandene und mitzuverarbeitende Bausubstanz⁷³

Prägend für die zeitlich aufeinanderfolgenden Honorarverordnungen ist v.a. die zum Teil unterschiedliche Handhabung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf deren verordnungskonforme Kostenermittlungsarten.

8.1.1 HOAI 1977 / 1985

Zum 01.01.1977 trat die HOAI 1977⁷⁴ als Honorarordnung in Kraft. In dieser Fassung war der Begriff der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Unterschied zur der HOAI 1988 als solche nicht spezifiziert. Auch in der folgenden HOAI 1985, die durch die 1. ÄndVO Rechtskraft erlangte, lautete der § 10 (3) HOAI 1985 identisch wie folgt:

▪ Grundlagen des Honorars (§ 10 (3) Nr.4 HOAI 1977)

„Als anrechenbare Kosten nach Absatz 2 gelten die ortsüblichen Preise, wenn der Auftraggeber

1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt
2. von bauausführenden Unternehmen oder Lieferern sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält
3. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder
4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile mitverarbeiten lässt.“⁷⁵

In § 10 (3) Nr.4 HOAI 1977 war lediglich von vorhandenen oder vorbeschafften Baustoffen und Bauteilen die Rede, die der Auftraggeber liefert und der Auftragnehmer „mitverarbeiten lässt“. Diese berechtigen ihn dann dazu, diese nach dem „Jetztwert“, d.h. nach ortsüblichen Preisen, in die Kostenermittlung einzubeziehen. Diese Kosten hätte der Bauherr zu dem Zeitpunkt der Kostenermittlung, d.h. während des Baus bei Fertigung des Baustoffs oder Bauteils bei Einbau

⁷³ Historie der verschiedenen Novellierungen der HOAI 1977 - 2021 in Bezug auf die vorhandene, z.T. mitzuverarbeitende Bausubstanz (eigene Darstellung)

⁷⁴ Vgl. ebenda

⁷⁵ ebenda

zahlen müssen.⁷⁶ Gleichzeitig ist der Auftragnehmer berechtigt, die Kosten für das Einbringen des bereitgestellten Baustoffes oder Bauteils in das neu zu erstellende Bauwerk mitanzurechnen. Daraus ist abzuleiten, dass „Mitverarbeiten“ im Sinne des §10 (3) Nr.4 HOAI 1977 als das aktive Einbringen der bereitgestellten Baustoffe oder Bauteile in das neue Bauwerk zu verstehen ist.⁷⁷ Der Wert dieser Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, ist zu den tatsächlichen Baukosten in die Kostenermittlung als ortsübliche Kosten zu rechnen. Dabei ist das sogenannte „Mitverarbeiten“ nach §10 (3) Nr. 4 HOAI 1977 nach dem jeweiligen Einzelfall der Baumaßnahme zu ermitteln. Es ist nicht relevant, ob diese einzubeziehenden vorhandenen oder vorbeschafften Baustoffe oder Bauteile mit dem Baugrundstück fest verbunden sind oder der Auftraggeber diese liefert, einbaut oder bereitstellt. Dadurch ist die vorhandene Bausubstanz, bestehend aus Baustoffen und Bauteilen, in dem Umfang, in dem sie weiterhin erhalten bleibt, voll anrechenbar.

Nach dem BGH 1986⁷⁸ (zur HOAI 1977 / 1985) sind die Kosten vorhandener Baustoffe und Bauteile zwingend im Sinne der Verordnung zu den anrechenbaren Kosten zu zählen. Dazu bedurfte es keiner besonderen Vereinbarung.⁷⁹ Diese Kosten waren komplett ohne Abschläge in die anrechenbaren Kosten einzubeziehen.

8.1.2 HOAI 1988

Als Reaktion auf das oben genannte Urteil des BGH wurde in der HOAI 1988 der Begriff der „vorhandene Bausubstanz“ eingeführt, nachdem der BGH zwei Jahre zuvor ein wegweisendes Urteil⁸⁰ gesprochen hatte. Auf Initiative der öffentlichen Auftraggeber wurde im Zuge der 3. Novellierung zur HOAI 1988 der § 10 (3) Nr. 4 HOAI 1977 / 1985 geändert und um eine differenzierte Definition der anrechenbaren vorhandenen Bausubstanz in § 10 (3a) HOAI 1988 eingefügt. Damit wurde die günstige Rechtsprechung für die Auftragnehmerseite des BGH 1986 mit Einführung der HOAI 1988 durch den Verordnungsgeber relativiert.

Durch den novellierten Verordnungstext mit dem neu eingefügten Paragraph § 10 (3a) HOAI 1988 wurde eine strikte Trennung zwischen diesen unterschiedlichen Begrifflichkeiten geschaffen. Es wird nun unmissverständlich zwischen „vorhandenen und vorbeschafften Baustoffen oder Bauteilen, die der Auftraggeber einbauen lässt“ (§ 10 (3) Nr. 4 HOAI 1988) und „vorhandener Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird“ (§ 10 (3a) HOAI 1988) unter-

⁷⁶ Vgl. Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, G., Groscurth, E.: Kommentar zur HOAI, §10 Rdn. 18 in Enseleit, D., Osenbrück, W.: HOAI - Praxis, Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage Wiesbaden, 2006, S. 135

⁷⁷ Vgl. Enseleit, D., Osenbrück, W.: HOAI – Praxis, Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage Wiesbaden, 2006, S. 135

⁷⁸ Vgl. BGH Urteil 19.06.1986

⁷⁹ Vgl. Jochem, Rudolf: HOAI Kommentar, 4. Auflage, Wiesbaden, 1998

⁸⁰ BGH Urteil vom 19.06.1986 - VII ZR 260/84, NJW-RR1214, Karlsruhe 1986

schieden. Vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe und Bauteile, die der Auftraggeber einbauen lässt, sind uneingeschränkt anrechenbar (§ 10 (3) Nr. 4 HOAI 1988). Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist dagegen nur angemessen zu berücksichtigen / anrechenbar.

▪ **Grundlagen des Honorars > (§ 10 (3) HOAI 1988)**

„Als anrechenbare Kosten nach Absatz 2 gelten die ortsüblichen Preise, wenn der Auftraggeber

- 1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt*
- 2. von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,*
- 3. Lieferungen in Gegenrechnung ausführt oder Leistungen oder*
- 4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.“⁸¹*

Im § 10 (3) Nr. 4 HOAI 1988 wurde deshalb der Wortlaut des „Mitverarbeitens“ durch den Begriff „Einbauen“ ersetzt. Dadurch ist die neu geschaffene Vorschrift sehr eng auszulegen und ist von dem neuen § 10 (3a) HOAI 1988 klar abzugrenzen.

▪ **Grundlagen des Honorars > mitzuverarbeitende Bausubstanz (§10 (3a) HOAI 1988)**

„Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen; der Umfang bedarf der schriftlichen Vereinbarung.“⁸²

Die neu definierte zu berücksichtigende vorhandene Bausubstanz muss mit dem zu bearbeiten den Bauwerk, d.h. mit dem Grund und Boden fest verbunden sein. Diese Vorgabe bedeutet, dass die vorhandene Bausubstanz bereits vor Planungsbeginn in dem Bauprojekt vorhanden sein muss. Gleichzeitig ist diese Bausubstanz gemäß des §10 (3a) HOAI 1988 bei den anrechenbaren Kosten nur noch angemessen zu berücksichtigen.⁸³

▪ **Grundlagen des Honorars > (§10 ff. HOAI 1988)**

„§ 10 (1) HOAI 1988 regelt das Honorar für Grundleistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten, welches sich aus den anrechenbaren Kosten des Objekts nach den unterschiedlichen Honorarzonen, der das Objekt angehört, ergibt.

§ 10 (2) HOAI 1988 regelt das grundsätzliche System der Kostenermittlungsart der anrechenbaren Kosten (Kostenberechnung, -anschlag, -feststellung) im Rahmen der zugehörigen Leistungsphasen,

§ 10 (3) HOAI 1988 regelt Sonderfälle, wenn sich aus den Kostenermittlungen im Sinne von § 2 HOAI keine ortsüblichen Preise hinsichtlich Bauleistungen ergeben, sondern diese teilweise fiktiv zu ermitteln sind,

§ 10 (3a) HOAI 1988 regelt nun den zu untersuchenden Sonderfall, dass vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wird und daraus keine investive Kosten entstehen.“⁸⁴

Die Bundesregierung hat die Novellierung der HOAI 1988 folgendermaßen amtlich begründet:

▪ **Amtliche Begründung zur HOAI 1988**

„In Abs. 3 wird in Nr.4 das Wort „mitverarbeiten“ durch das Wort „einbauen“ ersetzt. Die Vorschrift wird dadurch enger gefasst. Die eingebauten Baustoffe oder Bauteile nach Nr.4 müssen durch eine Tätigkeit auf der Baustelle in das

⁸¹ § 10 (3a) HOAI 1988, 3. Änderungsverordnung zur HOAI vom 17.03.1988, BGBl.I, S. 359

⁸² ebenda

⁸³ Vgl. Pott, W., Dahlhoff, W., Kniffka, R.: HOAI Kommentar, 7. Auflage, Essen 1996, S.238 ff.

⁸⁴ ebenda

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Bauwerk (Gebäude) eingehen, wenn sie in Zukunft als anrechenbare Kosten anerkannt werden sollen. Vorhandene Bausubstanz wird nicht in Abs. 3 erfasst, hierfür wird eine neue Vorschrift als Abs.3 a eingefügt.

Der neu eingefügte Abs. 3 a stellt klar, dass die vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, grundsätzlich zu den anrechenbaren Kosten gerechnet wird. Der Umfang hängt insbesondere von der Leistung des Auftragnehmers ab. Erfordert die Mitverarbeitung nur geringe Leistungen, so werden auch nur in entsprechendem geringem Umfang die Kosten anerkannt werden können. Wird aber z.B. das Tragwerk eines vorhandenen Bauwerkes bei einer Umwidmung des Bauwerkes völlig überprüft und durchgerechnet, so können auch die Kosten des Tragwerkes wie nach Teil IIIV voll angerechnet werden. Deshalb ist über den Umfang der Anrechenbarkeit eine vertragliche Vereinbarung vorgesehen. Dabei sind sowohl die Baumassen als auch die zugrunde zulegenden Preise festzulegen.“⁸⁵

Durch die damalige Entscheidung des BGH 1986⁸⁶ wurde in der HOAI 1977 / 1985 durch die Verordnung festgelegt: „Eine Unterscheidung, ob mit dem Grundstück fest verbundene Bauteile bei einem Wiederaufbau oder bei einem Umbau verwendet werden, ist sachlich nicht gerechtfertigt. Von Belang ist nur, ob der Auftragnehmer diese Bauteile planerisch und baukonstruktiv in seine Leistung einbezieht, die alte Bausubstanz also in den Wiederaufbau oder Umbau eingliedern muss.“⁸⁷ Verträge bis zur Einführung der HOAI 1988 konnten hinsichtlich der anrechenbaren Kosten umgesetzt werden.

Der neue § 10 (3a) HOAI 1988 wirft durch den unbestimmten Rechtsbegriff der „angemessenen Berücksichtigung“ neue Fragen bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz auf, anstatt dass differenzierte und nachvollziehbare Anwendungsregeln durch den Ordnungsgeber festgelegt werden. Die Folgen sind unterschiedliche Auslegungen seitens der Auftragnehmer, Auftraggeber, öffentliche Prüfinstanzen, Juristen und Honorarsachverständige und damit neues Konfliktpotential bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten.

8.1.2.1 Vorhandene Bausubstanz

„Baustoffe und Bauteile“, die vorhanden oder vorbeschafft und einzubauen sind (§ 10 (3) Nr. 4 HOAI 1988), verursachen investive Kosten, die nach der DIN 276 - 1: 2008 -12 entsprechend der ortsüblichen Preise in die Kostenermittlung einzubeziehen sind, während vorhandene Bausubstanz (§ 10 (3a) HOAI 1988), die angemessen zu berücksichtigen ist, lediglich fiktive Kosten, keine tatsächliche Baukosten, erzeugen.

„Die Begriffe „Baustoffe“ und „Bauteile“ werden gleichbedeutend entsprechend § 1 VOB (A)⁸⁸ Baustoffe bestehend aus Holz, Sand, Zement, Farbe, Bausteine, Erdmaterial, Humus, Steine etc. verwendet.⁸⁹ Damit gehören zu den Baustoffen und Bauteilen die einzelnen Arten des Materials, die für die Errichtung eines Bauwerkes be- und verarbeitet werden.⁹⁰ Bausubstanz, auch

⁸⁵ Amtliche Begründung zur HOAI 1988 (594 /87), Bonn, S.150 ff.

⁸⁶ BGH Urteil vom 19.06.1986 - VII ZR 260/84, NJW-RR1214, Karlsruhe, 1986

⁸⁷ Vgl. ebenda

⁸⁸ Vgl. VOB / A

⁸⁹ Locher, W., Koeble, U., Frik, W.: Kommentar zur HOAI, 9.Auflage, Reutlingen S. 339

⁹⁰ ebenda, S. 339

Bauteile, setzen sich aus den oben genannten Baustoffen zusammen und sind aus diesen entstanden oder gebildet worden.⁹¹

Die so definierten Baustoffe und Bauteile, die eingebaut werden, sind zu den anrechenbaren Kosten ohne Abminderung in der jeweiligen Kostenermittlungsart aufzunehmen. Die Baustoffe und Bauteile werden nach § 3 HOAI 1988 zur Herstellung von Neubauten und Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Raumbildenden Ausbauten und Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten herangezogen. Diese können auch vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt und dann komplett in die anrechenbaren Kosten entsprechend der jeweiligen Kostenermittlungsart eingefügt werden, obwohl diese mit dem betroffenen Objekt (Gebäude) noch nicht fest verbunden sind.⁹²

Der neue Begriff der angemessen zu berücksichtigenden vorhandenen Bausubstanz ist mit den beiden oben erwähnten Begriffen (§ 10 (3) Nr. 4 HOAI 1988) nicht identisch. Bausubstanz entsteht erst durch die Verarbeitung von Baustoffen und / oder Bauteilen zu einem Objekt (Gebäude).

Bauelemente nach DIN 276 - 1: 2008 -12⁹³ bestehen aus Bauteilen und / oder Baustoffen und dafür erforderlichen Bauleistungen. Sie werden bei den Kostenermittlungen und bei den anrechenbaren Kosten entsprechend den Kostengruppen bis in die dritte Ebene der DIN 276 - 1: 2008 -12 einbezogen. Daraus ergibt sich im Umkehrschluss, dass Bausubstanz, die abgebrochen oder komplett beseitigt wird, nach § 10 (3a) HOAI 1988 nicht als solche heranzuziehen und damit bei den anrechenbaren Kosten nicht anzurechnen ist.⁹⁴

Als angemessen zu berücksichtigende vorhandene Bausubstanz (§ 10 (3a) HOAI 1988) werden bereits eingebaute oder verarbeitete Baustoffe und / oder Bauteile bezeichnet, die entsprechend ihrer funktionalen Bestimmung mit konstruktiven, bauphysikalischen oder gestalterischen Merkmalen das Objekt (Gebäude) als Ganzes bilden. Die neu definierte vorhandene Bausubstanz tritt u.a. bei folgenden Tätigkeiten beim Planen und Bauen fallbezogen auf: Wiederaufbauten, Wiederherstellungen, Aufstockungen, Anbauten, Erweiterungen, Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen etc..⁹⁵

Der Ordnungsgeber hat mit der angemessenen Anrechnung vorhandener Bausubstanz einen finanziellen Ausgleich für die Leistungen des Auftragnehmers geschaffen, der die vorhandene Bausubstanz als Bestandteil eines umfassenden zu erarbeitenden Planungskonzeptes

⁹¹ Vgl. ebenda S.339

⁹² Vgl. Zieser, W.: AHO - Fachkommission, Planen und Bauen im Bestand, 2. überarbeitete Auflage, Berlin, 2018, S. 30

⁹³ DIN 276 - 1: 2008 - 12, ebenda

⁹⁴ Vgl. Grünenwald, D.: Zur Anrechenbarkeit der „vorhandenen Bausubstanz“ nach § 10(3a) HOAI in BauR 2005, Neuwied, Düsseldorf, 2005, S. 1234

⁹⁵ § 3 HOAI 1988, 3. Änderungsverordnung zur HOAI vom 17.03.1988, BGBl.I, S. 359

mitverarbeitet und dabei keine (anrechenbaren) tatsächliche Baukosten aus unternehmerischen Leistungen verursacht und damit keine Honorierung auslöst.⁹⁶

8.1.2.2 Technische und / oder gestalterische Mitverarbeitung

Der Begriff „Mitverarbeitung“ bedeutet, dass die betreffende vorhandene Bausubstanz, die mit dem zu konzipierenden Objekt (Gebäude) bereits bei Beginn der Planungen fest verbunden ist, in die Konzeption und / oder Bauüberwachung einzubeziehen ist. Eine Planungs- oder Überwachungsleistung im Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz belegt eine solche Mitverarbeitung.⁹⁷ Eine Mitverarbeitung liegt vor, wenn an vorhandener Bausubstanz, welche bereits eingebaut ist, eine Planungs- und / oder Überwachungsleistung des Auftragnehmers erforderlich wird oder ein vorhandenes Bauelement bestehend aus Baustoffen oder Bauteilen erhalten und in die Planung integriert wird. Dabei ist ein körperlicher Eingriff (eine Veränderung) nicht notwendig.⁹⁸

Der Begriff des Mitverarbeitens „setzt damit ein technisches und / oder gestalterisches Einbeziehen dieser vorhandenen Bausubstanz in der Planung voraus“.⁹⁹ Dabei ist es ausreichend, wenn ein Kriterium erfüllt ist; daher wird im Verordnungstext auch die Konjunktion „oder“ verwendet.

„Verarbeiten“ bedeutet, dass sich die mitzuverarbeitende, d.h. vorhandene Bausubstanz durch die Integration und die Verbindung mit anderen neu konzipierten Bauteilen oder Baustoffen an dem Gesamtbauwerk verändert.¹⁰⁰ Ein Nicht - Verarbeiten liegt vor, wenn der Planer sich mit der vorhandenen Bausubstanz nicht auseinandersetzt, d.h. keine Grundleistungen der HOAI dafür erbringt. Dies ist beispielsweise bei einer nur zeichnerischen Darstellung gegeben.

In der Praxis kommt es bei Maßnahmen im Bestand zu Leistungen im Vorfeld der Leistungsphasen und außerhalb des Grundleistungskataloges (vgl. § 15 (1) HOAI 1988). Diese Leistungen (z.B. Untersuchung von vorhandener Bausubstanz im Rahmen von Aufmaßen, Erfassung von Qualitätsmerkmalen, Materialeigenschaften, Bestandsplänen etc.) sind in der Systematik der HOAI als besondere Leistungen definiert.

Aus der Differenzierung von Grundleistungen und besonderen Leistungen folgt, dass eine Nicht - Verarbeitung im Sinne der Verordnung dann vorliegt, wenn der Planer sich nicht im Rahmen von Grundleistungen der HOAI mit der vorhandenen Bausubstanz auseinandersetzt. Eine Erbringung von besonderen Leistungen erfüllt nicht bereits das Kriterium der Befassung mit konkret vorhandener Bausubstanz.

⁹⁶ Vgl. Seifert, W. in Korbion, Mantscheff, Vygen: HOAI 1996/2002, 6. Auflage 2004, § 10 Rdn. 34

⁹⁷ Vgl. Zieser, W.: AHO - Fachkommission, Planen und Bauen im Bestand, 2. überarbeitete Auflage, Berlin, 2018, S. 30

⁹⁸ Vgl. Zieser, W.: ebenda, S. 30

⁹⁹ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz Zur Auslegung und Anwendung des § 10 (3a) HOAI, in BauR, Düsseldorf, 1999, S. 305

¹⁰⁰ Vgl. Grünenwald, D.: Zur Anrechenbarkeit der „vorhandenen Bausubstanz“ nach § 10 (3a) HOAI in BauR 2005, Düsseldorf, 2005, S. 1234

8.1.2.2.1 Technische Mitverarbeitung

Eine technische Mitverarbeitung liegt bereits vor, wenn konstruktiv verwendete vorhandene Bausubstanz in die Planung einbezogen und augenscheinlich geprüft wird.¹⁰¹ Eine statische Fachplanung ist dafür nicht erforderlich. Vorhandene Bausubstanz wird technisch mitverarbeitet, wenn in diese eingegriffen oder daran eine Bauleistung aufgrund technischer Erfordernisse durchgeführt wird. Dabei zeigt sich diese Mitverarbeitung darin, dass die vorhandene Bausubstanz durch neue Bausubstanz, d.h. Bauteile oder Baustoffe direkt betroffen ist.¹⁰² Dabei beinhaltet der Begriff der „technischen Mitverarbeitung“ die konstruktive Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz in das beispielsweise durch einen Umbau neu zu schaffende Bauprojekt. Es ist nicht von Bedeutung, ob es sich um tragende oder nicht tragende Baukonstruktionen handelt. Die technische Mitverarbeitung ist eindeutig bestimmbar, unabhängig von der Konstruktion oder deren Funktion.

Das Mitverarbeiten vorhandener Bausubstanz in technischer Hinsicht wird z.B. auch bei Baukonstruktionen nach den Kostengruppen 300, auch bei Installationen, bei der zentralen Betriebstechnik und betrieblichen Einbauten der Kostengruppen 400 der DIN 276 - 1: 2008 -12 in Betracht gezogen.

Gleichzeitig gilt dies neben der Technischen Ausrüstung, Tragwerksplanung, Thermische Bauphysik, Leistungen für Schallschutz und Raumakustik, auch für die Leistungsbilder der Gebäude und Freianlagen, Verkehrsanlagen und der Ingenieurbauwerke. Auch hier ist beispielsweise ein technisches Mitverarbeiten im Hinblick auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen, aber auch bei Tragschichten, Pflasterbelägen usw. möglich. Bei der technischen Mitverarbeitung steht der gestalterische Aspekt im Hintergrund.

8.1.2.2.2 Gestalterische Mitverarbeitung

Eine gestalterische Mitverarbeitung liegt vor, wenn gestalterische Kriterien für die Planung herangezogen werden. Die Frage, ob ein tatsächlicher Eingriff in diese Bausubstanz vorzunehmen ist, kann nur bezogen auf den Einzelfall beantwortet werden.¹⁰³ Die gestalterische Mitverarbeitung ist damit nur bedingt eindeutig bestimmbar.

Für die Anrechenbarkeit muss nicht zwingend in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen werden. Eine vorhandene Stütze, die in einen neu zu konzipierenden Grundriss integriert wird, wird gestalterisch mitverarbeitet, auch wenn an dieser Stütze keine investiven Baukosten abgerufen werden. Wichtiger Aspekt ist aber, dass vorhandene Bausubstanz erhalten, in die Planung einbezogen wird und dem Auftraggeber durch dieses Vorgehen investive Baukosten

¹⁰¹ Vgl. Korbion, H., Mantscheff, J., Yvgen, K., Seifert W: HOAI, 5. Auflage, Darmstadt 2015, S.457 ff.

¹⁰² Vgl. Zieser, W.: ebenda, S. 30

¹⁰³ Vgl. Korbion, H., Mantscheff, J., Yvgen, K., Seifert W: HOAI, ebenda S.470 ff.

erspart werden¹⁰⁴ und der Auftragnehmer diese in der Konzeption mitverarbeitet. Bei Abbruch und Neubau dieser Stütze würde der Auftraggeber die Kosten für den Abbruch als auch die Kosten für eine Neuerrichtung tragen. Bei dem Erhalt der Stütze ist eine angemessene Berücksichtigung bei den anrechenbaren Kosten entsprechend darzustellen. Die Bereiche des Bauwerks, die bei der Bearbeitung nicht herangezogen werden und nicht berücksichtigt werden, sind nach § 10 (3a) HOAI 1988 nicht anrechenbar.

Bei der Zuordnung der gestalterisch mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist mit besonderer Sorgfalt eine Einzelfallbetrachtung des zu bearbeitenden Objekts (Gebäude) durchzuführen. Nach Seifert, W. wird eine vorhandene und in die Planung einzubeziehende Mauer nicht verändert, da auf das Bauteil Mauer lediglich ein Putz aufgezogen wird. Dies bedeutet, dass die vorhandene Bausubstanz nicht mitverarbeitet wird, wenn lediglich auf das Bauteil Mauer ein Putz aufgezogen wird.¹⁰⁵ Dies bedeutet, dass die vorhandene Bausubstanz, die Mauer, nicht mitverarbeitet wird.

8.1.2.3 Angemessene Berücksichtigung

Die vorhandene Bausubstanz nach § 10 (3a) HOAI 1988 ist bei den anrechenbaren Kosten nach der Verordnung angemessen zu berücksichtigen.

Bei den beiden Rechtsständen der HOAI 1977 und 1985 wurden Neupreise für die vorbeschafften und vorhandene Baustoffe und Bauteile auf Basis der ortsüblichen Preise ohne Abminderung bei der Kostenberechnung angesetzt. Seit der Gültigkeit der HOAI 1988 werden diese Kosten der vorhandenen Bausubstanz über den Einbezug des Erhaltungszustandes (Ausnahme HOAI 2009, da dort komplett nicht ansetzbar) der Verordnung angemessen berücksichtigt.¹⁰⁶ Eine angemessene Berücksichtigung durch etwaige pauschale Abschläge ist nicht sachgerecht, da dieses Vorgehen nicht differenziert nachvollziehbar ist. Dies bedeutet, dass für eine sachgerechte und objektive Bewertung hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz für das individuelle Objekt eine differenzierte Bewertung erforderlich ist.¹⁰⁷

Der Begriff der „angemessenen Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz“ bietet aufgrund der spärlichen Vorgaben in der Verordnung Raum für Ermessensspielraum bei der konkreten Anwendung.¹⁰⁸

Die Angemessenheit stellt einen unbestimmten Rechtsbegriff dar, da der „Verordnungsgeber weder das Verfahren noch Hinweise zur Beurteilung der Angemessenheit vorgegeben hat.“¹⁰⁹

¹⁰⁴ Vgl. ebenda, S.30

¹⁰⁵ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz, in BauR 4/99, S.305

¹⁰⁶ Vgl. Enseleit, J., Osenbrück, W.: HOAI - Praxis: Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage, Berlin, 2006, S. 136 ff.

¹⁰⁷ Vgl. Seifert, W.: ebenda, S.305

¹⁰⁸ Vgl. Maurer, H.: Allgemeines Verwaltungsrecht, 9. Überarbeitete und ergänzte Auflage, Beck, München, 1994, S. 121 ff.

¹⁰⁹ Blomeyer, F.: Wieder mit Substanz, in Deutsches Architektenblatt, Berlin, 2013

Der Gesetzgeber legt nach dem „Gebot der Bestimmtheit“ der Gesetze nach dem Rechtsstaatenprinzip (Art. 20 (3) GG)¹¹⁰ diese Vorgaben mit einem gewissen Handlungsermessen fest. In diesem Fall wird durch den Verordnungsgeber, dem Bundesrat, ein nicht abschließend bestimmbarer Tatbestand mit fehlender Präzision festgelegt. Dieser ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, da der Verordnungsgeber nicht gezwungen ist, klar definierte Maßstäbe zu formulieren. Die (abstrakte) Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe und ihre daraus resultierende Anwendung im konkreten Fall der „angemessenen Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz“ bereiten häufig erhebliche Schwierigkeiten.¹¹¹

Durch die Vorgabe, dass vorhandene Bausubstanz, die in das zu erstellende Konzept einbezogen wird und zu berücksichtigen ist, entsteht mangels differenzierter Regelungen, Definitions- und Abgrenzungsbedarf. Dabei sind wertmindernde Faktoren der vorhandenen Bausubstanz, z.B. das Alter, der Bauzustand, die Mängel, die Abnutzung etc. im Rahmen der angemessenen Berücksichtigung zu beachten. Die Bewertung der vorhandenen Bausubstanz kann nie den Wert Null erreichen, da dann die zu bewertende, vorhandene Bausubstanz zu entfernen wäre, d.h. durch Abrisstätigkeiten investive Baukosten erzeugen würde. Dabei ist auch der folgende Leitsatz, der durch das BGH¹¹² in seinem Urteil von 2003 formuliert wurde, zu beachten. Die angemessene Berücksichtigung kann nicht höher bewertet werden, wie die eines vergleichbaren Neubaus.

Einige Experten¹¹³ aus dem Bereich der Denkmalpflege argumentieren, dass bei Anforderungen hinsichtlich denkmalpflegerischer Aspekte diese angemessene Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz höher werden kann wie bei einem vergleichbaren Neubau. Dies würde nach deren Ansicht bedeuten, dass Objekte (Gebäude), die unter Denkmalschutz stehen oder denkmalwürdig sind, keine Abminderung erfahren würden und einen höheren Wert besäßen wie ein vergleichbarer Neubau. Diese Betrachtung ist aber aufgrund der Honorarzonenzuordnung hinsichtlich des Schwierigkeitsgrades nicht im Einklang mit der Verordnung und dem Urteil des BGH 2003. Der Denkmalschutz bleibt bei der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz unberücksichtigt, da die erhöhte Schwierigkeit und Komplexität der Bearbeitung durch die Einstufung in eine gegebenenfalls höhere Honorarzone kompensiert wird.

In der Fachliteratur wird aufgrund der unzureichenden Bestimmtheit des Begriffs der „Angemessenheit“ in Bezug auf deren Praktikabilität bei der Umsetzung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz immer wieder nach eindeutigen und nachvollziehbaren Vorgehensweisen gesucht. Bisher war diese Suche erfolglos.

¹¹⁰ Vgl. Art. 20 (3) GG, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.5.1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29.9.2020 (BGBl. S. I 2048), Berlin, 2020

¹¹¹ Vgl. Maurer, H.: ebenda, S.121 ff.

¹¹² Vgl. BGH 2003, ebenda

¹¹³ Vgl. Stanek, N.: ebenda, Berlin, 2010

8.1.2.4 Umfang der Mitverarbeitung

Die anrechenbaren (fiktiven) Kosten der vorhandenen Bausubstanz ergeben sich nach § 10 (3a) HOAI 1988 aus dem Umfang. Dieser setzt sich aus dem Wert der vorhandenen Bausubstanz und der dafür erbrachten Planungs- und Überwachungsleistungen (siehe amtliche Begründung zur HOAI 1988)¹¹⁴ zusammen. Der Umfang der vorhandenen Bausubstanz ergibt sich aus der Definition selbst, d.h. aus dem Produkt der Leistung und dem angemessen abgeminderten Wert der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz.¹¹⁵

Dabei ist der Kostenwert (Neubauwert) der vorhandenen Bausubstanz, der über die beiden Faktoren Wert und Leistung (HOAI 1988, 1996 / 2002) jeweils relativiert wird, zu beachten. Dabei ergibt sich der Wert aus dem Funktionswert, dem Nutz- und Gebrauchswert, dem ökonomischen Wert und dem Erhaltungswert der zu bewertenden vorhandenen Bausubstanz¹¹⁶ und die Leistung aus dem spezifischen jeweiligen Arbeitsaufwand des Auftragnehmers.

Im Folgenden werden die beiden Begriffe Wert und Leistung, die in der amtlichen Begründung explizit genannt werden, die den angemessen zu berücksichtigenden Umfang nach § 10 (3a) HOAI 1988 der vorhandenen Bausubstanz bestimmen, erläutert.

8.1.2.4.1 Wert der Bausubstanz

Der Wert der vorhandenen Bausubstanz ist u.a. grundsätzlich von konstruktiven, bauphysikalischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und weiteren Merkmalen der betroffenen vorhandenen Bausubstanz des zu betrachtenden Objekts (Gebäude) abhängig. Dabei sind u.a. Material, Qualität, Alter, Verwendungszweck, etwaige Mängel, der Unterhaltungsaufwand und die daraus resultierenden Ertüchtigungskosten in die Betrachtung einzubeziehen. Der BGH¹¹⁷ hat in seinem Urteil 2003 eine vergleichbare Sichtweise vertreten. Er hat darin den Erhaltungszustand und den darauf abgestellten abgeminderten Wert der vorhandenen Bausubstanz definiert.

Dabei wird der Umfang als Produkt aus den Faktoren Leistung und Wert, d.h. durch beide zu ermittelnden Faktoren hinsichtlich ihrer Gewichtung abgemindert. Anzumerken ist, dass während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 die vorhandene Bausubstanz zweifach durch beide genannten Faktoren abgemindert wird.

Der Praktikabilität wurde wegen der Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz leistungsphasenbezogen oder in sogenannte Leistungsblöcke (z.B. Planung, Vergabe, Bau usw.) vorgenommen. Wobei in den Leistungsphasen der Vergaben keine Leistungsabrufe in Bezug auf die Mit-

¹¹⁴ Vgl. Amtliche Begründung zur HOAI 1988 (594 /87), Bonn, S.150 ff.

¹¹⁵ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz, in BauR 4/99, S.308 ff.

¹¹⁶ Vgl. Enseleit, D., Osenbrück, W: HOAI - Praxis : Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage, Wiesbaden, 2006, S. 139

¹¹⁷ Vgl. ebenda BGH 2003

verarbeitung der vorhandenen Bausubstanz notwendig ist, da sie keine tatsächlichen Baukosten verursachen. Falls diese verändert wird, sind diese Kosten im Rahmen der Kostenermittlung (tatsächliche Herstellungskosten) zu berücksichtigen.

Die Angemessenheit der vorhandenen Bausubstanz kann je nach Interessenlage und Sichtweise unterschiedlich nach einzelnen Leistungsphasen¹¹⁸ oder nach zusammengefassten Paketen über die Grenzen der einzelnen Leistungsphasen¹¹⁹ bewertet werden. Klar ist, dass die vorhandene Bausubstanz in irgendeiner Weise im Rahmen des zugrunde zulegenden unbestimmten Rechtsbegriffes der „Angemessenheit“ nach der Verordnung objektspezifisch zu beurteilen ist.

Der Wert der vorhandenen Bausubstanz, der u.a. durch den Erhaltungszustand über die Bewertungsmerkmale Nutz- und Gebrauchswert, Funktionswert, ökonomischer Wert, Erhaltungswert etc. berücksichtigt wird, stellt dann einen Faktor für die Abminderung im Rahmen der Verordnung dar. Diese konstruktiven, bauphysikalischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Bewertungsmerkmale, die nach Bestimmung des Neubauwertes nach den ortsüblichen Preisen zur Abminderung heranzuziehen sind, bilden im Ganzen den Wertbegriff.¹²⁰ Auszuschließen sind Bewertungskriterien (-merkmale) wie z.B. Liebhaber-, Seltenheits- oder auch Prestigewerte.

8.1.2.4.2 Leistung des Auftragnehmers

Die „Leistung“, die als spezifischer Arbeitsaufwand des Auftragnehmers auf die angemessene Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz definiert wird (HOAI 1988, 1996 / 2002), stellt den zweiten Abminderungsfaktor dar. Falls nur eine geringe Leistung durch den Auftragnehmer laut BGH (27.02.2003) erbracht wird, sind die Kosten der vorhandenen Bausubstanz durch den Faktor Leistung nur gering anzuerkennen. Dies bedeutet, dass in einem solchen Fall der Kostenwert der vorhandenen Bausubstanz u.a. durch den Faktor „Leistung“ durch die entsprechenden Dezimalzahl stark abgesenkt, d.h. durch einen hohen Abminderungsfaktor entsprechend abgemindert wird.

Die Leistung des Auftragnehmers im Rahmen der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz wird unabhängig vom genannten Wert ermittelt. Der BGH¹²¹ entschied ebenfalls auf der Grundlage des § 10 (3a) HOAI 1988, 1996, 2002, dass es auf die Leistung des Planers bei der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz in den einzelnen Leistungsphasen ankommt.

¹¹⁸ Vgl. Wierer, K. G.: Das Honorar der Architekten und Ingenieure für mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz, in Bayrischer Kommunalen Prüfungsverband, Geschäftsbericht 1995, S.129 ff.

¹¹⁹ Vgl. ebenda, S. 129 ff.

¹²⁰ Vgl. Enseleit, D., Osenbrück: ebenda, S. 139

¹²¹ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

Der BGH entschied im Urteil 2003, dass die Leistung des Auftragnehmers preisrechtlich in den einzelnen Leistungsphasen objektspezifisch unterschiedlich anzusetzen ist. Dabei stellt die jeweilige Leistungsphase die kleinste Bewertungseinheit innerhalb der HOAI dar. Nach Auffassung des BGH ergibt sich aus der amtlichen Begründung, dass der Umfang (Euro) der Anrechnung der Mengen sowie die dazugehörigen Kosten, die Bewertung der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz in den einzelnen Leistungsphasen entsprechend dem Ergebnis der anteiligen Bewertung in der Kostenschätzung, der Kostenberechnung bzw. Kostenfeststellung einheitlich anzusetzen ist. Während der Wertfaktor theoretisch über alle Leistungsphasen gleich bleibt, richtet sich der Leistungsfaktor im Regelfall nach der leistungsphasenspezifischen Leistung des Auftragnehmers.¹²²

Diese individuell zu ermittelnde Leistung bezogen auf das jeweilige Bauprojekt, die in der Geschichte der vorhandenen Bausubstanz auch immer wieder in Frage gestellt wurde, stellt bei der Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz entsprechend der Verordnung bis zur HOAI 2009 einen gravierenden Faktor dar.¹²³

Bei einer solchen individuellen Leistungsbewertung bezogen auf die einzelnen Leistungsphasen ist eine aufwendigere Ermittlung der vorhandenen Bausubstanz entsprechend der jeweiligen Kostenermittlungsarten notwendig. Eine vereinfachende Anwendung stellt die präferierte Ermittlung nach Inhalten über definierte Leistungspakete über die Grenzen der Leistungsphasen inklusive fest definierter Werte hinweg dar.

Maßgebend ist jeweils der notwendige Anteil an den jeweiligen Grundleistungen der einzelnen Leistungsphasen, wobei in der Leistungsphase 6 und 7, z.B. eine Berücksichtigung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, da Leistungen zur Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe hinsichtlich vorhandener Bausubstanz nach praktischen Erfahrungen nicht erforderlich sind.

Da durch den Verordnungstext keine Abminderung der anrechenbaren Kosten auf die einzelnen Leistungsphasen festgeschrieben wurde, klar definierte Normen über die angemessene Berücksichtigung fehlen und in der amtlichen Begründung keine weiteren klarstellenden Darstellungen zur aufgeführten Problematik normiert wurden, sind die unterschiedlichen Interpretationen hinsichtlich der Angemessenheit und hinsichtlich der einzelnen Faktoren möglich. Die Möglichkeit der Klarstellung hat der Ordnungsgeber bis zum Inkrafttreten der HOAI 2009 nicht genutzt.

In der Fachwelt ist umstritten, ob durch die Einführung eines leistungsabhängigen Mitverarbeitungs-faktor der vorhandenen Bausubstanz die Systematik der HOAI durchbrochen wird. Begründet wird diese Aussage damit, dass die HOAI nicht leistungsbezogen ist.

¹²² Vgl. Fuchs, Berger, Seifert: Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 1. Auflage, Würzburg 2015, S 963

¹²³ Vgl. Vgl. Enseleit, D., Osenbrück, W: HOAI - Praxis : Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage, Wiesbaden, 2006, S. 99 ff.

Nach Meinung anderer Fachleute ist die Systematik der HOAI 1988 nicht durchbrochen, sondern die leistungsbezogene Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, d.h. der Berücksichtigung des Umfangs der vorhandenen Bausubstanz unter dem Aspekt der jeweiligen Leistung wird lediglich verfeinert.¹²⁴ Diese Ansicht wird durch den BGH 2003 mit seinem Urteil gestärkt. Diese häufig vertretene Auffassung bewegt sich nach Meinung des Verfassers im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage¹²⁵ des ArchLG. Die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, der ansonsten bei der Kostenermittlung aufwandsneutralen, leistungsunabhängigen Honorierung der anrechenbaren Kosten, ist durch den neu eingefügten § 10 (3a) HOAI 1988 legalisiert.

8.1.2.5 Schriftformerfordernis

Durch den § 10 (3a) 2. Halbsatz HOAI 1988 wird festgelegt, dass der Umfang der vorhandenen Bausubstanz nach dem Verordnungstext einer schriftlichen Vereinbarung bedarf.

Bei Vertragsabschluss wird die Schriftform durch die Unterschrift durch Auftraggeber und Auftragnehmer erfüllt. Nach Seifert, W.¹²⁶ sollten im Vertrag hinsichtlich der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz die Parameter Umfang, bestehend aus Wert und Leistung, als vorläufige Parameter erhalten sein. Um Rechtssicherheit zu erlangen, die bei der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz notwendig ist, sind die beiden Parameter hinsichtlich des Berechnungsmodells zu definieren.

Der Vertrag kann während des Planungsfortschritts z.B. durch neue Erkenntnisse im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen fortgeschrieben werden. Eventuell können vorläufige Mengenansätze, Kostenansätze inklusive Abminderungsparameter der vorhandenen Bausubstanz etc. angepasst werden. Ziel ist, bei Planungsstart konkrete Regeln zu manifestieren, um Konflikte zu vermeiden.

Der festzulegende Umfang der vorhandenen Bausubstanz ist im Rahmen der Verordnung während der Planungs- und Bauphase an die tatsächlichen Parameter anzupassen. Die Mengenansätze der vorhandenen Bausubstanz sind nicht frei verhandelbar, sondern nach objektiven Kriterien zu ermitteln.

In der Praxis wird mit Verweis auf den Verordnungstext teilweise die Meinung vertreten, dass die Anrechnung der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz nur dann möglich ist, wenn diese schriftlich vereinbart ist. Diese Auslegung wird durch das BGH Urteil vom 27.02.2003

¹²⁴ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz zur Auslegung und Anwendung des § 10 (3a) HOAI in BauR, Düsseldorf, 1999. S. 304 ff.

¹²⁵ Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971 (BGBl. I S.1745), zuletzt geändert durch Art. 1 I S. 2392, Berlin, 2020

¹²⁶ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz zur Auslegung und Anwendung des § 10 (3a) HOAI in BauR, Düsseldorf, 1999. S. 304 ff.

widerlegt. Eine vermeintlich klare Regelung im Hinblick auf die Schriftform in der Verordnung ist demnach so nicht zu interpretieren.

▪ **Vereinbarung des Honorars > Schriftliche Vereinbarung (§ 4 (1) HOAI 1988)**

„Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.“¹²⁷

Die Verordnung stellt keine „Kann - Vorschriften“ dar, sondern die vorhandene Bausubstanz ist im Rahmen der entsprechenden Kostenermittlungsart bindend anzusetzen. Es wird eine sachgerechte Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz gefordert, da ansonsten eine fehlerhafte Kostenermittlung vorliegen würde.

Konflikte entstanden, wenn keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde und im Nachgang letztendlich bei der Kostenfeststellung die Kosten der vorhandenen Bausubstanz zusätzlich durch den Auftragnehmer als anrechenbare Kosten mit angesetzt wurden.

In der Entscheidung des BGH vom 27.02.2003¹²⁸ wurde keine schriftliche Vereinbarung gefordert. Da der Verordnungstext den Umfang der Anrechenbarkeit aber nicht eindeutig abschließend definiert, ist eine solche Vereinbarung wichtig.¹²⁹ Mit einer solchen schriftlichen Vereinbarung wird eine klare vertragliche Grundlage für alle Parteien geschaffen. Spätere Unstimmigkeiten können vermieden werden. Der BGH begründete sein Urteil vom 27.02.2007 folgendermaßen: die Konformität der Abrechnung im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze ist bei der Kostenermittlung der anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen, ohne dass eine schriftliche Vereinbarung zu treffen ist. Die Schriftformerfordernis des § 10 (3a) HOAI 1988 hat damit wie durch das Urteil des BGH belegt nur klarstellende Wirkung.¹³⁰

Das Fehlen der Schriftform bei Auftragserteilung ist daher jederzeit zu billigen und die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz sind innerhalb der Grenzen der Mindest- und Höchstsätze nachträglich entsprechend der Verordnung in die anrechenbaren Kosten aufzunehmen. Nach Grünewald, D. wird in der Praxis, v.a. bei öffentlichen Auftraggebern mit fehlender oder lückenhafter schriftlicher Fixierung häufig auf die Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz verzichtet.¹³¹

▪ **Vereinbarung des Honorars > Schriftliche Vereinbarung / Ausnahmen (§ 4 (2) HOAI 1988)**

„Die in dieser Verordnung festgesetzten Mindestsätze können durch schriftliche Vereinbarung in Ausnahmefällen unterschritten werden.“¹³²

¹²⁷ § 4 (1) HOAI 1988, ebenda

¹²⁸ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

¹²⁹ Vgl. Preussner, M.: Totgesagte leben länger: „Die mitzuarbeitende Bausubstanz“ in Ganten, H.: Architektenrecht aktuell - Verantwortung und Vergütung bei Architektenleistungen, Bremen, 2014, S. 118 ff.

¹³⁰ Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

¹³¹ Grünewald, D.: Zur Anrechenbarkeit der „vorhandenen Bausubstanz“ nach § 10(3a) HOAI in BauR 2005, Neuwied, S. 1234

¹³² § 4 (2) HOAI 1988, ebenda

Falls eine Vereinbarung bezüglich der Nichtberücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz getroffen wurde, stellte sich die Frage hinsichtlich der Verletzung des Mindestpreiskarakters. Zu klären ist in Bezug auf § 4 (2) HOAI 1988, ob nicht ein Ausnahmefall vorliegen muss, um ein solches Vorgehen zu rechtfertigen. Die Frage nach dem Mindestsatzcharakter wurde vom BGH¹³³ nicht abschließend entschieden. Der BGH¹³⁴ legte in seinem Urteil 2003 ebenfalls fest, dass die Nichtbeachtung der vorhandenen Bausubstanz zu einer Unterschreitung der Mindestsätze führe.

Daher ist nach Locher, H.; Koeble, W.; Frick, W. eindeutig, dass ausgehend vom § 10 (3a) HOAI 1988 von einem „zwingendem preisrechtlichen Charakter der Regelung“¹³⁵ gesprochen werden kann. Die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz können aber bei entsprechenden fehlerhaften oder fehlender Kostenermittlungen bis zur Erstellung der Schlussrechnung nachgeholt werden.

Dabei sind diese Rahmenparameter der Mindestsatzunterschreitung im Rahmen der unterschiedlichen Sichtweisen, auch verschiedener Honorarsachverständige im Rahmen ihrer Auslegungsspielräume zu relativieren. Der BGH urteilt bei der Festlegung der Honorarzonon - wie oben beschrieben - entsprechend dem vorgegebenen gerichtlichen Rahmen.¹³⁶

Kommunale Auftraggeber haben bei Auftragsvergaben großes Interesse, möglichst eindeutige Vertragsinhalte zu erreichen. Bei der Vertragsgestaltung in Bezug auf die anrechenbaren Kosten vorhandener Bausubstanz ist ergänzend die Heranziehung entsprechender Berechnungsmodelle zielführend.

In der Praxis wird zuweilen aufgrund komplizierter Berechnungsmodelle auch die Festlegung pauschalierter Summen der vorhandenen Bausubstanz, die sich im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze bewegen müssen, präferiert. Der Auftraggeber besitzt dadurch den Vorteil, fixe anrechenbare Kosten zugrunde legen zu können, die bei einer abweichenden Kostenermittlung der vorhandenen Bausubstanz im Laufe der Bearbeitung nicht mehr veränderbar sind. Für den Auftragnehmer ergibt sich u.U. eine ungünstigere Wirkung, wenn sich der zunächst angenommene Umfang später bei der Baumaßnahme zu seinem Nachteil im Rahmen der anrechenbaren Kosten ändert. Vorteil eines Berechnungsmodells ist, dass die anrechenbaren Kosten bei geändertem Umfang der vorhandenen Bausubstanz bei der Planung und dem späteren Bau fortgeschrieben, d.h. aktualisiert, werden können und damit realitätsnäher sind. Um ein harmonisches Zusammenarbeiten der Vertragspartner zu gewährleisten, ist der Rahmen der anrechenbaren Kosten rechtzeitig zu klären und während des Fortschritts des Projekts in beiderseitigem Einvernehmen zu aktualisieren.

¹³³ Vgl. ebenda BGH 1986, Karlsruhe, 1986

¹³⁴ Vgl. ebenda BGH 1988, Karlsruhe, 1988

¹³⁵ Locher, H., Koeble, W., Frick, W.: Kommentar zur HOAI, 11. Auflage, Reutlingen, 2012, S.342

¹³⁶ Vgl. ebenda, S. 409 ff.

8.1.3 HOAI 1996 / 2002

Die anschließenden beiden Fassungen der HOAI 1988 wurden im Vergleich zum vorigen Rechtsstand bezogen auf §10 (3a) HOAI 1988 inhaltlich nicht geändert. Der Wortlaut der HOAI 1988 wurde unverändert in die beiden Novellierungen übernommen.

Zu erwähnen ist nochmals, dass die Kostenermittlung der vorhandenen Bausubstanz weiterhin leistungsbezogen zu erfolgen hat. Der Leistungsbezug hat immer noch zur Folge, dass zwei unterschiedliche Abminderungsfaktoren inklusive verschiedener Wichtungen je Leistungsphase oder bezogen auf die zusammengefassten Bereiche der Leistungsphasen, auch bezogen auf die verschiedenen Kostenermittlungsarten der Verordnung in Bezug auf die einzelnen Grundleistungen zur Ermittlung der vorhandenen Bausubstanz heranzuziehen sind.

Weiterhin ist bei der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der Ermittlung der anrechenbaren Kosten der Bezug zu beiden Faktoren Wert und Leistung herzustellen. Ziel muss sein, dass eine angemessene Berücksichtigung nicht zu einer sogenannten „Minderungsdiskussion“¹³⁷ führt. Dies bedeutet, dass der Kostenwert (Neubauwert aus Menge x Kostenkennwert) mit den beiden genannten Faktoren (Wert und Leistung) zu multiplizieren ist. Der Wert ergibt sich aus der Differenz der Neubaukosten abzüglich der Ertüchtigungskosten. Die Leistung ergibt sich aus der Bewertung der einzelnen Leistungsanteile der Grundleistungen der verschiedenen Leistungsphasen der HOAI 1988, 1996 / 2002.

8.1.4 HOAI 2009

Der erste Baugerichtstag im Jahre 2006, einem Verein analog dem Deutschen Verkehrsgerichtstag mit ca. 500 Teilnehmern aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Justiz, Anwaltschaft und Wissenschaft, welche sich aufgrund ihrer Praxiserfahrungen mit der Problematik der immer wieder auftretenden Honorarstreitigkeiten bei der Ermittlung der vorhandenen Bausubstanz beschäftigten, formulierte hierzu folgende Lösungsempfehlungen:

▪ Fragestellung

„Welche Änderungen des Honorarrechts für Architekten und Ingenieure empfehlen sich zur Vermeidung von Honorarstreitigkeiten?“¹³⁸

▪ Empfehlung 14

„Die Regelung zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, wie sie derzeit in § 10 (3a) HOAI 1996 enthalten ist, ist nicht praktikabel, schafft Streitpotential und muss daher geändert werden“¹³⁹.

Aufgrund der dargestellten Probleme bei der Kostenermittlung der eingeschränkt anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz bedurften ihrer Meinung nach der grundsätzlichen

¹³⁷ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz, in BauR 4/99, S.306

¹³⁸ 1. Deutscher Baugerichtstag e.V.: Arbeitskreis IV Architekten- Ingenieurrecht und Hamm (Westfalen), 19./20.05.2006 in Ganten. H.: Architektenrecht aktuell - Verantwortung und Vergütung bei Architektenleistungen, Wiesbaden, S. 119 ff.

¹³⁹ Ebenda, S.119 ff.

Überarbeitung der bestehenden Honorarverordnung. In der Folge wurde der Ruf nach einem anderen Regelungsmechanismus des § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 und die Forderung nach Ersatz der umstrittenen Regelung immer lauter.¹⁴⁰

Als Reaktion auf diese Forderung und der Bemühungen um eine anwendungsfreundlichere Erfassung und Bewertung der vorhandenen Bausubstanz wurde in der HOAI 2009 ein komplett anderer Rechtsstand durch den Verordnungsgeber geschaffen. Mit diesem neuen 7. Rechtsstand wurde die Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz vollständig eliminiert. Sie gehörte als solche nicht mehr zu den anrechenbaren Kosten und war damit nicht mehr honorarwirksam.

Die Begriffsbestimmungen des § 3 HOAI 1988, 1996 / 2002 wurden im Hinblick auf den Umbau- und Modernisierungszuschlag geändert und in Bezug auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz neu gefasst (§ 2 HOAI 2009). Der Verordnungsgeber zog damit die Konsequenzen aus den bisherigen negativen Erfahrungen.

Ziel des Verordnungsgebers war, zu diesem Zeitpunkt (HOAI 2009) durch eine gewisse Vereinfachung durch Hinnahme von reduzierten Honoraren trotz gleicher Leistung bei der Abrechnung der Architekten- und Ingenieurleistungen beim Planen und Bauen im Bestand zu erreichen.

In der novellierten Verordnung der HOAI 2009 wurden die folgenden Begriffsbestimmungen bezogen auf das Planen und Bauen im Bestand verwendet.

▪ **Begriffsbestimmungen > (§ 2 HOAI 2009)**

„Für diese Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

6. *Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand*
7. *Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit sie nicht unter die Nummern 5, 6 oder Nummer 9 fallen¹⁴¹*

Damit wurde die Bedingung aus der HOAI 1988, 1996 / 2002 einen „wesentlichen Eingriff in Konstruktion und Bestand“ abgemindert. Die entfallene Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz wurde durch einen jetzt möglichen höheren prozentualen Zuschlag für Umbauten und Zuschläge bis zu 80 % kompensiert. Dadurch versuchte der Verordnungsgeber die komplexen und häufig nicht nachvollziehbaren Kostenermittlungen der vorhandenen Bausubstanz obsolet zu machen.

▪ **Leistungen im Bestand > (§ 35 (1) HOAI 2009)**

„Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag bis 80 Prozent vereinbart werden. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt für Leistungen ab der Honorarzone II ein Zuschlag von 20 Prozent an.“¹⁴²

¹⁴⁰ Vgl. Thesen und Protokoll unter <http://www.heinemann-partner.com/dbgt/images/akIV-neu.pdf>, 2009

¹⁴¹ § 2 HOAI 2009, ebenda

¹⁴² § 35 (1) HOAI 2009, ebenda

Der Ordnungsgeber gab hierfür eine (an die Bedingung einer schriftlichen Vereinbarung geknüpft) Obergrenze von 80 % und eine Untergrenze (ab Honorarzone II) von 20 % vor.¹⁴³

In der Literatur wurde in Bezug auf diese Novellierung auch die Meinung¹⁴⁴ vertreten, die HOAI 2009 fördere durch die Umstellung des Umbau- und Modernisierungszuschlages das Abbrechen und die Neuherstellung von mitzuverarbeitender Bausubstanz. In der amtlichen Begründung zur HOAI 2009 wird der neue Sachverhalt folgendermaßen dargestellt.

▪ **Amtliche Begründung zu § 35 HOAI 2009 und Entfall des § 10 (3a) HOAI 1996 / 2002**

„§ 35 HOAI 2009 bündelt die Vorschriften zu Umbauten und Modernisierungen der geltenden §§ 10 (3a), 24, 25 (2), 59, 66 (5) und 76 HOAI 1996 / 2002 und regelt die Möglichkeit, Zuschläge für die Planung von Umbauten und Modernisierungen zu vereinbaren.

Die Regelungen des bisherigen § 10 (3a) HOAI 1988 und 1996 / 2002 hat in der Vergangenheit vielfach zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Es wurde daher eine Zusammenführung der bisherigen Regelungen vorgenommen. Um auch Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz zum Umbauzuschlag mit zu erfassen, wurde zum einen die Definition der Umbauten in § 2 Nr. 6 weiter gefasst und in die Menge, in der ein Zuschlag vereinbart werden kann, auf 20 bis 80 Prozent erweitert.“¹⁴⁵

Durch die Novellierung der HOAI 2009 werden alle planerischen und ausführungsrelevanten Tätigkeiten nur noch durch die entstehenden investiven Baukosten honoriert.

Allerdings wurde durch die Anwendung der neu definierten Zuschläge in der Praxis schnell klar, dass die Intention, die Unzulänglichkeiten der bisherigen Vorgehensweise zu relativieren, in der Praxis nicht nachgekommen werden konnte. Die Auftraggeber bezahlten höhere prozentuale Zuschläge selten und die Auftragnehmer mussten im Vergleich zu der früheren Regelung hohe Honorareinbußen hinnehmen.

Viele Architekten und auch Ingenieure beklagten diese Gegebenheiten und bezogen sich dabei auf eine unzureichende Honorierungen bei der Bearbeitung vorhandener Bausubstanz und vorbeschaffter Bauteile und Baustoffe nach den vorigen Rechtsständen.¹⁴⁶

▪ **Anrechenbare Kosten > Integration von wiederverwendeten Bauteilen und Baustoffen in Kostenberechnung (§ 4 (2) HOAI 2009)**

„Als anrechenbare Kosten gelten ortsübliche Preise, wenn der Auftraggeber vorhandene oder vorbeschaffte Bauteile oder Baustoffe einbauen lässt.“¹⁴⁷

Eine Diskussion in Bezug auf § 4 (2) HOAI 2009 wurde durch den Sachverhalt, dass vorhandene oder vorbeschaffte Bauteile und Baustoffe, die eingebaut werden als anrechenbare Kosten in die Kostenermittlung einzubeziehen sind, falls der Auftraggeber dies veranlasst. Durch den Begriff des „Einbaus“ nach § 4 (2) Nr. 4 HOAI 2009 ist die ehemalige vorhandene Bausubstanz

¹⁴³ Vgl. § 10 (3a) HOAI 1996, § 35 HOAI 2009, ebenda

¹⁴⁴ vgl. Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck'scher HOAI- und Architektenrechts - Kommentar HOAI, Würzburg, 2016, S. 924

¹⁴⁵ Amtliche Begründung zur HOAI 2009, BR-Drucksache 395 / 09, Berlin 2009

¹⁴⁶ Vgl. Preussner, M.: Totgesagte leben länger: Die „mitzuverarbeitende Bausubstanz“ S.129 in Architektenrecht aktuell - Verantwortung und Vergütung bei Architektenleistungen, Festschrift zum 70. Geburtstag von Prof. Rudolf Jochem, Bremen, 2014

¹⁴⁷ § 4 (2) HOAI 2009, ebenda

honorartechnisch nicht mehr existent und wird bei den anrechenbaren Kosten nicht mehr berücksichtigt.

Andere Fachleute waren der Meinung¹⁴⁸, dass die zusätzliche Anrechnung der ehemaligen vorhandenen Bausubstanz über den Verweis des § 4 (1) Satz 3 HOAI 2009 auf die DIN 276 - 1: 2008 -12 möglich ist. Demnach würde die Möglichkeit bestehen, die ehemalige vorhandene Bausubstanz über die Kostenansätze bei den Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) mit anzusetzen. Diese Kosten sind jedoch nach dem Text der Verordnung eindeutig keine anrechenbaren Kosten.

In der Praxis hat sich die neue Regelung der HOAI 2009 in Bezug auf das Planen und Bauen im Bestand als untauglich erwiesen. Sie wurde in der folgenden Novellierung in die bis heute gültige Form zurückgeführt. Die vorhandene Bausubstanz hat damit nach vier Jahren die Auf-erstehung erlebt und wurde als mitzuverarbeitende Bausubstanz in die Verordnung der HOAI 2013 wieder aufgenommen.¹⁴⁹

8.1.5 HOAI 2013

In die HOAI 2013 ist der Honorartatbestand der angemessenen Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz neben den beiden weiter bestehenden unterschiedlichen Abrechnungsregularien des Umbau- und Modernisierungszuschlags vergleichbar inhaltlich ähnlich der HOAI 1988, 1996 / 2002 wieder aufgenommen worden.

Der Ordnungsgeber hat damit eine Kehrtwende durchgeführt und die damaligen Bestimmungen in Bezug auf die vorhandene Bausubstanz als Abrechnungsparameter wieder aufgenommen. Die Forderungen der beiden im Vorfeld zur HOAI 2013 erstellten Gutachten, zum einen der „Aktualisierungsbedarf zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (BMW / TU Dresden)“¹⁵⁰ und die „Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS)“¹⁵¹ und die Forderungen der Berufsverbände etc. wurden nur zum Teil umgesetzt. Zur Vermeidung nicht auskömmlicher Honorare wurde die vorhandene Bausubstanz wieder als Honorarparameter in die HOAI 2013 eingeführt. Die Kehrtwende zeigte die Zwickmühle des Ordnungsgebers hinsichtlich der angemessenen Honorierung notwendiger Leistungen der Auftragnehmer in Zusammenhang mit der vorhandenen Bausubstanz auf.

Im § 2 (7) HOAI 2013 wird die mitzuverarbeitende Bausubstanz, früher vorhandene Bausubstanz, wieder als Teil der anrechenbaren Kosten definiert. Im § 4 (3) HOAI 2013 wird die Mitverarbeitung neu abgegrenzt.

¹⁴⁸ Vgl. Morlock, A., Meurer, K.: Die HOAI in der Praxis, Werner Verlag, Stuttgart, 10. Auflage, Rdn. S. 956 ff.

¹⁴⁹ Vgl. Preussner, M.: ebenda, Bremen, 2014

¹⁵⁰ Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMW / TU Dresden), Dresden, 2012

¹⁵¹ Lechner, H., Stifter D., Weiser, L., Stefan, G: Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder, Abschlussbericht (BMVBS), Wien, 2011

Damit ist die mitzuverarbeitende (früher vorhandene) Bausubstanz erneut angemessen zu berücksichtigen. Die HOAI 2013 übernimmt wieder das Konfliktpotential aus den Vorgängerverordnungen, ohne Lösungspotentiale aufzugreifen.

▪ **Begriffsbestimmungen > Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2 (7) HOAI 2013)**

„Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.“¹⁵²

In der HOAI 2013 wurde wieder die technische oder gestalterische Mitverarbeitung durch Planungs- und / oder Überwachungsleistungen als erste Bedingung für die Anrechnung bei den anrechenbaren Kosten aufgenommen. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird als zweite Bedingung dahingehend definiert, dass diese durch Bauleistungen bereits vorhanden oder hergestellt worden ist. In der Regel muss nach Auffassung einschlägiger Kommentatoren mitzuverarbeitende Bausubstanz mit dem Bauwerk, d.h. mit Grund und Boden, verbunden sein.

▪ **Anrechenbare Kosten > Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (§ 4 (3) HOAI 2013)**

„Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 (7) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln oder schriftlich zu vereinbaren.“¹⁵³

Die angemessene Berücksichtigung des Umfangs und des Wertes wird mit § 4 (3) HOAI 2013 als Ziel vorgegeben. Dabei ist die Berücksichtigung wieder angemessen durchzuführen. Der maßgebliche Zeitpunkt der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist nach der HOAI 2013 die Kostenberechnung und fußt damit auf dem fertigen Entwurf. Falls keine Kostenberechnung vorhanden ist, ist die Kostenschätzung auf Basis des fertigen Vorentwurfs maßgeblich. Die Systematik der zugrunde gelegten Kostenberechnungsarten folgt damit der mit der HOAI 2009 eingeführten zweigliedrigen Struktur der Kostenberechnung und ersatzweise der Kostenschätzung.

In § 4 (3) HOAI 2013 wird aufbauend auf § 10 (3a) HOAI 1988 / 1996 / 2002 für die mitzuverarbeitende Bausubstanz eine abweichende inhaltliche Definition für die Anrechnung gewählt.¹⁵⁴ Den beiden später erläuterten Gutachten zur HOAI 2013 in Bezug auf die beiden dort weiterhin aufgeführten Faktoren Wert und Leistung wurde nicht mehr gefolgt. Die Leistung als Kriterium für die Bestimmung des Umfangs wurde aus der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 gestrichen. Nach der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 wird die Angemessenheit der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach § 4 (3) Satz 1 HOAI 2013 ausschließlich „entsprechend ihrem

¹⁵² § 2 (7) HOAI 2013, ebenda

¹⁵³ § 4 (3) HOAI 2013 ebenda

¹⁵⁴ vgl. Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck'scher HOAI- und Architektenrechts - Kommentar HOAI, München, 2016, S. 924

Umfang zum Beispiel über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile berücksichtigt.¹⁵⁵

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz kann aus statisch tragenden oder aus nicht tragenden Teilen bestehen, die in den Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12 in der 2. Ebene (Gründung, Außen- oder Innenwände, Treppen, Dächer usw.)¹⁵⁶ angesetzt werden.

8.1.5.1 Ortsübliche Preise oder Erhaltungszustand

Der angemessene Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ergibt sich weiterhin aus der Höhe der fiktiven Kosten. Der Wert wird zuerst als Basiskostenwert (ergibt sich aus der Menge x Kostenkennwert) entsprechend der Neubaukosten (z.B. ortsübliche Preise) ermittelt. Der Wert resultiert aus der Relativierung der ortsüblichen Kosten (Neubaukosten) abzüglich der Ertüchtigungskosten, die den Erhaltungszustand der mitzuverarbeitenden Bausubstanz widerspiegeln. Bei der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden dabei u.a. „Nutz- und Gebrauchswert, der Funktionswert, der ökonomische Wert und der Erhaltungswert“¹⁵⁷ angesetzt. Dabei handelt es sich um objektiv zu ermittelnde Wertbegriffe. Aufgrund fehlender konkreter Bewertungsmerkmale in der HOAI ist eine nachvollziehbare Ermittlung schwierig. Gestalterische Gesichtspunkte sind ebenfalls in die Bewertung einzubeziehen, sind aber objektiv schwer zu fassen. Dieser Ansatz unterschiedlicher Wertparameter wurde in dem später erläuterten Gutachten der TU Cottbus aufgegriffen und wurde dort auf die Bauelemente (bestehend aus Bauteilen oder Baustoffen) und deren Kostenanteile der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen.¹⁵⁸

Die angemessene Berücksichtigung, d.h. die eingeschränkte Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist nicht über immobilienrechtliche Verordnungen, wie z.B. die Wertermittlungsverordnung (WertV)¹⁵⁹ oder auch über Abschreibungs- oder Restnutzungsdauern zu ermitteln.¹⁶⁰

¹⁵⁵ Vgl. Amtliche Begründung zur HOAI 2013, BR-DR S. 334/13, Berlin, 2013, S.134 -201

¹⁵⁶ Vgl. Rath, H., Voigt, M., Diercks - Oppler, G.: HOAI VGV, 10. Auflage, Essen, 2016, S.116 ff.

¹⁵⁷ Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck'scher HOAI - und Architektenrechts - Kommentar HOAI, München, 2016, S. 927

¹⁵⁸ Vgl. Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012, S. 140

¹⁵⁹ Wertermittlungsverordnung (WertV) BGBL. I. S. 639, Berlin, 1990

¹⁶⁰ Vgl. Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck'scher HOAI- und Architektenrechts - Kommentar HOAI, München, 2016, S. 927

8.1.5.2 Äquivalenztheorie

Die mitverarbeitende Bausubstanz (hier historisch geprägte Bausubstanz) nach der Verordnung nach Objekten (Gebäude) besagt, dass bei der Ermittlung nach Objekten (Gebäude), Bauelementen, bestehend aus Bauteilen oder Baustoffen, den anrechenbaren Kosten in Bezug auf die heute üblichen Techniken und Materialien, d.h. äquivalent, angerechnet werden. Der Wert wird als äquivalenter Kostenwert bezeichnet. Bei einem denkmalwürdigen Fachwerkhaus bestehend aus Natursteinfassaden wird nur der Wert angesetzt, der sich bei heutiger Bauweise, z.B. Ziegelstein / Betonsteinmauerwerk mit Normmaßen ergibt.¹⁶¹ Eine zweischalige Natursteinwand eines Fachwerkgebäudes mit einer Wandstärke von ca. 0,50 m wird nach heutigen Gesichtspunkten als funktionale Mauer mit einer Stärke von 0,36⁵ m (z.B. Porotonmauerwerk) bei den anrechenbaren Kosten angesetzt. So ist beispielsweise eine denkmalgeschützte Mauer aus dem 15. Jahrhundert nur mit dem Wert heutiger Herstellungskosten anzurechnen. Die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird nach der Äquivalenztheorie entsprechend heutiger Herstellungsweisen und Baumaterialien angesetzt.

Die Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz des relativierten (eingeschränkten) Kostenwertes wird in Bezug auf eine zeitgemäße Baukonstruktion unter Berücksichtigung der heutigen bautechnischen Regelwerke und den damit einhergehenden Bauweisen abgestimmt. Bauelemente, d.h. Bauteile oder Baustoffe, die nicht üblicherweise hergestellt werden, z.B. die historischen Ursprungs sind und handwerklich traditionelle Bauweisen aufweisen, sind durch moderne, heute übliche Bauweisen bei der Anrechnung anzusetzen.

8.1.5.3 Leistungsanteil des Auftragnehmers

In dem Urteil des BGH (27.02.2003) zur Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 ist die Leistung des Auftragnehmers bei der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz als berücksichtigender Faktor angeführt.¹⁶² Das Verlassen des Prinzips der aufwandsneutralen anrechenbaren Kosten wurde vom BGH durch sein Urteil bestätigt. Der BGH nannte die Leistungsphase als kleinste Abrechnungseinheit im Hinblick auf die Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz.

Den in den beiden Gutachten zur Novellierung der HOAI 2013 entwickelten Ansätze, der Faktor „Leistung“ ist einheitlich auf das gesamte Leistungsbild¹⁶³ oder ist auf einheitliche Bereiche zusammengefasster Leistungsphasen¹⁶⁴ oder wie bisher auf einzelne Leistungsphasen¹⁶⁵ anzurechnen, wurde nicht gefolgt.

¹⁶¹ Vgl. Korbion, H., Mantscheff, J., Vygen, K.: Becke´sche Kurzkommentar, HOAI, 7.Auflage §10 Rdn. 34 c

¹⁶² Vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

¹⁶³ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder, Wien 2011

¹⁶⁴ Vgl. ebenda

¹⁶⁵ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

Die Verordnung und die dazugehörige amtliche Begründung zur HOAI 2013 nennen nur noch Umfang und Wert als Honorartatbestand. Daher sind im Planungsvertrag nur die Parameter Umfang und Wert in räumlicher, funktionaler, gestalterischer und quantitativer Hinsicht bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu berücksichtigen.¹⁶⁶ Das Kriterium „Leistung“, vormals zweiter relativierender Faktor (HOAI 1988, 1996 / 2002), ist in der HOAI 2013 nicht mehr vorhanden. Das Bewertungsmerkmal „Leistung“ wird erstmalig durch den Honorarsachverständigen Seifert, W. 2017 ausgeschlossen.¹⁶⁷

Aufgrund der Historie in Bezug auf den Faktor Leistung wird mit Verweis auf das oben genannte BGH - Urteil von namhaften Experten entgegen der Erkenntnisse die Auffassung vertreten, dass das Kriterium „Leistung“ bei der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz weiter heranzuziehen ist. Da das oben genannte BGH - Urteil sich eindeutig auf die Rechtsstände der HOAI 1988, 1996 / 2002 bezieht, ist das Urteil zu diesem Sachverhalt nicht anzuwenden.

Der Begriff der „angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz“ ist während der HOAI 1988, 1996 / 2002 im Gegensatz zur HOAI 2013 differenziert, d.h. anders zu bewerten und bei den anrechenbaren Kosten anzusetzen.¹⁶⁸ So ergeben sich bei der Anrechnung der Leistung zum Zeitpunkt der HOAI 1988, 1996 / 2002 im Vergleich zur HOAI 2013 geringere anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, da damals zwei und jetzt seit der HOAI 2013 nur noch ein Faktor, der Wert, bezogen auf den Umfang zu berücksichtigen ist. Damit ist eine nicht unerhebliche Änderung der Relativierung (Abminderung) der Anrechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz seit der Wiedereinführung in die HOAI 2013 gegeben.

So ergeben sich bei der Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach der HOAI 2013 im Vergleich zur HOAI 1988, 1996 / 2002 höhere anrechenbare Kosten, da mit der HOAI 2013 nur noch zwei Kriterien, der Umfang und Wert, zu berücksichtigen sind. Der ehemals dritte Faktor Leistung fällt mit der HOAI 2013 weg. Damit ist eine nicht unerhebliche Änderung der Relativierung (Abminderung) der Anrechnung der Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in die HOAI 2013 erfolgt.

¹⁶⁶ Vgl. Seifert Fuchs in Seifert, Fuchs, Berger: Beck 'scher HOAI - und Architektenrechts - Kommentar HOAI, München, 2016, § 4, Rdn. 108

¹⁶⁷ Vgl. Seifert, W: Anrechenbare Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz - Was ist angemessen i.S.v. § 4 (3) HOAI in BauR, 2017, S.470

¹⁶⁸ Vgl. ebenda, S.470

8.1.5.4 Vereinbarungszeitpunkt

In der HOAI 1977 / 1985 und der HOAI 1988, 1996 / 2002 werden die anrechenbaren Kosten nach einem dreistufigen Kostenermittlungsmodell beim Objekt Gebäude (Kostenberechnung, -anschlag und -feststellung) differenziert angesetzt. In der HOAI 2013 werden die anrechenbaren Kosten nur noch auf Basis eines einstufigen Kostenermittlungsmodells, der Kostenberechnung, beim endgültigen Entwurf (Leistungsphase 3) oder bei fehlender Kostenberechnung nach der der Kostenschätzung auf Basis des Vorentwurfs berechnet.

Der Zeitpunkt der schriftlichen Vereinbarung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist nach der Rechtsprechung während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 jederzeit bis zur Schlussrechnung möglich und konnte so aufgrund der Zugehörigkeit zu den anrechenbaren Kosten entsprechend der jeweiligen Kostenermittlungsart auch ohne Vereinbarung (BGH - Urteil) angerechnet werden. Dieser Sachverhalt gilt nach den verschiedenen Kommentatoren (Seifert W¹⁶⁹; Locher, W.; Koeble, W.; Frik, W.¹⁷⁰) auch während der HOAI 2013 weiter.

▪ **Honorarvereinbarung (§ 7 (1) HOAI 2013)**

„Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.“¹⁷¹

Nach § 7 (1) HOAI 2013 richtet sich das Honorar nach der schriftlichen Vereinbarung, welches die Vertragsparteien im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze treffen. Da die mitzuverarbeitende Bausubstanz ein Teil der anrechenbaren Kosten ist und damit ein anteiliges Honorar auslöst, sollte die entsprechende Vereinbarung, wie auch zum Zeitpunkt der HOAI 1988, 1996 / 2002 in Schriftform dokumentiert werden. Wie bisher ist der Ansatz der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz während der Gültigkeit der HOAI 2013 weiterhin im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze ohne schriftliche Vereinbarung entsprechend der HOAI 1988, 1996 / 2002 möglich. Ansonsten würden bei fehlender oder nicht konkreter Anrechnung eine Mindestsatzunterschreitung entsprechend § 7 (1) Nr. 1 HOAI 2013 und in Bezug auf das weiterhin gültige BGH - Urteil von 2003 vorliegen.

Nach der HOAI 2013 ist bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs und der anrechenbaren Kosten nach § 10 HOAI 2013 zwingend eine schriftliche Vereinbarung notwendig. Dieser Sachverhalt bezieht sich auch auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz. Die vertragliche Änderung oder auch Fortschreibung der anrechenbaren Kosten wird durch die Regelung des § 10 (1) HOAI 2013 neu definiert und ist schriftlich zu vereinbaren. Hier ist anzumerken, dass die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zwar ohne

¹⁶⁹ Vgl. Seifert Fuchs in Seifert, Fuchs, Berger: Beck'scher HOAI - und Architektenrechts-Kommentar HOAI, München, 2023, § 4, Rdn. 108

¹⁷⁰ Vgl. Locher, H., Koeble, W., Frik, W.: Kommentar zur HOAI, Reutlingen, 2021, 15. Auflage, S. 478 ff.

¹⁷¹ § 7 (1) HOAI 2013, ebenda

Vereinbarung dem Grund nach weiterhin möglich ist, aber aufgrund der Eindeutigkeit bezogen auf § 7 (1) HOAI 2013 im Vorfeld vereinbart werden sollte, wobei § 7 (1) HOAI 2013 auf die Mindest- und Höchstsätze bezogen ist.

Die Vereinbarung der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kann aufgrund der bestehenden Mindest- und Höchstsätze zu einem späteren Zeitpunkt - bis zur Schlussrechnung - nach Koeble, W.; Zahn, A.¹⁷² jederzeit nachgeholt werden. Die Vereinbarung über die mitzuverarbeitende Bausubstanz muss wie bisher (z.Zt. der HOAI 1988, 1996, 2002) nicht bei Auftragserteilung getroffen werden.¹⁷³

8.1.5.5 Objektbezogene Berücksichtigung

Die HOAI 2013 gibt durch die Begriffsbestimmung (§ 2 (7) HOAI 2013) und die anrechenbaren Kosten in § 4 (3) HOAI 2013 vor, dass die Einbeziehung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz „objektbezogen“ zu erfolgen hat. Durch die objektbezogene angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und den anrechenbaren Kosten der Neubaumaßnahme (Objekt / Gebäude) wird die vorhandene Bausubstanz und ihre anrechenbaren Kosten bei der HOAI 1988, 1996 / 2002 bereits objektbezogen angerechnet.¹⁷⁴ Dies wird lediglich in der HOAI 2013 klarstellend nochmals aufgeführt.

Nach § 4 (3) Satz 1 HOAI 2013 ist mitzuverarbeitende Bausubstanz unabdingbar, d.h. dies ist dem Grunde nach nicht verhandelbar. Falls keine schriftliche Vereinbarung über die mitzuverarbeitende Bausubstanz vorliegt, aber ein Architekten- und Ingenieurvertrag über das zu bearbeitende Objekt besteht, kann die Anrechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz weiterhin auch ohne Vereinbarung in der Kostenermittlung angesetzt werden.

In der Praxis wird die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz häufig nicht vertraglich fixiert, da die HOAI noch immer zwingend preisrechtlichen Charakter besitzt. Die Vertragspartner sind zum Zeitpunkt der HOAI 2013 vergleichbar zur HOAI 1988, 1996 / 2002 an die Regelungen des Mindestsatzcharakter als normiertes Preisrecht gebunden.

Wenn keine schriftliche Vereinbarung zustande kommt, d.h. auch keine Einigung während der Baumaßnahme erfolgt, ist die mitzuverarbeitende Bausubstanz trotzdem bei der Erstellung der Kostenermittlung durch den Auftragnehmer in Ansatz zu bringen.

¹⁷² Koeble, W., Zahn, A.: Kommentar zur HOAI, Reutlingen, 2021, S. 500, Rdn. 57

¹⁷³ Koeble, W., Locher, W., Zahn, A.: Kommentar zur HOAI, Reutlingen, 2021, S. 500 Rdn. 57 i.V.m. BGH 2003, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

¹⁷⁴ Koeble, W.; Zahn, A.: Die neue HOAI 2013, Text - Erläuterung-Synopse, Reutlingen, 1.Auflage, S.180, Rdn. 34

8.1.5.6 Bedeutung der Vereinbarung

Die schriftliche Vereinbarung („... und schriftlich zu vereinbaren“ / § 4 (3) HOAI 2013) zwischen den Vertragspartnern wird vom Ordnungsgeber vorgegeben. Die konkreten anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden preisrechtlich durch die Verordnung im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze bereits verbindlich festgelegt, d.h. eine Ermittlung und Abrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz als anrechenbare Kosten ist jederzeit möglich. In der Praxis ist häufig derjenige, der im Rahmen der Abrechnung finanzielle Nachteile erwartet, der diesen konfliktträchtigen Sachverhalt gerichtlich klären lässt.

8.1.5.7 Bestimmung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

In Fällen, in denen keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde, geht man davon aus, dass im Rahmen des §§ 315 ff. BGB¹⁷⁵ ein sogenanntes Leistungsbestimmungsrecht greift. Diese Regelung setzt eine stillschweigende oder ausdrückliche Vereinbarung, eben einen mündlichen Auftrag, voraus. § 4 (3) HOAI 2013 stellt lediglich eine preisrechtliche Vorschrift dar. Dieses stellt aber weder für Auftraggeber noch für Auftragnehmer kein einseitiges Bestimmungsrecht dar, zumal normalerweise ein schriftlicher Vertrag nach der HOAI 2013 bindend ist. Ein schriftlicher Vertrag ist bei Architekten- und Ingenieurleistungen in der Regel zur Rechtssicherheit aller Akteure abzuschließen und wird durch die öffentliche Auftraggeber präferiert.

8.1.6 HOAI 2021

Durch die aktuelle HOAI 2021¹⁷⁶, die am 01.01.2021 in Kraft trat, setzte die Bundesregierung das Urteil des EuGH vom 04.07.2019¹⁷⁷ um. Der Europäische Gerichtshof¹⁷⁸ hatte die bisherigen verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI als Verstoß gegen die EU - Dienstleistungsrichtlinie¹⁷⁹ betrachtet und forderte von der BRD diesen Verstoß zu beseitigen. Der Ordnungsgeber reagierte und erließ mit der HOAI 2021 eine weitere Novelle mit dem Kern des Wegfalls der Mindest- und Höchstsätze.

Die geforderte Anpassung an die Vorgaben des Urteils erfolgten dahingehend, dass die künftigen Honorare für alle aufgeführten Leistungsbilder einschließlich ihrer Grundleistungen hinsichtlich der Tafelwerte frei vereinbart werden können. So sind diese überall in der EU frei geregelt, da der Verordnungstext der HOAI 2021 nicht mehr wie bisher verbindlich anzuwenden ist und

¹⁷⁵ §§ 315 BGB, Bestimmung der Leistung durch eine Partei, Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 200; 2003 I.DS.738), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert, Berlin 2021

¹⁷⁶ Vgl. HOAI 2021, Verordnung über die Honorare für Architektenleistungen, BGBl. I S 2392, 1745 Berlin, Dezember 2021

¹⁷⁷ EuGH, Urteil Rs. C - 377/ 17, Abruf-Nr. 209725, Luxemburg, 04.07.2019

¹⁷⁸ Europäische Gerichtshof (EuGH) mit Sitz in Luxemburg, nach Art. 19 (1) S.2 EUV Sicherung „Wahrung des Rechts bei der Auslegung und Anwendung der Verträge“ (Rolle der Judikative)

¹⁷⁹ EU Dienstleistungsrichtlinie 2006 / 123 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, Luxemburg, 2006

auch abweichende Honorare von den Tafelwerten der Verordnung zulässig sind. Es gibt keine verbindlichen preisrechtlichen Vorgaben mehr; die HOAI 2021 stellt damit nur einen Orientierungsrahmen dar. So könne Zu- und Abschläge, Pauschalen oder frei vereinbare Honorare nach Tabellenwerten, Zeitaufwand nach vereinbarten Stundensätzen usw. ohne Bindung oder in Anlehnung an die HOAI 2021 vereinbart werden. Die Honorartafeln der HOAI 2021 dienen lediglich als Orientierungswerte und damit als Kalkulationsgrundlage für die Erstellung von Angeboten und gegebenenfalls für die Abrechnung von Leistungen.

Ergänzend wurde vom Ordnungsgeber ein sog. Basishonorarsatz¹⁸⁰ (Honorartafeln und Basishonorarsatz § 2a HOAI 2021) eingefügt, der bei nicht schriftlich (in Textform nach der Verordnung) vereinbarten Honoraren greift und dann eine sogenannte Auffangregelung in Bezug auf fehlende Honorarvereinbarungen darstellt. Er ist mit dem vormaligen Mindestsatz vergleichbar, wobei diese Situation der Anwendung nach Meinung der Experten nur selten vorkommen wird, da bei Aufträgen, v.a. der öffentlichen Hand, durch das inzwischen gut funktionierende Ausschreibungswesen nicht mehr wie in der Vergangenheit häufig durch Zuruf - ohne schriftliche Vereinbarung - eine Beauftragung möglich ist.

In Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde der Verordnungstext (§ 2 (7) / § 4 (3) HOAI 2021) wortgleich übernommen. Lediglich der Begriff „schriftlich“ wurde durch den Begriff „in Textform“ in § 4 (3) HOAI 2021 getauscht und damit abgemildert.¹⁸¹ Die neue Verordnung regelt und verwendet die Berechnung und die Bewertung der mitzuverarbeitende Bausubstanz ähnlich wie in der HOAI 2013. Aufgrund des Wegfalls der Mindest- und Höchstsätze sind die anrechenbaren Kosten der mitverarbeitenden Bausubstanz nicht mehr wie früher mindestsatzrelevant und erforderlichenfalls nachträglich zu den investiven Baukosten hinzu zuaddieren. Jetzt ist zumindest die Textform unerlässlich, um auch bei späteren Streitigkeiten Rechtssicherheit zu erlangen (§ 10 HOAI 2013 / 2021).

Wichtig ist seit dem EuGH - Urteil und nun nach Inkrafttreten der HOAI 2021 bereits bei der Angebotserarbeitung und Vertragsanbahnung den speziellen Komplex des Planens und Bauens im Bestand, hier die mitzuverarbeitende Bausubstanz sach- und formgerecht, d. h. in Textform, zu berücksichtigen und zu integrieren.

Gerade der größte Auftraggeber, die öffentliche Hand, ist auf eindeutige Vorgaben durch das verpflichtende Vergabewesen angewiesen, um ihre qualitätssichernde Ziele zu gewährleisten. Daher orientieren sich Angebote oder auch anschließende Verträge nach wie vor an der HOAI. Dabei obliegt es dem Auftragnehmer, selbst auskömmliche Angebote zu erarbeiten. Falls diese im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens zu tief oder auch zu hoch in Bezug auf die Gebührenordnung ausfallen, sind die Angebote zu kostenintensiv oder u.U. als nicht mehr

¹⁸⁰ § 2 a HOAI 2021, ebenda

¹⁸¹ § 4 (3) HOAI 2021, ebenda

auskömmlich zu bezeichnen, können diese durch Bietergespräche oder Vorlage von Urkalkulationen aufgeklärt werden. Es ist dann von Auftraggeberseite zu überlegen, ob solche Angebote bei Unklarheiten dann im Rahmen der Angebotsprüfung vom weiteren Verfahren auszuschließen sind. Hier ist im Rahmen der Problematik bei den öffentlichen Behörden und Verwaltungen fachlich qualifiziertes Personal bereitzustellen und vorzuhalten. Hier werden bei Bedarf private Dienstleister hinzugezogen. Gleichzeitig ist durch Angebotsanfrage und / oder durch die Angebote festgelegt, dass die Honorarordnung im Rahmen der Angebotsabgabe und der Abarbeitung des Planungsauftrages als Handlungsrahmen weiterhin heranzuziehen ist. Die Schwierigkeitsstufen, d.h. Anforderungen hinsichtlich der Planung sollten dabei entsprechend der Aufgabenstellung im Rahmen der verschiedenen Leistungsbilder in Bezug auf die Honorarzonen herangezogen werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Dauer der Bearbeitung solcher Aufträge. Oftmals ist gerade im öffentlichen Bereich aufgrund kommunalpolitischer Vorgaben eine Bearbeitungszeit über mehrere Jahre mit zahlreichen Terminen und Sitzungen die Regel. Diese Rahmenparameter sollten ebenfalls in die Angebotsgestaltung miteinbezogen werden. Allerdings sind bei öffentlichen Ausschreibungen die Vorgaben der Veröffentlichungstexte zunächst bindend, können aber eventuell durch Nachverhandlungen im Rahmen des Vergabeverfahrens nachgesteuert werden.

Dabei sind bei der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz die Berechnungsmodelle oder u.U. auch ein angemessener Pauschalbetrag heranzuziehen, wobei zur Berechnung der Kostenermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz immer noch eine rechtssprechungskompatible Herleitungsmethode benötigt wird, die allerdings nur bei schriftlich ausgehandelten Verträgen zu Anfang der Maßnahme und deren Vereinbarung herangezogen werden kann. Bei nicht fixierter schriftlicher Niederlegung dieser Tatsache kann nicht nachträglich, wie bisher durch den BGH 1988, 2003¹⁸² geurteilt, die mitverarbeitende Bausubstanz angesetzt werden. Eine nachträgliche Anpassung der Kosten ist nur noch in Textform in beiderseitigem Einvernehmen möglich, wie im Rahmen der Verordnung durch § 10 HOAI 2021 vorgegeben ist.

¹⁸² Vgl. ebenda BGH 1988, Karlsruhe, 1988 und BGH 2003, Karlsruhe, 2003

8.1.7 Vergleich der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 1988 / 1996 / 2002 > HOAI 2013, 2021)

Im Unterschied zu § 10 (3a) HOAI 1988 / 1996 / 2002 wird bei der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der HOAI 2013 / 2021 nur noch Umfang und Wert zum Zeitpunkt der Kostenberechnung (Leistungsphase 3), sofern keine Kostenberechnung vorliegt, objektbezogen ermittelt und angesetzt. Die in den verschiedenen Verordnungen herangezogenen Bewertungskriterien werden im Rahmen der in der Literatur beschriebenen Berechnungsmodelle als sogenannte Abminderungsfaktoren (Wert- oder Zustands- und Leistungsfaktor) bezeichnet. In der vorliegenden Arbeit wird zur Eindeutigkeit statt „Abminderungsfaktor“ später auch der Begriff Anrechnungsfaktor verwendet.

In der amtlichen Begründung zur HOAI 1988, 1996 / 2002 wird die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz über die übergeordneten Bewertungskriterien (Umfang Wert und Leistung) definiert. In der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 / 2021, die als Auslegungshilfe zur Verordnung heranzuziehen ist, wird die mitzuverarbeitende Bausubstanz nur noch „entsprechend ihrem Umfang zum Beispiel über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile“¹⁸³ (z.B. m² BGF abzgl. Restwert m² BGF = aK mvB // m³ BRI abzgl. Restwert m³ BRI = aK mvB // m² AWF abzgl. Restwert m² AWF = aK mvB // KG 330 abzgl. Restwert KG 330 = aK mvB) definiert.

Der Begriff der Leistung in Bezug auf den Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist in der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 / 2021 nicht mehr vorhanden. Das Kriterium Leistung ist nach Seifert, W.¹⁸⁴ bei der angemessenen Berücksichtigung nicht mehr zu beachten.

Die Einbeziehung der Leistung als Bewertungskriterium ist in der HOAI 2013 zugrundeliegenden beiden Gutachten im Vorfeld kontrovers dargestellt und vertreten worden. Zum einen wurde der Leistungsfaktor auf das gesamte Leistungsbild komplett, alternativ in verschiedenen Paketen zusammengefasster Leistungsphasen als Mittelwert bezogen, vorgeschlagen. Der BGH hat in seinem Urteil vom 27.02.2003 die Leistung auf die jeweiligen einzelnen Leistungsphasen¹⁸⁵ bezogen.

Durch die HOAI 2013 und die weitgehende Beibehaltung der Inhalte in der aktuellen HOAI 2021 hat eine gravierende Änderung gegenüber den verschiedenen Rechtsständen der HOAI 1988, 1996 / 2002 stattgefunden.

Ebenso ist der einschlägige Verordnungstext der HOAI 1977 / 1985 komplett anders zu sehen, als die darauffolgende HOAI 1988, 1996 / 2002. In der HOAI 1977 / 1985 wurden mitverarbeitete

¹⁸³ Vgl. Seifert, W. Anrechenbare Kosten aus mitverarbeitender Bausubstanz - Was ist angemessen“ i.S. v. § 4 (3) HOAI, in Baur 2017, S. 468 - 474, i.V.m. HOAI 2013, BR-Drs.334 / 13, S. 140

¹⁸⁴ Vgl. ebenda

¹⁸⁵ Vgl. BGH 2003, Urteil vom 27.02.2003 - VIII ZR /02, Karlsruhe, 2003

Baustoffe und Bauteile komplett, d.h. ohne angemessene Berücksichtigung angerechnet. Seit der HOAI 1988 wird dann in einem weiteren Schritt vorhandene Bausubstanz angemessen und damit gegenüber der vorigen Fassung der HOAI 1985 nur noch abgemindert berücksichtigt. In der HOAI 2009 wurde die Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz als Honorarparameter gestrichen. In der HOAI 2013, die auf die HOAI 2009 folgt, wird die vorhandene Bausubstanz als mitzuverarbeitende Bausubstanz in die Verordnung fast unverändert wiederaufgenommen. Der vorläufige letzte Schritt bei der Entwicklung der Regelungen der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erfolgt durch die HOAI 2021, die den Wortlaut des Verordnungstextes auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz aus der HOAI 2013 fast unverändert beibehält. Die HOAI 2021 löst sich aufgrund des EuGH - Urteils komplett von den Mindest- und Höchstsätzen und kennt nur noch die Bandbreite zwischen dem Basishonorarwert und oberen Honorarwert. Die verbindliche Verordnung mit Mindest- und Höchstsätzen wird zu einer „Honorarordnung mit Orientierungswerten“.

Die mitzuverarbeitende Bausubstanz (HOAI 2021) ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen, falls in Textform darüber eine Vereinbarung (z.B. Berechnungsmodell oder Pauschalbetrag) getroffen wurde. Zur Zeit der HOAI 2013 mit ihren Mindest- und Höchstsätzen konnte auf eine schriftliche Vereinbarung im Hinblick auf das BGH Urteil 2003 verzichtet werden. Mit der aktuellen HOAI 2021 wird zumindest eine textliche Vereinbarung zur Anrechnung mitzuverarbeitender Bausubstanz notwendig. Dadurch ist für beide Vertragsparteien mehr Rechtssicherheit gewährleistet. Das aufgeführte Grundsatzurteil (BGH 27.02.2003) ist seit der Gültigkeit der HOAI 2013 / 2021 nicht mehr in seiner Gänze anwendbar.

8.2 Rechtsprechung zur Berücksichtigung der vorhandenen - (HOAI 1988, 1996 / 2002), der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013) und Wegfall der Mindest- und Höchstsätze (HOAI 2021)

Die verschiedenen Gerichtsurteile in Bezug auf das Planen und Bauen im Bestand, hier v.a. die Historie der vorhandenen Bausubstanz (HOAI 1988, 1996 / 2002) und der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 / 2021) werden kurz dargestellt. Ergänzend wird das EuGH - Urteil vom 04.07.2019 erläutert, aus der sich die aktuell gültige Novellierung der HOAI 2021 ableiten lässt.

8.2.1 BGH-Urteil vom 19.06.1986 VII ZR 260/84, BauR 1986 S. 593 ff.

Der BGH traf in seinem Urteil 1986 in Bezug auf die HOAI 1977 / 1986 eine grundlegende Entscheidung im Hinblick auf die ortsüblichen Preise der vorhandenen oder vorbeschafften Baustoffe oder Bauteile. Diese werden als anrechenbare Kosten anerkannt, sobald diese durch den Auftraggeber veranlasst und mitverarbeitet werden. Der BGH hatte bei einem Umbau die wieder verwendeten Gebäudeteile als anrechenbare Kosten anerkannt, insofern sie mitverarbeitet wurden. Auch wenn ein Umbauzuschlag vereinbart wurde, steht demnach der Anrechnung der entsprechenden Gebäudeteile nichts entgegen.¹⁸⁶

8.2.2 OLG Hamm Urteil vom 21.12.1995, Az. 21 U 15/95

Erstmalig beschäftigte sich das OLG Hamm mit der Anwendbarkeit des Verordnungstextes der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz (§ 10 (3a) HOAI 1988). Das OLG Hamm entschied, dass die vorhandene Bausubstanz, falls sie technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten anzusetzen ist, auch wenn keine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde. Falls die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz bei fehlender Vereinbarung nicht angesetzt werden, entsteht eine Deckungslücke im Ausgleich des gegenseitigen Verpflichtungsverhältnisses. Über die Einbeziehung der korrekten anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz in die entsprechende Kostenermittlung wird ein korrektes Vorgehen gewährleistet. Bei Nichtbefolgen dieses Grundsatzes käme es dann zu einem einseitigen Bestimmungsrecht und damit zu einer nicht korrekten Kostenermittlung.¹⁸⁷

8.2.3 BGH-Urteil vom 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11/02, 1667 BauR 2003, S. 745 ff.

Der BGH stellte mit dem Urteil vom 27.02.2003 eine grundlegende Weichenstellung hinsichtlich des Verständnisses der „Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz“ dar. Zu klären galt es, wie die angemessene Berücksichtigung zu erfolgen hatte. So wurde durch den Verordnungsgeber mit der Formulierung „ist bei den anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen“ (§ 10 (3a) HS 1 HOAI 1988, 1996 / 2002) der zwingende

¹⁸⁶ BGH 1986, VII ZR 260 / 84, Karlsruhe, 1986

¹⁸⁷ Vgl. OLG Hamm, Urteil vom 21.12.1995, Az:21 U 19 / 95

preisrechtliche Charakter zum Ausdruck gebracht. Die Formulierung „der Umfang der Anrechnung bedarf der schriftlichen Vereinbarung“ (§ 10 (3a) HS 2 HOAI 1988, 1996 / 2002) beinhaltet lediglich eine Klarstellungsfunktion, dass ein einseitiges Bestimmungsrecht einer Partei ausgeschlossen sei. Deshalb habe die schriftliche Vereinbarung lediglich eine klarstellende Funktion. Sie kann jederzeit bis zur Schlussrechnung nachgeholt werden; bei nicht zustande kommen einer Vereinbarung entfällt nicht die grundsätzliche und preisrechtliche bindende Anordnung, die vorhandene Bausubstanz nach § 10 (3a) HS 1 HOAI 1988, 1996 / 2002 angemessen zu berücksichtigen. Die HOAI enthält keine differenzierten Angaben dazu, nach welchen Maßstäben vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen ist.¹⁸⁸

Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ist bei den anrechenbaren Kosten insbesondere im Hinblick auf die Leistung des Auftragnehmers angemessen zu berücksichtigen. Zur weiteren Konkretisierung ist durch die amtliche Begründung belegt, dass der Umfang der Anrechnung insbesondere von der Leistung des Auftragnehmers abhängt. Nach der amtlichen Begründung ist die Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz nur in geringem Umfang anzurechnen, wenn die Mitverarbeitung durch den Auftragnehmer nur geringe Leistungen erfordert. Der BGH argumentiert in dem Urteil, dass die vorhandene Bausubstanz in den einzelnen Leistungsphasen bei fehlender Mitverarbeitung nicht berücksichtigungsfähig ist. Daher ist der Umfang von der speziellen Leistung abhängig.¹⁸⁹

Die Leistung bezieht sich auf die Tätigkeit, d.h. auf die Arbeit des Auftragnehmers und nicht auf den Umfang der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich genannter Kriterien in räumlicher, funktionaler, gestalterischer und quantitativer Hinsicht.¹⁹⁰

Der BGH hat auch die Systemwidrigkeit der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz betrachtet, da der Ordnungsgeber das Prinzip der aufwandsneutralen anrechenbaren Kosten verlassen habe. Dies ist legitim, solange sich diese Vorgaben im Rahmen der damaligen Ermächtigung des § 10 (1,2) MRVG¹⁹¹ bewegen. Der BGH urteilte die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz sind in den einzelnen Leistungsphasen anzurechnen, wo der Auftragnehmer auch eine Leistung im Rahmen der Mitverarbeitung nachweislich erbracht hat. Der BGH¹⁹² räumte bei der Anwendbarkeit der Honorarregelungen des § 10 (3a)

¹⁸⁸ BGH 2003, 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11/02, 1667 in BauR 2003, S. 745 ff. S.6

¹⁸⁹ Vgl. Amtliche Begründung zur HOAI 1988, BR-Drucksache 594/87, Bonn, 1987, S. 100

¹⁹⁰ Vgl. Seifert, W. Anrechenbare Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz - Was ist angemessen i.S.v. § 4 (3) HOAI in BauR, 2017, S.468 ff.

¹⁹¹ Art. 10 (1 Art. 10 § 2 Abs.2 MRVG Art. 10 § 1 (2) MRVG Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure / Art 10 § 2 MRVG Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten, BGBl. I 1745, 1749 i.d.F. 1984, Berlin, 2013

¹⁹² Vgl. Seifert, W. Anrechenbare Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz - Was ist angemessen i.S.v. § 4 (3) HOAI in BauR, 2017, S.468 ff.

HOAI 1988, 1996 / 2002 Verständnis- und Anwendungsschwierigkeiten ein.¹⁹³ Das Problem der Höhe der Anrechnung bedarf einer eindeutigen Regelung. Falls dies scheitert, hat der Auftragnehmer trotzdem das Anrecht auf entsprechende Honorierung. Die HOAI enthält keine differenzierten Angaben, nach welchen Maßstäben vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen ist.¹⁹⁴

Für die praktische Umsetzung sind die beiden folgenden Leitsätze, die v.a. im Rahmen der HOAI 1988, 1996 / 2002 gelten, anzuwenden. Diese sind auf die HOAI 2013 / 2021 zu übertragen, wobei hier das einstufige Kostenberechnungsmodell zu berücksichtigen ist.

▪ **Leitsatz zur Schriftform**

*Der Auftragnehmer, d.h. Architekt oder Ingenieur, kann unter den Voraussetzungen des § 10 (3a) HOAI 1996 / 2002 auch dann, wenn eine schriftliche Vereinbarung scheitert, seinen Honoraranspruch nach anrechenbaren Kosten berechnen, bei denen die vorhandene Bausubstanz angemessen berücksichtigt ist.*¹⁹⁵

▪ **Leitsatz zur Mitverarbeitung**

*Hat der Architekt oder Ingenieur bei den Grundleistungen einzelner Leistungsphasen vorhandene Bausubstanz nicht technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, ist es angemessen, diese Bausubstanz insoweit nicht bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.*¹⁹⁶

8.2.4 OLG Frankfurt, Urteil vom 06.06.2006, Az. 8 U 85/05

Das OLG Frankfurt beschäftigte sich mit vorgenanntem Urteil des BGH¹⁹⁷ und teilte dessen Auffassung, dass es unter Berücksichtigung des Ausnahmetatbestandes dieser Norm der Systematik der Verordnung entspreche, wenn eine Differenzierung der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich einzelner Leistungsphasen, falls diese technisch oder gestalterisch mitverarbeitet worden sind, erfolgt.¹⁹⁸

8.2.5 LG Bad Kreuznach Urteil vom 27.07.2006 Az. 2 O 186/05

Das Landgericht hat im Urteil vom 27.07.2006 den Ausschluss einer Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz für unwirksam erklärt, da gegen das Mindestsatzgebot der HOAI 1996 / 2002 verstoßen werde.¹⁹⁹

¹⁹³ Art. 10 (1 Art. 10 § 2 Abs.2 MRVG Art. 10 § 1 (2) MRVG Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure / Art 10 § 2 MRVG Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten, BGBl. I 1745, 1749 i.d.F. 1984, Berlin, 2013

¹⁹⁴ BGH 2003, 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11/02, 1667 in BauR 2003, S. 745 ff. S.6

¹⁹⁵ Siemon, K. D.: BGH spricht Klartext - Mitverarbeitete Bausubstanz grundsätzlich anrechenbar in: PBP Planungsbüroprofessionell, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, 05.2003, S.5 ff.

¹⁹⁶ Vgl. ebenda, S. 5 ff.

¹⁹⁷ BGH 2003, 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11/02, 1667 in BauR 2003, S. 745 ff. S.6

¹⁹⁸ OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 06.06.2006, Az. 8 U 85/05, Frankfurt / Main, 2006

¹⁹⁹ LG Bad Kreuznach, Urteil vom 27.07.2006, Az. 2 o 186/05

8.2.6 LG Köln, Beschluss vom 15.01.2008, Az. 5 O83/07

Das LG Köln beschäftigte sich erstmals mit der Vereinbarung, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitzuverarbeiten ist, sich auf 0,00 € beläuft. Der Auftragnehmer, der Kläger, vertrat die Auffassung, dass diese Vereinbarung über die angemessenen mitzuverarbeitende Bausubstanz unwirksam sei, da diese zu einer Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI 1988, 1996 / 2002 führe. Das Gericht hat aber die Honorarvereinbarung als wirksam bezeichnet, da der Auftragnehmer die Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz nicht konkret nachweisen konnte.

In vorliegendem Fall konnte der Auftragnehmer keinen Hinweis vortragen, dass das vorliegende vereinbarte Honorar insgesamt die Mindestsätze erreicht oder unterschritten hat. Der Kläger, d.h. der Auftragnehmer, konnte keine Anhaltspunkte vortragen, dass das vorliegende Honorar insgesamt die Mindestsätze erreicht. Festgestellt wurde, dass die sachgerechte Bewertung der angemessenen zu berücksichtigenden Bausubstanz relativ schwierig ist, da die Höhe je Leistungsphase nach der HOAI 1988, 1996 / 2002 stark variieren kann. Anzumerken ist, dass sich zum Zeitpunkt des Urteils durch die jeweiligen Kostenermittlungsarten die angemessene Berücksichtigung auf die einzelnen Leistungsphasen unterschiedlich auswirke. Gleichzeitig war auch die Leistung zu berücksichtigen. Deshalb war eine Berücksichtigung relativ schwierig und schwer korrekt zu ermitteln.²⁰⁰

8.2.7 OLG Köln, Beschluss vom 14.08.2008, Az. 24U 60/08

Im Revisionsverfahren vom 14.08.2008 beschäftigte sich das OLG Köln nochmals mit oben aufgeführtem Urteil hinsichtlich der Vereinbarung, die den Wert der vorhandenen Bausubstanz auf 0,00 € festlegten. Die Vereinbarung wurde für zulässig erklärt, da der Auftragnehmer nicht nachweisen konnte, worin die Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz bestand.²⁰¹

8.2.8 LG Görlitz, Urteil vom 13.09.2014, Az. GR 1 O 355/12

Das Landgericht Görlitz stellte im Urteil vom 13.09.2014 fest, dass § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 zunächst als Ausgleichsvorschrift bei den anrechenbaren Kosten zu verstehen²⁰² ist. Die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz werden als Ausgleich herangezogen, da keine unternehmerischen Leistungen entstehen. Die vorhandene Bausubstanz ist nicht neu herzustellen, dadurch werden dem Auftraggeber Kosten erspart. Diese Arbeiten des Auftragnehmers an der vorhandenen Bausubstanz sind nach der Verordnung aber durch ein entsprechende Honorar zu vergüten.²⁰³

²⁰⁰ LG Köln, Beschluss vom 15.01.2008, Az.5 O83/07

²⁰¹ OLG Köln, Beschluss vom 14.08.2008, Az. 24U 60/08

²⁰² Vgl. Korbion, H., Mantscheff, J., Yvgen, K.: HOAI, § 10 Rn. 34; Locher, U., Koeble, W., Frik, W.: HOAI, § 10 Rn. 89

²⁰³ LG Görlitz, Urteil vom 13.09.2014, Az. GR. 1 O 355/12

8.2.9 OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2014, Az. 5 U 51/13 Abruf-Nr. 143500

Der Umbauzuschlag und die anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz sind getrennt und in der Wirkung additiv anzusetzen. Dieser Grundsatz gilt sowohl für die HOAI 1988, 1996 / 2002 als auch für die HOAI 2013 / 2021. In der Regel treten beide Abrechnungsparameter, d.h. die Zuschläge und die angemessene Berücksichtigung mitzuverarbeitender Bausubstanz, in der Praxis häufig zusammen auf.

Da beide Vertragsparteien freundschaftliche Umgangsformen hegten, wurde ein Pauschalhonorar vereinbart, lag aber laut Urteil unterhalb der Mindestsätze. Die pauschale Abrechnung wurde zugelassen. Allerdings habe diese i.d.R. nicht unterhalb der Mindestsätze zu liegen und nach § 7 HOAI 2013 müsse ein Ausnahmefall zur Unterschreitung der Mindestsätze vorliegen. Allerdings reiche nach Auffassung des Gerichts ein freundschaftlicher Umgang als Ausnahmetatbestand nicht aus.²⁰⁴

8.2.10 EuGH Luxemburg, Urteil vom 04.07.2019

Ziel der Europäischen Kommission war es, sicherzustellen, dass alle EU - Länder das EU - Recht ordnungsgemäß anwenden, u.a. die Gewährleistung eines offenen Binnenmarktes und keine Marktzutrittsschranken (hier: Zugangsbeschränkungen für Planungsleistungen). Vor diesem Hintergrund wurden die verbindlichen Honorare der HOAI 2009 / 2013 mit ihren Mindest- und Höchstsätzen als Marktzutrittsschranken für nicht inländische Architekten und Ingenieure gewertet.²⁰⁵ Wichtiges Argument der EU - Kommission war durch die Beibehaltung der Mindest- und Höchstsätze die Einschränkung der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit von EU - Dienstleistungsanbietern, die durch die HOAI 2009 / 2013 nicht gewährleistet wurde. Die Europarechtskonformität wird als übergeordnetes Ziel der EU - Kommission durch die Sicherstellung der fristgerechten, vertrags- und ordnungsgemäßen Anwendung des EU - Rechts unter der Obhut des Europäischen Gerichtshofes (EUGH) über alle Verträge in ihren Mitgliedsstaaten kontrolliert und überprüft. Bei Vorliegen eines vermeintlichen Verstoßes gegen dieses Recht ist ein sogenanntes mehrstufiges EU - Vertragsverletzungsverfahren durchzuführen. Die Kommission kann dabei Maßnahmen ergreifen, falls ein Mitgliedstaat die EU - Richtlinien nicht rechtzeitig in nationales Recht umsetzt.

Aufgrund der Beibehaltung der Höchst- und Mindestsätze in der HOAI 2013 wurde bereits am 10.03.2015 bilaterale Gespräche (EU - Kommission und Mitgliedsstaaten führen einen informellen bilateralen Dialog > EU - Pilotverfahren > geregelt werden nur bilaterale Sachverhalte, d.h. die den grenzüberschreitenden Rechtsverkehr von EU - Bürgern

²⁰⁴ OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2014, Az.5 U 51/13 Abruf-Nr. 143500

²⁰⁵ Vgl. Kalte, P., Wiesener, M.: Mindestsätze und Höchstsätze der HOAI verstoßen gegen Europarecht, in Deutschem Ingenieurblatt, 09.09.2019

betreffen²⁰⁶), als erste Phase der Anwendung des EU - Rechts mit den beteiligten Mitgliedstaaten durchgeführt. Die BRD äußerte sich zum EU - Pilotverfahren der EU - Kommission. Die Kommission leitete daraufhin von Amts wegen ein EU - Vertragsverletzungsverfahren ein, dass sich über mehrere festgelegte Etappen erstreckte. Am 18.05.2015 wurde die Bundesrepublik Deutschland durch die EU - Kommission aufgefordert, die Mindest- und Höchstsätze der HOAI nicht weiter beizubehalten, da diese gegen das übergeordnete EU - Recht verstießen. Die Bundesrepublik Deutschland trat diesen Vorwürfen am 22.09.2015 entgegen und erläuterte, dass die HOAI die Niederlassungsfreiheit ausländischer Architekten und Ingenieure nicht beeinträchtige. Falls eventuell doch eine Beschränkung vorhanden wäre, wären diese durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt. Am 25.02.2016 gab die Bundesrepublik eine begründete Stellungnahme ab. Mit dem Schreiben vom 13.05.2016 hielt sie an ihrer Stellungnahme fest und widersprach der Argumentation der EU - Kommission. Die EU - Kommission leitete daraufhin gegen die Bundesrepublik Deutschland als Folge der nicht abgeholten Vertragsverletzung Klage beim EUGH ein.²⁰⁷

8.2.10.1 Gründe der EU - Kommission

Die EU - Kommission begründete die Klage vor dem EuGH mit der Beschränkung der Niederlassungsfreiheit von EU Ausländern, die keine gleichwertigen Leistungen unter den verbindlichen Mindestsätzen anbieten könnten. Gleichzeitig verstoße die HOAI gegen Art. 15 RL 2006 / EG (Dienstleistungsrichtlinie)²⁰⁸, der Mindest- und Höchstpreise nur unter den dort genannten Bedingungen zulasse. Bei dem Wegfall der Mindestsätze sei der Verlust der Qualität aufzuzeigen. Seitens der EU - Kommission sind keine qualitätssichernden Dienstleistungen aufgrund fehlender Mindestpreise erkennbar. Viele Beispiele für Honorarvereinbarungen aus der Praxis unterhalb der Mindestsätze seien bekannt, die keine Qualitätseinbußen bei den Leistungen erkennen lassen. Lediglich der Auftragnehmer kann die zu erbringende Qualität einschätzen. Die Mindestsätze dienen daher nicht der Qualitätssicherung und dem Verbraucherschutz. Die Regelungen über die Qualifikation und Haftung sichern eher die zu würdigende Qualität. Der Erhalt und der Fortbestand des Dienstleistungsbetriebs und das persönliche Auskommen der Auftragnehmer sei kein zwingender Grund des Allgemeininteresses.²⁰⁹

²⁰⁶ Vgl. Meurer, K.: Die HOAI ist immer noch wirksam, in IBR - online, Mannheim2019, S. 1143

²⁰⁷ Vgl. Kalte, P., Wiesener, M.: ebenda

²⁰⁸ Dienstleistungsrichtlinie 2006 / 123 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, Luxemburg, 2006

²⁰⁹ Vgl. Kalte, P., Wiesener, M.: ebenda

8.2.10.2 Gegenargumente der BRD

Die Bundesrepublik Deutschland entgegnete, die HOAI sichere hochwertige Planungsleistungen, diene dem Verbraucherschutz, der Bausicherheit und vermeide Fehler bei der Ausführung, dass sie durch Bauherrenverbände und Verbraucherverbände gestärkt werde und sie erhalte die Marktstruktur aus kleinen und mittleren Unternehmen. Bei geringeren Honoraren würde die Qualität leiden und eine Abwärtsspirale von Honorar und Qualität würde erfolgen. In der Urteilsbegründung war dezidiertes Argument des EuGH das sogenannte Berufsausübungsrecht. Die BRD begründete, dass der Zugang zu Planungsleistungen nicht beschränkt sei und es bestehe keine Niederlassungsfreiheit. Die HOAI würde auch präventiv wirken. Gleichzeitig würden durch die Höchstsätze überzogene Forderungen der Auftragnehmer unterbunden werden.²¹⁰

8.2.10.3 Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Vierte Kammer) zur Europarechtskonformität der HOAI

Durch das Vertragsverletzungsverfahren und abschließende Urteil des EUGH vom 04.07.2019 wurde festgestellt, dass die Höchst- und Mindestsätze der HOAI dem Art. 15 DLR widersprechen, jedermann kann Planungsleistungen erbringen und die Qualität kann nicht durch Mindest- und Höchstsätze gesichert und begründet werden. Die BRD wurde deshalb dazu verurteilt, den festgestellten Mangel durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.²¹¹

8.2.10.4 Entscheidungsgründe für das EuGH

Der EuGH führte an, dass der jeweilige Mitgliedstaat, der seine Forderung im Sinne von Art. 15 der Richtlinie 2006 / 123²¹² rechtfertigt, sich auf einen zwingenden Grund des Allgemeininteresse berufen können muss. Im vorliegenden Fall muss die BRD positiv belegen, dass die Regelung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet ist und dass das Ziel mit keiner anderen vorstellbaren Maßnahme unter den gleichen Bedingungen erreichbar ist. Ansonsten würde dem Mitgliedstaat seine nationale Regelungsbefugnis entzogen werden. Der EuGH erkannte die seitens der BRD angeführten Ziele, die Qualität der Arbeiten, den damit verbundenen Verbraucherschutz, den Erhalt der Baukultur, des ökologischen Bauens, des kulturellen und historischen Erbes und des Umweltschutzes als zwingende Gründe des Allgemeininteresse an.

Der EuGH stellte weiter fest, dass die Festsetzung eines Mindestpreises dazu führt, dass ein Konkurrenzkampf vermieden wird. Durch die Qualität der Planung bestehe eine starke

²¹⁰ Vgl. Kalte, P., Wiesener, M.: Mindestsätze und Höchstsätze der HOAI verstoßen gegen Europarecht, in Deutschem Ingenieurblatt, 09.09.2019

²¹¹ Vgl. EuGH, Urteil Rs. C - 377/ 17, Abruf-Nr. 209725, Luxemburg, 04.07.2019

²¹² Dienstleistungsrichtlinie 2006 / 123 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, Luxemburg, 2006

Planungsasymmetrie, da die Planer über Fachkenntnisse verfügen, die die Kunden, d.h. die Auftraggeber so nicht besitzen. Dadurch ist die Qualität der Planung schwer zu beurteilen, so der EuGH.

8.2.10.5 Folgen in Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und deren Berechnungsmethoden

Das EuGH - Urteil hat indirekte Auswirkungen auf das Planen und Bauen im Bestand, auch auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz. So wurde bisher durch die Nichtberücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz von einer Unterschreitung der Mindestsätze gesprochen. Dieser Tatbestand ist nicht mehr gegeben.

Ein weiterer Aspekt war nach dem BGH - Urteil²¹³ die Erforderlichkeit der Anrechenbarkeit der korrekten Anrechenbarkeit der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, die im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze abzurechnen war. Ohne Vereinbarung in Textform ist die Anrechnung der Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nicht mehr möglich. Der BGH²¹⁴ hat sich in seine Argumentation auf die damalige HOAI 1988, 1996 / 2002 im Hinblick auf die schriftliche Erfordernis und deren klarstellende Wirkung bezogen. Durch das EUGH - Urteil und die daraus resultierende HOAI 2021 ist eine andere rechtliche Grundlage geschaffen worden und die Vorgehensweise wie in den vorigen Rechtsverordnungen ist aufgrund des Entfalls der Mindest- und Höchstsätze so nicht mehr gegeben. Die anrechenbaren Kosten mitzuverarbeitender Bausubstanz können nur bei einer Vereinbarung in Textform noch angesetzt werden.

8.3 Forschungs- und Sachverständigengutachten

Der Bundesrat forderte 2002, die HOAI zu „vereinfachen, transparenter zu gestalten und Anreize für kostensparendes Bauen aufzunehmen.“²¹⁵ Übergeordnete Ziele waren bereits damals die EU - Dienstleistungsrichtlinie²¹⁶ zu beachten, die geforderte Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit der EU zu gewährleisten, aber die Mindest- und Höchstsätze weiter beizubehalten. Diese Vorgaben wurden in der HOAI 2009 für das Inland erfüllt, für Auftragnehmer mit Sitz im Ausland sind an die HOAI 2009 nicht gebunden. Die zu erwartenden Nachteile im Wettbewerb mit ausländischen Auftragnehmern nahm der Ordnungsgeber billigend in Kauf.

Für den weiteren Reformprozess (HOAI 2009 und HOAI 2013) wurden drei wissenschaftliche Gutachten auf den Weg gebracht.

²¹³ Vgl. EuGH, Urteil Rs. C - 377/ 17, Abruf-Nr. 209725, Luxemburg, 04.07.2019

²¹⁴ Vgl. ebenda

²¹⁵ Averhaus, R., Siemon, K. D.: HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden mit Beispielen und Praxistipps, 2. Überarbeitete Auflage, Berlin, 2012, S. VII

²¹⁶ EU Dienstleistungsrichtlinie 2006 / 123 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, Luxemburg, 2006

So wurde im Vorfeld zur HOAI 2009 ein erstes Forschungsgutachten („Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure“²¹⁷) in Auftrag gegeben. Bereits zu diesem Zeitpunkt postulierte der Bundesrat, dass weitere Novellierungen und redaktionelle Veränderungen notwendig seien.

Nach Rechtskraft der HOAI 2009 wurden als Vorbereitung auf die HOAI 2013 nochmals Gutachten in Auftrag gegeben, um u.a. die Leistungsbilder weiter zu modernisieren, da der Bundesrat die Regierung beauftragt hatte, die Leistungsbilder zu modernisieren und zu vereinheitlichen. Ziel war es, die Honorarstruktur unter dem Blickwinkel des Wandels der Berufsbilder, der Umweltbelange und der Regeln der Technik zu aktualisieren.

Für den Reformbedarf der folgenden Novellierung wurde 2011 eine Trennung der Gutachten, eine Aufgabentrennung zwischen den Ministerien dahingehend vorgenommen, dass die Untersuchung des baufachlichen Aktualisierungsbedarfs, insbesondere der Leistungsbilder, in die Zuständigkeit des BMVBS („Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²¹⁸) und die Aktualisierung der Honorartafelwerte der HOAI in der Zuständigkeit des BMWi („Aktualisierungsbedarf zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure / TU Dresden“²¹⁹) gelegt wurden.

Das Teilthema der Anrechenbarkeit der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde in allen Phasen der Begutachtung mitbehandelt. Vorgabe war die Prüfung, Aktualisierung und Reformierung des Honorarparameters mitzuverarbeitender Bausubstanz.

8.3.1 Gutachten in Bezug auf die Novellierung der HOAI 2009

Ziel des ersten wissenschaftlichen Gutachtens (Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure) war die Honorarordnung „systemkonform zu vereinfachen, transparenter und flexibler zu gestalten“.²²⁰ Dieses Ziel wurde bereits bei der vorigen Novellierung angesprochen, wurde aber erst in der HOAI 2009 umgesetzt.

Eine interdisziplinär zusammengesetzte Forschungsgemeinschaft²²¹ mit Sachverständigen, Rechtsanwälten und Wissenschaftlern der TU Berlin haben die HOAI 1988, 1996 / 2002 analysiert, um Novellierungsvorschläge zur Fortentwicklung der HOAI zu formulieren. Diese Erkenntnisse wurden in dem damals entwickelten „Statusbericht 2000 plus Architekten und Ingenieure“²²² zusammengefasst. Eines der Themen war, dass die Einbeziehung der vorhandenen,

²¹⁷ Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Forschungsgemeinschaft TU Berlin > Enseleit, D. Löffelmann, P., Meran, G. Mertes, R. Schramm, C. Schwarze, R), u.a.: Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure, Abschlussbericht, Forschungsvorhaben im Auftrag des BMWi, Berlin, 2001

²¹⁸ Vgl. Schach, R., Hentschel, M., Flemming, C., Wach, M., Marschner, H., Schmuck, M., Flemming, I.: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieur (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

²¹⁹ Vgl. Amtl. Begründung zur HOAI 2009, BR - Drs. 395 / 09S., Berlin, 2009, S. 1 ff.

²²⁰ Vgl. ebenda, S.1 ff.

²²¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Forschungsgemeinschaft TU Berlin) Enseleit, D. Löffelmann, P., Meran, G. Mertes, R. Schramm, C. Schwarze, R, u.a.: Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure, Abschlussbericht, Forschungsvorhaben im Auftrag des BMWi, Berlin, 2011

²²² Vgl. ebenda,

später mitzuverarbeitenden Bausubstanz, zu Anwendungsschwierigkeiten führe und Abhilfe zu schaffen werden solle.

Die an dem Gutachten beteiligten Fachleute haben eine Empfehlung in Bezug auf die Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz gegeben. Ziel sollte sein, eine Neuregelung zu erarbeiten, um die immer wieder auftretenden Probleme bei der Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz zu entschärfen.

▪ **Vorgeschlagene Novellierung der Ermittlung und Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Statusbericht 2000 plus > (Novellierung und Neufassung des § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002)**

„Vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet werden muss, ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen; der Umfang der Anrechnung bedarf der schriftlichen Vereinbarung. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart ist, gilt ein Zuschlag von 20 vom Hundert der sonstigen anrechenbaren Kosten als vereinbart.“²²³

Nach Meinung der Gutachter stand die einzelfallbezogene Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz im Widerspruch zur sonstigen Systematik der Honorarordnung. Durch den Wegfall der einzelfallbezogenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der Einführung eines prozentualen Aufschlages auf einen modifizierten Umbauschlag würde eine praktikablere Lösung entstehen. Konkret wurde empfohlen, die bisherige Einzelfallbezogenheit in Bezug auf die Ermittlung und Bewertung der vorhandenen Bausubstanz aufzugeben, was von vielen kritisch gesehen wurde.²²⁴ Das Ziel, eine Vereinfachung bei der Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz zu erreichen, wurde aber nicht aufgegeben. So wurde später (HOAI 2009) ein Zuschlag bis zu 80 % als Umbauschlag in die Verordnung aufgenommen. Die Empfehlung des Gutachtens wurde in der HOAI 2009 in Form eines modifizierten Umbauschlages umgesetzt.

Diesem Ansatz stimmte der Arbeitskreis IV „Architekten- und Ingenieurrecht“ des 1. Baugerichtstags 2006²²⁵ einstimmig zu.

8.3.2 Gutachten und Stellungnahmen der Berufsverbände in Bezug zur HOAI 2013

Im Rahmen der Vorbereitung der folgenden Novellierung, die eine Aktualisierung in Bezug auf die Leistungsbilder und deren Honorierung beinhalten sollte, wurden zwei weitere Gutachten in Auftrag gegeben.

Zuerst verständigten sich Auftraggeber- und Auftragnehmervvertreter gemeinsam auf die inhaltliche Überarbeitung der Leistungsbilder (Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder²²⁶). In einem weiteren wissenschaftlichen Gutachten für das BMWi

²²³ Vgl. ebenda,

²²⁴ Vgl. ebenda,

²²⁵ Vgl. 1. Deutscher Baugerichtstag, Arbeitskreis IV, Empfehlung 14, Hamm, 19.20.05.2006

²²⁶ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder, Wien 2011

(Aktualisierungsbedarf zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure²²⁷) wurden Vorschläge zur Ermittlung der angemessenen Höhe der Honorare der geänderten Leistungsbilder erarbeitet.

8.3.2.1 Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS)

Ein Anliegen im Rahmen eines Forschungsprojekts „Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“ unter der Leitung von Prof. Dipl. Ing. Hans Lechner²²⁸ war es, die Leistungsbilder zu aktualisieren und fortzuschreiben. Dabei wurden die verschiedenen Vertreter der Auftraggeber mit deren Anwender- und Erfahrungswissen unmittelbar in den Untersuchungsprozess des Projekts eingebunden.²²⁹ Ergebnis sollten Vorschläge hinsichtlich der Überarbeitung der Grundleistungen und der besonderen Leistungen aller Leistungsbilder im Hinblick auf die aktuellen fachlichen, technischen und rechtlichen Anforderungen sein.

Erklärtes Ziel war, kein eigenes Leistungsbild für die Leistungen für das Planen und Bauen im Bestand zu entwickeln. Gleichzeitig sollten auch keine eigenständigen Honorartafeln für Leistungen beim Planen und Bauen im Bestand entwickelt werden. Es war aber beabsichtigt, den § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 in der vormaligen Form aufgrund der bekannten Problematik nicht wieder einzuführen. Leistungen im Bestand (§ 35 HOAI 2009) sollten anhand der Honorarparameter, z.B. Honorarzone, Aufwand, Punktbewertung, präzisiert werden, damit die Höhe des angemessenen Zuschlages (Umbauzuschlag) wieder definiert werden kann.

Intention war, eine praxisgerechte, leicht anwendbare Regelung zum Planen und Bauen im Bestand zu finden. Klar war zu diesem Zeitpunkt in Bezug auf die HOAI 2009, dass es nicht ausreichend ist, durch einen alleinigen erhöhten Umbauzuschlag (§ 35 HOAI 2009) eine angemessene Honorierung dieser speziellen Leistungen zu erreichen. Aus Gründen der in der praktischen Umsetzung unzureichenden Honorierung wurde ein erhöhter Umbauzuschlag vorgeschlagen, die Bemessungsgrundlage bei der Wiedereinführung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu modifizieren und zu vereinfachen. Die bisherige hohe Streit anfälligkeit bei der Identifikation (Bezeichnung) und Bewertung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sollte reduziert werden, die Einzelfallgerechtigkeit entgegen der Systematik der Verordnung (HOAI 2009) wieder hergestellt und gewährleistet werden.²³⁰

Die Regulierung des Honorars beim Planen und Bauen im Bestand sollte wieder über zwei Parameter analog zur Regelung in der HOAI 1988, 1996 / 2002 erfolgen. Deshalb wurden die beiden unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen, die Berücksichtigung der

²²⁷ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012, S.237

²²⁸ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS), Wien 2011

²²⁹ Vgl. ebenda

²³⁰ Vgl. ebenda

mitzuverarbeitenden Bausubstanz und der Umbauszuschlag wieder getrennt.²³¹ Oftmals konnte seit Inkrafttreten der HOAI 2009 nur ein Zuschlag von maximal 20% bis 40 % erzielt werden.²³² Die im Gutachten geforderten und durch die verschiedenen Arbeitsgruppen verabschiedeten Ansätze beim Planen und Bauen im Bestand wurden auch größtenteils in die zu novellierende Verordnung wiederum aufgenommen. Auch der angestrebte Ansatz, der in der HOAI 1988, 1996 / 2002 bereits vorhanden war, wurde wiederum aufgenommen. Dabei wurde postuliert, dass der Umbauszuschlag in die folgende Novellierung der HOAI 2013 wiederum als „Umgestaltungen mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand“ eingehen sollte. Parallel dazu wurde im Gutachten die Zuschlagshöhe bei Umbauten auf die alte Regelungen der HOAI 1988, 1996 / 2002 zurückgeführt.

Die vorgeschlagenen Regelungen wurden später in die systematischen Begriffsbestimmungen (§ 2 (6) HOAI 2013) der Novellierung aufgenommen. Gleichzeitig wurde die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Kosten im § 4 (3) HOAI 2013 „anrechenbare Kosten“ und der modifizierte Umbauszuschlag im § 6 (2) HOAI 2013 „Grundlagen des Honorars“ in seiner vormaligen Form wieder aufgenommen.

Ein Konsens der betreffenden Facharbeitsgruppe „Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²³³ über die Anrechenbarkeit der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde nicht erreicht. Die Mehrheit der Mitglieder der Arbeitsgruppe votierte dafür, die vorhandene Bausubstanz wieder als mitzuverarbeitende Bausubstanz als durch Bauleistungen hergestellte Bauteile oder Anlagen, die vor Beginn der Maßnahme bereits erstellt wurden und dann in der anstehenden Planung mitverarbeitet werden, in die Verordnung aufzunehmen. Diese wurde mit der Terminologie technisch, konstruktiv, funktional, gestalterisch oder ökologisch zu berücksichtigende Teile oder Anlagen des zu planenden Bauwerks, d.h. bezogen auf das Objekt, umgesetzt.

Im Abschlussbericht wurde vorgeschlagen, den Neubauwert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz differenziert nach dem jeweiligen Leistungsbild mit einem empirisch über alle 9 Leistungsphasen mit Hilfe einer generalisierenden Bewertungsmethode ermittelten Abminderungsfaktor (bestehend aus Wert / Erhaltungszustand und Grad der Intensität der Bearbeitung), der als Mittelwert bei der Evaluation des Bearbeitungsaufwandes mehrerer durchgeführter Projekte der Kostengruppen 300 und 400 abgeleitet wurde, abzumindern.

²³¹ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012, S.237

²³² Vgl. ebenda, S.237

²³² Vgl. ebenda, S. 237

²³² Vgl. ebenda, S.237

²³³ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS), Wien 2011

Das Gutachtergremium zur „Evaluierung HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“ hat sich mit dem Zustand (Wert) in Bezug auf den jeweiligen Erhaltungszustand des Bauelements, welches in einem gewissen Bereich liegt, und mit dem Aufwand (Bearbeitungsintensität) in Bezug auf einen leistungsbildbezogenen pauschalierten Abminderungsfaktor befasst und auch einen entsprechenden Beschluss gefasst. Der Vorschlag, einen auf das gesamte Leistungsbild bezogenen statistisch ermittelten Faktor in die Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz miteinzubeziehen, wurde nicht in die HOAI 2013 aufgenommen.

Ergebnis des Beratungsprozesses war, die Empfehlung der erneuten Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz über die fiktiven Kosten der Herstellung der Bausubstanz, der Bauteile und Baustoffe (Neubauwert) abzüglich des Abminderungsfaktors, bestehend aus Wert- und Leistungsfaktor, methodisch analog zur Regelung in der HOAI 1988, 1996 / 2002 zu ermitteln. Dafür definierte die zuständige Facharbeitsgruppe für die Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und den dazugehörigen Abminderungsfaktor:

Berechnungsformel:

$$A = M \times W \times AF$$
$$AF = (WF \times LF)$$
$$= M \times W \times (WF \times LF)$$

Legende:

- A anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
M Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (z.B. m², m³, m², Stück)
W ortsüblicher Preis funktionsbezogener Wert für die vorhandener Bausubstanz (€)
AF Abminderungsfaktor der mitverarbeiteten (mitverwendeten) Bausubstanz (Setzt sich aus dem statistischem Mittelwert in den einzelnen Fachteilen (Leistungsbildern) zusammen) und besteht aus dem Erhaltungszustand und der Bearbeitungsintensität
EZ (WF) Erhaltungszustand (tatsächlicher wirtschaftliche, technische Alterung bzw. Abnutzung des Bauwerks (Objekts) >Darstellung des Nutz-, Gebrauchs-, Funktions-, ökonomischen Wert und Erhaltungswert
LF (BI) Bearbeitungsintensität > Grad der Intensität der Bearbeitung in den Leistungsphasen (statistischer Mittelwert: 0,4 – 0,7)²³⁴

Der Abminderungsfaktor ergibt sich als Produkt aus Erhaltungszustand (= Neubauwert abzgl. aktueller Restwert) und der Bearbeitungsintensität (= Leistung). Dieser berücksichtigt den Zustand der mitverwendeten Bausubstanz (Erhaltungszustand) und den jeweiligen Grad der Mitverarbeitung (Bearbeitungsintensität).

Der Leistungsfaktor, der nach dem BGH - Urteil (27.02.2003) vom jeweiligen Projekt einzelfallbezogen und auf die einzelnen Leistungsphasen bezogen sein muss, wird entsprechend dem Ergebnis des Beratungsprozesses differenziert für das jeweilige Leistungsbild pauschaliert vorgeschlagen. Somit wären keine einzelfallbezogenen projekt- und aufwandsabhängige Ermittlungen mehr notwendig. Der Auftragnehmer müsste seine erbrachten einzelnen Leistungen

²³⁴ Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: ebenda, S. 382 ff.

nicht mehr konkret aufzeigen und im Detail nachweisen. Dafür wurden daher verallgemeinernde Faktoren hinsichtlich der Leistungsbilder als kumulierte Mittelwerte abgeleitet und benannt. Diese ermittelte Anrechnungsfaktoren sollten als Mittelwert in den einzelnen verschiedenen Leistungsbilder der HOAI über alle Leistungsphasen die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz verallgemeinernd regeln. Die kumulierten Mittelwerte sind je Leistungsbild unterschiedlich. Die kumulierten Mittelwerte liegen zwischen 0,4 und 0,7. Dadurch sollten mit Hilfe der spezifischen allgemeingültigen Abminderungsfaktoren die zahlreichen gerichtliche Auseinandersetzungen minimiert werden.

Objektplanung Gebäude / Innenräume	0,73
Freianlagen	0,73
Thermische Bauphysik / Schallschutz	0,73
Objektplanung Ingenieurbauwerke	0,73
Verkehrsanlagen	0,82
Tragwerksplanung	0,38
Geotechnik	0,38
Technische Ausrüstung	0,51
Vermessung	siehe FAG 5

Abb.4: Kumulierte statistisch ermittelte Abminderungsfaktoren (Vorschlag)²³⁵

Die statistisch ermittelten Werte des Prozesses zur Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder sollten dann in einem folgenden Honorargutachten des BMWi überprüft werden.

8.3.2.2 Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der HOAI (BMWi / TU Dresden)

Nach dem Prozess zur „Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS)“ wurde ein weiteres Gutachten vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi)²³⁶ im Rahmen eines Forschungsprojekts an eine Gruppe von Gutachtern, Sachverständigen, Rechtsanwälten, Architekten und Ingenieuren, Vertretern der Auftraggeber und Auftragnehmer unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Schach, R. der TU Dresden²³⁷ beauftragt. Grundlage stellten der Abschlussbericht „Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²³⁸ und der Statusbericht 2000 plus²³⁹ zur HOAI 2009 dar. Wichtiges Anliegen war es, auf den erarbeiteten Ergebnissen die Honorartafelwerte der Honorarordnung entsprechend dem geänderten Planungsaufwand den aktualisierten Planungsprozessen neu zu bemessen. Diese wurden in der HOAI 2009 durchschnittlich um 10 Prozent angehoben. Der Mehr- und Minderaufwand im Rah-

²³⁵ Ebenda, S.389

²³⁶ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

²³⁷ Vgl. ebenda 2012

²³⁸ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS), Wien 2011

²³⁹ Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Forschungsgemeinschaft TU Berlin > Enseleit, D. Löffelmann, P., Meran, G. Meres, R. Schramm, C. Schwarze, R), u.a.: Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure, Abschlussbericht, Forschungsvorhaben im Auftrag des BMWI, Berlin, 2001

men der Leistungsbilder, die Baupreisentwicklung, die Entwicklung der Personal- und Sachkosten in den Planungsbüros und die notwendige Rationalisierung der Planungsprozesse waren damals wichtige Kriterien für die Anhebung der Honorartafelwerte.²⁴⁰

Ein weiteres Ziel war es, für den Bereich des Planens und Bauens im Bestand die Vorschläge des BMVBS - Abschlussberichts zu überprüfen und Empfehlungen zum weiteren operativen Vorgehen im Verordnungsgebungsverfahren zu entwickeln. Abschließende Empfehlungen zu den Honorarbemessungsgrundlagen, v.a. beim Planen und Bauen im Bestand, wurden nicht gegeben. Die bekannten Schwierigkeiten in der Praxis hinsichtlich des Umfangs der Mitverarbeitung und des Wertes der mitverarbeitenden Bausubstanz wurden in dem Gutachten nochmals problematisiert. In Bezug auf die Integration der mitzuverarbeitenden Bausubstanz waren, neben der Höhe der Abminderungsfaktoren (= Anrechnungsfaktoren) und deren Zusammensetzung, die Anwendbarkeit auf verschiedene Leistungsbilder zu bearbeitende Themen.

Beabsichtigt war eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage für die Honorarermittlung durch die angemessene Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, die hohe Streitanzfälligkeit zu reduzieren, eine größtmögliche Stabilität und eine Einzelfallgerechtigkeit bei der Ermittlung und Anrechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu erreichen. Dabei wurde das vormals entwickelte Honorarbemessungsmodell seit der HOAI 1988, 1996 / 2002 wiederum zu Grunde gelegt. Es war beabsichtigt, diese preisrechtlichen Regelungen ähnlich in die zu novellierende HOAI zurückzuführen. Ziel war, eine transparente und einfachere handhabbare Honorargrundlage für das Planen und Bauen im Bestand, v.a. bei der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, zu schaffen.

Eine Prüfung wäre ebenfalls vorzunehmen, „ob ähnliche oder gleiche Sachverhalte preisrechtlich oder leistungsbezogen gleich geregelt werden“²⁴¹ können. Grundlage ist dabei der verfassungsrechtlich vorgegebene Gleichbehandlungsgrundsatz. Wichtiges Ziel des Gutachtens war, beim Planen und Bauen im Bestand in Bezug auf die mitzuverarbeitende Bausubstanz „stringente und widerspruchsfreie“ Honorarregelungen“²⁴² in die Honorarordnung aufzunehmen.

Die exemplarisch vorgeschlagenen pauschalierten und kumulierten Leistungsfaktoren werden durch den Abschlussbericht des BMVBS Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder in Frage gestellt. Begründet wird dies damit, dass die zu erwartenden Ergebnisse preisrechtlich u.U. nicht vertretbare Honorare ergeben können. Die Gutachter haben auf Basis von

²⁴⁰ Vgl. ebenda, S. 5 ff.

²⁴¹ Vgl. ebenda, S. 224

²⁴² ebenda, S. 224,

vergleichbaren Berechnungen argumentiert, dass sich „die Ergebnisse mit der Rechtsprechung des BGH 27.02.2003 zu der aufwandsabhängigen Ermittlung in Bezug § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 auf den BMVBS - Abschlussbericht bezieht, nicht in Übereinstimmung zu bringen sind“.²⁴³ Weiterhin vertraten sie die Auffassung, dass nach § 8 (1) HOAI 2009 und dem BMVBS Abschlussbericht die vorgeschlagenen pauschalierten Faktoren bei beauftragten Teilleistungen angemessene Honorare nicht sicher stellt.

Weiterhin wurde an der Formel (Produkt aus Zustands- und Leistungsfaktor) als angemessene Abminderung festgehalten (bezogen auf das jeweilige Objekt). Das Ergebnis liefert die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz. Dabei stellt der Zustandsfaktor, der den Erhaltungszustand der mitzuverarbeitenden Bausubstanz widerspiegelt, bei einem maximalen Wert von 1,0 einen sehr guten Zustand dar, während bei einem Wert von 0,50 bis 0,85 nach dem BMVBS - Abschlussbericht von einem schlechten Zustand ausgegangen wird. Die untere Grenze für den Zustandsfaktor ist dort angesetzt, wo nach der Meinung der Facharbeitsgruppe die mitzuverarbeitende Bausubstanz aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zu erhalten ist, sondern abzurechen und neu zu errichten ist. Zwischen Abminderungsfaktor und Herstellungskosten, die als planerische Aufwendung zur Erhaltung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz notwendig sind, besteht ein Zusammenhang. Bei einem sehr guten Zustandsfaktor entstehen keine oder sehr geringe investive Kosten (Aufwendungen) für die mitzuverarbeitende Bausubstanz. Der zu ermittelnde Neubauwert ist nur gering abzumindern. Im Umkehrschluss werden bei einem schlechten Erhaltungszustand, d.h. einem geringen Zustandsfaktor, relativ hohe Abminderungen ermittelt und es entstehen parallel relativ hohe investive Kosten. Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sollten nach dem BMVBS - Abschlussbericht Evaluierung der Leistungsbilder nicht projektspezifisch, sondern pauschal für jedes Leistungsbild als Mittelwert aus Erfahrungswerten²⁴⁴ ermittelt werden (entgegen BGH - Urteil 27.02.2003). Diesem Ansinnen widersprachen die Gutachter des BMWi.

Die pauschalierten Werte sind u.U. nicht differenziert zu ermitteln und wären noch leichter anzugreifen, da eine Nachvollziehbarkeit nicht mehr gegeben wäre. Der pauschalierte objektunabhängige, auf das Leistungsbild bezogene Zustands- und Leistungsfaktor, kann u.U. bei der Erhaltung und Ertüchtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz dazu führen, dass bei Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, z.B. bei einem Umbau, ein wesentlich höherer Wert der anrechenbaren Kosten als bei einem Abriss und Neubau ermittelt werden könnte.

Die pauschalisierte Ermittlung kann sowohl zu einer unangemessenen Überhöhung als auch zu unangemessenen geringen anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

²⁴³ Vgl. ebenda, S.237

²⁴⁴ Vgl. ebenda, S. 237 ff.

(Beauftragung von Teilleistungen) führen. Diese Besonderheiten sind bei einer Pauschalisierung nicht zu vermeiden, wobei eine Vereinfachung des Berechnungsmodells durchaus erreicht werden könnte.

Die Abminderung der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 wurde über eine einzelfallbezogene Abminderung im Rahmen des Erhaltungszustandes durchgeführt. Durch die vorgeschlagene pauschalisierte Abminderung ist das empfohlene Berechnungsmodell mit dem BGH-Urteil (27.02.2003) und dem § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 nicht mehr vereinbar, da das vom BGH propagierte Ziel bei der Berücksichtigung und Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz der Auftragnehmer nicht schlechter, aber auch nicht besser gestellt werden sollte wie bei einem entsprechendem Neubau.

Ziel sollte nach dem durch das BMWI beauftragten Gutachten sein, einen Mitverarbeitungsbeitrag, d.h. eine Legaldefinition der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, in die Honorarordnung aufzunehmen. Es wurde nochmals darauf hingewiesen, dass sich die Leistung des Planers hinsichtlich der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Fortgang der Bearbeitung innerhalb der aufeinanderfolgenden Leistungsphasen (im Zuge der Planung, der Vorbereitung und Mitwirkung der Vergabe und auch der darauffolgenden Bauüberwachung) unterscheidet. Eine leistungsphasenbezogene Differenzierung ist daher sachgerecht und weiterhin notwendig.

Eine Mehrfachhonorierung von Bauelementen (Bauteilen oder -stoffen) in Bezug auf die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitende Bausubstanz wird weiterhin auf die einzelnen Objekte bezogen und angerechnet.

Als zusammenfassendes Ergebnis forderten die Gutachter, dass es denkbar wäre, die mitzuverarbeitende Bausubstanz vergleichbar dem § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 formuliert, wiederum in die neue HOAI 2013 aufzunehmen. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird vergleichbar der HOAI 1988, 1996 / 2002 einzelfallbezogen den tatsächlich zu erbringenden Leistungen in Bezug auf die technische und gestalterische Mitverarbeitung, je Leistungsphase differenziert berücksichtigt. Einzelfallgerechtigkeit wäre damit gegeben. Der Erreichung dieses Ziels steht eine erhöhte Streit anfälligkeit bei der Anrechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz gegenüber.

Das Gutachten der TU Dresden²⁴⁵ lehnt die einheitliche Pauschalierung des Leistungsfaktors über alle Leistungsphasen im Abschlussbericht des BMVBS „Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²⁴⁶ ab. Das Gutachten empfiehlt, den Wert- und den Leistungsfaktor bezogen auf einzelne Leistungsphasen festzulegen, um die gewollte und

²⁴⁵ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

²⁴⁶ Vgl. ebenda

beabsichtigte Einzelfallgerechtigkeit entsprechend der HOAI 1988, 1996 / 2002 wieder zu erlangen.²⁴⁷

Ergebnisse der Gutachten in Bezug auf die Revitalisierung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Beide wissenschaftliche Arbeiten, der Abschlussbericht des BMVBS „Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²⁴⁸ und der „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur“²⁴⁹, haben das Ziel, eine Verbreiterung der Bemessungsgundlage im Rahmen der Wiedereinführung der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu erreichen. Bei deren Bewertung ist wichtiges gemeinsames Ziel, einen als Minderungsfaktor bezeichneten, aber mathematisch als Anrechnungsfaktor wirkenden Parameter auf den Neubauwert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu definieren (Beispiel: Neuwert (100 %) = Produkt aus Abschlag „Zustand“ und Abschlag „Leistung“ (30 %) = mvB (70 %) / Neuwert (100%) = Minderungsfaktor (30%) + Anrechnungsfaktor (70 %)). In der konkreten Umsetzung wurde sowohl der Vorschlag des BMVBS - Abschlussberichts, einen pauschalierten Leistungsfaktor auf das gesamte Leistungsbild als auch der Vorschlag des BMWI / TU Dresden, diesen auf die einzelnen Leistungsphasen jedes einzelnen Leistungsbildes zu beziehen, nicht in die HOAI 2013 aufgenommen.

Die Einbeziehung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist dann, wie von der TU Dresden gefordert, im Gegensatz zur Gesamtstruktur der Honorarverordnung weiterhin einzelfallbezogen auf das jeweilige Projekt anzuwenden. Neben einer annähernden Honorargerechtigkeit in Bezug auf das jeweilige Projekt wird dadurch eine größtmögliche Akzeptanz vergleichbar der Argumentation des BGH (27.02.2003) erreicht. Die Gutachter untersuchten auch gleiche oder vergleichbare Sachverhalte, um dem verfassungsrechtlich Gleichbehandlungsgrundsatz, die Fragestellung preisrechtlich oder leistungsbezogen gleich zu regeln, was aber nicht von Erfolg beschieden war.

Die TU Dresden forderte, die Abminderung nur noch leistungsbezogen, d.h. leistungsphasen- statt leistungsbildbezogen zu differenzieren, um eine weitgehend nachvollziehbare Einzelfallgerechtigkeit zu generieren. Eine Zusammenfassung verschiedener Leistungsphasen, wie z.B. die Leistungsphase 1 bis 5 und 5 bis 9 wurde durch die Gutachter noch als akzeptabel bezeichnet.

²⁴⁷ Vgl. ebenda, S. 237 ff.

²⁴⁸ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS), Wien 2011

²⁴⁹ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI) ebenda

Die Einführung eines pauschalierten Leistungsfaktors entsprechend des Abschlussberichts des BMVBS „Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²⁵⁰ wurde von den Gutachtern der TU Dresden aus Gründen auftretender Honorarungerechtigkeiten (preisrechtlich nicht vertretbare Ergebnisse, z.B. bei Teilbeauftragungen) und nicht nachvollziehbarer Honorarermittlungen bezogen auf das jeweilige zu bearbeitende Projekt abgelehnt. Sie lehnten sich dabei wieder an das richtungsweisende BGH-Urteil von 27.02.2003 an und gingen in ihren Ausführungen soweit, dass die Leistung wiederum einzeln je Leistungsphase zu erfassen ist. Dabei ist der Abminderungsfaktor „Leistung“ im Fortgang der Planung differenziert und abnehmend entsprechend des Gutachtens „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur“ zu erfassen.

8.3.3 Initiativen der Architekten- und Ingenieurkammern (Berufsträger und -verbände)

Durch die Streichung der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der HOAI 2009 hatten die Architekten und Ingenieure, wie durch statistische Erhebungen aufgezeigt, erhebliche finanzielle Einbußen hinzunehmen. Deshalb forderten die einzelnen Interessenverbände der Architekten- und Ingenieurkammern die Wiedereinführung des speziellen Leistungsbildes der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand vergleichbar der Regelung der HOAI 1988, 1996 / 2002.

Die Bemühungen der verschiedenen Institutionen, den Verordnungsgeber davon zu überzeugen, die angemessene Berücksichtigung der zukünftigen mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit allen Vor- aber auch Nachteilen in die HOAI 2013 wieder aufzunehmen, waren erfolgreich. Es wurde durch die Wiederaufnahme in die HOAI eine gerechtere und differenziertere Honorierung erwartet.

Auch der AHO forderte bereits 2011 die Wiedereinführung dieser Honorarbemessungsgrundlage, da das Planen und Bauen im Bestand und die damit verbundene Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz immer wichtiger werden würde. Der AHO vertrat die Meinung, dass durch die Regelungen in der HOAI 2009 der Neubau und der Abriss präferiert würden und den betroffenen Berufsträgern erhebliche Einbußen mitbringen würden.²⁵¹ Auch in seiner Stellungnahme zum Entwurf der HOAI 2013 bedauerte der AHO, dass das im BMVBS - Abschlussbericht gemeinsam mit der Auftraggeberseite entwickelte Modell nicht in die Verordnung übernommen wurde. Seiner Meinung nach wäre eine sachgerechte Berücksichtigung und eine einheitliche Regelung für alle kommenden Objekt- und Fachplanungen möglich gewesen. Die Streitanzahl wäre nach Meinung des AHO deutlich reduziert worden. Gleichzeitig wäre eine vereinfachte

²⁵⁰ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), ebenda

²⁵¹ Vgl. AHO - Stellungnahme zum Entwurf der HOAI 2013, Berlin, 2011

Anwendung und Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach Meinung des AHO gerechter und weniger streitanfällig gewesen.²⁵²

Zusammenfassende Bewertung in Bezug auf die Novellierung der HOAI 2013

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass in der HOAI 2013 inklusive der amtlichen Begründung keine Hinweise vorhanden sind, warum die diskutierten Minderungsfaktoren „Wert und Leistung“ nur zum Teil (nur Wert) berücksichtigt wurden. Die Leistung des Auftragnehmers, die nach der noch gültigen Rechtsprechung des BGH 2003 und nach der älteren amtlichen Begründungen zu den Verordnungen der HOAI 1988 und 1996 / 2002 noch heranzuziehen ist, wird in der HOAI 2013 und ihrer amtlichen Begründung nicht mehr erwähnt.

Da in § 4 (3) HOAI 2013 nur ein Minderungsfaktor, nämlich der Wert, genannt wurde, ist im Umkehrschluss davon auszugehen, dass ein Leistungsbezug nach § 4 (3) HOAI 2013 nicht mehr heranzuziehen ist. Der Honorarsachverständige Seifert, W. argumentiert in seinem Aufsatz in der Zeitschrift BauR, dass der Ordnungsgeber eine durch die Gutachten vorgeschlagene Regelung durch die Aufnahme in den Verordnungstext hätte tätigen können, so er dieser entsprechen gewollt hätte. Selbst ein Hinweis in der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 hätte ausgereicht, um eine entsprechende Absicht des Ordnungsgebers zum Ausdruck zu bringen. Dies ist definitiv nicht geschehen. Der Faktor Leistung bleibt damit bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten ohne Ansatz.

Der AHO setzt in der 2. Auflage (2018) der AHO - Schriftenreihe „HOAI - Planen und Bauen im Bestand“²⁵³ (HOAI 2013) den Faktor „Leistung“ weiterhin als zusätzlicher Minderungsfaktor im vorgeschlagenen Berechnungsmodell an.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich über die Fortentwicklung der Regelungen in den Verordnungen (HOAI 1988, 1996 / 2002 und HOAI 2013 / 2021) beim Planen und Bauen im Bestand, insbesondere bei der Anrechnung der Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz, immer wieder Unklarheiten, Probleme und fortbestehender Diskussionsbedarf ergaben. Klare verordnungskonforme Methoden lassen sich ansatzweise aus dem Ansatz von Seifert, W. ableiten. Eine breite fachliche Zustimmung einschlägiger Experten ist ungeklärt. Mit der vorliegenden Arbeit greift der Autor den Ansatz von Seifert, W. auf und entwickelt daraus eine nachvollziehbare verordnungskonforme praxiserhaltende Herleitungsmethode.

²⁵² Vgl. ebenda

²⁵³ Ziser, W., Enseleit, D. usw.: HOAI - Planen und Bauen im Bestand, AHO - Schriftenreihe, Band 1, 2. Überarbeitete Auflage, Berlin, 2018

9 Begrifflichkeiten zur angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen (HOAI 1988, 1996 / 2002) / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 HOAI 2021)

Seit Einführung der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz als Parameter für die Bemessung des Honorars (HOAI 1988, 1996 / 2002) wurden innerhalb der Verordnung verschiedene Berechnungsmodelle zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz entwickelt.

Als Reaktion auf die neue Regelungen in der HOAI 2013 entwickelte der AHO²⁵⁴ ein modifiziertes Berechnungsmodell. Bei dem AHO - Modell zur HOAI 2013 wurde im Unterschied zur HOAI 2013 der Minderungsparameter „Leistung“ beibehalten. Konkret wurden Gruppen von Leistungsphasen oder kumulierte Pauschalen für die gesamten Leistungsphasen aus dem Abschlussbericht „Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder“²⁵⁵ übernommen. Mit dem Zustandsfaktor (Wert) wurde analog verfahren. Hier wurden Bereiche festgelegt, die je Leistungsbild verschieden definiert wurden.

Im Aufsatz von W. Seifert²⁵⁶ (2017) wurde dargelegt, dass der Minderungsparameter „Leistung“ mit der HOAI 2013 abgeschafft wurde. Der AHO hält in der zweiten, überarbeiteten und erweiterten Auflage (2018) am Einbezug des Minderungsparameters Leistung fest. Aber aufgrund der neuen Kostenermittlungsart und der Änderung der dazugehörigen amtlichen Begründung, d.h. Wegfall des Leistungsfaktors, ist eine weitere Modifikation auch in Bezug auf die zur Ermittlung des Honorars notwendige Kostenermittlungsart, nämlich die Kostenberechnung, erforderlich. Mit der Einführung des einstufigen Kostenermittlungsmodells (seit HOAI 2009) werden die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz auf Basis der Kostenberechnung nach der Leistungsphase 3 (HOAI 2013 / 2021) ermittelt. Dies stellt eine Vergrößerung aber auch eine Vereinfachung dar.

Die bekannten bis einschließlich der HOAI 2002 praxisüblichen Berechnungsmodelle sind mehrstufig (Leistungsphase 1-4, 5-7, 8-9 bzw. Leistungsphase 1-4, 5-9) auf Basis differenzierter Kostenermittlungen des zu bearbeitenden Projekts, das aus einem oder mehreren Objekten bestehen kann, zu erstellen.

Durch die fast wortgleiche Einführung der bereits totgesagten Anrechnung mitzuverarbeitender Bausubstanz²⁵⁷ in die HOAI 2013 / 2021 wird eine Fortentwicklung oder Modifikation der in der Praxis angewandten Berechnungsmodelle immer wieder verwendet und beibehalten wurden.

²⁵⁴ Vgl. Ziser, W., Enseleit, D. usw.: ebenda

²⁵⁵ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS), Wien 2011

²⁵⁶ Vgl. Seifert, W. Anrechenbare Kosten aus mitverarbeitender Bausubstanz - Was ist angemessen“ i.S. v. § 4 (3) HOAI, in Bau-recht 2017, S. 468 - 474, i.V.m. HOAI 2013, BR - Drs.334 / 13

²⁵⁷ Vgl. Preussner, M: Totgesagte leben länger: Die mitzuverarbeitende Bausubstanz, in: Ganten, H. Architektenrecht aktuell – Verantwortung und Vergütung bei Architektenleistungen, Bremen. 2014

Zuerst wird der Umfang der sich aus den beiden aufeinander aufbauenden Stufen der quantitativen und qualitativen Identifikation (Bezeichnung / Definition) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz zusammensetzt, abgeleitet.

Umfang der Identifikation (Bezeichnung / Definition) der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (mvB) unter Berücksichtigung HOAI 1988, 1996 / 2002 und HOAI 2013 / 2021:

a) Quantitativer Umfang der mvB (angemessene Berücksichtigung über Bezeichnung)

- Identifikation (Bezeichnung)
 - Mitverarbeitung des kompletten Objekts
 - Mitverarbeitung von Bauelementen (Bauteilen oder Baustoffen) eines Objekts
 - Mitverarbeitung von Teilen von Bauelementen der Bauteile oder Baustoffe eines Objekts (inklusive / ohne angrenzende mitzuverarbeitender Bausubstanz)
 - Zeichnerische Darstellung in Plänen vorhandener Bausubstanz (Objekte, Bauteile oder Baustoffe) ohne Mitverarbeitung
- Menge (Umfang)
- Kostenkennwert (Einheitspreis / ortsüblicher Preis) > Kostenwert der mvB (Neuwert)

b) Qualitativer Umfang der mvB (angemessene Berücksichtigung über Abminderung)

- Abminderungsfaktoren:
 - Zustands - (Wertfaktor) > Erhaltungszustand
 - Leistungsfaktor (HOAI 1988, 1996 / 2002 > ohne HOAI 2013 / 2021)
Der Begriff „Leistung“ wird nach Inkrafttreten der HOAI 2013 / 2021 im Verordnungstext nicht mehr verwendet und gilt - wie ausgeführt - lediglich während der Geltungsdauer der HOAI 1988, 1996 / 2002. Daher wird dieser im Teil der historischen Betrachtung mit dargestellt und erläutert.
- Wert der mvB (tatsächlicher Wert > zum Zeitpunkt der Mitverwendung in der Planung)

Abb. 5: Quantitativer und qualitativer Umfang der Identifikation (Bezeichnung / Definition) der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ²⁵⁸

Diese Begriffe, die als Grundlagen der verschiedenen Berechnungsmodelle herangezogen werden, werden im Folgenden erläutert. Der nicht mehr relevante Begriff „Leistung“ wird aufgrund seiner Bedeutung und Gültigkeit im Rahmen der HOAI 1988, 1996 / 2002 ebenfalls der Vollständigkeit halber bearbeitet.

9.1 Quantitative Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Der quantitative Umfang der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist durch eine Identifikation (Bezeichnung / Definition) der betreffenden Objekte, Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe zu bestimmen.

²⁵⁸ Quantitativer und qualitativer Umfang der Identifikation (Bezeichnung / Definition) der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Anlehnung an Rath, H. Voigt M., Diercks Oppler, G.: HOAI VGV, 10. Auflage, Essen, 2016 (teilweise eigene Darstellung), S. 120 ff.

9.1.1 Identifikation (Bezeichnung)

Die Identifikation (Bezeichnung / Definition) der zu berücksichtigenden vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz bedeutet, dass die Planbereiche, in denen die Bausubstanz, u.U. bestehend aus einem kompletten Objekt, einzelnen Bauelementen, Bauteilen und Baustoffen, die der Auftragnehmer in seine Planung und Konzeption sowie die nachfolgenden Vergabe- und Überwachungsleistungen mitbearbeitet, bezeichnet werden. Durch seine planerische und konzeptionelle Tätigkeit verarbeitet er durch die Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz diese mit. Die Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist bei jeder Baumaßnahme einzelfallbezogen auf das jeweilige Projekt und Leistungsbild zu ermitteln.

Es ist weiter zu klären, wieweit der Umfang bei der Einbeziehung von Teilen oder Stoffen betroffener Bausubstanz (Identifikation (Bezeichnung / Definition) komplett oder nur teilweise anzusetzen (zu bezeichnen) ist. Dabei ist die Einbeziehung von relativ großen Bauteilen oder -stoffen, die nur partiell, d.h. nur in einem untergeordneten Verhältnis zu ihrer Gesamtheit mitverarbeitet werden, eben durch die Mitverarbeitung nur teilweise angegriffen und in die planerische Konzeption einbezogen werden, abzugrenzen.

Dabei sind die räumlichen, flächigen oder sonstige zu bestimmende Bereiche oder Teile des jeweiligen zu bearbeitenden Objekts, Bauelements, -teils oder -stoffs entsprechend dem jeweiligen Kostenermittlungsmodell zu kennzeichnen und in die Ermittlung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz einzubeziehen. Die zu bezeichnende (identifizierende / definierte) Bausubstanz ist bei der quantitativen Bezeichnung räumlich, flächig, linear oder punktuell (u.a. Grundrisse, Details, Schnitte usw.) zu erfassen. Durch die Darstellung einer verständlichen und nachvollziehbaren quantitativen Bezeichnung für alle Beteiligte ist es Ziel, ein transparentes Vorgehen zu gewährleisten. Durch die Sicherstellung einer verständlichen und nachvollziehbaren Herleitung werden eindeutige Grundlagen für die Anrechnung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz geschaffen.

Die folgenden Ausführungen zeigen ansatzweise die verschiedenen Varianten der quantitativen Bezeichnung (Identifikation / Definition) auf. Es treten verschiedene Fallkonstellationen auf, die kurz dargestellt werden. Zum einen wird die vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz als Ganzes (Objekt), als Bauelement, Bauteil oder Baustoff, mit oder ohne angrenzende Bauelemente, nur in Teilen in einem angemessenen Verhältnis zu deren Gesamtheit und in den Plänen ohne Mitverarbeitung nur dargestellt, differenziert. Diese Konstellationen sind im Einzelnen genau in Bezug auf die Mitverarbeitung zu prüfen und entsprechend der Festlegung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz korrekt und sensibel zu bestimmen.

9.1.2 Menge (M) / Umfang (U)

Die Menge (M) / Umfang (U) ist die nach der Verordnung zu berücksichtigende technische oder gestalterische vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz, d.h. das betreffende Objekt oder Bauelement, bestehend aus Bauteil oder Baustoff, das in die jeweilige Berechnungsmethode einzubeziehen ist. Die Höhe der anrechenbaren Kosten ist abhängig vom quantitativen Umfang bzw. Menge des einzubeziehenden Objekts, der Bauelemente, -teile oder -stoffe, die mitverarbeitet, d.h. bezeichnet, werden.

In der amtlichen Begründung der HOAI 1988, 1996 / 2002 hängt der Umfang der vorhandenen Bausubstanz von der viel diskutierten Leistung des Auftragnehmers ab, der zusätzlich bei der qualitativen Ermittlung weiter zu differenzieren ist. In der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 / 2021 für die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird nur der Umfang über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile und deren Wert herangezogen.

Der Begriff des Mitverarbeitens ist daher entsprechend der jeweiligen Verordnung auszulegen. Dieser quantitative Umfang - wie bereits erwähnt - ist objektbezogen, d.h. einzelfallbezogen auf das jeweilige beauftragte Projekt zu ermitteln. Die Mitverarbeitung erfordert keine bauliche oder sonstige Veränderung der vorhandenen Bausubstanz, sondern diese wird durch die planerische oder bauliche Umgestaltung lediglich beeinflusst, z.B. sind bei der Planung durch diese Bausubstanz Zwangspunkte vorgegeben, die es während der Bearbeitung durch den Auftragnehmer zu beachten gilt. Nicht zu dieser zu bezeichnenden Menge gehört diese Bausubstanz, die abgebrochen und beseitigt wird. Die tatsächlich verursachenden Mengenansätze sind als tatsächliche verursachende Mengen, d.h. Massen, bei den investiven Baukosten nach der DIN 276 - 1: 2008 -12 anzurechnen.

In den verschiedenen Fassungen der HOAI hat der Ordnungsgeber keine eindeutig klarstellende Regelungen im Hinblick auf Ermittlung der zu bezeichnenden Menge, d.h. die oben genannte Identifikation, gegeben. Auszuschließen ist diejenige Bausubstanz, die die Planung unter keinen Umständen beeinflusst, d.h. der Planer kann diese Bausubstanz bei der Bezeichnung (Identifikation / Definition) ignorieren. Diese angesprochene Fallkonstellation tritt bei vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz außerhalb des zu bezeichnenden Planbereichs oder lediglich bei einer zeichnerischen Darstellung auf.

9.1.3 Kostenkennwert (KKW) und Kostenwert (KW)

Der Kostenkennwert (KKW) ist der Wert pro Mengeneinheit, der den Einheitspreis (ortsüblicher Preis) des jeweiligen Umfangs (Menge) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, definiert. Die bezeichnende (identifizierte / definierte) Menge (Umfang) des Objekts werden mit dem Kostenkennwert (Einheitspreis bei

Neubau) multipliziert und ergeben dann den Kostenwert (Neubauwert) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz des Objekts, des Bauelements, Bauteils oder Baustoffs. Der Kostenwert wird üblicherweise zum Zeitpunkt der Kostenberechnung, falls diese nicht vorliegt zum Zeitpunkt der Kostenschätzung (HOAI 2013 / 2021), berechnet und wird später zu den investiven Baukosten addiert. Der Kostenwert wird während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 im Rahmen des Kostenermittlungsmodells (differenziert nach Leistungsbildern, z.B. Leistungsbild Gebäude: Kostenberechnung, -anschlag, -feststellung, z.B. Leistungsbild Verkehrsanlage Kostenberechnung, -feststellung) entsprechend dem Anteil der betreffenden Leistungsphasen am gesamten Leistungsbild zu den investiven Baukosten addiert. Eine Abminderung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird in dieser ersten Phase der quantitativen Bezeichnung (Identifikation / Definition) noch nicht vorgenommen. Diese erfolgt später in einem weiteren Schritt.

9.2 Qualitativer Umfang (Wert > W)

Der qualitative Umfang ($W = \text{Wert}_{\text{aB mvB}} / \text{angemessene Berücksichtigung der mvB}$) wird im folgenden zweiten Schritt berechnet. Die vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz wird dann qualitativ hinsichtlich ihres Zustandes (Erhaltungszustandes / $\text{Wert}_{\text{aB mvB}} = \text{Wert aus Differenz KW}_{\text{nBW mvB}} / \text{Neubauwert der mvB}$ und Ertüchtigungskosten) bewertet und entsprechend abgemindert. Zum Zeitpunkt der HOAI 1988, 1996 / 2002 werden die aufgewendeten Leistungen des Planers zusätzlich qualitativ bewertet.

9.2.1 Abminderungsfaktor (AF)

Der sogenannte Abminderungsfaktor (AF) stellt das Ergebnis aus dem Produkt des Zustandsfaktors (ZF) und ggf. Leistungsfaktors (LF) dar. Daraus leitet sich der abschließende Wert der vorhandenen / mitzuverarbeitende Bausubstanz (Subtraktion vom Neubauwert) hinsichtlich der Objekte, Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe ab. Seit Gültigkeit der HOAI 2013 wird lediglich noch der Zustandsfaktor (Wert) als mindernder Multiplikator des ermittelten Kostenwertes ($\text{KW}_{\text{nBW mvB}}$) herangezogen.

9.2.1.1 Zustandsfaktor (ZF) / Wertfaktor (WF)

Der Zustandsfaktor (ZF), in der Literatur auch Wertfaktor (WF) genannt, ist der einzige Abminderungsfaktor, der sowohl bei Einführung der vorhandenen Bausubstanz 1988, 1996 / 2002 als auch bei der Wiedereinführung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 / 2021) zur Anwendung kommt.

Dieser Minderungsfaktor stellt die Relation der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf deren gegebenenfalls nicht voll funktionstauglichen Zustand dar. Der Faktor reduziert den Neubauwert der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz um den notwendigen Ertüchtigungsaufwand. Im Ergebnis bestimmen die folgenden Kriterien den qualitäts-

mindernden Abschlag und damit den Wert der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz. Der wertmindernde Faktor ist auf Basis des speziellen Nutz- oder Gebrauchswerts, Funktionswerts, ökonomischen Werts und des speziellen Erhaltungswerts etc.²⁵⁹ zum Zeitpunkt der Planungs- und Überwachungsleistungen zu bestimmen.

Dabei ist der unbestimmte Rechtsbegriff der „angemessenen Berücksichtigung“ zu reflektieren. Die bezeichnete vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz ist aufgrund ihres Alters und deren z.T. über Jahre erfolgten Abnutzungserscheinungen, eventuell auch Schäden in Bezug zu ihren jetzigen, bei dem bei der Planung zu bewertenden Zustands zu betrachten. Ziel dabei ist, dass der zu ermittelnde Wert derjenige ist, der den jetzigen Sachwert ohne die zu erwartenden Reparaturkosten, die sogenannten Ertüchtigungskosten, darstellt.

Dieser Wert spiegelt sich als Ergebnis eines relativierenden Minderungsfaktors in den späteren Berechnungsmethoden wieder, den der Auftragnehmer eigenverantwortlich festzulegen hat.

9.2.1.2 Leistungsfaktor (LF)

Der Leistungsfaktor wird sowohl in der HOAI 2013 / 2021 im Verordnungstext als auch in der dazugehörigen amtlichen Begründung durch den Ordnungsgeber nicht mehr erwähnt. Der Leistungsfaktor wurde während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 als zweiter Minderungsfaktor vorgegeben.

Nach der Wiedereinführung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der HOAI 2013 / 2021 erfolgt die Abminderung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nur noch über den Umfang, d.h. über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile²⁶⁰ und deren Wert. Der Faktor diente der leistungsabhängigen Reduzierung des Kostenwertes. Die Leistung definierte den jeweiligen projektbezogenen Aufwand des Planers für das Mitverarbeiten dieser vorhandenen Bausubstanz. In der HOAI 1988, 1996 / 2002 inklusive ihrer amtlichen Begründung war die Leistung des Auftragnehmers vorgegeben.

Durch das Grundsatzurteil des BGH²⁶¹ wurde unmissverständlich klargestellt, dass bei der Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz (HOAI 1988, 1996 / 2002) die Leistung des Auftragnehmers ein wichtiges zu berücksichtigendes Kriterium in Bezug auf die einzelnen Leistungsphasen der jeweiligen Leistungsbilder darstellte.

²⁵⁹ Vgl. amtliche Begründung HOAI 2013, BR - Drucksache, 334/13, Berlin, 2013

²⁶⁰ Vgl. ebenda

²⁶¹ Vgl. ebenda

- **Angemessene Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz innerhalb der einzelnen Leistungsphasen > BGH Urteil 2003 (VII ZR 11/02 und Bezugnahme auf den ersten Rechtszustand der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 1988 - HOAI 1996 / 2002)**

„Hat der Architekt oder der Ingenieur bei den Grundleistungen einzelner Leistungsphasen vorhandene Bausubstanz nicht technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, ist es nicht angemessen, diese Bausubstanz insoweit bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.

„...Für die insoweit notwendige Auslegung der Verordnung ist unter anderem der in der Begründung dazu zum Ausdruck gekommene Wille des Ordnungsgebers heranzuziehen. Aus der Begründung zur Verordnung ergibt sich, dass der Umfang der Anrechnung insbesondere von der Leistung des Auftragnehmers abhängen soll. Danach sollen nur in entsprechend geringem Umfang die Kosten anerkannt werden können, wenn die Mitverarbeitung nur geringe Leistungen erfordert.“²⁶²

Nach dem Urteil war im Zuge der damaligen Honorarermittlung darzulegen, ob und inwieweit vorhandene Bausubstanz in den einzelnen Leistungsphasen und deren Grundleistungen mitverarbeitet worden ist. Hierin lag der Systembruch in Bezug auf die Verordnung durch die Berücksichtigung der jeweiligen speziellen projektbezogenen Leistung des Auftragnehmers.

Der Leistungsfaktor, obwohl nicht mehr genannt, wurde nach Inkrafttreten der HOAI 2013 eine gewisse Zeit noch zur Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit herangezogen. Die Einzelfallprüfung wurde durch pauschalisierte Werte immer weiter in den Hintergrund gedrängt. Seit der Gültigkeit der HOAI 2013 ist hier immenser Diskussionsbedarf entstanden, der bis heute nicht abschließend geklärt wurde. Inzwischen wird durch die Aufgabe des Faktors Leistung in der HOAI 2013 und deren amtlichen Begründung auf diesen verzichtet.²⁶³ Im Rahmen der Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde zu Anfang durch den AHO - Arbeitskreis unter Leitung von W. Ziser²⁶⁴ noch der zweite Abminderungsfaktor „Leistung“ in die Berechnung miteinbezogen.

Durch die Nichtberücksichtigung des Leistungsfaktors in der Verordnung und deren amtlichen Begründung ist die Abminderung im Ergebnis geringer, als bei der Relativierung der angemessenen Berücksichtigung mit zwei Abminderungsfaktoren hinsichtlich der qualitativen Betrachtung.

9.2.1.3 Kostenwert (W) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird als qualitativer Umfang ermittelt. Der bezeichnete und ermittelte Kostenwert (Neubauwert) wird lediglich über den später zu ermittelten Abminderungsfaktor „Wert“ (HOAI 2013 / 2021) relativiert. Der Wert ergibt sich aus der Minde-

²⁶² Vgl. BGH 2003, 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11/02, 1667 in BauR 2003

²⁶³ Vgl. Welter U.: Mitzuverarbeitende Bausubstanz - Begriff, Umfang, Wert und ihre angemessene Berücksichtigung, (ingside®), Büsum, 2018, S 5

²⁶⁴ Vgl. Ziser W. Enseleit, D. etc.: Planen und Bauen im Bestand“, Arbeitshilfe zur Bestimmung der anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz und des Zuschlags für Umbauten und Modernisierungen AHO - Fachkommission, 2. Auflage, Berlin, 2018

rung auf Basis des Neubauwertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung. Dabei ist auch hier der bereits dargelegte, aber nicht näher definierte Begriff der Angemessenheit zu beachten.

Der Wert stellt den monetären Betrag dar, der durch den Erhalt der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Gegensatz zu Abriss und Neubau erhalten wird, da durch die Einbeziehung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der Regel keine investiven Baukosten entstehen und dadurch diese Kosten dem Auftraggeber erspart werden. Dieser Wert ergibt sich aus der Abminderung der vorhandenen / mitverarbeiteten Bausubstanz.

9.2.2 Änderungen bei der Berücksichtigung vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz (Kostenermittlungsarten, Leistungsentfall, Mindest- und Höchstsätze)

Aufgrund der Änderung des Kostenermittlungsmodells mit Inkrafttreten der HOAI 2009 und der Wiedereinführung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013), des Wegfalls der Leistung und deren Novellierung aufgrund des EuGH - Urteils am 04.07.2019 (HOAI 2021) sind verschiedene Modifizierungen im Hinblick auf das Planen und Bauen im Bestand und hier v.a. die Berücksichtigung der mitzuverarbeitende Bausubstanz vorgenommen worden.

9.2.2.1 Kostenermittlungsart

Mit Inkrafttreten der HOAI 2009 ist die Entkopplung der anrechenbaren Kosten von den tatsächlichen Baukosten vorgenommen worden. Die Kostenermittlungsart wurde auf eine einstufige Ermittlung, nämlich der Kostenberechnung (Leistungsphase 3), festgelegt. Solange diese nicht vorliegt wird die Kostenschätzung herangezogen. Bis zum Inkrafttreten der HOAI 2009 wurden die anrechenbaren Kosten differenziert nach Kostenschätzung, -berechnung, -anschlag und -feststellung (Leistungsbild Gebäude) berechnet. Somit ergaben sich durch diese grundlegenden unterschiedlichen Abrechnungsmodalitäten in Bezug auf die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz bezogen auf die einzelnen Leistungsphasen differenzierte Auswirkungen. So wurden je nach Planungs- und Baufortschritt jeweils mit den verschiedenen Kostenständen der jeweiligen Kostenermittlungsart, die auch hinsichtlich der anrechenbaren Kosten variieren können, mehrstufig anrechenbare Kosten abgeleitet.

In Bezug auf die 9 aufeinanderfolgenden Leistungsphasen wird jetzt am Ende der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung, auch in Bezug auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz die Kostenberechnung abschließend erstellt.

Im Rahmen des § 10 (1) HOAI 2013 / 2021 können anrechenbare Kosten mitzuverarbeitender Bausubstanz nur noch bei Änderung des Leistungsumfangs und dadurch ausgelösten vertraglichen Änderungen angepasst werden.

9.2.2.2 Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in der Kostenberechnung nach Ende der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)

Während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 konnten die fiktiven anrechenbaren Kosten der zu berücksichtigenden vorhandenen Bausubstanz bis zum Ende der Baumaßnahme bei Erstellung der Honorarschlussrechnung durch den Auftragnehmer zusätzlich zu den investiven Baukosten hinzuaddiert, nach der damaligen gültigen Rechtsprechung angepasst und nachträglich ohne schriftliche Vereinbarung angerechnet werden. Die schriftliche Vereinbarung sollte allerdings zur Vermeidung von Honorarstreitigkeiten getroffen werden. Sie diene lediglich der Klarstellung, war aber keine Anspruchsvoraussetzung. Eine dezidierte textliche, vorher schriftliche Vereinbarung, wie dies in dem § 4 (3) Halbsatz 3 HOAI 2013 / 2021 festgelegt ist, setzte die HOAI 1988, 1996 / 2002 nicht voraus. Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz (Definition nach § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002) erfolgte während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 analog den Stufen der Kostenermittlung für die investiven Baukosten der neu zu errichtenden Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe). Seit Inkrafttreten der HOAI 2013 / 2021 ist die mitzuverarbeitende Bausubstanz (Definition nach § 4 (3) HOAI 2013 / 2021) analog mit der Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Baukosten zum Ende der Leistungsphase 3 zu ermitteln. Die Höhe der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist in allen Leistungsphasen aufgrund des geänderten einstufigen Kostenermittlungsmodells zum Ende der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, gleich.

Bei vertraglichen Änderungen des vereinbarten und beauftragten Leistungsumfangs und der damit u.U. ausgelösten Änderung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen nach § 10 HOAI 2013 / 2021 in Bezug auf den veränderten Leistungsumfang und den daraus resultierenden veränderten anrechenbaren Kosten anzupassen. Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz können sowohl höher als auch niedriger werden und haben damit im Rahmen der modifizierten Kostenberechnung Auswirkungen auf das Honorar.

Änderungen beim Umfang der beauftragten Leistung (nach § 10 (1) HOAI 2013 / 2021) können u.U. bei Änderungen auch die mitzuverarbeitende Bausubstanz während der Bearbeitung der jeweiligen Leistungsphasen (Grundleistungen), den beauftragten Umfang und den Wert der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz betreffen. Die Anwendung bleibt nicht auf investive Baukosten beschränkt, sondern gilt nach der Verordnung generell. § 10 (1) HOAI 2013 / 2021 ist damit auch auf die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anzuwenden.

▪ **Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs (§ 10 (1) HOAI 2013 / 2021)**

„Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrages darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen, so ist die

*Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.*²⁶⁵

In dieser Regelung sind Änderungen in Bezug auf den Leistungsumfang und die daraus resultierenden abweichenden anrechenbaren Kosten in der HOAI 2013 / 2021 neu geregelt worden. Bei einer vertraglichen Änderung des beauftragten Leistungsumfangs mit Änderung der anrechenbaren Kosten sind die Teilleistungen von der Änderung mit den anrechenbaren Kosten vor der Änderung und die Teilleistungen nach der Änderung mit den anrechenbaren Kosten nach der Änderung zu berechnen. Die Honorierung wiederholt erbrachter Teilleistungen erfolgt nach § 10 (2) HOAI 2013 / 2021.

▪ **Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs (§ 10 (2) HOAI 2013 / 2021)**

*„Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase schriftlich zu vereinbaren.“*²⁶⁶

In der praktischen Anwendung der HOAI 2013 / 2021 können die wiederholt erbrachten Leistungsteile mehrfach berechnet werden. Aus der Kombination von § 10 (1) und § 10 (2) HOAI 2013 / 2021 ergibt sich, dass wiederholt erbrachte Teilleistungen der anrechenbaren Kosten durch die Änderung zunächst auf Basis der anfänglichen anrechenbaren Kosten und ein weiteres Mal auf Basis der neuen anrechenbaren Kosten berechnet werden können. § 10 HOAI 2013 / 2021 eröffnet die Möglichkeit, vertragliche Änderungen auf die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anzuwenden.

9.2.2.3 Wegfall Leistungsfaktor

Der Begriff der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz (HOAI 1988, 1996 / 2002) musste über den Faktor „Leistung“ entsprechend der jeweiligen anrechenbaren Kosten des Leistungsbildes abgebildet werden, dass nicht für die gesamte vorhandene Bausubstanz die volle Planungsleistung erforderlich ist. Mit dem Wechsel der Bezugsbegrifflichkeit auf mitverarbeitete Bausubstanz konnte der Abminderungsfaktor „Leistung“ mit der HOAI 2013 / 2021 entfallen.

9.2.2.4 Wegfall der Mindest- und Höchstsätze und Auswirkungen auf mitzuverarbeitende Bausubstanz

In dem EuGH - Urteil vom 04.07.2019 wurde der Wegfall der Mindest- und Höchstsätze der HOAI gefordert und in die HOAI 2021 umgesetzt. Lediglich ein Basishonorarsatz, der als Auffangfunktion zu werten ist, wurde in die HOAI 2021 aufgenommen. Dieser ist anders als die Vorgängerfassungen nicht mehr verbindlich, sondern ist lediglich als Orientierungsrahmen zu

²⁶⁵ § 10 (1) HOAI 2013 / 2021, ebenda

²⁶⁶ § 10 (2) HOAI 2013 / 2021, ebenda

sehen. Die neue Verordnung hat durch ihren neuen rechtlichen Charakter auch Auswirkungen auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Aufgrund fehlender oder unzureichender Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei Vertragsabschluss nach der HOAI 2021 ist eine nachträgliche Regelung nur schwer zu integrieren und zu begründen. Daher sollte zu Anfang der Vertragsgestaltung eine ausgewogene Regelung, wie sich das Honorar durch die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erhöht, festgelegt werden. Allerdings ist bei fehlender Vereinbarung einer Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach der HOAI 2021 eine Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nur schwer möglich, da diese häufig als Pauschalen (z.B. anrechenbare Kosten oder Honorar) oder durch einen prozentualen Aufschlag neben den anderen möglichen Zuschlägen nach der HOAI 2021 (häufige Forderung bei öffentlichen Ausschreibungen) durch den Auftraggeber zu Beginn der Planung vertraglich gefordert und verbindlich festgelegt wird. Eine gerechte Honorierung der korrekten anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit Hilfe einer Berechnungsmethode wird so in der Praxis umgangen.

Durch die HOAI 2021 sind neue Chancen gegeben. Es gilt der Verhandlungsgrundsatz. Es sind aber auch Risiken bei der vertraglichen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz gegeben. Bei Festlegung der jeweiligen Berechnungsmodelle und weiterer relevanter Faktoren kann diese entsprechend angerechnet werden.

10 Berechnungsmethoden

Eine allgemeingültig anerkannte Bewertungsmethode („Berechnungsmodell“) hat sich bis heute nicht durchgesetzt. Eindeutige Regeln zur Ermittlung einer angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz und damit eine durch die HOAI vorgegebene eindeutige Vorgehensweise gibt es bisher nicht. In den einzelnen Verordnungen (HOAI 1988, 1996 / 2002 und 2013 / 2021) werden lediglich die einzelnen Parameter zur Berechnung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz erwähnt; ein zu verwendendes Berechnungsmodell wurde seit Einführung des speziellen Honorarparameters der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz nicht differenziert in der HOAI definiert.

In der Kommentarliteratur werden verschiedene Berechnungsmodelle zur Ermittlung der zu berücksichtigenden vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz entwickelt und erläutert.

10.1 Systematik der Berechnungsmethoden

Entsprechend der verschiedenen Verordnungen (HOAI 1988, 1996 / 2002 und 2013 / 2021), die die vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz berücksichtigen, werden die verschiedenen in der Literatur genannten Berechnungsmodelle hinsichtlich ihrer Historie nachfolgend skizziert. Die Methoden werden in Bezug auf die unterschiedlichen Kostenermittlungsmodelle und der unterschiedlichen Parameter zur Anwendung der angemessenen Berücksichtigung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz dargestellt. Dabei werden die verschiedenen Berechnungsmodelle im Überblick zum einen vor Inkrafttreten der HOAI 2009, der HOAI 1988, 1996 / 2002, dann nach der Wiedereinführung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 / 2021) beschrieben.

Die Berechnungsmethoden zur HOAI 1988, 1996 / 2002 werden hinsichtlich der Berücksichtigung der einzelnen Leistungsphasen bzw. ohne Berücksichtigung einzelner Leistungsphasen unterschieden.

Die in der Praxis angewandten Berechnungsmethoden zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz der HOAI 2013 / 2021 wurden nach der HOAI 2009 erfolgten Umstellung auf das einstufige Kostenermittlungsmodell nicht mehr weiterentwickelt. Die Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde zumindest 4 Jahre nach Einführung der HOAI 2013 weiterhin unter Einbeziehung eines Leistungsfaktors fortgeführt, ohne die einschlägigen Änderungen in der HOAI 2013 zu berücksichtigen. Die Feststellung der Honorar-gutachter W. Seifert²⁶⁷ und U. Welter²⁶⁸ hinsichtlich des Wegfalls des Minderungsfaktors Leistung wurde sehr zögerlich (bezogen auf die HOAI 2013 / 2021) umgesetzt und findet sich auch

²⁶⁷ Vgl. Seifert, W., ebenda, Würzburg, 2017, Seite 474 ff

²⁶⁸ Vgl. Welter U.: Mitzuverarbeitende Bausubstanz - Begriff, Umfang, Wert und ihre angemessene Berücksichtigung, (ingside®), Büsum, 2018, S 5

noch im Jahr 2023 in der einschlägigen Kommentarliteratur. Die Fachwelt ist in diesem Punkt offensichtlich gespalten.

Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz ist in zwei aufeinander aufbauenden Schritten vorzunehmen: Zuerst wird der quantitative Umfang (geometrischer Umfang) der mitverarbeiteten Objekte, Bauteile oder Baustoffe der gesamten Maßnahme ermittelt. Anschließend werden die anrechenbaren Kosten (Wert > Kostenwert = Neubauwert) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch eine angemessenen Abminderung (qualitative Umfang = Neubauwert - Ertüchtigungskosten) ermittelt. Der dabei angewandte Minderungsfaktor ergibt sich aus der Differenz von Neubauwert - Ertüchtigungskosten (z.B. Neubauwert 1000,00 € - Ertüchtigungskosten 300,00 € = Abminderung 30 %). Der Ansatz bei der Kostenermittlung vorhandene / mitzuverarbeitende Bausubstanz ist wie folgt zu ermitteln: Neubauwert 1.000,00 € - Abminderung 30 % (= 1.000,00 € x 0,7) = anrechenbare Kosten = 700,00 €.

Die folgende Darstellung zeigt die einzelnen Bearbeitungsschritte der anrechenbaren Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz systematisch auf:

Systematische Darstellung der Bearbeitungsschritte der Berechnungsmodelle in Bezug auf die HOAI 1988, 1996 / 2002) und HOAI 2013 / 2021 (historischer Überblick)

Grundlagen (Voraussetzung):

- 2 Bearbeitungsstufen (> Objekt, Bauelemente (Bauteile / Baustoffe) bezogen auf Einzelfall)
- > Identifikation / Bezeichnung > Prüfung: technische oder gestalterische Mitverarbeitung
- > Berechnung (Minderung) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Verschiedene Berechnungsparameter > Hinblick auf die verschiedenen Verordnungen (1988, 1996 / 2002 und 2013 / 2021)

HOAI 1988, 1996 / 2002

Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz / Berechnung nach 3 stufigem Kostenermittlungsmodell (z.B. Leistungsbild Gebäude: Kostenberechnung > solange nicht vorhanden Kostenschätzung / -anschlag / -feststellung (oder nach 2 stufigem Kostenermittlungsmodell (z.B. Leistungsbild Verkehrsanlagen Kostenberechnung > solange nicht vorhanden Kostenschätzung / -feststellung) > Festlegen der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Schriftliche Vereinbarung > jederzeit bis zur Kostenfeststellung möglich) Einbeziehung des Umfangs (Wert und Leistung) Beachtung Mindest- und Höchstsätze

Leistung: Minderungsfaktor Leistung zur Definition der speziellen Leistung des Auftragnehmers als 2. Parameter zur Bestimmung des qualitativen Umfangs

Abminderungsfaktoren: Beachtung der einzelnen Leistungsphasen als kleinste Abrechnungseinheit (nach BGH - Urteil 2003)²⁶⁹ > u.U. Pauschalierung auf komplettes Leistungsbild

HOAI 2013

Berücksichtigung durch Ermittlung und Berechnung nach gültiger einstufiger Kostenermittlungsart (seit HOAI 2009), d.h. nach der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) > Festlegen der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Schriftliche Vereinbarung des Umfangs und einvernehmliche Änderung bei vertraglicher Anpassung nach der Verordnung) > Kostenberechnung (sofern keine Kostenberechnung zum Zeitpunkt der Kostenschätzung vorliegt) Beachtung Mindest- und Höchstsätze

Abminderungsfaktoren: lediglich über Umfang und Wert nach Kostenermittlungsmodell (Kostenberechnung), u.U. Kostenschätzung, Abminderung nur noch über Zustand (Wert)

HOAI 2021

Berücksichtigung durch Ermittlung und Berechnung nach gültiger einstufiger Kostenermittlungsart (seit HOAI 2009), d.h. nach der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) > Festlegen der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Schriftliche Vereinbarung des Umfangs und einvernehmliche Änderung bei vertraglicher Anpassung nach der Verordnung) > Kostenberechnung, Textliche Vereinbarung nach BGB sinnvoll (Wegfall Mindest- und Höchstsätze > Basishonorarsatz)

Abminderungsfaktoren: Beachtung lediglich über Umfang und Wert kumuliert nach Kostenermittlungsart (Kostenberechnung u.U. Kostenschätzung), Abminderung nur noch über Zustand (Wert)

Bearbeitungsschritte der Identifikation (Bezeichnung / Definition) und Methodik der Berechnung:

1. **Schritt: „Identifikation (Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz“**
Festlegung und Bezeichnung aller Bereiche der Objekte, der Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) die der Auftragnehmer in seiner Planung und späteren Maßnahmenumsetzung inklusive Baubetreuung mitzuverarbeiten hat (einzelfallbezogene Ermittlung)
2. **Schritt: „Festlegung des Umfangs (Menge) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (M)“**
Kennzeichnung der Mengen und Massen der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz ähnlich der Massenermittlung
- nach BRL, BGF, NF (Volumen, Einzelbauteile oder -baustoffe)
- nach Grobelementen und u.U. Feinelementen > vergleichbar DIN 276 - 1: 2008 -12
3. **Schritt: „Festlegung des Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz über sogenannte Kostenkennwerte (W)“**
Ermittlung des Wertes der Objekte, Bauteile oder Baustoffe durch ortsübliche Preise (Einheitspreise) als Neubauwert (Beachtung des Äquivalenzwertes) > ohne Abminderung

²⁶⁹ Vgl. BGH 2003, 27.02.2003, Az. VII ZR NJW 11 / 02, 1667 in BauR 2003

4. **Schritt: „Festlegung des Erhaltungszustandes als Wertfaktor (WF)“**
Ermittelte Kosten der Objekte, Bauteile oder Baustoffe, d.h. Neubaukosten, abzüglich des entsprechenden Abminderungsfaktors (Wertfaktor) > Darstellung als Teil des Umfangs
5. **Schritt: „Festlegung der betroffenen Leistungen (LF / GLF)“ des Auftragnehmers nach verschiedenen Rechtsständen (HOAI 1988, 1996 / 2002 und Entfall nach HOAI 2013 / HOAI 2021)**
HOAI 1988, 1996 / 2002
Ermittlung des Leistungsfaktors nach Arbeitsschritten in - Leistungsphasen (Mitverarbeitung in den jeweiligen Leistungsphasen) > Darstellung als Teil des Umfangs
HOAI 2013
Wegfall des Parameters Leistung (amtliche Begründung), Definition „Umfang“ nur über Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenanteile und deren Wert
HOAI 2021
Wegfall der Mindest- und Höchstsätze > nur noch Orientierungswert, ansonsten Beibehaltung der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
(Erläuterung: HOAI 1988, 1996 / 2002 > Arbeitsschritt 4 und 5 ergeben zusammen den sogenannten Abminderungsfaktor, Produkt der beiden Faktoren / Gegensatz zur HOAI 2013 / 2021 > ein Arbeitsschritt ergibt den Abminderungsfaktor > Zustands- / Wertfaktor)
6. **Schritt: „Ermittlung der angemessenen Kosten aus der vorhandenen Bausubstanz“**
Zusammenstellung der fiktiven Kosten der ermittelten vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei Grob- und Feinelementen bezogen auf die verschiedenen Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12

Abb. 6: Allgemeine Systematik der Bearbeitungsschritte der Berechnungsmethodik unter Berücksichtigung der verschiedenen Rechtsstände 1988, 1998 / 2002, 2013 / 2021²⁷⁰

²⁷⁰ Allgemeine Systematik der Bearbeitungsschritte der Berechnungsmethoden unter Berücksichtigung der verschiedenen Rechtszustände 1988 bis 2002, 2013 und 2021 in Anlehnung: Rath, H., Voigt, M., Diercks-Oppler, G.: HOAI VGV, 10. Auflage, Rdn. 52 S.120 (Weiterentwicklung und teilweise eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

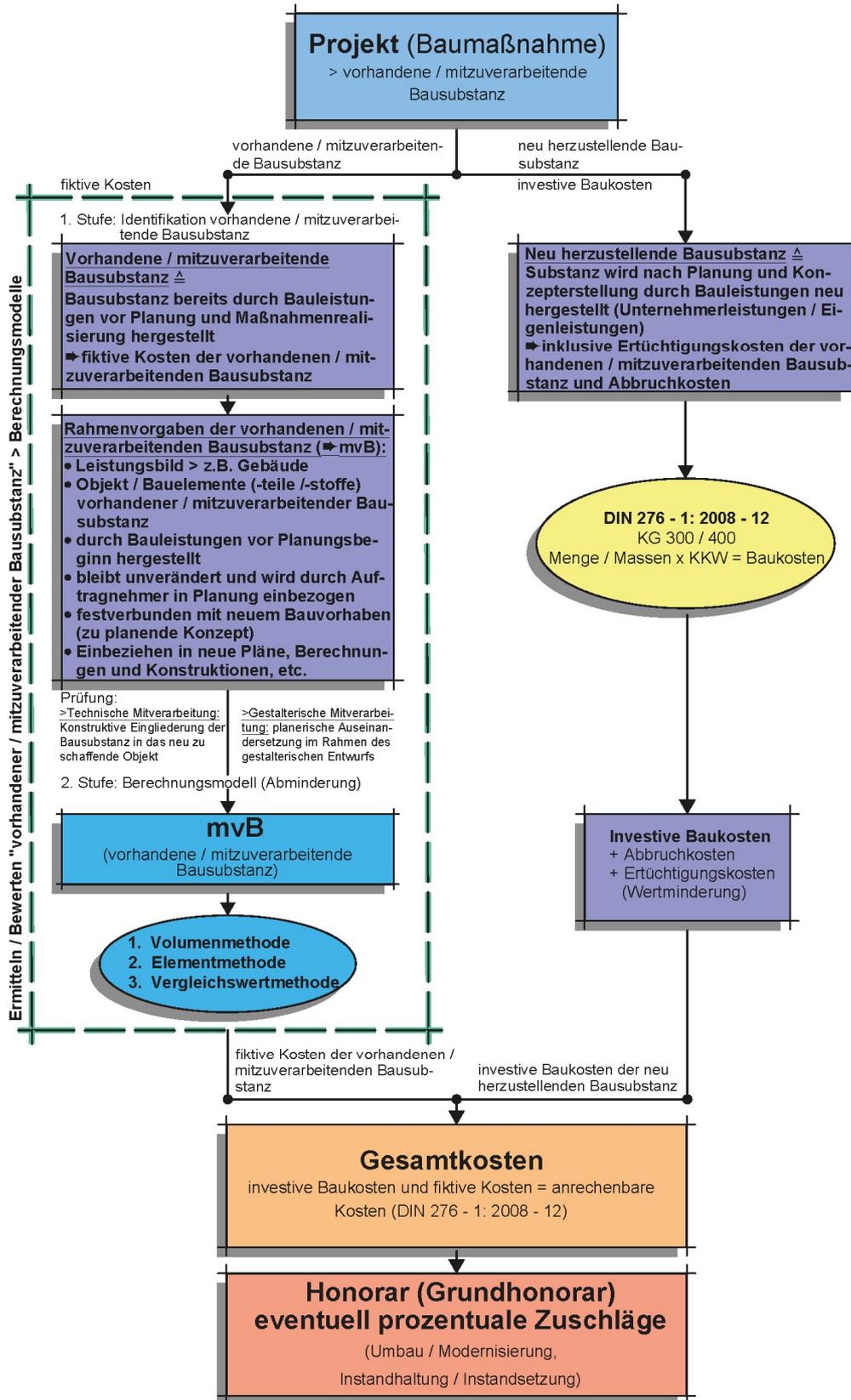


Abb. 7: Systematik der Identifikation (Bezeichnung / Definition) vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz²⁷¹

²⁷¹ Systematik der Identifikation (Bezeichnung / Definition) vorhandener / mitzuverarbeitender Bausubstanz (eigene Darstellung)

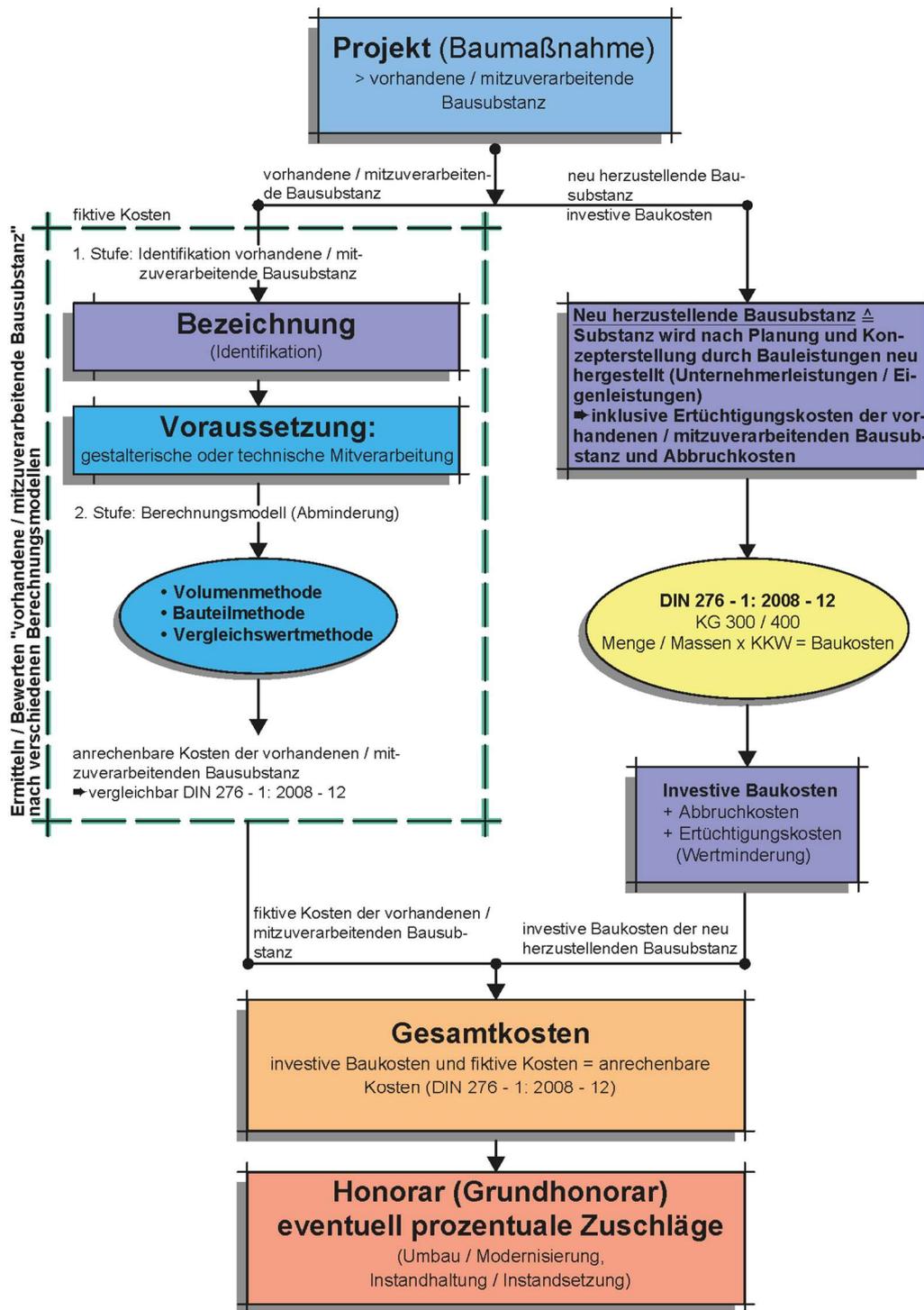


Abb. 8: Systematischer Überblick über die verschiedenen Berechnungsmethoden (Identifikation und Berechnung der fiktiven anrechenbaren Kosten) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz²⁷²

²⁷² Systematischer Überblick über die verschiedenen Berechnungsmethoden (Identifikation und Berechnung der fiktiven anrechenbaren Kosten) der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

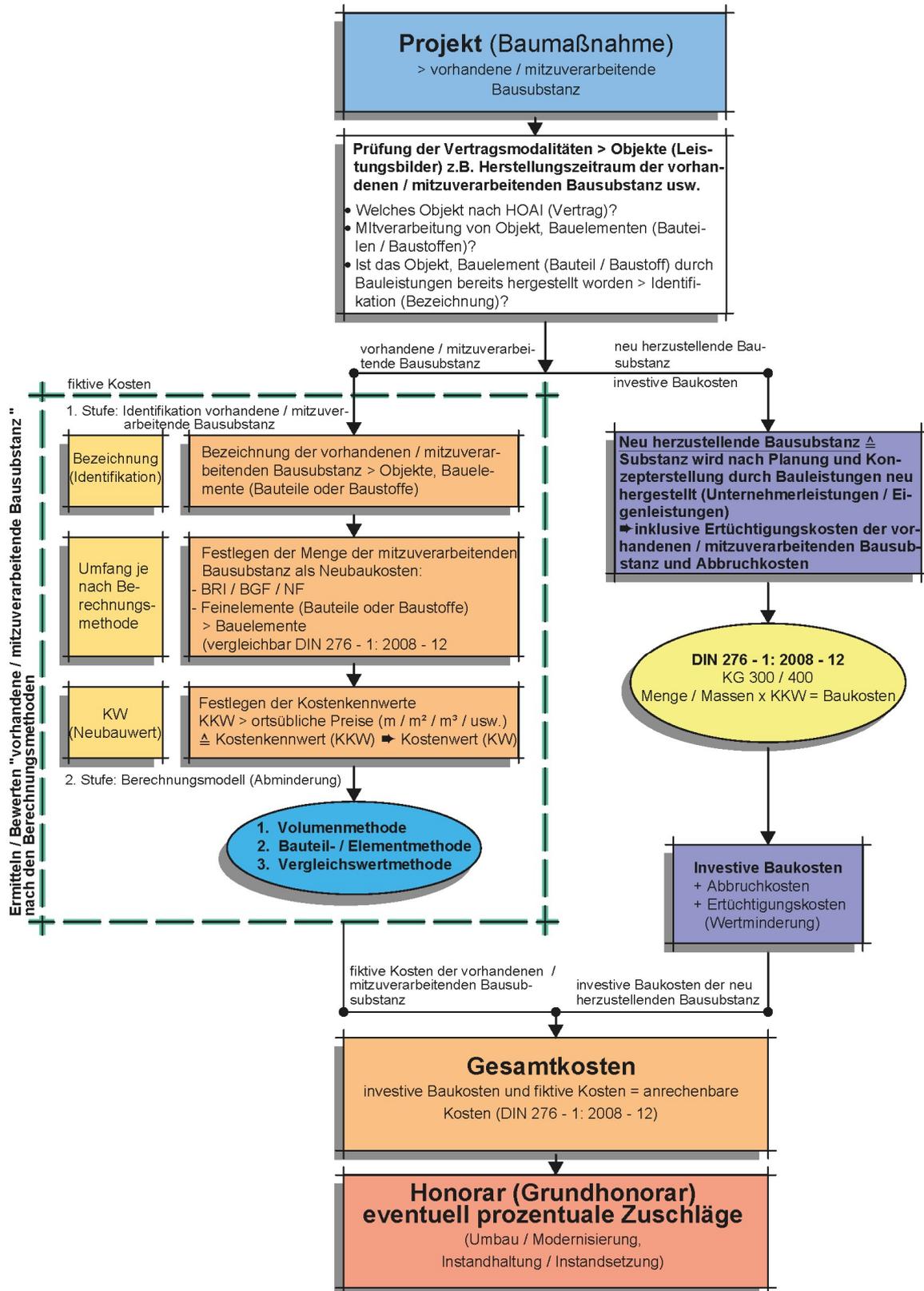


Abb. 9: Systematische Berechnungsmethodik > Identifikation und Berechnung der anrechenbaren fiktiven Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz²⁷³

²⁷³ Systematische Berechnungsmethodik > Identifikation und Berechnung der anrechenbaren fiktiven Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz (eigene Darstellung)

10.1.1 Berechnungsmethoden der vorhandenen Bausubstanz mit Leistungsfaktor (HOAI 1988, 1996 / 2002)

Zuerst werden die Berechnungsmethoden bezogen auf die HOAI 1988, 1996 / 2002 mit dem Minderungsfaktor „Leistung“ dargestellt und erläutert.

Die darzustellenden Berechnungsmodelle bestimmen den angemessenen Wert der zu berücksichtigenden anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz mit zwei Minderungsfaktoren. Die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz werden über den Umfang, über den Wert der Anrechnung (1. Minderungsfaktor) und über die Leistung des Auftragnehmers (2. Minderungsfaktor), die einzelfallspezifisch in Bezug auf das jeweilige zu bearbeitende Projekt zu berechnen sind, dargestellt.

Eine erste umfassende Darstellung allgemein anerkannter Regel für die Ermittlung angemessener Werte vorhandener Bausubstanz wurde von der Forschungsgemeinschaft Pfarr / Koopmann²⁷⁴ entwickelt. Diese hatte im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft im März 1989 eine erste zusammenhängende Darstellung erarbeitet, die von Expertengruppen (u.a. Lechner, H. und Stifter, D.²⁷⁵) später in dem Gutachten zur HOAI 2013 aufgegriffen und in der Fachliteratur weiterentwickelt wurden. In der Forschungsarbeit von Pfarr / Koopmann wurden keine eigenständigen Berechnungsmodelle zur vorhandenen Bausubstanz entwickelt.

10.1.2 Bestimmung des Wertes unter Berücksichtigung der Grundleistungen in den Leistungsphasen

Verschiedene Autoren lehnten sich bei der von Ihnen vorgeschlagenen Bestimmung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz an die Leistungsphasen der Leistungsbilder an. Sie waren sich darin einig, dass die zu entwickelnden Methoden in Bezug auf das damalige BGH-Urteil 1986²⁷⁶ die anrechenbaren Kosten zum Zeitpunkt der Bezeichnung und Berechnung aus den ortsüblichen Preisen abzuleiten sind. Sie bilden den Kostenwert (Neupreis der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz) und sind abschließend abzumindern.

Auf dieser gemeinsamen Grundlage wurde es möglich, die zu erbringende Leistung in Bezug auf die jeweilige Leistungsphase und deren zugehöriger Grundleistung separat differenziert zu berechnen. Dies kann dann entsprechend unterschiedlicher Leistungsfaktoren je Leistungsphase oder in Gruppen von Leistungsphasen gewichtet werden.

²⁷⁴ Vgl. Pfarr, Koopmann, Rüter: Forschungsgemeinschaft im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft, Berlin 1989

²⁷⁵ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS), Wien 2011

²⁷⁶ Vgl. BGH 1986, VII ZR 260 / 84 Karlsruhe 1986

10.1.2.1 Methode von Enseleit, D. und Osenbrück, W.

Enseleit, D. und Osenbrück, W., „die sich als erste mit der Bestimmung des Wertes der vorhandenen Bausubstanz an den für die mitzuverarbeitende Substanz notwendigen Grundleistungen“²⁷⁷ beschäftigt haben, schlagen einen einheitlichen Ansatz zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz mit folgender Formel vor:²⁷⁸

Erbringung der Mitverarbeitung aller gesamten Grundleistungen in allen 9 Leistungsphasen des betreffenden Leistungsbildes:

Berechnungsformel:

$$A = M \times D \times V \times L$$

$$W = M \times D$$

$$A = W \times V \times L$$

Legende:

- A* angemessene anrechenbare Kosten vorhandener Bausubstanz (€)
M Baumassen (Mengen) vorhandener Bausubstanz (m², m³, Stück)
D ortsüblicher Neubaupreis (Kostenwert) vorhandener Bausubstanz (€)
W Wert vorhandener Bausubstanz ($W = M \times D$) (€)
V Verminderungsfaktor zur Reduktion der vorhandenen Bausubstanz auf die Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird (in %)
L Leistung des Auftragnehmers an der vorhandenen Bausubstanz (komplette Leistungsanteile des Auftragnehmers / bewertet in v.H. der Honorare)²⁷⁹

Dabei kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die angemessenen anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz, die nach § 10 (3a) HOAI 1988, 1996 / 2002 als Grundlage der Berechnung zu berücksichtigen sind, sich aus dem Umfang der Massen (Mengen) und deren ortsüblichen Neupreis (später Kostenwert) berechnet werden. Dieser Neupreis (W) wird dann sowohl mit dem Verminderungsfaktor (V) und mit der Leistung des Auftragnehmers zweifach abgemindert. Diese Methodik wird in dieser Form bei der Beauftragung aller Leistungsphasen verwendet.

Falls die Grundleistungen nicht in allen Leistungsphasen komplett beauftragt und damit erbracht werden, ist die jeweilige Leistung in Bezug auf die betroffenen Leistungsphasen nach dem Berechnungsschema getrennt zu berechnen, d.h. der Umfang der erbrachten Leistungen ist in jeder Leistungsphase separat nach dem jeweiligen speziellen Aufwand des Auftragnehmers zu ermitteln.

Diese gesamten Teilleistungswerte werden bei einer gesamten Bearbeitung aller Leistungsphasen dann im Verhältnis zu der Gesamtleistung in Relation gesetzt und daraus ergibt sich dann wiederum ein kumulierter Leistungsansatz bezogen auf die betrachteten Pakete von Leistungs-

²⁷⁷ Kaufhold, W.: Wert der vorhandenen Bausubstanz gemäß §10 (§ 3a) HOAI 1996 / 2002, Ludwigshafen, 2004, S. 1 ff.

²⁷⁸ Enseleit, D., Osenbrück, W.: HOAI - Praxis: Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Überarbeitete Auflage, Wiesbaden, 2006, S.145

²⁷⁹ Vgl. ebenda, S. 145

phasen. Dadurch wird die angemessene Abminderung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz bei unterschiedlich intensiv bearbeiteten Leistungsphasen des Auftragnehmers differenziert berücksichtigt.

Die oben dargestellte Formel wurde um diese Differenzierbarkeit erweitert. Der Wert der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz kann für einzelne Leistungsphasen, Pakete von Leistungsphasen und für das Gesamtpaket aus Leistungsphase 1 - 9 berechnet werden.

Angemessene anrechenbare Kosten vorhandener Bausubstanz, sofern die Leistung nicht in allen Leistungsphasen erbracht wird (> Erbringung verminderter unterschiedlicher Grundleistungen in den 9 Leistungsphasen in Relation zueinander):

Berechnungsformel:

$$\begin{aligned}L &= P / G \\W &= M \times D \\A &= M \times D \times V \times L \\A &= (W \times V) \times P / G\end{aligned}$$

Legende:

A	reduzierte angemessene anrechenbare Kosten vorhandener Bausubstanz (€)
W	Wert vorhandener Bausubstanz ($W = M \times D$) (€)
V	Verminderungsfaktor zur Reduktion der vorhandenen Bausubstanz auf die Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird (in %)
L	reduzierte Leistungsanteile des Auftragnehmers für die vorhandene Bausubstanz (v.H.)
P	Summe der Prozentsätze der dem Leistungsbild zugeordneten Bewertungen der Leistungsphasen, bei denen vorhandene Bausubstanz technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird (in %) > $L = P / G$
G	Gesamtbewertung der Leistungsphasen des Objekts (bewertet in v.H. der Honorare)
D	ortsüblicher Neubaupreis (Kostenwert) vorhandener Bausubstanz (€)

„Die angemessenen anrechenbaren Kosten vorhandener Bausubstanz (A) ergeben sich aus dem Wert der vorhandener Bausubstanz (W), multipliziert mit dem Verminderungsfaktor (= Abminderungsfaktor) zur Reduktion der vorhandenen Bausubstanz auf die technisch oder gestalterisch mitverarbeitete Substanz (V), multipliziert mit dem Teilleistungssatz für die Leistungen an der Bausubstanz (P), dividiert durch den Teilleistungssatz für die Leistungen an neuen Teilen (G).“²⁸⁰ Dabei ergeben sich hinsichtlich der jeweiligen Konstellationen (z.B. Leistungspakete Lph 1 - 4 und 5 - 7 usw.) unterschiedliche Ansätze, die entsprechend zu berechnen sind.²⁸¹

10.1.2.2 Methode von Wierer, K. G. vom Bayrischen kommunalen Prüfungsverband-KOM

Karl - Georg Wierer vom HIV - Kom²⁸² geht ähnlich vor. Nach der von ihm entwickelten Methode können die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz mit folgender Formel berechnet werden:

²⁸⁰ Vgl. ebenda, S. 2 ff.

²⁸¹ Vgl. Enseleit, D., Osenbrück, W.: HOAI - Praxis: Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Überarbeitete Auflage, Wiesbaden, 1991, S.106 ff.

²⁸² Vgl. Wierer, K. G.: Das Honorar der Architekten und Ingenieure für mitverarbeitet vorhandene Bausubstanz, Bayrischer kommunaler Prüfungsverband, Geschäftsbericht, München, 1995

Berechnungsformel:

$$A = M \times W \times WF \times LF$$

Legende:

<i>A</i>	<i>reduzierte angemessene anrechenbare Kosten vorhandener Bausubstanz (€)</i>
<i>M</i>	<i>Menge der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz (m², m³, Stück)</i>
<i>W</i>	<i>ortsüblicher funktionsbezogener Wert vorhandener Bausubstanz (€)</i>
<i>WF</i>	<i>Wertfaktor (≤ 1,0 / in %)</i>
<i>LF</i>	<i>Leistungsfaktor (≤ 1,0 / bewertet in v.H. der Honorare)</i>

Der Leistungsfaktor wird ähnlich wie bei Enseleit, D. und Osenbrück, W. als Quotient aus der Summe der für die Bausubstanz erforderlichen Teilleistungssätze der Leistungsphasen 1 - 4 und 5 - 9 und der Summe der insgesamt möglichen entsprechenden Teilleistungssätze nach dem jeweiligen Leistungsbild definiert.

Bei der Bewertung empfiehlt der Autor Wierer, K. G. in dem Berechnungsmodell von dem ortsüblichen Preis der verschiedenen Bauteile und Baustoffe, deren Anschaffung sich der Bauherr durch die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz erspart, auszugehen. Dadurch werden die ortsüblichen Kosten (Neupreis) zum Zeitpunkt der Kostenermittlung dargestellt. Bei Mängeln der verarbeiteten Substanz werden diese entsprechend einem Minderungsfaktor (Ertüchtigungskosten), dem sogenannten Wertfaktor (WF), relativiert. Die Multiplikation von dem Kostenwert des Neubauwertes, also die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz (ohne Abminderung), mit dem Produkt aus Wertfaktor und Leistungsfaktor ergibt den reduzierten (angemessenen) Wert der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz. Der Umfang der Mitverarbeitung in den einzelnen Leistungsphasen kann unterschiedlich sein. Es empfiehlt sich, die anrechenbaren Kosten entsprechend der Kostenermittlungsart getrennt nach der Abrechnungsphase entsprechend der Kostenermittlungsart getrennt nach den Abrechnungsphasen je Leistungsphase zu ermitteln.

Bei dem Leistungsbild Gebäude (§ 34 HOAI 1988, 1996 / 2002) sind entsprechend der Kostenermittlungsart 4 verschiedene Berechnungen mit unterschiedlichen Kosten durchzuführen. Dies bedeutet, dass beispielsweise die Berechnung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz bei § 52 (2) HOAI 1988, 1996 / 2002 nach der Kostenermittlungsart nach den Leistungsphasen 1 - 4 und den Leistungsphasen 5 - 9 unterschiedlich anzusetzen sind.

Dieser Ansatz wird in der Fachliteratur als Vorläufer der Bauteil- oder Elementmethode bezeichnet.

10.1.2.3 Frik, W.

Frik, W. teilt die oben dargestellte Auffassung und veröffentlicht 1988 kurz nach der Einführung der vorhandenen Bausubstanz durch die HOAI 1988 die erste richtungsweisende Abhandlung²⁸³ zur Thematik. Er hat die Problematik in Bezug auf diese Abrechnungsmodalität relativ früh erkannt und aufgegriffen.

10.1.3 Bestimmung des Wertes ohne Berücksichtigung der notwendigen Grundleistungen in den jeweiligen Leistungsphasen

Eine andere, später entwickelte Vorgehensweise, ebenfalls auf die HOAI 1988, 1996 / 2002 bezogen, ist die Ermittlung des Wertes der vorhandenen Bausubstanz ohne Berücksichtigung der einzelnen Leistungsphasen der verschiedenen Leistungsbilder. Diese zweite Autorengruppe lehnt eine spezifische Erfassung der Leistung in Bezug auf die 9 Leistungsphasen aufgrund der Schwierigkeitseinstufung in die verschiedenen Honorarzonen ab.

10.1.3.1 Mantscheff, H.

In Mantscheff, H.²⁸⁴, welcher weitere zahlreiche Autoren zitiert, „wird die Skalierung in einer Differenzierung nach einzelnen Leistungsphasen abgelehnt.“²⁸⁵ Diese Autorengruppe vertritt die Meinung, dass der Aufwand des Auftragnehmers bei der Festlegung der Honorarzone und den damit verbundenen Honorarsätzen ausreichend berücksichtigt werden würde.²⁸⁶ Dabei käme es nicht auf den spezifischen Aufwand des Auftragnehmers an, da dieser bereits durch die Honorareinstufung ausreichend berücksichtigt werden würde. Vielmehr wäre der reduzierte Wert der vorhandenen Bausubstanz um die Wertminderung durch die vorhandenen Mängel (= Erüchtigungskosten) ausschlaggebend. Diese Gruppe ermittelte so genau wie möglich den Wert der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz aus der Menge und dem ortsüblichen Preis. Wichtig ist dabei, dass nur diejenigen Bestandteile der vorhandenen Substanz bei der Kostenermittlung berücksichtigt werden, die als wesentlicher Teil des Erweiterungsbaus, des Umbaus, des Instandgesetzten und modernisierten Objekts anstelle eines neu errichteten Teils oder einer neu zu errichtenden Anlage Verwendung finden. Der Wert der Abminderung wird mit Hilfe der beiden Abminderungsfaktoren als sog. Erhaltungszustand berechnet.

²⁸³ Frik W.: Zur Berechnung der anrechenbaren Kosten vorhandener Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird gemäß § 10 (3a) HOAI 1988, (DAB) Nürtingen, in BauR, Düsseldorf, 1991, S.37 - 43

²⁸⁴ Mantscheff, H.: Zu den anrechenbaren Kosten der vorhandenen Substanz, Festschrift für Jack Mantscheff, Verlag C.H.Beck, München, 2000, S.23 ff.

²⁸⁵ Ebenda, S.23 ff. in Kaufhold, W.: Wert der vorhandenen Bausubstanz gemäß §10 (§ 3a) HOAI 1996 / 2002, Ludwigshafen, 2004, S. 3 ff.

²⁸⁶ Vgl. ebenda, S. 3 ff.

10.1.3.2 Bredenbeck, Schmidt

Eine vergleichbare Auffassung wird von Bredenbeck, Schmidt²⁸⁷ vertreten. „Mit Leistung kann hier (= in der amtlichen Begründung zur HOAI 1988, 1996 / 2002) aber nicht das Leistungsbild der Leistungsphasen nach § 15 HOAI 1988, 1996 / 2002 gemeint sein. Vielmehr beschreibt der Begriff der Leistung an dieser Stelle den Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in räumlicher, funktionaler, gestalterischer und quantitativer Hinsicht“²⁸⁸.

10.1.4 Praxisbezogene Berechnungsmethoden

Die folgenden drei Berechnungsmethoden werden derzeit in der Praxis als Grundlage für die Ermittlung des Wertes der anrechenbaren Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz verwendet. Sie unterscheiden sich v.a. im Detaillierungsgrad und sind für die jeweiligen Anwendungsbereiche unterschiedlich geeignet. Dabei sind ihre Ergebnisse im Hinblick auf die anrechenbaren Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz differenziert zu betrachten. So ergeben sich durch die Volumenmethode nur grobe anrechenbare Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz. Die Volumenmethode unterscheidet sich von den beiden anderen Methoden, die durch eine detailliertere Bezeichnung der vorhandenen Bausubstanz und differenzierten Kostenermittlung der vorhandenen Bausubstanz in Anlehnung an die DIN 276 - 1: 2008 - 12 zu genaueren Ergebnisse führen.

Diese beiden Berechnungsmodelle (Bauteil- / Vergleichswertmethode) haben bei der Festlegung der Kostenkennwerte bei variablen Massen den Vorteil, dass die tatsächlich spezielle Bezeichnung der Bauelemente, Bauteile und Baustoffe und der differenzierten Festlegung der Kostenkennwerte die anrechenbaren Kosten der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz relativ einfach und differenziert ermittelt werden können.

Die drei Berechnungsmethoden (Volumen-, Bauteil, Vergleichswertmethode) werden im Folgenden bezogen auf die HOAI 1988, 1996 / 2002 (mit Leistungsfaktor) dargestellt und erläutert. Anschließend werden die Ausführungen im Hinblick auf die HOAI 2013 / 2021 (ohne Leistungsfaktor) modifiziert.

10.1.4.1 Volumenmethode

Die kubische Berechnung (Volumen-, Einwertmethode) wurde im Bauwesen zur Abschätzung der tatsächlichen investiven Baukosten in der Antike verwendet.²⁸⁹ Dabei ist die grundlegende Überlegung, dass die Kosten, zum einen die investiven Baukosten, aber auch die fiktiven Kosten der vorhandenen Bausubstanz, von der Größe des Bauwerks abhängig sind.

²⁸⁷ Vgl. ebenda, Bredenbeck, Schmidt in Kaufhold, W.: Wert der vorhandenen Bausubstanz gemäß §10 (§ 3a) HOAI 1996 / 2002, Ludwigshafen, 2004, S. 4 ff.

²⁸⁸ Vgl. Kaufhold, W.: ebenda, S. 4 ff.

²⁸⁹ Vgl. Röthlisberger, H.: Günstiger Bauen, Das Standardwerk für Bauherren, Zürich, Gwatt (Thun) 2019

Die Volumenmethode stellt die einfachste Methode für die Berechnung des Wertes der vorhandenen Bausubstanz dar. Die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz werden üblicherweise mit seinem Bruttorauminhalt (umbauter Raum) erfasst und mit einem einzigen Wert, dem ortsüblichen Preis (Einheitspreis), der das Volumen des gesamten Bauprojekts beziffert, auch Kostenkennwert genannt, multipliziert. Das Ergebnis liefert den Neubauwert (Kostenwert) des Objekts.

Anschließend werden im Rahmen der Wertermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz die jeweiligen Ertüchtigungskosten in Abzug gebracht (Wertfaktor). Das Ergebnis wird in der HOAI 1988, 1996 / 2002 im nächsten Schritt mit dem Leistungsfaktor multipliziert.

Allerdings kann auch der Parameter Fläche, daher auch als „Quadratmetermethode“ bezeichnet, als Bezugsgröße herangezogen werden. Die Berechnung ist aber mit der kubischen Berechnung vergleichbar. Bei der Anwendung können beispielsweise die einzelnen Geschoßflächen eines Gebäudes addiert herangezogen werden. Die Anwendung über die Geschoßfläche kann einfacher sein, als wenn man die Bauelemente (Bauteile und Baustoffe) betrachtet. Dabei kann entweder das Volumen (BRI, Brutto - Rauminhalt nach DIN 277²⁹⁰) oder auch die Fläche des Objekts nach der Verordnung (BGF, Brutto - Grundfläche nach DIN 277²⁹¹) berechnet werden.

Aufgrund des einzigen zu ermittelnden Wertes wird diese Methode auch als Einwertmethode bezeichnet. Das Berechnungsmodell birgt durch seinen einzigen Wert einen relativ großen Unsicherheitsfaktor in der Berechnung und ist relativ leicht von den beteiligten Vertragsparteien angreifbar. Die Berechnungsmethode birgt daher durch ihre grobe, aber einfache Struktur, ein hohes Streitpotential in sich. Durch deren Detaillierungsgrad entspricht diese eher der einer Kostenschätzung. Erfahrene Planer können in der Regel eine Genauigkeit von einer zehnprozentigen Abweichung bei der Anwendung erreichen.

In der Regel wird der Wert des Bruttorauminhaltes des gesamten Gebäudebestandes als Produkt aus Kostenkennwert mit ortsüblichem Preis pro Kubikmeter umbauter Raum berechnet. Darauf aufbauend wird der zu definierende Abminderungsfaktor als Produkt aus Wertfaktor und Leistungsfaktor ermittelt. Dieser kann bei der Volumenmethode relativ einfach bezogen auf ein komplettes Objekt (z.B. Gebäude) berechnet werden.

²⁹⁰ DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, in: Architektenkammer Baden - Württemberg: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken, Stuttgart, 2021

²⁹¹ Vgl. ebenda

Berechnungsformel:

$$W (KW) = M \times D (KKW)$$

$$A = W (KW) \times WF \times LF$$

Legende:

A	angemessene anrechenbare Kosten vorhandener Bausubstanz (€)
M	Menge der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz nach BRI oder BGF (z.B. m ² , m ³)
D (KKW)	Kostenkennwert (Einheitspreis / Menge oder Masse) ohne Abminderung (z.B. € / m)
W	Kostenwert > Neubauwert vorhandener Bausubstanz des kompletten Objekts (€)
WF	Wertfaktor > Erhaltungszustand ohne Ertüchtigungskosten (in %)
LF	Leistungsfaktor > Leistung des Auftragnehmers (bewertet in v.H. der Honorare)

Die Menge (M) stellt die bezeichnete vorhandene Bausubstanz dar, die über das Volumen oder über die Fläche des Planungskonzepts des zu planenden Bereichs gekennzeichnet und in die Berechnung einbezogen wird. Der Wert (W / KW) ist der Neubauwert, der bei einer vergleichbaren Neubaumaßnahme im Rahmen der Kostenermittlungsart des jeweiligen Leistungsbildes anzusetzen ist.

Durch den Wertfaktor (WF) und den Leistungsfaktor (LF) wird schließlich die angesprochene Minderung aufgrund der Multiplikation der beiden Faktoren berechnet. Der Erhaltungszustand der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz wird mit einem einzigen zusammengefassten Faktor in Anrechnung gebracht. Das Modell ist als einfacher Ansatz zu sehen und sollte bei der Erstellung von Architekten- und Ingenieurverträgen als erste grobe Berechnungsmethode herangezogen werden.

Das Berechnungsmodell wird i.d.R. bei Gebäuden nach Rückführung auf die weiter zu verwendende Bausubstanz (z.B. komplette Entkernung / Reduktion des Bestandes zu einem Rohbaus) angewendet. Fuchs, H., Berger, A. und Seifert, W. vertreten die Auffassung, dass bei Entkernung mit einem 60 prozentigem Anteil von Abbruchmaßnahmen bei einem Gebäude diese Methode Anwendung finden kann.²⁹² Weitere Minderungen können dann bei nicht voller Gebrauchsfähigkeit nach Bedarf in Ansatz gebracht werden. Durch die Herleitung auf Basis eines einzigen Referenzwertes ist dieses Modell eingeschränkt genau. Es wird in der Folge bei gerichtlichen Auseinandersetzungen häufig als zu ungenau angegriffen und daher bei Gutachten nur selten herangezogen. Im folgenden Ablaufschema werden die einzelnen Arbeitsschritte der Volumenmethode dargestellt:

²⁹² Vgl. Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck'scher HOAI – und Architektenrechts – Kommentar HOAI mit systematischen Darstellungen zum Architektenrecht, 1. Auflage, München, 2016, Rdn. 115 S. 932

Arbeitsschritte der Volumenmethode:

1. Arbeitsschritt: „Identifizierung (Bezeichnung) der vorhandenen Bausubstanz“

Festlegung und Bezeichnung des Volumens des gesamten Objekts der vorhandenen Bausubstanz (einzelfallbezogene Ermittlung)

Ausnahme: Erfassung und Bezeichnung der Flächen des gesamten Objekts der vorhandenen Bausubstanz (Quadratmetermethode)

2. Arbeitsschritt: „Festlegung des Umfangs der vorhandenen Bausubstanz (M)“

Bezeichnung des Volumens (u.U. Fläche) des gesamten Objekts mit vorhandener Bausubstanz > Menge / Masse (M)

3. Arbeitsschritt: „Festlegung des Wertes der vorhandenen Bausubstanz (W)“

Ermittlung des Wertes des Volumens (u.U. Fläche) > ermittelte Menge / Masse multipliziert mit ortsüblichen Einheitspreis der weiterzuverwendenden Bausubstanz (z.B. örtüblicher Einheitspreis pro Mengeneinheit > $KKW_{NBW\ vorh. BS}$)

4. Arbeitsschritt: „Festlegung des Erhaltungszustandes (WF)“

Bauprojekt (Objekt) als Neubau abzüglich des entsprechenden Abminderungsfaktors: Wertfaktor (WF) entspricht Abzug der Ertüchtigungskosten

5. Arbeitsschritt: „Ergebnis der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Abminderung durch Abminderungsfaktor Wert > WF)“

- *Zusammenfassendes Ergebnis des Gesamtwertes des Objekts der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz (Ergebnis: Wert für Gesamtobjekt ab HOAI 2013) > Ab HOAI 2013 endet damit die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz*
- *Für Verträge nach HOAI 1988, 1996 / 2002 sind für die Ermittlung vorhandener Bausubstanz nachfolgende Arbeitsschritte 6 und 7 durchzuführen*

6. Arbeitsschritt: „Festlegung der betroffenen Leistungen (LF/GLF)“

Ermittlung einzelfallbezogen > Leistungsfaktor oder auch mit Hilfe von durchschnittlichen Anhaltswerten aus Gutachten zur späteren HOAI 2013²⁹³ (durchschnittliche Mitverarbeitung in den jeweiligen Leistungsbildern und -phasen) > Leistungsbezug stand bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz bereits HOAI 1988, 1996 / 2002 in der Diskussion.²⁹⁴

(Arbeitsschritt 4 und 5 ergeben nach der HOAI 1988, 1996 / 2002 zusammen den sogenannten Abminderungsfaktor, der das Produkt der beiden obengenannten Faktoren, die die Relation der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz ergeben, darstellt.)

7. Arbeitsschritt: „Ergebnis der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz (Abminderung durch beide Abminderungsfaktoren (WF + LF)“

Zusammenfassendes Ergebnis des Gesamtwertes des Objekts der anrechenbaren Kosten für die vorhandene Bausubstanz (Ergebnis > Wert für Gesamtobjekt)

Abb. 10: Arbeitsschritte der Volumenmethode (HOAI 1988, 1996 / 2002) unter Berücksichtigung der HOAI 2013 / 2021²⁹⁵

²⁹³ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

²⁹⁴ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz, Zur Auslegung und Anwendung des § 10 (3a) HOAI, Düsseldorf, BauR 4/99, S. 308

²⁹⁵ Vgl. Rath, H., Voigt, M., Diercks - Oppler, G.: HOAI Verordnung über die Honorare der Architekten und Ingenieure, VGV Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, 10. Auflage, Essen, 2016. S.120 ff. (Arbeitsschritte der Volumenmethode (HOAI 1988, 1996 / 2002) unter Berücksichtigung der HOAI 2013 / 2021 in Anlehnung > eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

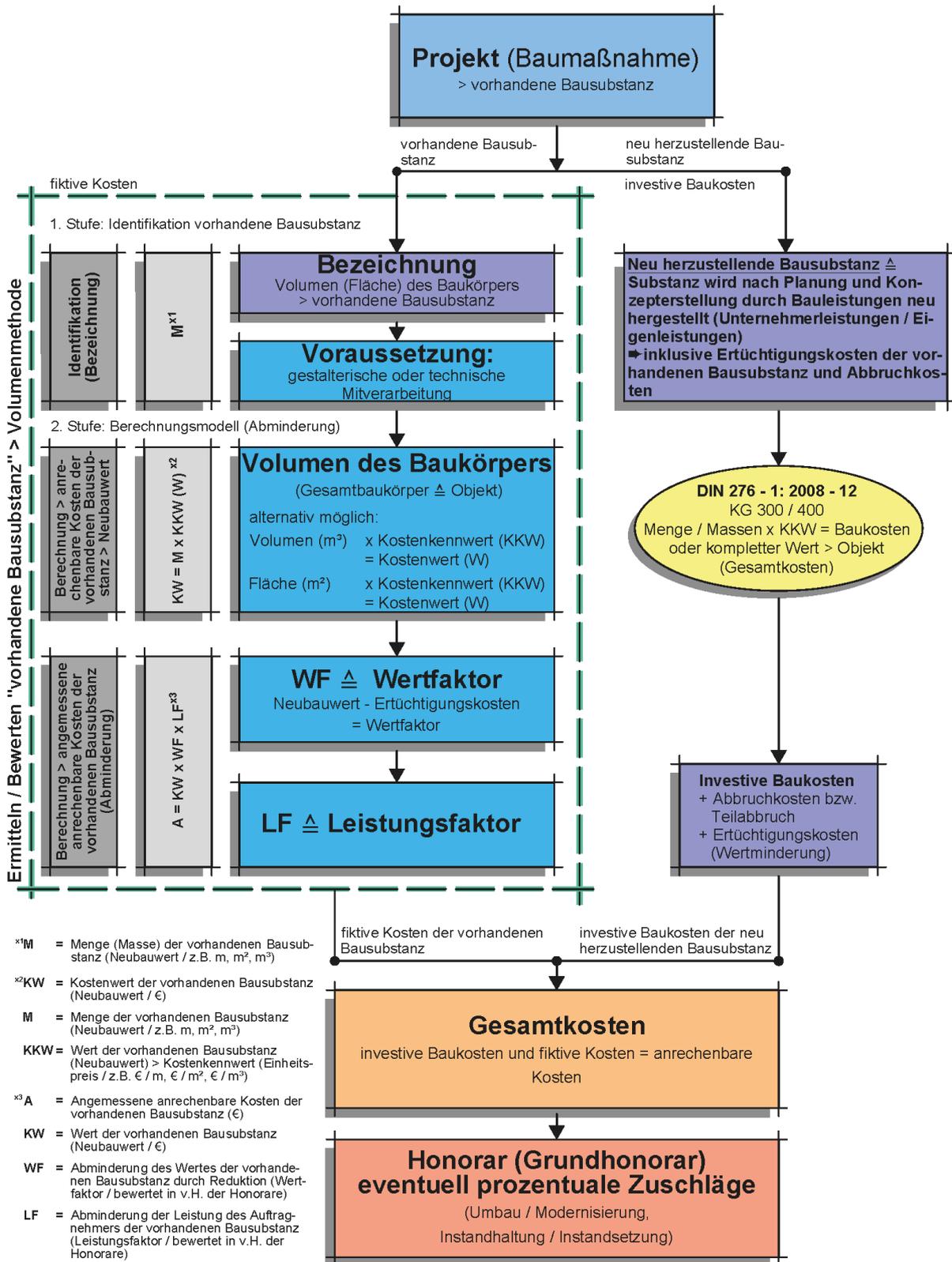


Abb. 11: Volumenmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002 ²⁹⁶

²⁹⁶ Volumenmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002 (eigene Darstellung)

10.1.4.2 Bauteil- / Elementmethode

Die Bauteilmethode, die im Bauplanungsgewerbe in den letzten Jahrzehnten entwickelt wurde und in der Baubranche häufig angewendet wird, stellt im Vergleich zur Volumenmethode ein detaillierteres Werkzeug zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz zur Verfügung. Diese Berechnungsmethode stellt durch die Zugrundelegung der DIN 276 - 1: 2008 -12 ein standardisiertes Berechnungsmodell sowohl für die investiven als auch für die fiktiven Beiträge zu den anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz dar.

Man kann sich die Bauteilmethode als einen Pool von Bauelementen, Bauteilen und Baustoffen in Kombination vorstellen. Dabei werden analog zur Kostenermittlung bei einem Neubau die fiktiven anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz ermittelt. Die Summe aus Neubaukosten und fiktiven Kosten (Wert der vorhandenen Bausubstanz) ergeben die anrechenbaren Kosten im Sinne der Verordnung (HOAI).

Der Zeitaufwand für die Erstellung der Mengen- / Massenangaben und Ableitung der Kostenkennwerte für die Elementmethode ist i.d.R. relativ hoch.

Die Elementmethode auf Basis der DIN 276 - 1: 2008 - 12 stellt eine für den Auftraggeber nachvollziehbare und transparente Methode mit Bezug auf die einzelnen differenzierten Bauelemente, Bauteile und Baustoffe dar.

Bei der Bauteilmethode wird das zu bearbeitende Objekt gedanklich in Bauelemente, Bauteile und Baustoffe bis zur dritten Ebene der DIN 276 - 1: 2008 -12 (z.B. Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer usw.) gegliedert. Der üblicherweise angewandte Detaillierungsgrad entspricht lediglich der ersten Ebene der DIN 276 - 1: 2008 -12 mit gegebenenfalls differenzierten Mengensätzen der verschiedenen Bauteilgruppen und Einzelmengensätzen für neu zu errichtende und weiter zu verwendende Bauteile.

Die Bauteilmethode eignet sich sowohl bei einer kompletten Entkernung eines Gebäudes als auch bei einem Umbau oder einer Erweiterung. Durch die Bezeichnung (Erfassung) einzelner Bauelemente, Bauteile und Baustoffe (z.B. Außenwände und Fundamente), die mitverarbeitet werden, lassen sich genaue differenzierte anrechenbare Kosten der vorhandenen Bausubstanz ermitteln. Eine Anwendung der Bauteilmethoden ist bei einem Gebäude, welches komplett entkernt wurde, sinnvoll, da die anrechenbare Kosten der vorhandenen Bausubstanz einzeln aufgelistet nach der DIN 276 - 1: 2008 -12 berechnet werden können. Sinnvoll ist, dass die fiktiven anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz jeweils den investiven Baukosten aus der Kostenberechnung unmittelbar, d.h. kostengruppenspezifisch nach der DIN 276 - 1: 2008 - 12, zugeordnet werden. Dieses Verfahren wurde erstmalig von Eich, R.²⁹⁷ angesprochen, wurde

²⁹⁷ Vgl. Eich, R.: Papier zu einem HOAI - Seminar, 1992, S. 61 ff. in Kaufhold, W.: Wert der vorhandenen Bausubstanz gemäß §10 (§ 3a) HOAI 1988, 1996 / 2002, Ludwigshafen, 2004, S. 4 ff.

von dem bayrischen kommunalen Prüfungsverband 1996 weiterentwickelt und wird in der neueren Kommentarliteratur als Bauteilmethode behandelt.

Die Bauteilmethode kann bei Bedarf mit Hilfe von Bestandsplänen, Vor- und Entwurfsplänen in sehr frühen Leistungsphasen, d.h. in den Phasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung, Vorentwurf und Entwurf) der verschiedenen Leistungsbilder angewendet werden. Die Kostenbeiträge der Bauelemente, Bauteile und Baustoffe werden nach folgender Formel ermittelt

Berechnungsformel

$$W (KW) = M \times D (KKW)$$
$$A = W (KW) \times WF \times LF / GLF$$

Legende:

A	angemessene anrechenbare Kosten vorhandener Bausubstanz (vgl. DIN 276 -1: 2008 – 12 / €)
M	Menge der mitzuverarbeitenden vorhandenen Bausubstanz nach Kostengruppen (z.B. m / m ² / Stück)
D (KKW)	Kostenkennwert > Neubauwert (Einheitspreis) z.B. ortsübliche Preise (z.B. €/m)
W (KW)	Kostenwert >anrechenbare Kosten (Neubauwert) der vorhandenen Bausubstanz (€)
WF	Wertfaktor / Erhaltungszustand abzgl. Ertüchtigungskosten (in %)
LF / GLF	Leistung des Auftragnehmers je Leistungsphase oder gewichteter Leistungsfaktor (z.B. .einheitlich über alle Leistungsphasen / bewertet in v.H. der Honorare)

Nun werden die einzelnen Arbeitsschritte im Allgemeinen aufgezeigt und beschrieben. Dabei wird zuerst die Bezeichnung, dann die Festlegung der Mengen (Massen) mit dem Kostenkennwert (KKW) und die Berechnung des Kostenwertes (KW) und die anschließende Abminderung durchgeführt.

Arbeitsschritte der Bauteilmethode:

1. Arbeitsschritt: „Identifizierung (Bezeichnung / Definition) des Umfangs der mitzuverarbeitenden Bausubstanz“

Festlegung und Bezeichnung aller Bereiche (Planbereiche) der betreffenden Bauelemente, Bauteile und Baustoffe oder derer lediglich selbst die der Auftragnehmer in seiner Planung und späteren Maßnahmenumsetzung inklusive Baubetreuung mitzuverarbeiten hat (einzelfallbezogene Ermittlung)

2. Arbeitsschritt: „Festlegung des Umfangs der mitzuverarbeitenden Bausubstanz als sogenannte Menge (M)“

Kennzeichnung der Mengen und Massen der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ähnlich der Massenermittlung angelehnt an die DIN 276 - 1: 2008 - 12 (nach Bauelementen, Einzelbauteilen oder -baustoffen, nach Grobelementen und u.U. Feinelementen nach DIN 276 - 1: 2008 - 12)

3. Arbeitsschritt: „Festlegung des Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (W)“

*Ermittlung der Wertes durch ortsübliche Preise (Einheitspreise m², m³, Stück)
Unterschiedliche Ansätze: Festlegung des Neubauwertes für heutige vergleichbare oder heutige zur Anwendung kommenden Bauteilkonstruktionen (sogenannte Äquivalenzkosten)*

4. Arbeitsschritt: „Festlegung des Erhaltungszustandes > Abminderung durch Wertfaktor (WF)“

Ermittelte Kosten der Bauelemente, Bauteile und -stoffe, d.h. Neubaukosten (Berücksichtigung > Äquivalenzwerte) abzüglich des entsprechenden Abminderungsfaktors (Wertfaktor)

Ansätze zur Ermittlung:

- a. Einzelfallbezogene Ermittlung des Erhaltungszustands
Kürzung des ermittelten Neubauwertes um die voraussichtlichen Ertüchtigungs- und Mängelbeseitigungskosten
 - b. Minderung des Neubauwertes um geschätzten Abschlag
Geschätzter Abschlag vom ermittelten Neubauwert
- Berechnungsformel** $WF = KKW - \text{Minderung} / \text{Erhaltungszustand}$

5. Arbeitsschritt: „Ergebnis der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Abminderung durch Abminderungsfaktor Wert > WF)“

- Zusammenfassendes Ergebnis der Gesamtwertes des Objekts bestehend aus Bauelementen (Bauteilen oder Baustoffen) der anrechenbaren Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz (Ergebnis: abgeminderter Wert für einzelne Kostengruppen bis zur 3. Ebene / Summe der Einzelwerte > Gesamtwert der abgeminderten anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > ab HOAI 2013) > Ab HOAI 2013 endet damit die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- Für Verträge nach HOAI 1988, 1996 / 2002 sind für die Ermittlung vorhandener Bausubstanz nachfolgende Arbeitsschritte 6 und 7 durchzuführen

6. Arbeitsschritt: „Festlegung der betroffenen Leistungen des Auftragnehmers (LF / GLF)“

Ermittlung des einzelfallbezogenen Leistungsfaktors oder auch mit Hilfe von durchschnittlichen Anhaltswerten aus Gutachten zur späteren HOAI 2013²⁹⁸ bezogen auf Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz > Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12 werden (durchschnittliche Mitverarbeitung in den jeweiligen Leistungsbildern und -phasen), > Leistungsbezug stand bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz bereits während der Gültigkeit der HOAI 1988, 1996 / 2002 in der Diskussion.²⁹⁹

(Arbeitsschritt 5 und 6 ergeben nach der HOAI 1988, 1996 / 2002 zusammen den sogenannten Abminderungsfaktor, die die Relation der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz ergeben, darstellt.)

7. Arbeitsschritt: „Ergebnis der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz (Abminderung durch beide Abminderungsfaktoren > WF + LF)“

Zusammenfassendes Ergebnis des Gesamtwertes des Objekts der anrechenbaren Kosten für die vorhandene Bausubstanz (Ergebnis > Wert für einzelne Kostengruppen > Addition Gesamtobjekt)

Abb. 12: Arbeitsschritte der Bauteilmethode (HOAI 1988, 1996 / 2002) unter Berücksichtigung der HOAI 2013 / 2021³⁰⁰

²⁹⁸ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, Berlin, Cottbus, Kassel, 2012

²⁹⁹ Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz, Zur Auslegung und Anwendung des § 10 (3a) HOAI, Düsseldorf, BauR 4/99, S. 308

³⁰⁰ Vgl. Rath, H., Voigt, M., Diercks - Oppler, G. HOAI Verordnung über die Honorare der Architekten und Ingenieure, VGV Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, 10. Auflage, Essen, 2016. S.120 ff. (Arbeitsschritte der Bauteilmethode (HOAI 1988, 1996 / 2002) unter Berücksichtigung der HOAI 2013 / 2021 in Anlehnung > eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

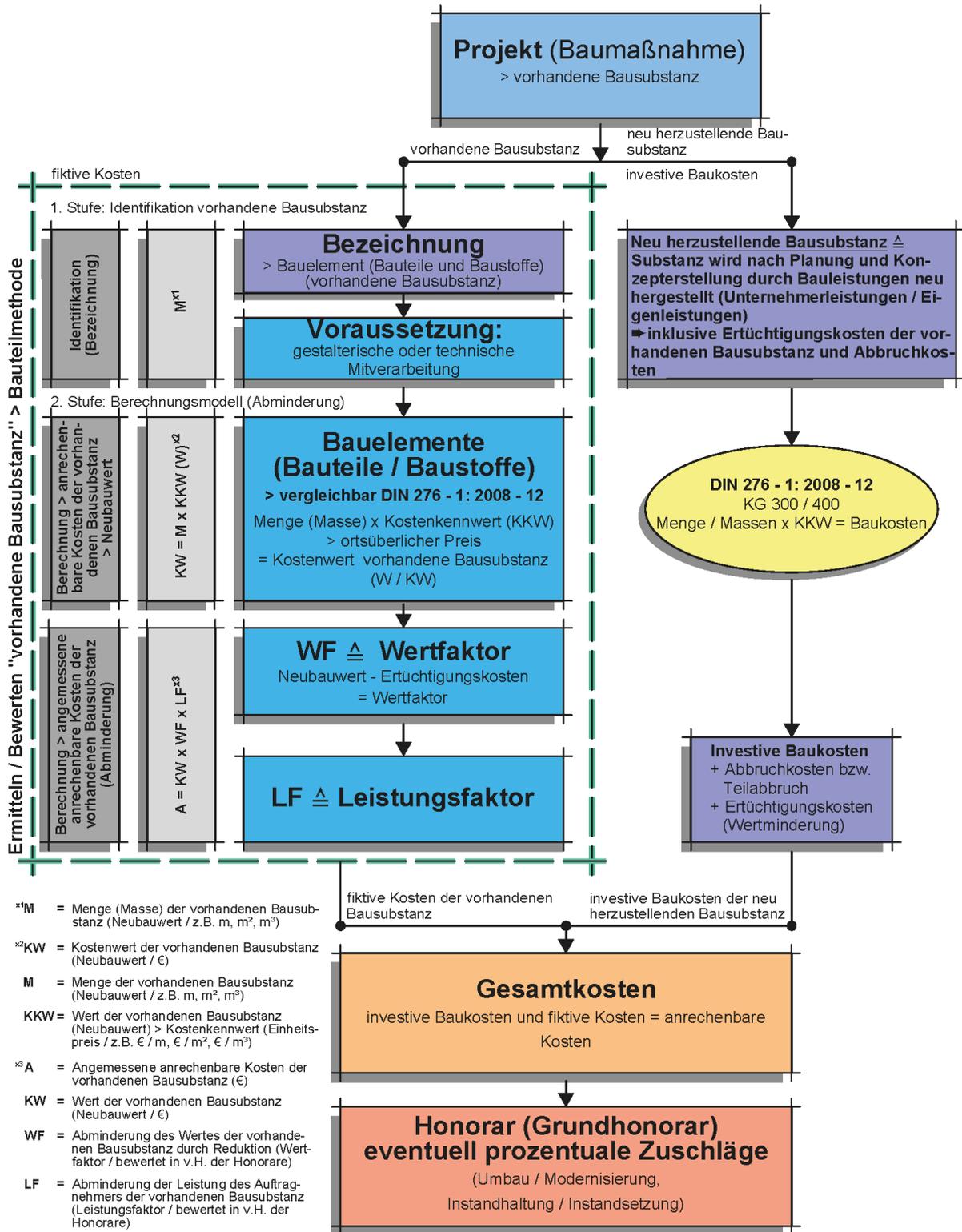


Abb.13: Bauteilmethode / Elementmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002³⁰¹

³⁰¹ Bauteilmethode / Elementmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002 (eigene Darstellung)

10.1.4.3 Vergleichswertmethode (Seifert, W.)

Drei Jahre nach Inkrafttreten der Novelle der HOAI 1996 wurde ein weiterer Lösungsvorschlag zur Berechnung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz der Fachwelt vorgestellt, die sogenannte „Vergleichswertmethode“.³⁰² Die Berechnungsmethode wurde von dem Honorarsachverständigen Seifert, W.³⁰³ für die Berechnung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz von Gebäuden (§§ 10 ff. HOAI 1988, 1996 / 2002) entwickelt.

Da der Auftraggeber bei der Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz investive Baukosten einspart und deren Kosten nicht in die Honorarberechnung einfließen, stellen ersatzweise die Kosten einer vergleichbaren Neuherstellung die Ausgangsbasis einer Ermittlung nach der Vergleichswertmethode dar. Dabei werden die Kosten einer fiktiven Neuherstellung (1. Schritt > Volumenmethode zur Vergleichswertmethode nach Seifert, W.) des zu planenden Objekts (Gebäude > Planungsobjekt) aus Vergleichsobjekten abgeleitet. Im 2. Schritt werden die Kosten entsprechend den aus geeigneten Vergleichsobjekten gewonnenen Referenzwerten prozentual bis zur dritten Gliederungsebene nach der DIN - 276 - 1: 2008 - 12 aufgeteilt.³⁰⁴

Die Vergleichswertmethode nach Seifert, W.³⁰⁵, die eine Weiterentwicklung der Elementmethode auf Basis der Volumenmethode mit Differenzierung zwischen neu herzustellender und vorhandener Bausubstanz darstellt, wird i.d.R. vor Baubeginn, z.B. bei der Angebotserstellung oder bei Vertragsabschluss angewandt. Die Vergleichsobjekte sollten in Objektgröße, Nutzung und Konstruktionsart etc. möglichst ähnlich sein.³⁰⁶ Die Vergleichsobjekte sind dabei entsprechend der Schlüsselstellung bei der Ableitung der anrechenbaren Kosten vorhandener Bausubstanz sorgfältig auszuwählen.

Die Feinsteuerung hinsichtlich ganz oder teilweise nicht mitverarbeiteter Bausubstanz und der Wertminderung mitzuverarbeitender Bausubstanz (Ertüchtigungskosten) erfolgt durch späteren prozentualen Abzug aufgrund von Erfahrungswerten.

Die Vergleichswertmethode³⁰⁷ ist im Detailierungsgrad durch die Anwendung der DIN 276 - 12: 2008 - 1 mit der Bauteilmethode vergleichbar. Das Berechnungsmodell eignet sich wie die Volumenmethode besonders für Komplettsanierungen oder komplette Umbaumaßnahmen von Gebäuden.

³⁰² Vgl. Seifert, W.: Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz, BauR 4/1999, Düsseldorf, 1999, S. 310 ff.

³⁰³ Vgl. Seifert, W.: BauR 4/99, ebenda, S.309 ff.

³⁰⁴ Vgl. Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure mit Kommentierung des Vergabe- und Vertragsrechts, 3. Auflage, Mönchengladbach, Würzburg, 2022, S. 968 ff.

³⁰⁵ Vgl. Seifert, W.: BauR 4/99, ebenda, S.304

³⁰⁶ Vgl. Seifert, W.: BauR 4/99, ebenda, S.310

³⁰⁷ Vgl. Seifert, W.: BauR 4/99, ebenda, S.304 ff.

Seifert, W. ermittelt in seiner Methode die vorhandene Bausubstanz durch Abzüge der investiven Baukosten, u.a. der Kosten für Abbruch und Teilabbruch und der wertmindernden Ertüchtigungskosten. Einen weiteren wertmindernden Faktor und einen Leistungsfaktor verwendet er nicht.

Als Datenbasis sind eigene Vergleichsobjekte oder auch bei Fehlen geeigneter Projekte ausgewertete Objekte vom Baukosteninformationszentrum³⁰⁸, die sogenannten BKI Baukosten oder anderer Datenbanken heranzuziehen.

Der Initiator der Methode, Seifert, W., schlägt deshalb vor, den Auftraggeber zur Bezeichnung (Identifikation / Definition) der vorhandenen Bausubstanz, der vorhandenen Bauelemente, Bauteile und Baustoffe relativ früh miteinzubeziehen. Er bezieht sich dabei auf die Grundlagenermittlung des jeweiligen Leistungsbildes. Unstimmigkeiten nach Aufstellung der Grobelemente abzüglich der Minderung (Abzug) durch die Feinelemente können dann „zwischen den Vertragspartnern Element für Element vereinbart und gegebenenfalls sachverständig überprüft werden“³⁰⁹ und letztendlich dann auch ausgeräumt werden. Empfohlen wird von Seifert, W., vor der Ermittlung der zu berücksichtigenden Bauelemente möglichst weit zu klären, welche vorhandene Bausubstanz und deren anrechenbaren Kosten tatsächlich mitverarbeitet werden.

Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz bezogen auf die Vergleichswertmethode kann nach folgendem modularen Ablaufschema (Arbeitsschritte) erfolgen:

³⁰⁸ BKI (Kalusche, W., Herke, S. u.a.): Baukosten Kostenplanung, Statistische Kostenkennwerte, Gebäude Altbau, Baukosteninformationszentrum, BKI Baukosten, Stuttgart, 2019

³⁰⁹ Vgl. Seifert, W.: BauR 4/99, ebenda, S.304 ff.

Arbeitsschritte der Vergleichswertmethode:

1. **Arbeitsschritt: „Volumenmethode zur Vergleichswertmethode nach Seifert, W. > zu planendes Objekt (Planungsobjekt)“**
Berechnung der investiven Baukosten inklusive fiktiver Kosten als Neubaukosten des zu planenden Planungsobjekt > Multiplikation Menge (Volumen oder Fläche) x Kostenkennwert pro umbauter Raum oder Flächeneinheit
2. **Arbeitsschritt: „Splitten der Gesamtkosten in Kostengruppen“ eines bekannten (ähnlichen) Vergleichsobjekts**
Aufteilen der Gesamtkosten des Vergleichsobjekts (oder eigene Erfahrungswerte, Mittelwerte, BKI Werte, andere Datenbanken) nach Kostengruppen (z.B. prozentuale Aufteilung nach Erfahrungswerten eines bekannten ähnlichen Vergleichsobjekts) Differenzierung nach Grobelementen und Feinelementen bis zur 3. Gliederungsebene (DIN 276 - 1: 2008 -12)
3. **Arbeitsschritt: „Abzüge der nicht mitverarbeitenden Bausubstanz“**
Abzug der investiven Baukosten (nicht mitverarbeitete Bausubstanz, Abbruchkosten (Abbruch / Teilabbruch), Wertminderung)
Abzug: investive Baukosten neuerrichteter Bausubstanz
Fiktive Kosten nicht mitverarbeiteter Bausubstanz (z.B. im Plan nur dargestellt)
Abbruchkosten (Teilabbruch)
Ertüchtigungskosten (Wertminderung)
Teilschritte zur Berechnung:
 - a. *Berechnung der prozentualen Anteile der Kostengruppen als absolute Ergebnisse der einzelnen Kostengruppen bis zur 3. Gliederungsebene > DIN 276 - 1: 2008 -12*
 - b. *Abzug der investiven Baukosten inkl. Nichtmitverarbeitung, Abbruchkosten, Ertüchtigungskosten*
4. **Arbeitsschritt: „Berechnung > anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz“ als Summe**
Addition der einzelnen Beiträge zu den anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Abb. 14: Arbeitsschritte der Vergleichswertmethode ³¹⁰

Die anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz werden nach der Vergleichswertmethode (Seifert, W.) nach folgenden aufeinander aufbauenden mathematischen Formeln berechnet:

Berechnungsformel

- a. *Volumenmethode zur Vergleichswertmethode nach Seifert, W. (Untersuchungs- / Planungsobjekt)*

$$W (KW)_{VGWU} = M_U \times KKW_U$$

- b. *Gesamtbaukosten Vergleichsobjekt > Aufteilung in Kostengruppen (KG) bis zur 3. Ebene nach DIN 276 - 1: 2008 - 12*

Kostengruppe 1. Gliederungsebene (Grobelement) > DIN 276 - 1: 2008 - 12

$$W (KW)_{VGLO} = KG_{300 VGLO} + KG_{400 VGLO} + x_{VGLO}$$

mit $x_{VGLO} = KW_{VGLO} - KG_{300VGLO} - KG_{400VGLO}$

Kostengruppe 3. Gliederungsebene (Feinelement) > DIN 276 - 1: 2008 - 12

$$KG_{300 VGL} = \sum (KG_{300 VGLi} \times p_i) > KG_{300 VGLi} = KG_{300 VGL} \times p_i$$

$$KG_{400 VGL} = \sum (KG_{400 VGLi} \times p_i) > KG_{400 VGLi} = KG_{400 VGL} \times p_i$$

³¹⁰ Vgl. Rath, H., Voigt, M., Diercks - Oppler, G.: HOAI Verordnung über die Honorare der Architekten und Ingenieure, VGV Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge, 10. Auflage, Essen, 2016. S.120 ff. (in Anlehnung > eigene Darstellung)

c. *Prozentualer Abzug (investive Baukosten in %) nach Kostengruppen (KG) bis zur 3. Ebene inkl. 3 verschiedene Abzugsarten nach DIN 276 - 1: 2008 - 12 > BS_{vorh.}*

$$KG_{300 \text{ BSvorh.}} = KG_{300 \text{ VGLi}} - (p_{ABzi} \times KG_{300 \text{ VGLi}}) \times (p_{NVA} + p_{AB} + p_{WM})$$

$$KG_{400 \text{ BSvorh.}} = KG_{400 \text{ VGLi}} - (p_{ABzi} \times KG_{300 \text{ VGLi}}) \times (p_{NVA} + p_{AB} + p_{WM})$$

oder vereinfacht nach Seifert, W.:

$$KG_{300 \text{ BSvorh.}} = KG_{300 \text{ VGLi}} - (p_{ABzi} \times KG_{300 \text{ VGLi}}) \times (p_{NVA} + AB + WM)$$

$$KG_{400 \text{ BSvorh.}} = KG_{400 \text{ VGLi}} - (p_{ABzi} \times KG_{300 \text{ VGLi}}) \times (p_{NVA} + AB + WM)$$

d. *Gesamtbaukosten Addition alle Kostengruppen (KG)*

$$BS_{\text{vorh gesamt}} = KG_{300 \text{ BS vorh}} + KG_{400 \text{ BS vorh}}$$

Legende:

$W (KW)_{V\text{GWU}}$	Kostenwert Untersuchungs- / Planungsobjekt (anrechenbare Baukosten inkl. vorhandener Bausubstanz / €)
M_U	Menge (Masse) nach BRI (z.B. m ² , m ³)
KKW_U	Kostenkennwert Neubauwert > investive Baukosten inkl. anrechenbare Kosten der vorhandenen Bausubstanz (Einheitspreis) > Untersuchungs- / Planungsobjekt (z.B. € / m, € / m ² , € / m ³)
$W (KW)_{V\text{GLO}}$	Kostenwert Neubauwert > investive Baukosten inkl. vorhandener Bausubstanz (Einheitspreis) > Vergleichsobjekt (€)
$KG_{300V\text{GLO}}$	Kostengruppe 300 > anrechenbare investive Baukosten Vergleichsobjekt (€)
$KG_{400V\text{GLO}}$	Kostengruppe 400 > anrechenbare investive Baukosten Vergleichsobjekt (€)
$X_{KG\text{V}\text{GLO}}$	Kompletter Pool > Kostengruppen abzgl. KG_{300} / KG_{400} (anrechenbare Kosten)
p_i	prozentuale bekannte Aufteilung nach Kostengruppen bis zur 3. Ebene (Feinelemente / in %)
$KG_{300V\text{GLO}i}$	Aufzählung / Gliederung der Kostengruppe vom Vergleichsobjekt bis zur 3. Ebene (€)
i	Gliederung der Kostengruppe bis zur 3. Ebene (z.B. Nummer 301 - 399)
p_{Abzi}	prozentualer bekannter Abzug der anrechenbaren Kosten der investiven Baukosten > bekanntes Vergleichsobjekt bis zur 3. Ebene (in %)
$KG_{300S \text{ vorh.}}$	Anrechenbare Kosten der vorhandenen Bausubstanz der Kostengruppe 300 (€)
$BS_{\text{vorh gesamt}}$	gesamte vorhandene Bausubstanz des Objekts (Kostengruppe 300 und 400) (€)
p_{NVA}	prozentualer Anteil Nichtmitverarbeitung (investive Baukosten > keine Mitverarbeitung vorh. Bausubstanz (in %)
p_{AB}	prozentualer Anteil Abbruch bzw. Teilabbruch (in %)
p_{WM}	prozentualer Anteil Wertminderung > Ertüchtigungskosten (in %)
$p_{NVA + AB + WM}$	prozentualer Anteil Nichtmitverarbeitung + Abbruch + Wertminderung (in %)

Im Anhang IV > Beispiele Hensel'sche Anwesen, V > Festhalle Saalstadt, VI > Lampl'sche Anwesen sind u.a. die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach der Vergleichswertmethode nach Seifert, W. für die drei dieser Forschungsarbeit zugrundeliegenden Untersuchungsobjekte beispielhaft berechnet worden.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

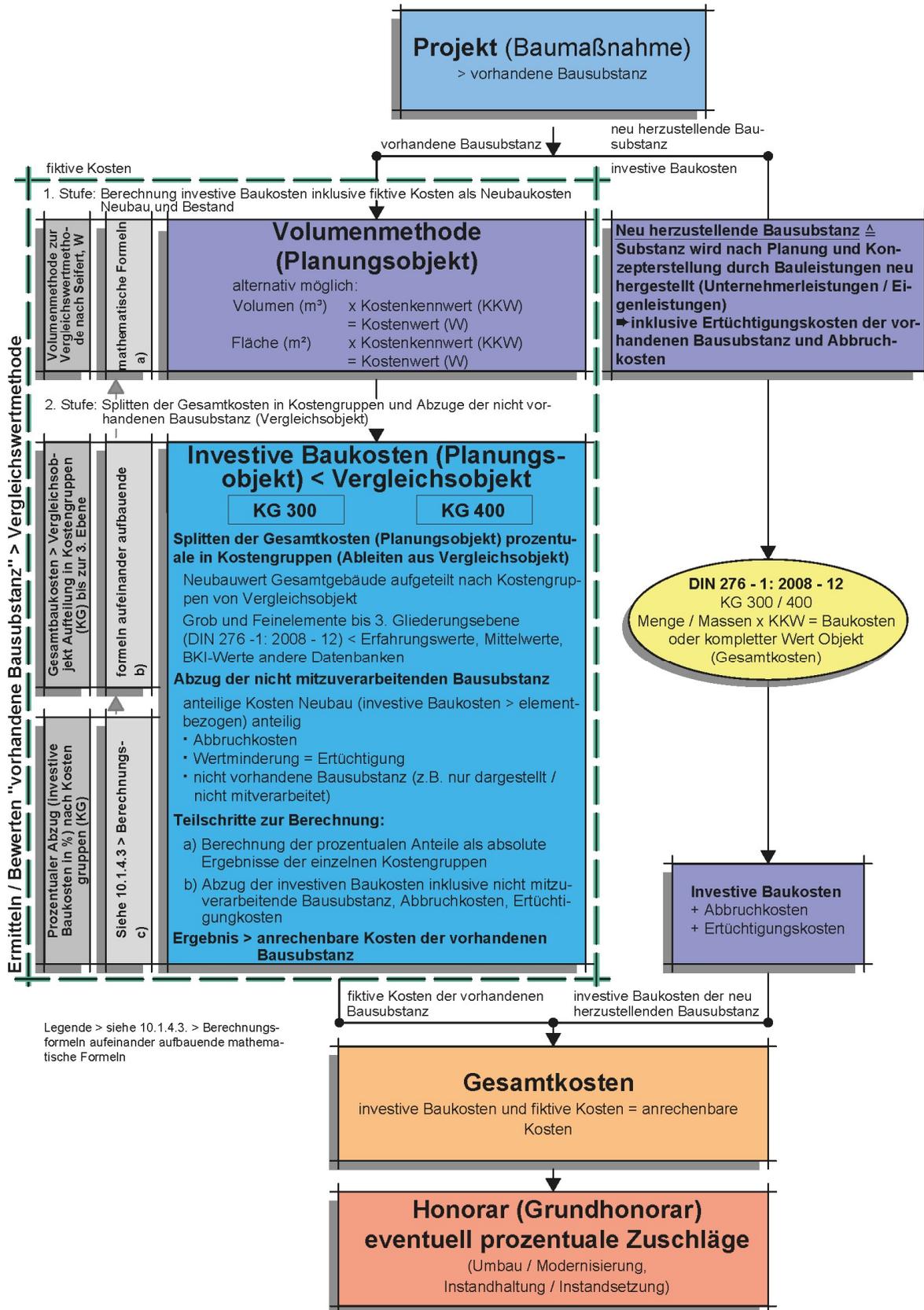


Abb. 15: Vergleichswertmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002 ³¹¹

³¹¹ Vergleichswertmethode > modulares Ablaufschema HOAI 1988, 1996 / 2002 (eigene Darstellung)

10.2 Berechnungsmethoden der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ohne Leistungsfaktor (HOAI 2013 / 2021)

Die drei in der Praxis üblicherweise verwendeten Berechnungsmethoden, die Volumen-, Bauteil- und Vergleichswertmethode nach Seifert, W., werden in der Kommentarliteratur zur HOAI 2013 / 2021 als das Rückgrat der Bewertung der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezeichnet. Dabei hat sich durch die einstufige Kostenermittlungsart zum Ende der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung, das Vorgehen zur Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz gegenüber der HOAI 1988, 1996 / 2002 geändert und vereinfacht. Seit der Wiedereinführung der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch die HOAI 2013 wird nur noch der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und deren Wert berücksichtigt.

Seit Einführung der HOAI 2013 / 2021 werden die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach dem einstufigen Kostenermittlungsmodell mit den beiden Parametern Umfang und Wert berechnet.

- **Volumenmethode (Einwert- / Kubikmetermethode)**
einfachste Methode / Genauigkeitsanforderungen vergleichbar einer Kostenschätzung
Kostenermittlung i.d.R. über den umbauten Raum (Bruttorauminhalt) mit einem einzigen Wert mit ortsüblichen Preisen in Bezug auf die Kostenermittlungsart (Menge / Masse i.d.R. über Volumina ,z.B. m³) > Kostenkennwert, Abminderung durch Multiplikation von Wertfaktor > Anwendung (komplettes Objekt)
- **Bauteilmethode (Elementmethode)**
Kostenermittlung nach genauen Anforderungen der Kostenberechnung nach DIN 276 - 1: 2008 -12 > Kostengruppen (Mengen und Kostenansatz mittels ortsüblicher Preise) in Bezug auf die einzubeziehenden Bauelemente der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, Abminderung dieser bezeichnenden Einzelelemente (Bauteile oder Baustoffe) durch Multiplikation von Wert- und Leistungsfaktor
- **Vergleichswertmethode nach Seifert, W. (v.a. Anwendung beim Leistungsbild Gebäude)**
Anknüpfung an Vergleichsobjekte, die bereits nach Kostengruppen bezogen auf Elemente ermittelt wurden (DIN 276 - 1: 2008 -12), Bestimmung des Gesamtwertes des Planungsobjektes (Volumen) und Vorliegen der Kenntnis des Anteils jeder einzelnen Kostengruppe

Abb. 16: Zusammenfassung der drei gängigen Berechnungsmethoden in Bezug auf die Praxis HOAI 2013 / 2021³¹²

Der Umfang der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 / 2021) wird bei den drei in der Praxis verwendeten Berechnungsmodellen in der Literatur seit Inkrafttreten der HOAI 2013 über die Einheiten Volumen, Fläche, Länge usw. des Objekts, deren Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) nicht weiter fortgeschrieben. Diese drei Methoden sind in ihrer bekannten Form ohne Leistungsfaktor (Volumen- und Bauteilmethode) und der unverändert weiter anzuwendenden Vergleichswertmethode nach Seifert, W. auf den jeweiligen

³¹² Zusammenfassung der drei gängigen Berechnungsmethoden in Bezug auf die Praxis HOAI 2013 / 2021 (eigene Darstellung)

zu bewertenden Einzelfall weiter anzuwenden. Die Wahl der Berechnungsmethode wird anhand der entsprechenden Bausubstanz, d.h. bezogen auf das komplette Objekt, dessen Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe zu differenzieren sein. Dabei ist die Verwendung der jeweiligen Berechnungsergebnisse entsprechend ihrer beabsichtigten Verwendung zu differenzieren.

10.2.1 Volumenmethode

Diese Berechnungsmethode wird im Rahmen einer Kostenermittlung 1. Ebene (DIN 276 - 1: 2008 - 12), v.a. für Komplettanierungen oder Umbauten, angewendet. Aufgrund der einfachen Berechnungsart der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde das Verfahren auch im Abschlussbericht zur Evaluierung der HOAI 2013 - Aktualisierung der Leistungsbilder als Berechnungsmethode vorgeschlagen.³¹³ Ein belastbarer detaillierter Wert der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist durch dieses Berechnungsmodell nur eingeschränkt zu erreichen.

³¹³ Vgl. Lechner, H., Stifter, D., Weisser, L. Stephan, G: Evaluierung der HOAI Aktualisierung der Leistungsbilder, Wien 2011

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

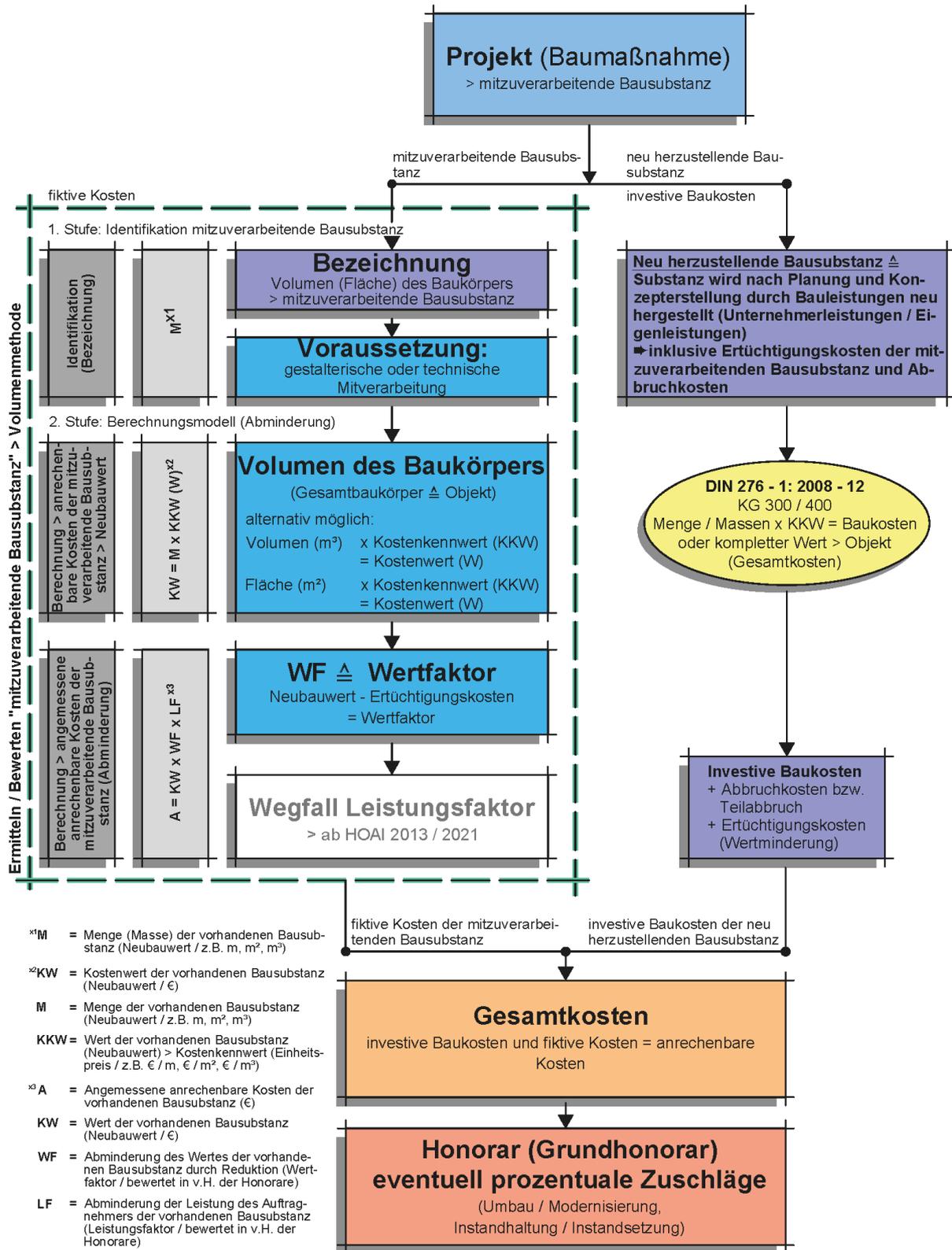


Abb. 17: Volumemethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021³¹⁴

³¹⁴ Volumemethode / Einwertmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021 (eigene Darstellung)

10.2.2 Bauteilmethode

Die Bauteil- oder Elementmethode wird ebenfalls entsprechend der HOAI 2013 / 2021 zum Ende der Leistungsphase 3 nach aktuellem Kostenberechnungsmodell ohne Leistungsfaktor ermittelt.

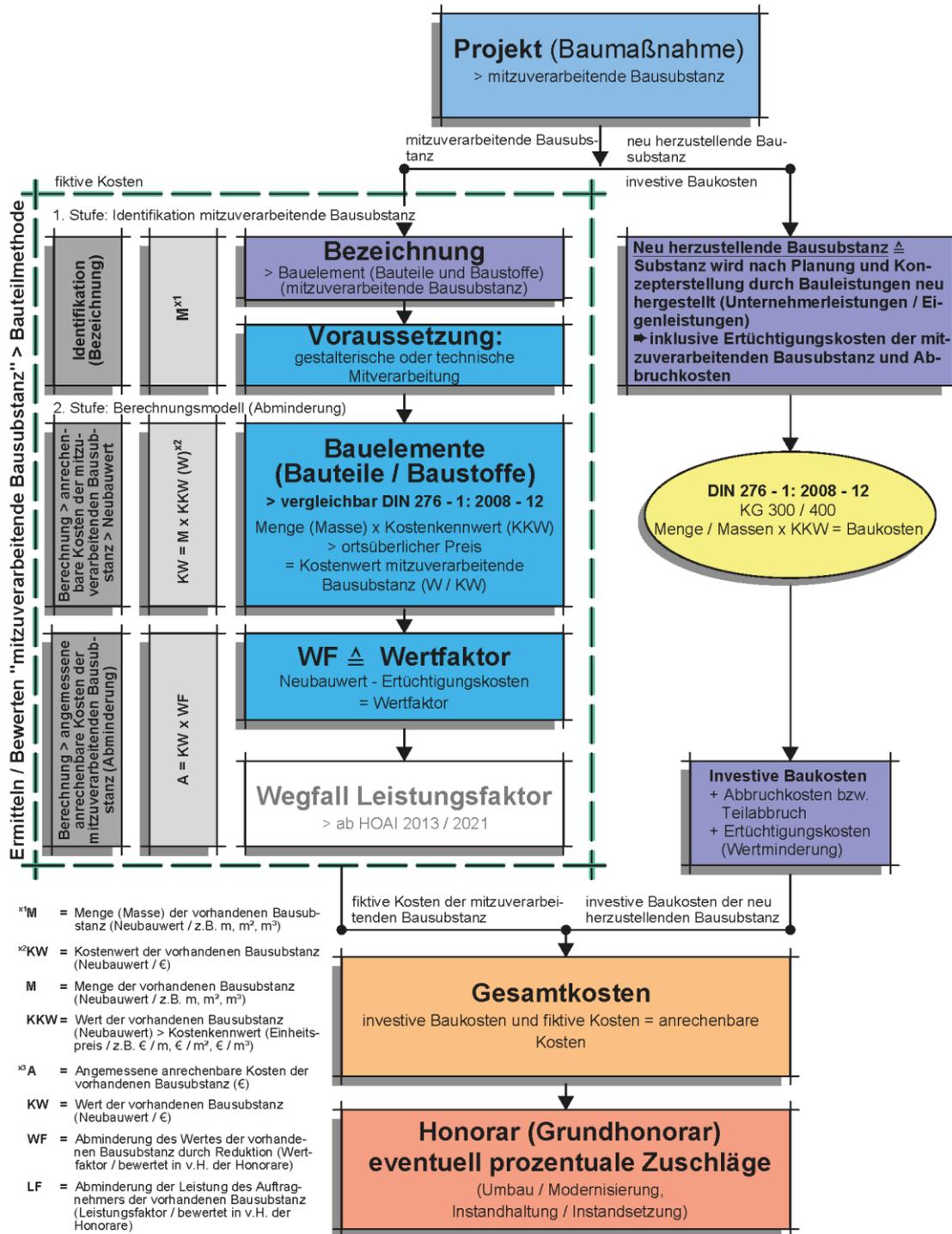


Abb. 18: Bauteilmethode / Elementmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021³¹⁵

³¹⁵ Bauteilmethode / Elementmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021 (eigene Darstellung)

10.2.3 Vergleichswertmethode

Da die Vergleichswertmethode nach Seifert, W. bereits in der Version zur HOAI 1988, 1996 / 2002 keine Abminderungsfaktoren verwendet, besteht kein Bedarf die Methode für die Anwendung zur HOAI 2013, 2021 anzupassen.

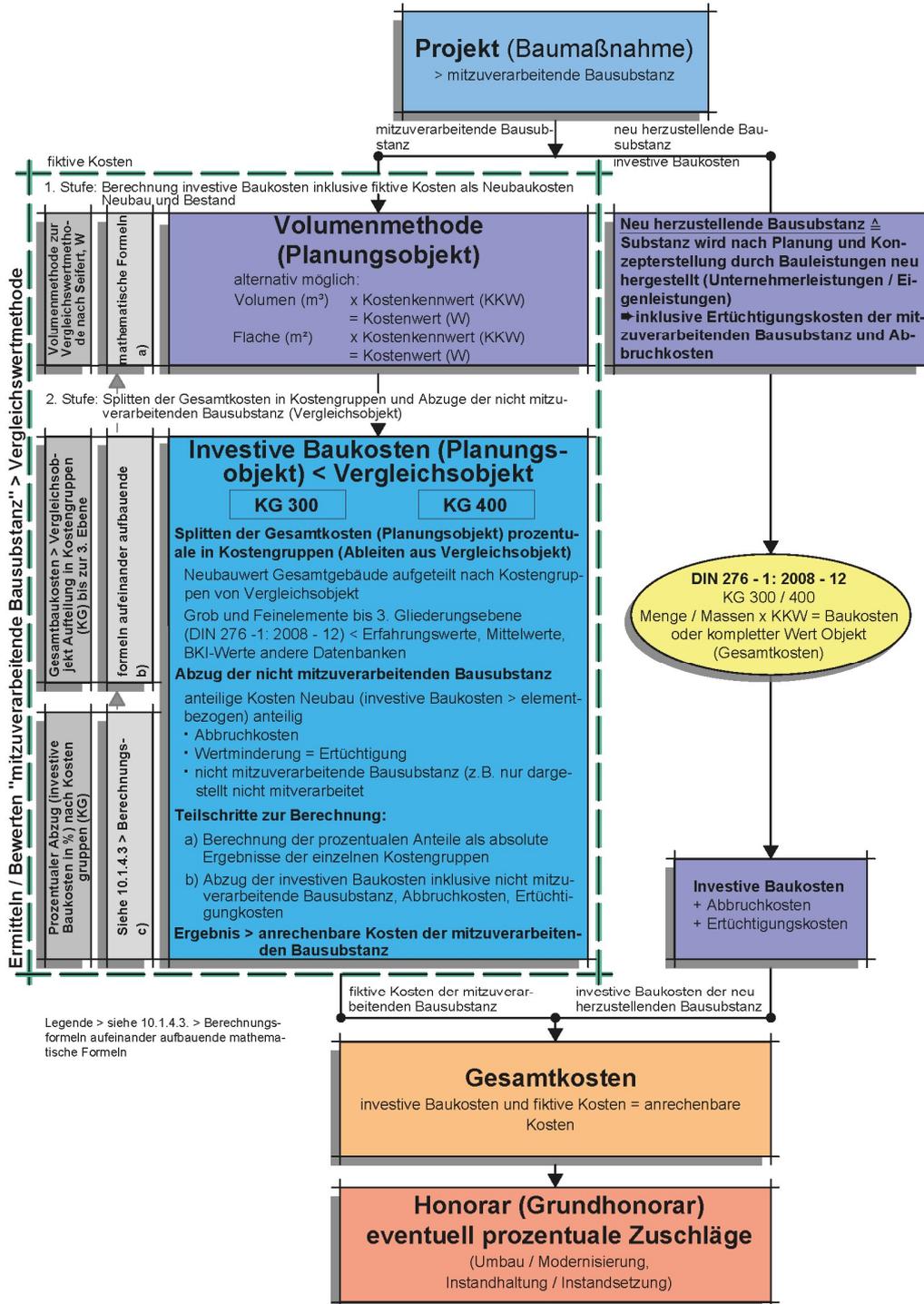


Abb. 19: Vergleichswertmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021 ³¹⁶

³¹⁶ Vergleichswertmethode > modulares Ablaufschema / HOAI 2013 / 2021 (eigene Darstellung)

10.3 Synoptischer Vergleich der gängigen Berechnungsarten in Bezug auf die unterschiedlichen Rechtszustände

Die drei zuletzt genannten, in der Praxis üblichen Berechnungsmethoden werden im Folgenden aufgrund der vereinheitlichenden aktuellen Kostenermittlungsart nach der Leistungsphase 3 (§ 4 (3) HOAI 2013 / HOAI 2021) im Gegensatz zu den früheren verschiedenen Kostenermittlungsarten bezogen auf die jeweiligen Leistungsbilder synoptisch (§10 (3a) HOAI 1988 / 1996 / 2002) dargestellt.

Aufgrund der unterschiedlichen Kostenermittlungsarten, der reglementierenden Anwendungsarten (Höchst- und Mindestsätze), der Einbeziehung verschiedener Minderungsfaktoren und der Art der Minderung in Bezug auf die HOAI 1988, 1996 / 2002 und die HOAI 2013 / 2021 ist die jeweilige Berechnung der vorhandenen / mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf die verschiedenen Berechnungsmodelle gegenüberzustellen. Die vereinfachende Vorgehensweise der HOAI 2013 / 2021 und deren klare „Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfanges“ (§ 10 HOAI 2013)³¹⁷ ist in Bezug auf die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ebenfalls zu beachten. Zu erwähnen ist nochmals, dass durch den Wegfall der Mindest- und Höchstsätze die HOAI 2021 nur noch als Orientierungsrahmen zu verwenden ist. Daher sollten die Berechnungsmethoden und deren Parameter zur rechtlichen Absicherung für die Beteiligten schriftlich in den Verträge niedergelegt werden.

Berechnungsmethode	Volumenmethode (Einwert- / Kubikmetermethode)	Bauteilmethode (Elementmethode)	Vergleichswertmethode (nach Seifert, W.)
HOAI 1988, 1996 / 2002			
Berechnungsmethodik HOAI 1988, 1996 / 2002 (> mit LF und zwei - / dreistufige Kostenermittlungsart)	Berechnung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen BS (fiktive Kosten) <u>komplettes Objekt</u> (Gebäude) > Berechnung anhand von einem Wert (Bruttorauminhalt > <u>Auftragsanbahnung, Vertragsverhandlungen / Erstellung von Kostenschätzung</u>	Berechnung der anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz > Kostengruppen > angelehnt an die DIN 276 - 1: 2008 - 12 (Bauelemente > Bauteile und -stoffe) <u>Abminderung</u> entsprechend jeweiligen Kostengruppen bis zur 3.Ebene	Berechnung des zu planenden Objekts > Gebäude (Planungsobjekt) über die <u>Volumenmethode</u> nach Seifert, W. (komplette Neubaukosten inkl. vorhandene BS), dann <u>Vergleichsobjekt</u> (Größe, Nutzung, Konstruktionsart) und <u>Abzug aller investiven Baukosten (auch Wertminderung, Abbruch-, Erüchtigungskosten) und Verbleib anrechenbaren Kosten der vorhandene BS</u>
Wertung	<u>einfachste und gröbste Berechnungsmethode</u> (relativ ungenau aufgrund einer einzigen Rechengröße)	<u>konkrete detaillierte Berechnungsmethode</u> nach Bezeichnung / Identifikation der vorhandenen BS inklusive Abminderung nach Kostengruppen	relativ gute Ergebnisse im Hinblick auf die vorhandene Bausubstanz in Anlehnung an die DIN 276 - 1: 2008 - 12 > Kostengruppen
Anwendung	<u>ganzheitliche Betrachtung, z.B. Entkernung eines Gebäudes</u> (Anwendung Faustformel: <u>Entkernung 60 %</u>) / <u>Vertragsanbahnung > Angebotserstellung vor Planung / Kostenschätzung</u>	Anwendung auf <u>jedes Leistungsbild</u> möglich > <u>detaillierte Kostenermittlung</u> vgl. DIN 276 - 1: 2008 - 12	Verwendung (v.a. Gebäude) im Hinblick auf die Phase der <u>Vertragsanbahnung / Angebotserstellung</u> (keine Planung > deshalb Vergleichsobjekt zur Bestimmung der Kostengruppen i Bezug auf fiktive Kosten)

³¹⁷ Vgl. § 10 HOAI 2013, Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfanges, vom 10.7.2013, auf Grund der §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4.11 1971, die durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.11. 1984 (BGBl. I S. 1337) geändert worden sind, Berlin, 2013

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Berechnungsmethode	Volumenmethode (Einwert- / Kubikmetermethode)	Bauteilmethode (Elementmethode)	Vergleichswertmethode (nach Seifert, W.)
HOAI 1988, 1996 / 2002			
Genauigkeit	(Ungenauigkeitsfaktor vgl. Kostenschätzung bei Vorplanung > da nur ein einziger Wert als Rechengröße / auch in Bezug auf Abminderung > Multiplikation mit einem Abminderungsfaktor - (Wert- und Leistungsfaktor)	bezogen auf Kostenermittlungsmodell (2 / 3 Stufen je Leistungsbild) > hohe Präzision, je weiter Planungsschritt > differenziertere Berechnung möglich	Genauigkeit aufgrund gewähltem <u>Vergleichsobjekt nach obigen Anforderungen</u> relativ hoch
Bearbeitungsstufen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Identifizierung / Bezeichnung</u> des Volumens / Fläche des kompletten Objekts ▪ Berechnung des <u>Umfangs</u> ▪ Ermittlung des <u>Wertes</u> (über $KKW = KW$) ▪ Ermittlung <u>Abminderungsfaktoren</u> ($WF \times LF = AF$) ▪ <u>Ergebnis</u> > anrechenbare Kosten der vorhandenen Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Identifizierung / Bezeichnung</u> der vorhandenen Bausubstanz nach Bauelementen (Bauteilen / Baustoffen) des gesamten Objekts vergleichbar DIN 276 - 1: 2008 - 12 > Kostengruppen bis zur 3. Ebene ▪ Berechnung des <u>Umfangs</u> ▪ Ermittlung > <u>Kostenwerte</u> ▪ Ermittlung <u>Abminderungsfaktoren</u> ($WF \times LF = AF$) ▪ <u>Ergebnis</u> > anrechenbare Kosten vorhandene Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definition des zu <u>planenden Objekts (Planungsobjekt) für Volumenmethode nach Seifert, W.</u> (komplette geplante Baumaßnahme) <u>als Neubaumaßnahme (inkl. der vorhandenen Bausubstanz)</u> ▪ Gesamtkosten umgerechnet aus Vergleichsobjekten (fiktiv als Neubau gerechnet) ▪ Aufteilung der fiktiv als Neubau gerechneten Kosten in Kostengruppen (KG) bis zur 3. Ebene auf Basis der Erfahrungswerte des Vergleichsobjekts (Prozent) ▪ Übertragung der prozentualen Kostenanteile des Vergleichsobjekts auf das Planungsobjekt (Gesamtkosten) ▪ Kostengruppenspezifischer prozentualer Abzug (investive Baukosten in %), differenziert bis zur 3. Ebene DIN 276 - 1; 2008 - 12 entsprechend den 3 verschiedenen Abzugsarten (Wertminderung / Ertüchtigungskosten, nicht Mitverarbeitung, Abbruch) ▪ <u>Ergebnis</u> > Gesamtkosten vorhandene Bausubstanz aus Addition der Beiträge aller Kostengruppen
Formel	$A = M \times W \times AF$ ($WF \times LF$) > komplettes Objekt	$A = M \times W \times AF$ ($WF \times LF$) > Kostengruppen	aufbauende mathematischen Formeln ³¹⁸
Komplexität	Einfachheit / Schlichtheit in Bezug auf Berechnung	Aufwendiger in Bezug auf Bauelemente > Bauteile und -stoffe (vgl. DIN 276 - 1: 2008 - 12)	Weniger aufwendig als Bauteilmethode (vgl. DIN 276 - 1: 2008 - 12)
Kostenermittlungsart (HOAI 1988, 1996 / 2002) Dreistufigkeit / Zweistufigkeit	Berechnung in Bezug auf die <u>3 unterschiedlichen Kostenermittlungsarten</u> (- berechnung, - anschlag, - feststellung > z.B. Gebäude oder in Bezug auf die <u>2 unterschiedlichen Kostenermittlungen</u> (- berechnung - feststellung) z.B. Verkehrsanlage, Ingenieurbauwerke)		
Ansätze im Rahmen der Gutachten zur Novellierung (Übergang zur HOAI 2013)	Berechnung mit Abminderungsfaktor > verschiedene Ansätze der beiden Gutachten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Leistungsfaktor neben Wertfaktor beibehalten ▪ Evaluierung der HOAI - Aktualisierung der Leistungsbilder (BMVBS) Kumulierte statistisch ermittelte Abminderungsfaktoren nach Auswertung bestimmter Abrechnungsbeispiele über exemplarisch ausgewertete Rechenbeispiele ▪ Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der HOAI (BMWi / TU Dresden) Zustandsfaktor und Leistungsfaktor nach Mittelwerten des Gutachtens (Dabei ZF nach Abminderung von 1,0 bis 0,5 und ein LF in Bezug auf die Lph 1-9 oder Lph 1-4 und Lph 5-9) 		

³¹⁸ Mathematische Formeln siehe 10.1.4.3 Vergleichswertmethode nach Seifert, W. (eigene Darstellung mathematische Formeln)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Berechnungsmethode	Volumenmethode (Einwert- / Kubikmetermethode)	Bauteilmethode (Elementmethode)	Vergleichswertmethode (nach Seifert, W.)
HOAI 2013 / 2021			
Berechnungsmethodik > ohne LF und einstufige Kostenermittlungsart	Berechnung > Abminderung des gesamten Objekts - ohne Leistungsfaktor / lediglich Wertfaktor	Berechnung > Abminderung nach einzelnen Kostengruppen - <u>ohne Leistungsfaktor</u> / lediglich Wertfaktor (hier: nach Kostengruppen) (vgl. DIN 276 - 1: 2008 - 12)	<u>Leistungsfaktor und Wertfaktor</u> wird <u>nicht als solcher</u> in der Berechnungsmethodik verwendet > daher in HOAI 1988, 1996 / 2002 und HOAI 2013 / 2021 gleich > keine Anpassung
Berechnung > einstufige Kostenermittlungsmodell (HOAI 2013 / 2021)	Berechnung in Bezug auf die einstufige Kostenermittlung am Ende der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) > Kostenberechnung (alle Leistungsbilder)		
Zusammenfassung / Ergebnis (Änderung durch HOAI 2013 / 2021)	Einfachere Handhabung der verschiedenen Berechnungsmethoden im Hinblick auf die einstufige Kostenermittlungsart nach der aktuellen Verordnung (HOAI 2013 / 2021). Gleichzeitig wird die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch den Wegfall des Leistungsfaktors nur einmal relativiert (abgemindert), d.h. die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz fallen höher aus		

Abb. 20: Synoptischer Vergleich der drei praxisüblichen Berechnungsmethoden > HOAI 1988, 1996 / 2002 und HOAI 2013 / 2021³¹⁹

³¹⁹ Synoptischer Vergleich der drei praxisüblichen Berechnungsmethoden > HOAI 1988, 1996 / 2002 und HOAI 2013 / 2021 (eigene Darstellung)

Teil B: Entwickeln einer belastbaren verordnungskompatiblen nachvollziehbaren Herleitungsmethode für die Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Rechtsstand der HOAI 2013 / 2021)

11 Belastbare verordnungskompatible nachvollziehbare Herleitungsmethode

Im Folgenden wird aufgrund der aufgezeigten Risiken, Probleme und Konflikte hinsichtlich der Transparenz der drei in der Praxis verwendeten Berechnungsmethoden eine nachvollziehbare verordnungskompatible Herleitungsmethode für die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (HOAI 2013 / 2021) entwickelt.

Zuerst werden die immer wieder auftretenden Risiken, Probleme und Konflikte bei der Anwendung der verschiedenen Berechnungsmethoden dargestellt. Dann werden in einem weiteren Schritt „Leitziele und Lösungsvorschläge“ für die Konzeption einer neuen verordnungskompatible Herleitungsmethode formuliert.

11.1 Zusammenfassung der Risiken (Probleme, Konflikte) der Berechnungsmethoden bei der Anwendung

Nach wie vor sind die drei in der Praxis üblichen Berechnungsmethoden in Anlehnung an die HOAI 2013 / HOAI 2021 zur Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit erheblichen Akzeptanzproblemen behaftet. Die angewandten Berechnungsmethoden werden nur selten von den Vertragspartnern einvernehmlich akzeptiert, immer wieder in Frage gestellt und führen häufig zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Bei der Anwendung der drei Berechnungsmethoden sind Ungenauigkeiten bei der Bemessung der verschiedenen Parameter (Wert und Umfang), dem Bezug zu den verschiedenen Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12 und bei der Auswahl der Referenzprojekte unvermeidlich.

Die Identifikation (Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz führt bereits zu ersten Meinungsverschiedenheiten und häufig zu Konflikten zwischen den Vertragsparteien, v.a. bei öffentlichen Auftraggebern und deren zuständigen prüfenden Aufsichtsbehörden. Fehlende anschauliche Darstellungen der Auftragnehmer zur Identifikation (Bezeichnung / Definition), die für die nachvollziehbare angemessene Bezeichnung und Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz hilfreich wären, sind oft Gründe für eine fehlende Akzeptanz und die Misere der Vertragsparteien. Dadurch treten bei den notwendigen Berechnungen der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz häufig Differenzen zwischen den Beteiligten auf.

In der HOAI und der dazugehörigen Fachliteratur wird lediglich die „angemessene Berücksichtigung“ als unbestimmter Rechtsbegriff genannt. Außer dem Umfang und dem Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden keine weiteren Kriterien, Schemata oder Handlungsanleitungen (Texte und Schemata) zur Bestimmung der vorhandenen, später mitzuverarbeitenden

Bausubstanz in der Verordnung (HOAI 2013 / 2021) inklusive ihrer amtlichen Begründung vorgenommen. Nachvollziehbare belastbare und verordnungskonforme methodische Anleitungsempfehlungen für die Anwendung in der Praxis, die sowohl für die Vertragsparteien als auch für Außenstehende verständlich sind, existieren bis heute nur spärlich (vgl.: Fuchs, H. ; Berger, A. ; Seifert, W. ; Koeble, W. ; Locher, U. ; Zahn, A. ; Rath, H; Voigt., M. ; Diercks - Oppler, G.). Da bei der Identifikation (Bezeichnung / Definition), auch in der Kommentarliteratur keine klaren Vorgaben existieren, werden die zu bezeichnenden Teile der mitzuverarbeitenden Bausubstanz häufig nicht angemessen, d.h. nicht im Einklang mit der Verordnung bei der Mengenermittlung, berücksichtigt. Damit sind Angriffspunkte für ein Nichtanerkennen dieser darauf aufbauenden anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz gegeben.

Die betroffenen Bereiche (mitzuverarbeitende Bausubstanz) sind abzugrenzen von lediglich darzustellender Bausubstanz, d.h. Bausubstanz ohne Mitverarbeitung. So werden immer wieder Bauelemente, -teile oder -stoffe in einem zu großen Umfang oder eben auch manchmal in einem zu kleinen Umfang miteinbezogen, die dann das Ergebnis der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz verfälschen und angreifbar machen. So kann es zu dem nicht mehr tragfähigen Sachverhalt kommen, dass angrenzende Teile der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, d.h. Bauelemente, -teile oder -stoffe miteinbezogen werden, die bei einer angemessenen verordnungskonformen Berücksichtigung eben gerade nicht einzubeziehen sind. Die Abgrenzung zwischen einzubeziehender und nicht einzubeziehender Bauelemente, -teile und -stoffe ist für den jeweiligen Einzelfall differenziert zu prüfen und umzusetzen. Die Identifikation (Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist vom Auftragnehmer eigenverantwortlich durchzuführen. Sie wird bei Bedarf von Honorargutachtern geprüft und von den Gerichten entschieden. Transparente und nachvollziehbare Herleitungen bilden eine solide Grundlage für eine verordnungskompatible Zuordnung und Beurteilung.

Bei der Volumenmethode wird die Ableitung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz auf einen einzigen Ansatz (Wert) gestützt. Bei der Elementmethode und der Vergleichswertmethode wird die Ableitung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Anlehnung an die DIN 276 - 1: 2008 - 12 und deren Kostengruppen differenzierter vorgenommen. Diese Methoden sind durch ihre Differenzierung (Grob- und Feinelemente) bis zur 3. Gliederungsebene als genauer einzuordnen.

Bei der Bauteilmethode wird in der Praxis eine ausreichend differenzierte Dokumentation nicht vorgenommen. Zur Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit wären aufbereitete Entwurfspläne mit notwendigen verbal - argumentativen Beschreibungen vom Auftragnehmer hilfreich.

Bei der Vergleichswertmethode wird die Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch eine prozentuale Reduktion auf die weiterverwendete Bausubstanz der Elemente des Vergleichsobjekts ermittelt. Das bedingt ausreichend ähnliche Vergleichsobjekte mit bekannten prozentualen Anteilen der Kostengruppen.

Öffentliche Auftraggeber benötigen eine lückenlose und nachvollziehbare Dokumentation der Herleitung der Abrechnungsgrundlage. Sie stellen daher häufig die durchzuführende Identifikation (Bezeichnung / Definition) und die anschließende Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch den Auftragnehmer in Frage. Gleichzeitig sind öffentliche Auftraggeber bei der richtigen Anwendung der Berechnungsmodelle unsicher, ob diese den Ihnen auferlegten strengen Anforderungen der eigenen Prüfinstanzen und der übergeordneten Rechnungsprüfungsämter standhalten.

Systembedingt beinhaltet jede auf die Ableitung von konkreten Werteansätzen für einzelne Parameter beruhende Berechnungsmethode unvermeidliche Grenzen der erzielbaren Genauigkeit. Die Ergebnisse unterliegen daher einer von der Sorgfalt der Berechnung abhängigen Streubreite.

11.2 Lösungsansätze zur Konzeption einer belastbaren nachvollziehbaren verordnungskompatiblen Herleitungsmethode

Aufgrund der aufgezeigten Risiken, Probleme und Konflikte bei der Anwendung der Berechnungsmethoden ist es Ziel dieser Arbeit, eine verordnungskompatible Methode zur fiktiven Kostenermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu entwickeln, die klarer, belastbarer und nachvollziehbarer und dennoch nicht schwerer anzuwenden ist. Diese zu entwickelnde verordnungskompatible Methode ist auf die HOAI 2013 / 2021 inklusive ihrer dort benannten Begrifflichkeiten, dem Umfang und dem Wert der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz aufzusetzen. Weiteres zu gewährleistendes Ziel ist die Beachtung des unbestimmten Rechtsbegriffes der „angemessenen“ Berücksichtigung. Die zu entwickelnde Herleitungsmethode soll auf einfache gebräuchliche Bewertungsmerkmale in Anlehnung an die Verordnung der HOAI 2013 / 2021 gestützt werden. Die angemessene Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist transparent und nachvollziehbar abzuleiten.

Ziel ist, ein modulares Berechnungsschema (Herleitungsmethode) zu konzipieren, die die angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und deren anrechenbaren Kosten transparent und nachvollziehbar, d.h. anschaulich für die beteiligten Vertragsparteien, darstellt.

Als Bewertungsmaßstab sind gebräuchliche eindeutig zu definierende Bewertungsmerkmale auszuwählen, die dann mit Hilfe von Punkten gewichtet und mit Hilfe eines Punkteverteilungssystems (Skalierungssystem) abgemindert werden. Durch die Gewichtung der Bewertungsmerkmale analog zur Honorarzonbestimmung der HOAI werden die abgeminderten fiktiven anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bestimmt.

12 Konzeption und Entwicklung einer belastbaren verordnungskompatiblen nachvollziehbaren Herleitungsmethode

Im Folgenden wird eine belastbare, transparente, nachvollziehbare und verordnungskompatible Berechnungsmethode in Anlehnung an die HOAI 2013 / 2021 entwickelt. In der ersten Stufe der Methode erfolgt analog zur Bauteilmethode eine transparente und nachvollziehbare dokumentierte Bezeichnung (Identifikation / Definition als Neubauwert) der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (quantitative Bezeichnung nach Kostengruppen angelehnt an die DIN 276 - 1: 2008 - 12). In der zweiten Stufe der Methode erfolgt die Abminderung der (Neubau-) Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach baufachlichen gebräuchlichen, ausgewählten und eindeutig definierten Bewertungsmerkmalen mit jeweils gewichteten Punkten (max. 6 - 8 Punkten). Die Ergebnisse der Punktezuweisung der einzelnen Bewertungsmerkmale werden dann als Summe aufaddiert. Das kumulierte Ergebnis (Gesamtpunktzahl) wird analog zur Verordnung vorgegebenen Ableitung der Bestimmung der Honorarzone entsprechend einem zu definierenden Skalierungssystem zugeordnet. Die nach Kostengruppen differenzierte Punktebewertung liefert nach den jeweiligen Kostengruppen Abminderungsfaktoren für den Wert der entsprechenden Kostengruppen / Bauelemente (Bauteile oder -stoffe). Diese differenzierten Ergebnisse je Kostengruppe stellen den sogenannten Abminderungsfaktor (Wert) der Verordnung (HOAI 2013 / 2021) dar.

Die einzelnen Bearbeitungsschritte der Bezeichnung, Bewertung und Berechnung der Herleitungsmethode werden nachfolgend aufeinander aufbauend komplett dargestellt:

- Projektsteckbriefe
- Bezeichnung (Identifikation / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
- Mengen- und Massenermittlung
- Berechnung des Neubauwertes der gekennzeichneten Bausubstanz
- 6 Bewertungsmerkmale (einheitlich für das Leistungsbild Gebäude)
- Gewichtung der 6 Bewertungsmerkmale anhand der maximalen Punktevergabe (max. 6 oder 8 Punkte)
- Summenbildung der einzelnen Bewertungspunkte aus Bewertungsmerkmalen
- Konzeption und Anwendung gestuftes Skalierungssystem
- Ablesen Abminderungsfaktor (= 1 - Mitverarbeitungs faktor) nach Kostengruppen (Wert)
- Abminderung durch Neubauwert x Abminderungsfaktor (Wert) = zu berücksichtigende angemessene anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitende Bausubstanz je Kostengruppe
- Addition der Ergebnisse der einzelnen Kostengruppen = gesamte zu berücksichtigende angemessene anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Im Folgenden werden die einzelnen Berechnungsschritte der Abminderung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach der Berechnung des Neubauwertes als angemessen zu berücksichtigende Bausubstanz kurz beschrieben:

Zuerst werden 6 gebräuchliche, eindeutig zu definierende Bewertungsmerkmale als Entscheidungshilfen formuliert und als Kriterien (Merkmale) für die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubauwert der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > qualitative Abminderung nach DIN 276 - 1: 2008 - 12) inhaltlich definiert.

Nach der inhaltlichen Definition der einzelnen Bewertungsmerkmale wird entsprechend der Bedeutung und der daraus abgeleiteten Gewichtung der Merkmale eine entsprechende angemessene Punktevergabe (max. 6 - 8 Punkte) vorgenommen.

Nach der Punktebewertung der 6 einzelnen Bewertungsmerkmale für jede Kostengruppe bis zur 3. Ebene der DIN 276 - 1: 2008 - 12 werden die einzelnen gewichteten Punkte der einzelnen Merkmale zum Gesamtergebnis (Summe der Punkte aller 6 Merkmale zur Einordnung in gestuftes Skalierungssystem) addiert.

Aus der erstellten und entwickelten gestuften Skalierung ergibt sich der prozentuale Minderungsfaktor. Dieser definierte Abminderungsfaktor (Wertfaktor) mindert den berechneten Neubauwert der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten) entsprechend der Verordnung (HOAI 2013 / 2021) bezogen auf den Wert ab. Das Ergebnis stellt dann den Wert der anrechenbaren Kosten der zu berücksichtigenden angemessen anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz jeder einzelnen Kostengruppe dar.

Damit ist ein Berechnungssystem vergleichbar der Honorarzonenzuordnung über Punkte in der Feinbewertung zur Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz verbal - argumentativ vorzunehmen und differenziert nach dem vorgegeben gestuften Skalierungssystem je Kostengruppe einzuordnen.

Ziel ist, die zu erwartenden Ergebnisse, d.h. Werte, im Hinblick auf die zu berücksichtigende angemessene anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz je Kostengruppe durch den gestuften Abminderungsfaktor entsprechend abzgl. ihrer Ertüchtigungskosten zu bereinigen. Die Herleitungsmethode lässt sich durch die transparente Identifikation (Bezeichnung / Definition) und die darauf aufbauenden differenzierten nachvollziehbaren Berechnungsverfahren für alle Beteiligten begreiflich, d.h. verständlich, darstellen. Sie ist für die Beteiligten einfach strukturiert aufgebaut, um die Zusammenhänge nachvollziehbar zu verstehen und bei Bedarf nachträglich zu regulieren.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

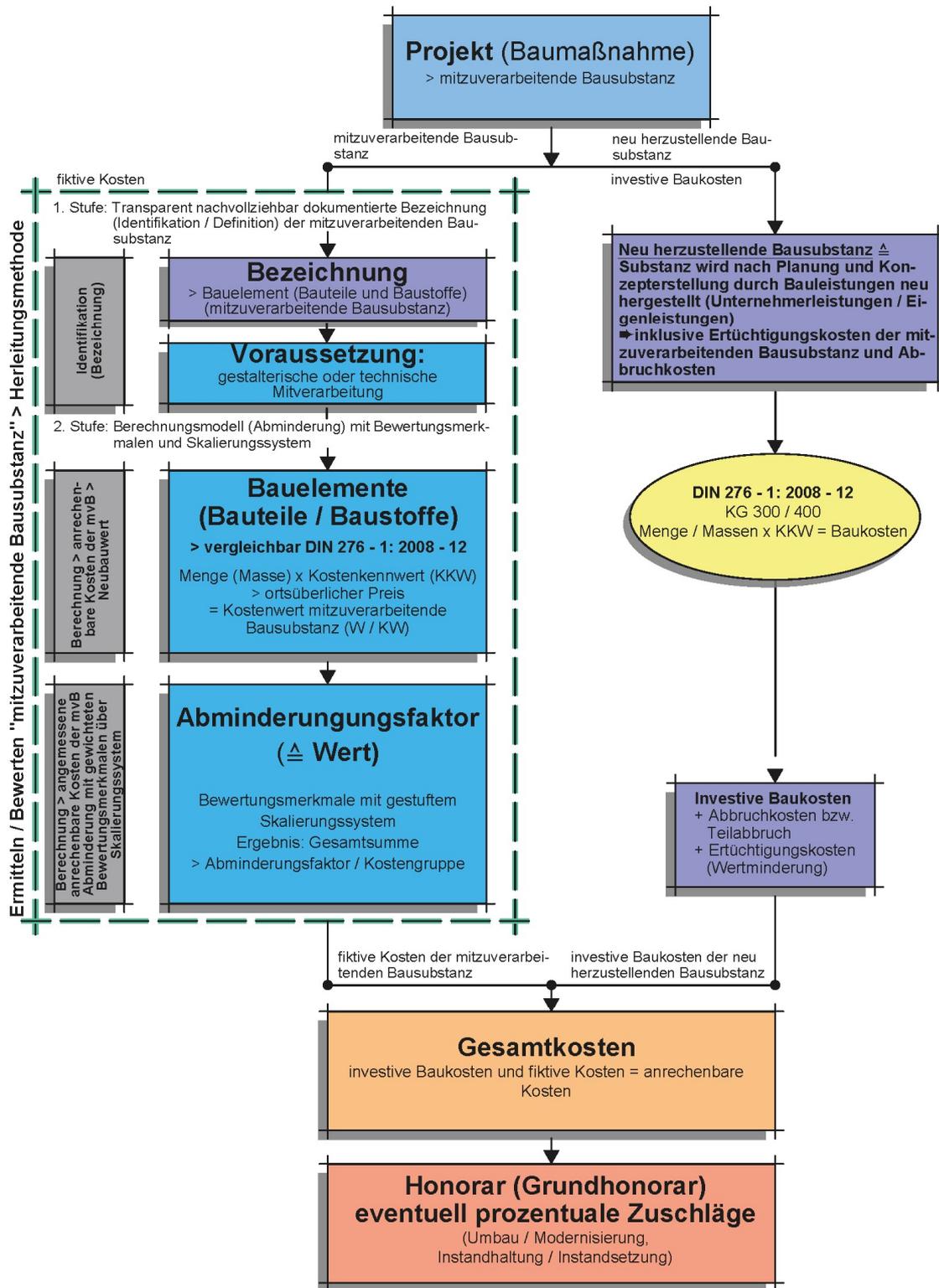


Abb. 21: Aufbau der Herleitungsmethode (Bezeichnung und Berechnung) > Überblick über den modularen zweistufigen Aufbau³²⁰

³²⁰ Aufbau der nachvollziehbaren verordnungskompatiblen Herleitungsmethode - Bezeichnung und Berechnung > Überblick über den modularen zweistufigen Aufbau (eigene Darstellung)

Die Bewertung der zu definierenden Bewertungsmerkmale wird anhand einer entsprechenden übersichtlichen Einschätzung der jeweiligen Punkte durch den Auftragnehmer vorgenommen, um dann eine verordnungskompatible Abminderung der vorher gekennzeichneten, bezeichneten (identifizierten / definierten) anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubauwert) anhand eines gestuften Skalierungssystems zu erreichen. Vergleichbar der Honorarzonenzuordnung der Verordnung (HOAI 2013 / 2021) ist dem Verordnungsgeber an einer Zuordnung des jeweiligen auf den Einzelfall bezogenen Objekts mit einer entsprechenden Punktbewertung analog der Honorarzuordnung nach Korbion, H., Mantscheff, J., Vygen, K gelegen.³²¹ Die Abminderung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubauwert) wird in Anlehnung an die bekannte Zuordnung der Honorarzone durchgeführt.

³²¹ Vgl. Korbion, H., Mantscheff, J., Vygen, K.: Beck'sche Kurzkommentar HOAI, 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2016, München, S.955

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

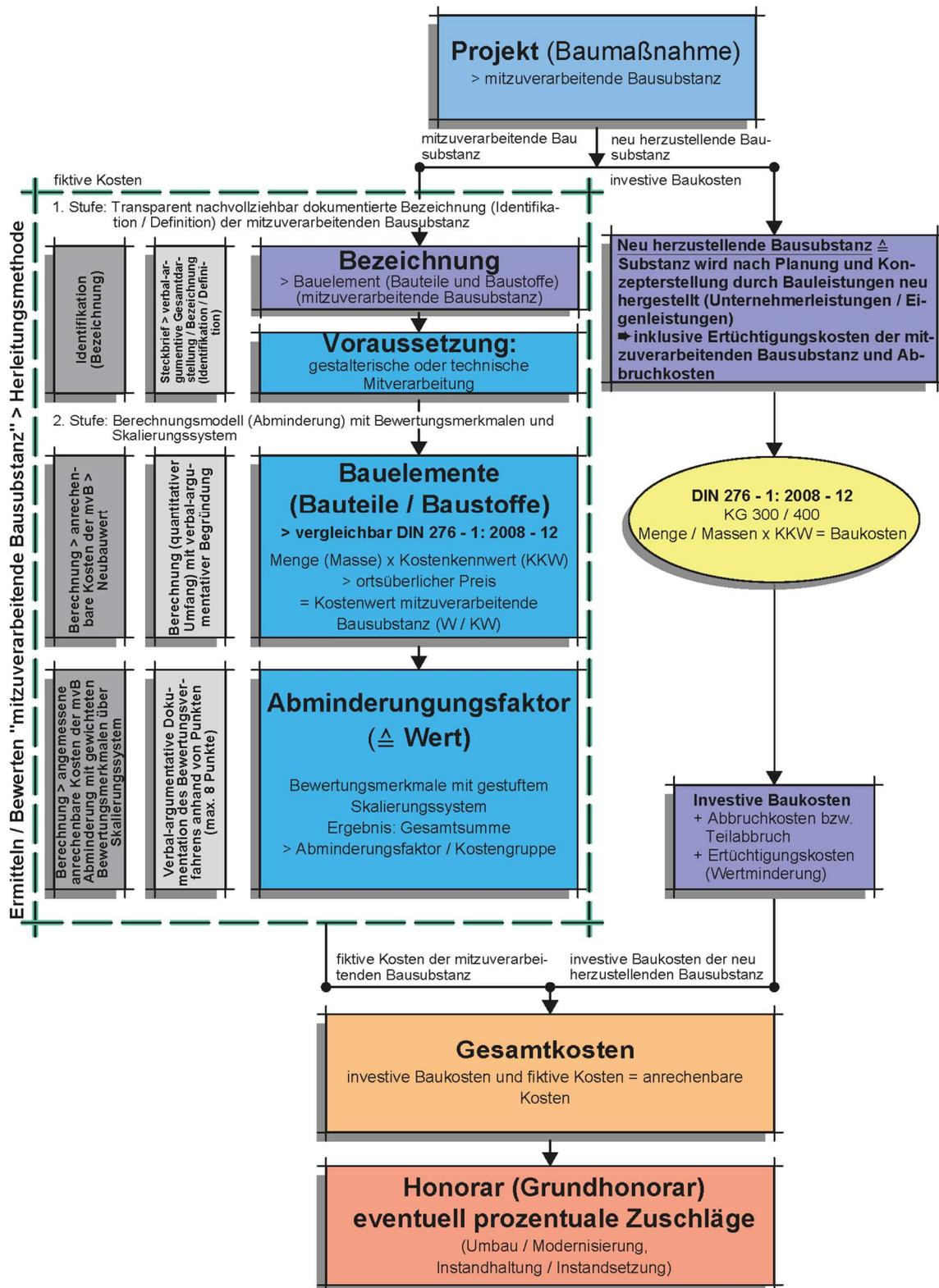


Abb. 22: Aufbau der nachvollziehbaren verordnungskompatiblen Herleitungsmethode (Bezeichnung und Berechnung) > Überblick über die modulare inhaltliche Aufteilung³²²

³²² Aufbau der nachvollziehbaren verordnungskompatiblen Herleitungsmethode (Berechnung und Bezeichnung) > Überblick über die modulare inhaltliche Aufteilung (eigene Darstellung)

Das Berechnungssystem stellt wie die Honorarzonenzuordnung über Punkte in der Feinbewertung über textliche Begründungen ein vergleichbares System (HOAI 2013 / 2021) dar. Zur Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird ebenfalls eine verbal - argumentative Begründung erstellt und anschließend differenziert nach dem vorgegeben gestuften Skalierungssystem abgelesen.

Die zu erwartenden Ergebnisse (Werte) im Hinblick auf die angemessenen Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf die einzelnen Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12 werden dann entsprechend über die resultierende als Gesamtsumme der einzelnen Kosten der Kostengruppen berechnet. Die Herleitungsmethode lässt sich durch die transparente Identifikation (Bezeichnung / Definition) und das darauf aufbauende differenzierte nachvollziehbare Berechnungsverfahren für alle Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Dies ist verständlich für die Beteiligten aufgebaut, die Zusammenhänge sind gut darstellbar und bei Bedarf nachträglich zu regulieren. Damit kann dem beabsichtigten Ziel, auftretende Konflikte bei der Anwendung der Berechnungsmethode zur Bewertung und Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu vermeiden, zumindest zu minimieren, zukünftig positiv entgegengewirkt werden .

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

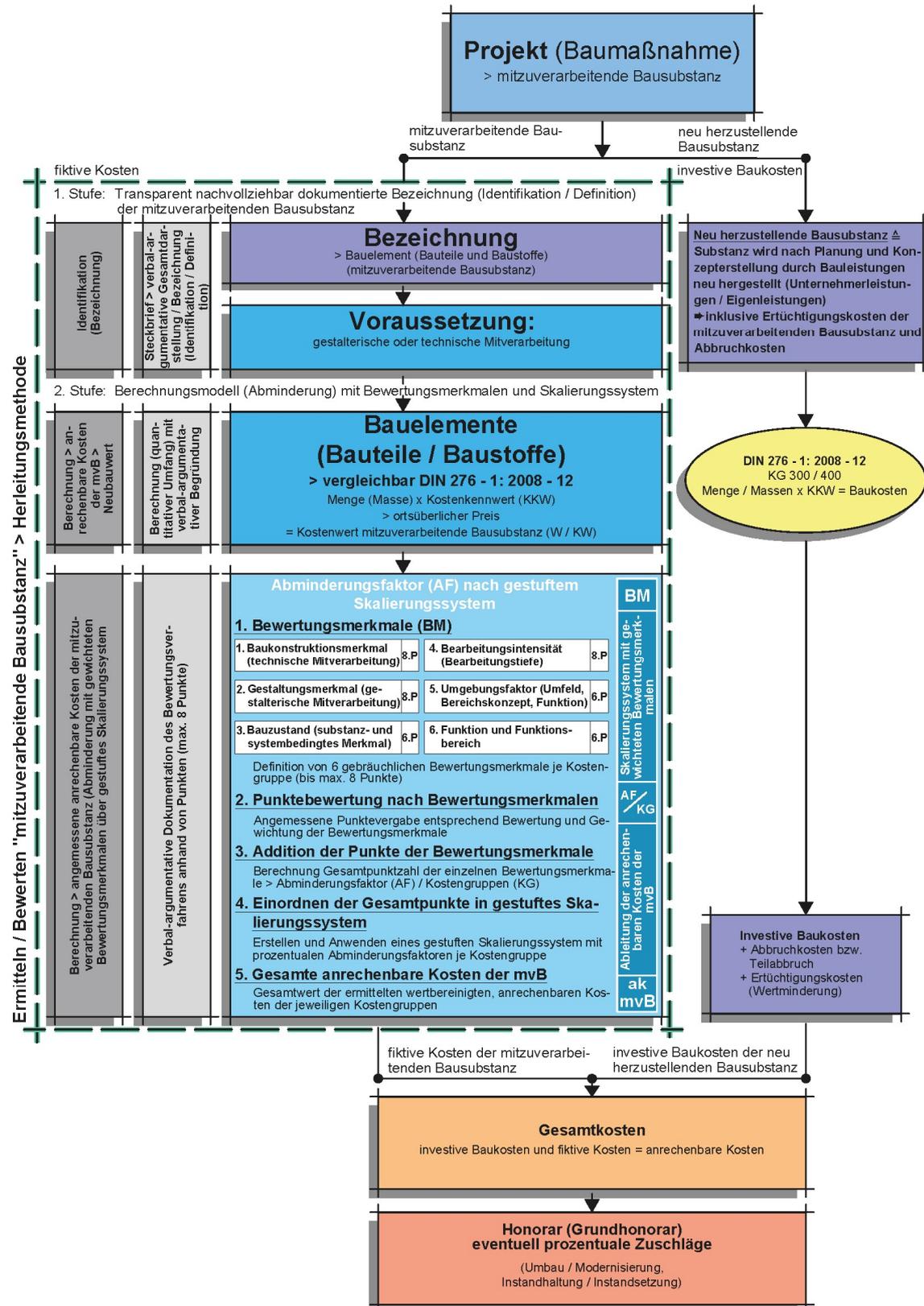


Abb. 23: Herleitungsmethode mit nachvollziehbarer, modularer, verordnungskompatibler Herleitungsmethode (Bewertungsmerkmale mit Punkteverteilungssystem)³²³

³²³ Herleitungsmethode mit nachvollziehbarer, modularer, verordnungskompatibler Herleitungsmethode (Bewertungsmerkmale mit Punkteverteilungssystem) (eigene Darstellung)

Nachfolgend werden die konkreten Schritte zur Definition und Dokumentation der mitzuverarbeitenden und nicht mitverarbeiteten Bausubstanz mit Hilfe von Projektsteckbriefen und ergänzenden graphischen, textlich und bildlichen Darstellungen des Planungsobjektes erläutert.

12.1 Belastbare verordnungskompatible nachvollziehbare Berechnungsmethode - Entwicklung zweier aufeinander aufbauender Module

In der ersten Stufe werden die betroffenen Bereiche der mitzuverarbeitenden Bausubstanz identifiziert (bezeichnet / definiert) und in Projektsteckbriefen dargestellt. Später erfolgt eine detaillierte Identifikation (Bezeichnung / Definition) anhand einzelner Kostengruppen bis zur 3. Ebene angelehnt an die der DIN 276 - 1: 2008 - 12.

12.1.1 Erstellung von Steckbriefen

Die zu entwickelnde Berechnungsmethode, im weiteren „Herleitungsmethode“ genannt, wird mittels einer vereinfachenden Kennzeichnung anhand eines zu entwickelnden Projektsteckbriefes nachvollziehbar dokumentiert. Dies erfolgt im Vorfeld der eigentlichen detaillierten Identifikation (Bezeichnung / Definition) als erster Handlungsrahmen. Als Bestandteile des Steckbriefs sind zu nennen:

- Vertragliche Grundlagen, z.B. Leistungsbild (Gebäude, TGA usw.), Leistungsphasen, Zuschläge, mitzuverarbeitende Bausubstanz, Nebenkosten
- Beschreibung des gesamten Planungskonzepts (z.B. Texte, Skizzen, Fotos)
- Textliche Beschreibung der Art der Mitverarbeitung (Maßnahmenbereiche) inkl. Prüfung der gestalterischen und technischen Mitverarbeitung
- Erstellen von Pläne mit markierten mitverarbeiteten Bereichen
- Textliche Beschreibung der Art der Mitverarbeitung (Maßnahmenbereiche)
- Fotos der markierten Bereiche mit textlichen Erläuterungen

Wesentlicher Vorteil der Projektsteckbriefe ist die frühzeitige qualifizierte Differenzierung zwischen mitzuverarbeitender und nicht mitverarbeiteter Bausubstanz. Mengen und Kosten werden in einer nachfolgenden Bearbeitungsstufe ermittelt.

Die zu bezeichnenden Objekte, Bauelemente, -teile und -stoffe sind als Maßnahmenbereiche in den Plänen und Dokumentationen (Projektsteckbriefe und Identifikation (Bezeichnung / Definition) in Anlehnung an die DIN 276 - 1: 2008 - 12) dargestellt und abgegrenzt. Eine Mehrfachbezeichnung, d.h. doppelte Kennzeichnung und gegebenenfalls mehrfache Einbeziehung in die spätere Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, kann so weitestgehend ausgeschlossen werden.

Im Projektsteckbrief wird erstmalig die mitzuverarbeitende Bausubstanz von der neuherzustellenden Bausubstanz differenziert dargestellt und entsprechend § 4 (3) HOAI 2013 / 2021 erfasst.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Für die im Projektsteckbrief definierten neuherzustellenden Bauelemente, Bauteile und Baustoffe werden die jeweiligen Baukosten durch Multiplikation der Mengen und Massen mit den zutreffenden Kostenkennwerten ermittelt. Im Folgenden werden diese Kosten der neuherzustellenden Bauelemente, Bauteile und Baustoffe als investive Baukosten bezeichnet.

Für die im Projektsteckbrief definierten mitzuverarbeitenden Bauelemente, Bauteile und Baustoffe werden entsprechend ihrem Grad der Mitverarbeitung (= Investition partiell ersetzend) die anteiligen Kosten (Multiplikation der Mengen und Massen mit zutreffendem Kostenkennwert und Grad der Mitverarbeitung) errechnet. Im Folgenden werden diese Kosten der mitverarbeitenden Bauelemente, Bauteile und Baustoffe als anrechenbare fiktive Kosten bezeichnet.

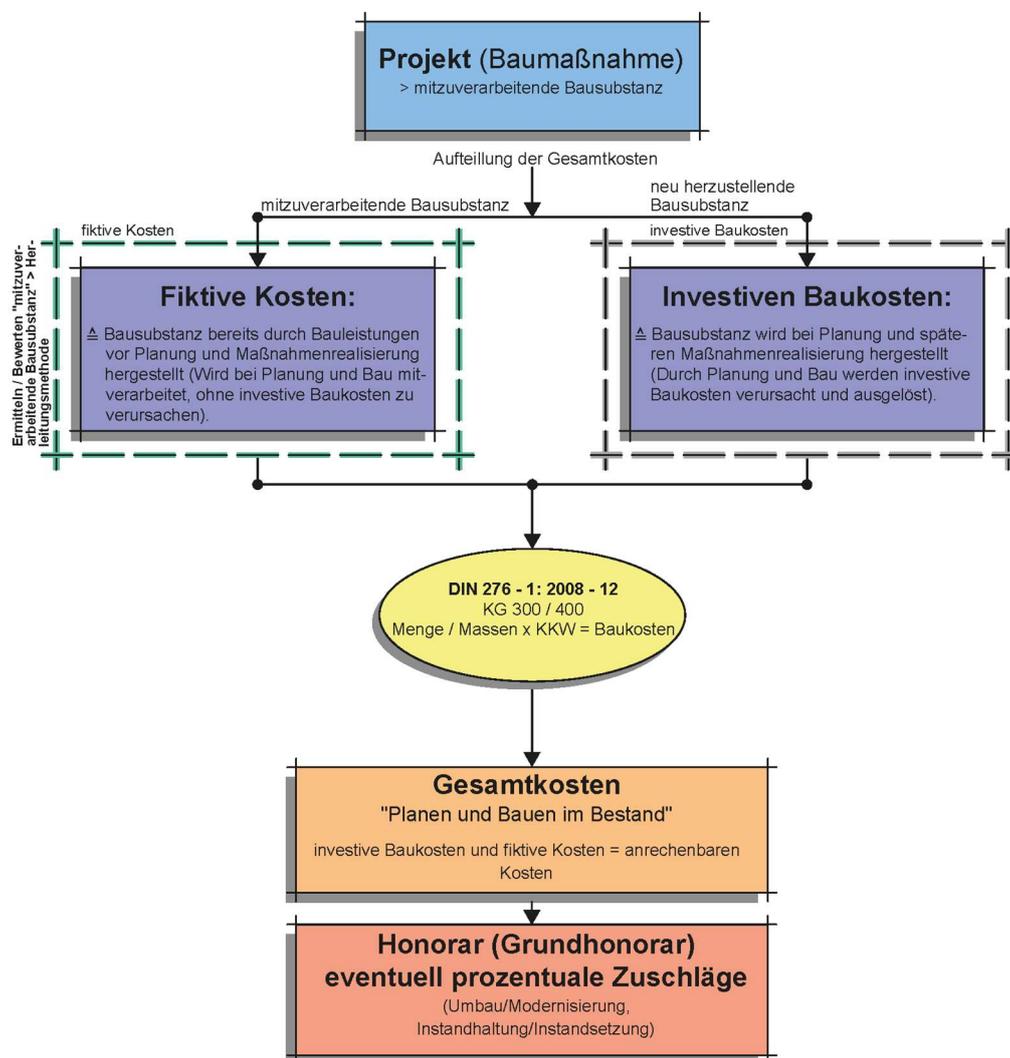


Abb. 24: Differenzierung der Bausubstanz > mitzuverarbeitende Bausubstanz (fiktive Kosten) und neu herzustellende Bausubstanz (investive Baukosten) des Objekts³²⁴

³²⁴ Differenzierung der Bausubstanz > mitzuverarbeitende Bausubstanz (fiktive Kosten) und neu herzustellende Bausubstanz (investive Baukosten) des Objekts (eigene Darstellung)

Dabei wird bei Erstellung der Steckbriefe die Art der Mitverarbeitung hinsichtlich ihrer gestalterischen und / oder technischen Mitverarbeitung erstmals entsprechend der Verordnung geprüft und parallel textlich dokumentiert. Die durchzuführende Prüfung der Art der Mitverarbeitung der gekennzeichneten (markierten) Bereiche in den Steckbriefen erfolgt nach § 4 (3) HOAI 2013 / 2021.

Die gestalterische und / oder technische Mitverarbeitung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz der entsprechenden Bereiche wird als Anforderungsvoraussetzung erst grob und dann nochmals feingliedrig bezogen auf einzelne Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) entsprechend der DIN 276 - 1: 2008 - 12 nach der folgenden Fragestellung bezogen auf die Mitverarbeitung in einem weiteren Schritt untersucht.

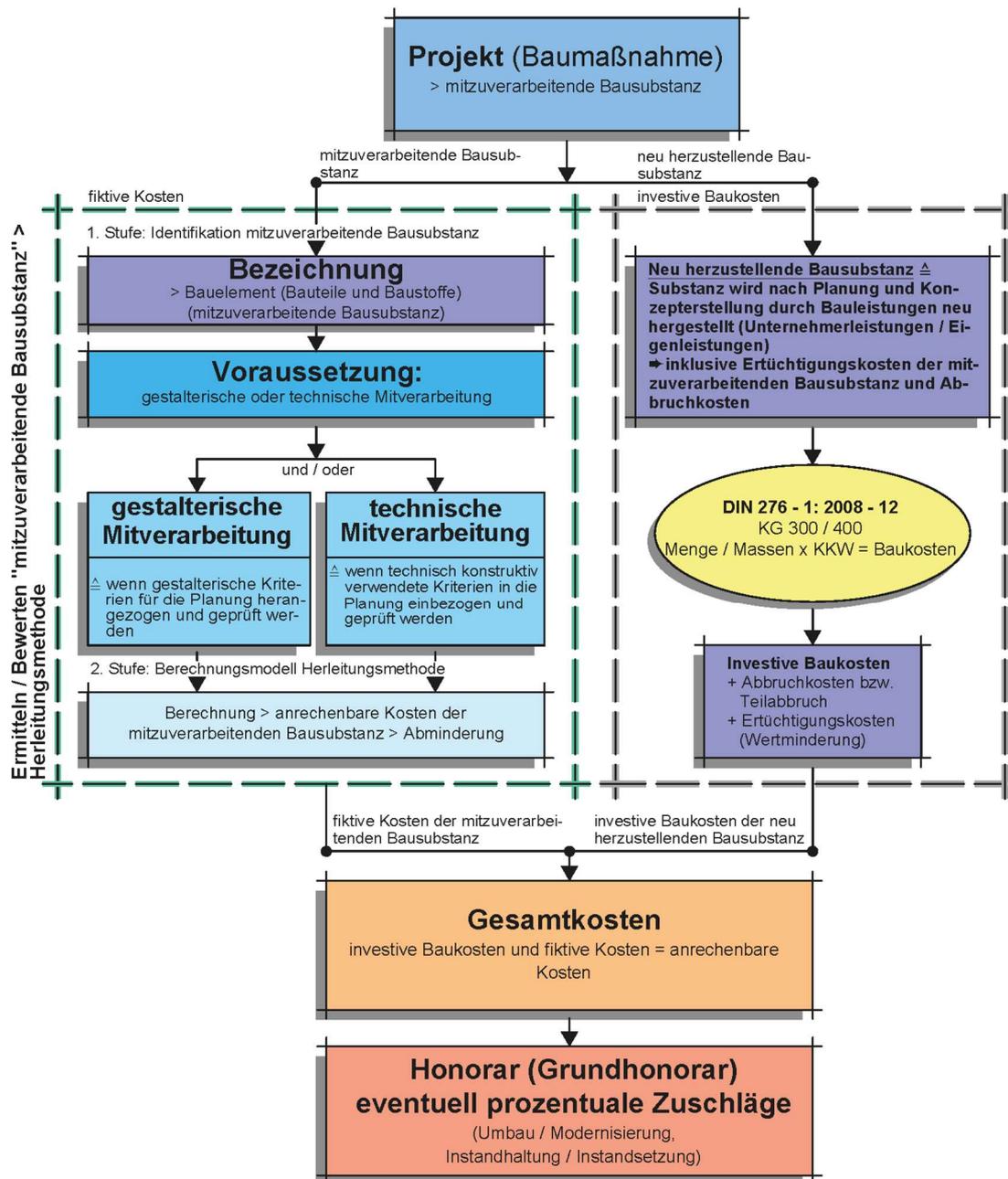


Abb. 25: Prüfung der technischen oder gestalterischen Mitverarbeitung > mitzuverarbeitende Bausubstanz³²⁵

Im folgenden Schema wird das differenzierte Vorgehen der Kennzeichnung der Maßnahmenbereiche und im weiteren Schritt die Identifikation (Bezeichnung / Definition) der jeweiligen Kostengruppen im Hinblick auf der DIN 276 - 1: 2008 - 12 aufgezeigt. Dabei wird die Prüfung (Anforderungsvoraussetzung) der technischen und / oder gestalterischen

³²⁵ Prüfung der technischen oder gestalterischen Mitverarbeitung > mitzuverarbeitende Bausubstanz in Verbindung mit Korbion, H., Mantscheff, J., Vygen, K. Seifert, W.: HOAI, 5. Aufl., Darmstadt, 2015, S.457 ff., (eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Mitverarbeitung und die resultierenden 3 zu unterscheidende Fallgruppen als Ergebnis dargestellt.

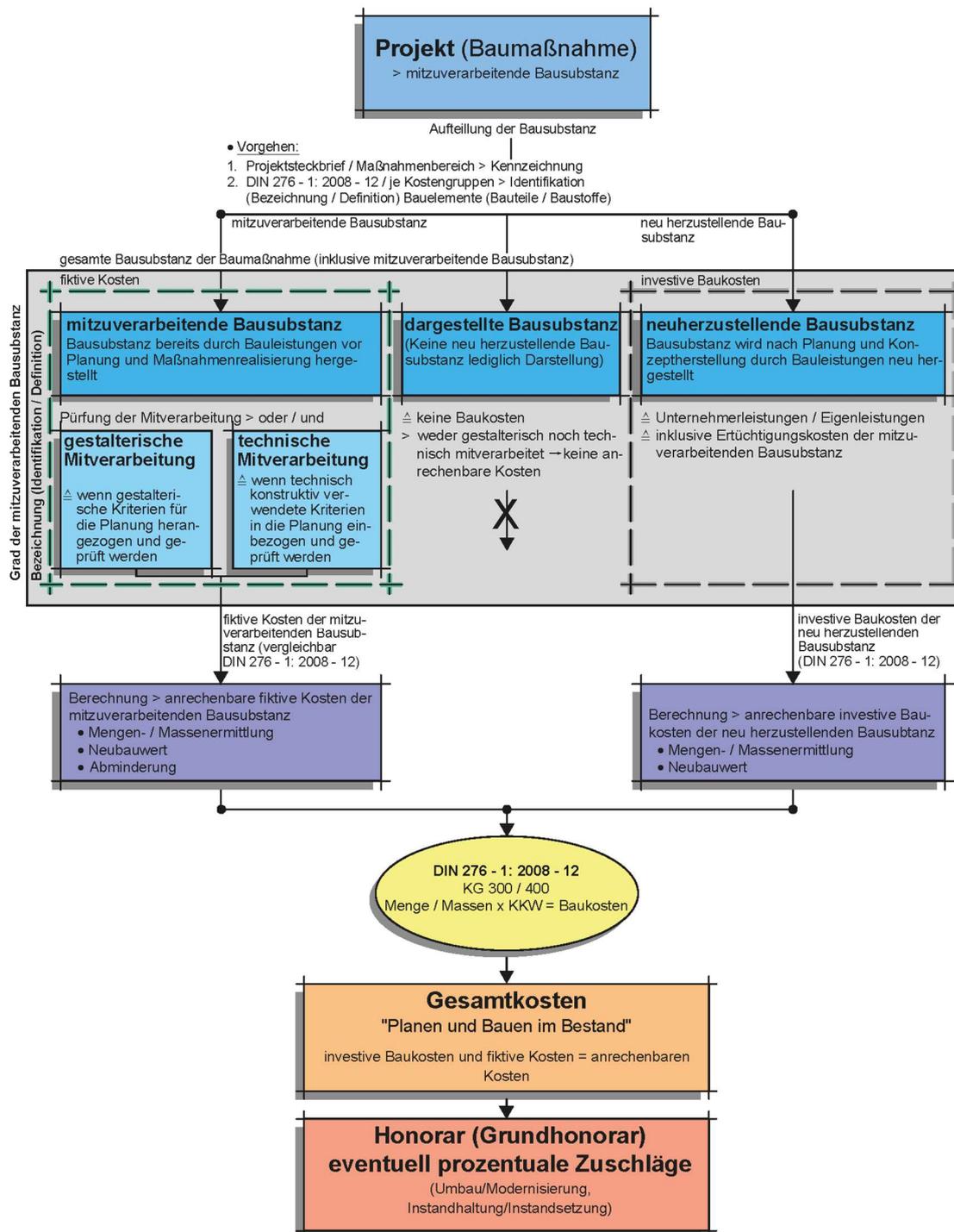


Abb. 26: Differenzierung (Trennung) der Bausubstanz > mitzuverarbeitende > fiktive Kosten, darzustellende (keine Kosten) und neu herzustellende Bausubstanz > investive Baukosten³²⁶

³²⁶ Differenzierung (Trennung) der Bausubstanz > mitzuverarbeitende (fiktive Kosten), darzustellende (keine Kosten) und neu herzustellende Bausubstanz > investive Baukosten (eigene Darstellung)

12.1.2 Identifikation (Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Die im Projektsteckbrief erstmals gekennzeichnete mitzuverarbeitende Bausubstanz (Maßnahmenbereiche) wird bei der darauf aufbauenden detaillierten Identifikation (Bezeichnung / Definition) im Hinblick auf die Anforderungsvoraussetzung weiter untersucht.

12.1.2.1 Differenzierung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in Bezug auf ihre Mitverarbeitung

Die Maßnahmenbereiche der Projektsteckbriefe werden in der darauf aufbauenden differenzierten Identifikation (Bezeichnung / Definition) im Hinblick auf die keine investiven Baukosten auslösende Bausubstanz, bestehend aus Bauelementen, Bauteilen oder Baustoffen und deren Mitverarbeitung, weiter untersucht und differenziert.

Dabei werden in diesem Schritt der Identifikation (Bezeichnung / Definition) komplette Objekte (nur bei Volumenmethode), dann Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe (bei Bauteil-, Vergleichswert- und Herleitungsmethode) differenziert hinsichtlich ihrer tatsächlichen Mitverarbeitung als mitzuverarbeitende Bausubstanz kategorisiert.

Dafür werden gemäß der jeweiligen Betroffenheit des zu untersuchenden Bauelements, Bauteils oder Baustoffes (und deren tatsächlichen Mitverarbeitung / Grad der Mitverarbeitung) verschiedene Kategorien (Cluster) der jeweiligen Art der Einbeziehung (Bezeichnung (Identifikation / Definition) definiert.

Mit Hilfe der zu entwickelnden Cluster können die tatsächlichen betroffenen Bauelemente (Bauteile und Baustoffe) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz eindeutiger, klarer und damit objektiver nachvollziehbar erfasst werden.

Als notwendiger Arbeitsschritt im Rahmen der quantitativen Identifikation (Bezeichnung / Definition), dem sogenannten „Umfang“, ist zum einen die komplette Mitverarbeitung der Bauelemente (Bauteile und Baustoffe), dann im Rahmen der Angemessenheit der Berücksichtigung im Hinblick auf großdimensionierte mitzuverarbeitende Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, die nur zum Teil, u.U. nur zu einem geringen Teil vom Auftragnehmer mitverarbeitet werden, zu betrachten. Auch betroffene angrenzende mitzuverarbeitende Bauelemente (Bauteile und Baustoffe) sind zu betrachten und differenziert zu zuordnen.

Diese Differenzierung in Bezug auf die tatsächliche Mitverarbeitung, d.h. auf die entsprechenden Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe bezogen, ist sehr genau, d.h. akribisch durchzuführen und auch abschließend sorgfältig zu dokumentieren.

In diesem Zuge sind die zu berücksichtigende Bauelemente, Bauteile und Baustoffe einzelfallbezogen im Hinblick auf ihre räumliche Ausdehnung der tatsächlichen Mitverarbeitung im Verhältnis zu dem gesamten Bauelement, Bauteil oder Baustoff und die angrenzenden Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe differenziert zu betrachten und zu beurteilen. Die partielle Mitverarbeitung wird in Bezug auf ihre tatsächliche Dimensionierung beurteilt, ist zu bewerten und entsprechend zu reduzieren.

Die nicht mitzuverarbeitenden Teile der Bausubstanz der Bauelemente, -teile und -stoffe sind nicht weiter zu betrachten.

Eine Differenzierung hinsichtlich der Bezeichnung (Identifikation / Definition) kann im Vorfeld der Mengen- und Massenermittlung oder im Nachgang zur Ermittlung der Neubauwerte eingepflegt werden.

12.1.2.2 Clusterbildung der zu bezeichnenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Die Identifikation (Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Rahmen einer transparenten, nachvollziehbaren und dokumentierten Vorgehensweise erfolgt in 5 unterschiedlichen Kategorien (Gruppierungen / Cluster) entsprechend der verschiedenen Arten der angemessenen Berücksichtigung bezogen auf die Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Die vorzunehmende Kategorisierung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird entsprechend gleicher Rahmenparameter der Identifikation (Bezeichnung / Definition) systematisiert.

Hinsichtlich der Kategorien (Fallcluster) werden unterschieden:

- komplette Identifikation (Bezeichnung / Definition) > gesamtes Objekt
- komplette Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe
- Teilbereiche eines kompletten Bauelements
- Bauelemente inklusive angrenzender Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe
- lediglich in den Plänen dargestellt

Die folgenden Schemata zeigen die verschiedenen Kategorien (Cluster) der zu berücksichtigenden Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe der mitzuverarbeitenden Bausubstanz differenziert auf.

Die entwickelten Cluster sind für den Anwender durch die zugrundeliegende Systematik eine zusätzliche Hilfe zur Unterscheidung der Betroffenheit (Kennzeichnung), d.h. des Grades der Mitverarbeitung. Die dargestellten und definierten Cluster stellen eine anschauliche Illustration der Berücksichtigung der Mitverarbeitung bezogen auf die einzelnen Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe dar. Selbst bei erfahrenen Planern kann die Identifikation (Bezeichnung / Definition) ohne Anwendung dieser Cluster zu einer nicht korrekten Berücksichtigung der Mitverarbeitung von Bauelementen, Bauteilen und Baustoffen führen.

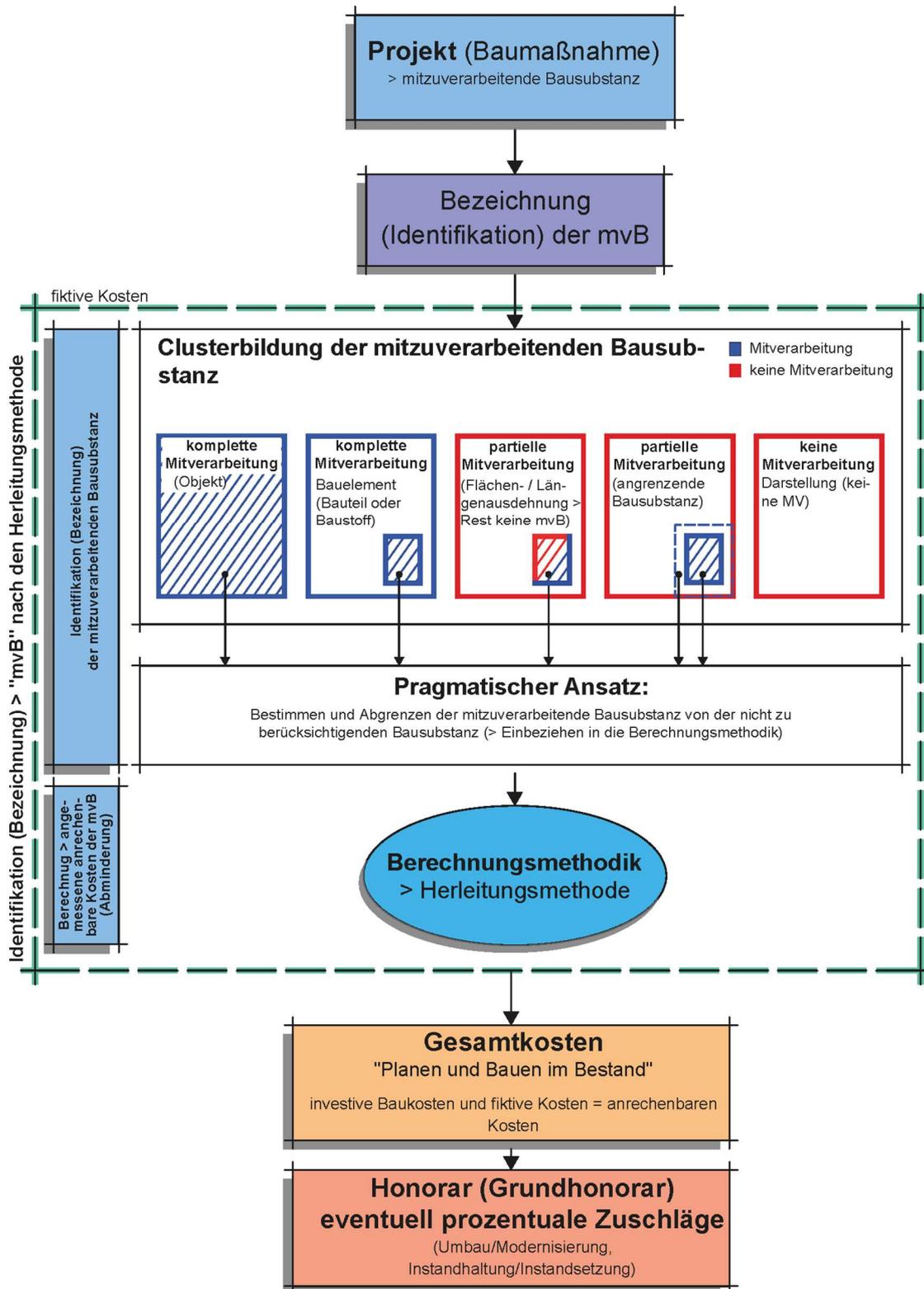


Abb. 27: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase (Bezeichnung / Definition) > Abzug der investiven Baukosten ³²⁷

³²⁷ Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase (Bezeichnung / Definition) > Abzug der investiven Baukosten (eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Die dargestellte, nur in Plänen dargestellte Bausubstanz (komplette Bauelemente oder Teile von Bauelementen) wird der Vollständigkeit halber ebenfalls bei der Clusterbildung mit betrachtet. Gleiches gilt für nicht identifizierte (bezeichnete / definierte) Bauteile und Baustoffe. Im folgenden Schema werden die 5 Cluster weiter ausformuliert und differenziert definiert:

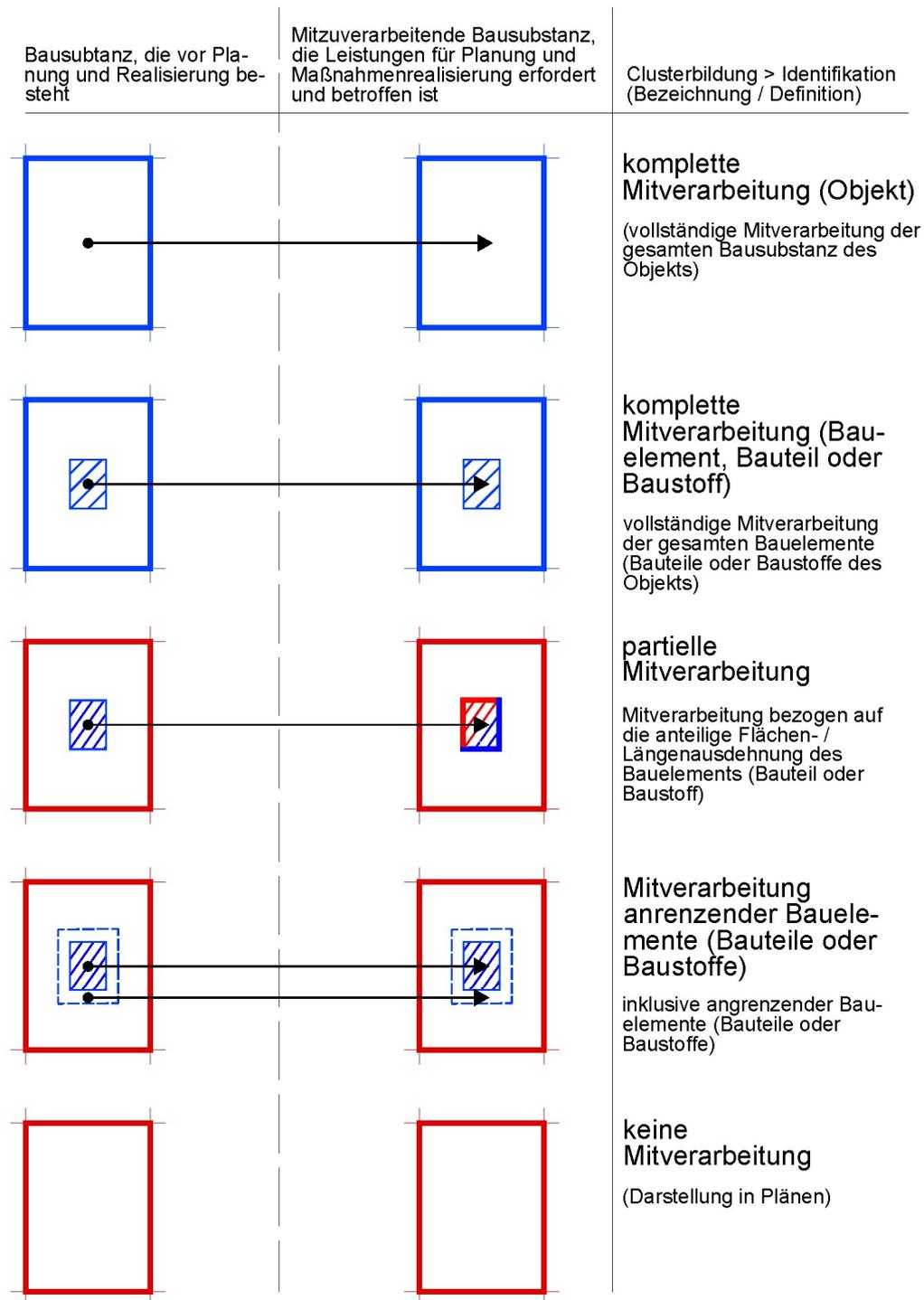


Abb. 28: Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung / Identifikationsphase / zweidimensional ³²⁸

³²⁸ Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung / Identifikationsphase / zweidimensional (eigene Darstellung)

Der Grad der Mitverarbeitung, d.h. die Mitverarbeitung bezogen auf ihre Identifikation (Bezeichnung / Definition) wird im Folgenden differenziert dargestellt und textlich erläutert.

▪ **Komplette Mitverarbeitung**

Eine komplette Mitverarbeitung (Objekt) liegt vor, wenn die gesamte Baumaßnahme Planungs- und / oder Überwachungsleistungen erfordert. Die anrechenbaren Kosten werden wahlweise durch den Neubauwert abzüglich Abbruchkosten und Ertüchtigungskosten oder der Ermittlung des Wertes der entkernten Bausubstanz ermittelt. Daraus lässt sich die entkernte Bausubstanz (fiktive Neubaukosten abzgl. Abbruchkosten / Ertüchtigungskosten) als Definition für mitzuverarbeitende Bausubstanz kompletter Objekte ableiten.

In der Praxis erfolgt die Berechnung der anrechenbaren Kosten aus der Mitverarbeitung eines kompletten Objektes unter Anwendung der Volumenmethode. Die Herleitungsmethode (Bau-elemente, Bauteile oder Baustoffe) kennt systembedingt eine Mitverarbeitung eines kompletten Objekts nicht.

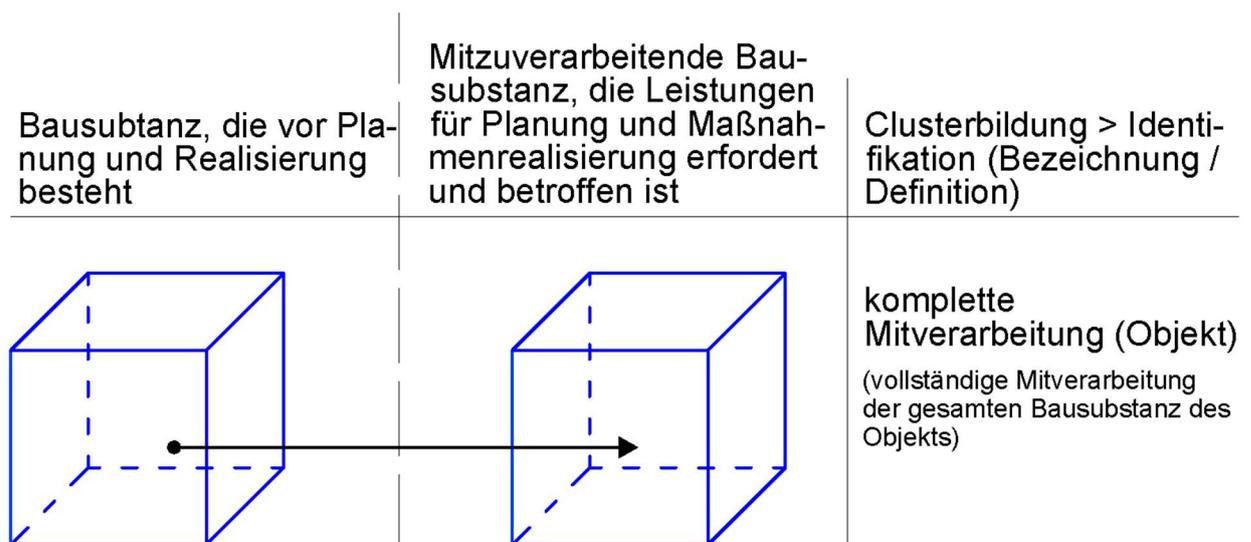


Abb. 29: Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional³²⁹

³²⁹ Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional (eigene Darstellung)

▪ **Mitverarbeitung kompletter Bauelemente (Bauteile und Baustoffe)**

Ein Objekt (z.B. Gebäude), das i.d.R. aus einzelnen Bauelementen, Bauteilen oder Baustoffen angelehnt an die DIN 276 - 1: 2008 - 12 besteht, wird in Bezug auf diese mitverarbeitet, d.h. die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird auf einzelne zu kennzeichnende, hier komplette Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, entsprechend identifiziert (bezeichnet / definiert). Diese werden entsprechend der Herleitungsmethode je Kostengruppe separat betrachtet.

Dabei werden einzelne Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, z.B. eine Wand oder eine Stütze, bezogen auf die jeweilige Kostengruppen angelehnt an die der DIN 276 - 1: 2008 - 12 betrachtet und entsprechend der Identifikation (Bezeichnung / Definition) in die Berechnung entsprechend der Herleitungsmethode einbezogen.

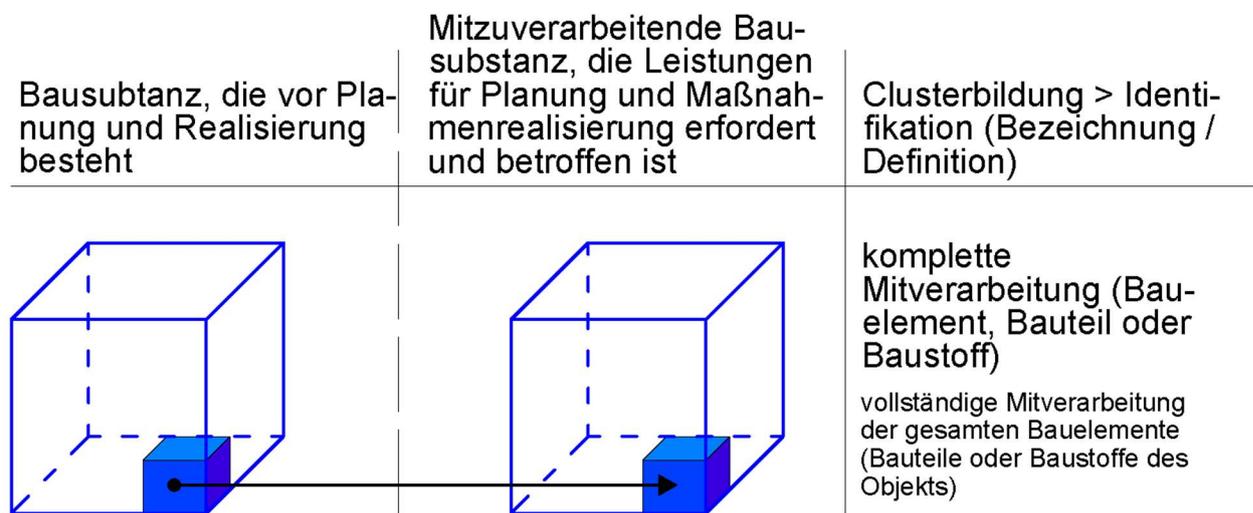


Abb. 30: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional³³⁰

³³⁰ Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional (eigene Darstellung)

▪ **Mitverarbeitung von Teilen der Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe**

Gekennzeichnete Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, die nur zu einem Teil entsprechend der tatsächlichen Mitverarbeitung identifiziert (bezeichnet / definiert) werden, sind anzusetzen. Diese einzubeziehenden Teile (Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe) werden damit entsprechend der Verordnung angemessen berücksichtigt.

Diese Konstellation kann beispielsweise bei einer kleinen neu einzubringenden Öffnung in eine Tunnelröhre oder auch in einer langen Wand vorkommen. Bei einem begrenzt betroffenen Teil (vorzunehmende Öffnung in größere Wand) ist nur der betroffene Teil der gesamten Wand oder Tunnelröhre anzusetzen (identifizieren / bezeichnen / definieren).

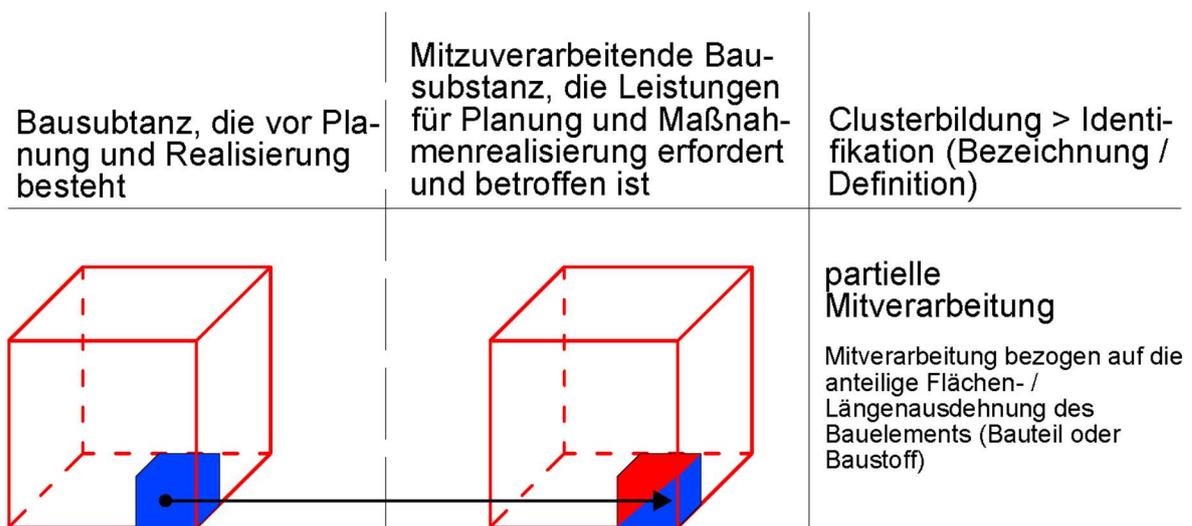


Abb. 31: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional³³¹

³³¹ Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional (eigene Darstellung)

▪ **Mitverarbeitung angrenzender Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe)**

Eine weitere Kategorie der Identifikation (Bezeichnung / Definition) entsteht, wenn die mitzuverarbeitende Bausubstanz nicht nur auf komplette Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe begrenzt ist, sondern auch angrenzende Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe tatsächlich mitverarbeitet werden und daher in die Berechnung einzubeziehen sind. Bei einer entsprechenden Betrachtung werden diese angrenzenden Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe entweder komplett oder nur in angemessenen Teilen erfasst.

Die genannte Fallkonstellation liegt z.B. vor, wenn bei einem Fachwerkgebäude die Wände als zu ertüchtigende Fachwerkwände (Fachwerk mit Gefache) mitverarbeitet werden und dessen Ausfachungen mit Stroh ebenfalls in die Betrachtung, d.h. bei einer Identifikation (Bezeichnung / Definition) einbezogen werden. Hier kann bei einer entsprechenden Einbeziehung (Bezeichnung / Definition) der Gefache (Ertüchtigung von Teilen der Fachwerkfüllungen) in den Wänden (Fachwerkkonstruktion) als mitverarbeitende angrenzende Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe vergleichbar der DIN 276 - 1: 2008 - 12 berücksichtigt werden.

Die genannte Fallkonstellation liegt z.B. vor, wenn bei einem Fachwerkgebäude die Wände als zu ertüchtigende Fachwerkwände (Fachwerkkonstruktion und Gefache) getrennt in Fachwerk (tragende Konstruktion) und Füllungen (Gefache) hinsichtlich ihrer Mitverarbeitung betrachtet werden. Bei einer Identifikation (Bezeichnung / Definition) der Fachwerkkonstruktion können die angrenzenden Füllungen als an die Fachwerkkonstruktion angrenzende Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe sachgerecht und transparent hinsichtlich der Mitverarbeitung berücksichtigt und bewertet werden.

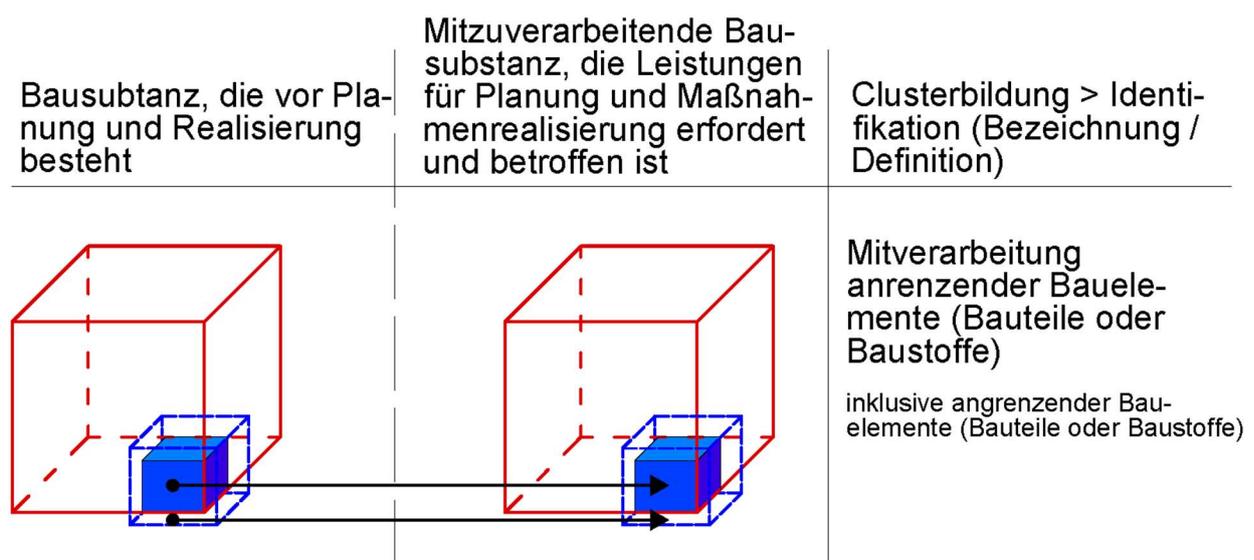


Abb. 32: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional³³²

³³² Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional (eigene Darstellung)

▪ **Keine Mitverarbeitung durch Darstellung**

Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, die vorhanden sind, in den Plänen lediglich dargestellt, d.h. zeichnerisch oder graphisch abgebildet, werden, ohne in irgendeiner Weise mitverarbeitet werden, sind nach der Definition der HOAI 2013 / 2021 nicht als mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzen, d.h. sind auszugrenzen. Die nur abgebildete Bausubstanz erzeugt aufgrund ihrer Darstellung keine fiktiven Kosten.

Eine rein zeichnerische Darstellung (z.B. Wandscheibe) in den Plänen wird in der Kommentarliteratur als nicht anrechenbare vorhandene Bausubstanz bezeichnet.

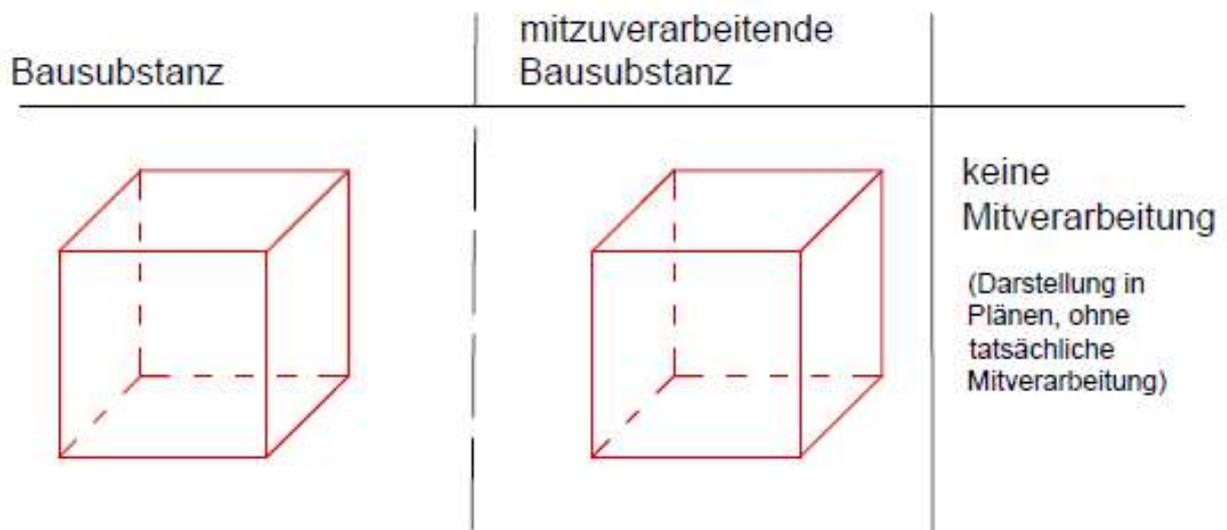


Abb. 33: Konzept - Clusterbildung in der Identifikationsphase / dreidimensional³³³

³³³ Konzept - Clusterbildung in der Bezeichnung - / Identifikationsphase / dreidimensional (eigene Darstellung)

12.2 Mengen und Massenermittlung

Als weiterer auf die Identifikation (Bezeichnung / Definition) folgender Schritt (2. Stufe der Herleitungsmethode) werden anschließend die Mengen und Massen der jeweils identifizierten (bezeichneten / definierten) Bauelemente, Bauteile und Baustoffe analog der Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 in Leistungsphase 3 entsprechend der HOAI 2013 / 2021 ermittelt.

Die einzelnen Schritte der Identifikation (Bezeichnung / Definition) und der Berechnung der Neubauwerte können hinsichtlich ihrer Reihenfolge (siehe die durchgeführte Untersuchung anhand der drei Beispiele) bei gleichem Ergebnis variabel erfolgen.

12.3 Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubauwert)

Nach der transparenten und nachvollziehbaren Identifikation (Bezeichnung / Definition) mit ihren mitzuverarbeitenden Bauelementen, Bauteilen und Baustoffen und der entsprechenden textlichen Dokumentation werden in einem weiteren Schritt der Herleitungsmethode angelehnt an die Gliederung der DIN - 276 - 1: 2008 - 12 die jeweiligen Neubauwerte der Kostengruppen berechnet. Der Neubauwert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ergibt sich entsprechend der durchgeführten Identifikation (Bezeichnung / Definition) durch Multiplikation der ermittelten Mengen (Massen) mit den dazugehörigen ortsüblichen Preisen (KKW), die sich aus eigenen Erfahrungswerten ergeben oder aus allgemeingültigen Baukostendatenbanken resultieren. Die so ermittelten Kostenwerte (KW) stellen die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz als Neubauwerte (fiktive Kosten) der zu berücksichtigenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz dar.

Nachdem die zu berücksichtigende mitzuverarbeitende Bausubstanz als solche, d.h. als fiktive Neubauwerte, berechnet wurden, müssen diese Werte in einem weiteren Schritt an den Wert zum Zeitpunkt der geplanten Baumaßnahme angepasst (Neubauwert abzgl. Ertüchtigungskosten) werden. Dabei ist ein nachvollziehbarer, transparenter abgeminderter Wert bezogen auf die jeweiligen Kostengruppen angelehnt an die Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 zu berechnen, d.h. der Neubauwert ist entsprechend abzumindern.

12.4 Abminderungsfaktoren mit Hilfe von Bewertungsmerkmalen nach gestuftem Skalierungssystem

Zur Steigerung der Objektivität und Erhöhung der Transparenz werden im Anschluss 6 Bewertungsmerkmale entwickelt und mit Hilfe einer an die Honorarzonenzuordnung der HOAI 2013 / 2021 angelehnten Punktebewertung ein gestuftes Skalierungssystem entwickelt. Nachfolgend wird dieses System als „Berechnungsmodell mit Bewertungsmerkmalen“ bezeichnet.

In der konkreten Umsetzung können damit differenziert nach Kostengruppen prozentuale Abminderungsfaktoren transparent bestimmt werden.

12.4.1 Bewertungsmerkmale zur angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz

Im ersten Schritt sind geeignete Bewertungsmerkmale zu identifizieren und zu bewerten. Sie werden dabei angelehnt an die Bewertung der Merkmale mit Hilfe von Punkten bei der Honorarzonenzuordnung nach HOAI 2013 / 2021 gewichtet. Dafür ist ein Skalierungssystem für die ausgewählten Bewertungsmerkmale entsprechend ihrer Bedeutung zu entwickeln.

Um eine belastbare nachvollziehbare verordnungskompatible Berechnungsmethodik zur Verfügung stellen zu können, sind Regeln für eine eindeutige Punktevergabe zu entwickeln. Die Bewertungsmerkmale sind bezogen auf den Einzelfall differenziert zu betrachten und hinsichtlich des Schwierigkeitsgrades bzw. des Grades der Mitverarbeitung zu gewichten. Merkmale (Kriterien), Abwägungsprozess und Ergebnis sind überprüfbar textlich zu dokumentieren.

Die zu vergebenden Punkte je Bewertungsmerkmal sind umso zuverlässiger und valider je mehr sie individuell abgeleitet und begründet werden. Damit hat das Berechnungsmodell der Herleitungsmethode eine hohe Aussagekraft für alle Beteiligten.

Die einzelnen Bewertungsmerkmale, die für die strukturierte nachvollziehbare Bewertung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf Bauelemente, Bauteile und Baustoffe notwendig sind, werden nachfolgend bestimmt, definiert und detailliert erläutert. Die auszuwählenden Bewertungsmerkmale stellen die Grundlage für die transparente und nachvollziehbare Bewertung des in der Untersuchung zugrunde gelegten Leistungsbildes „Gebäude“ (§ 34 ff. HOAI 2013 / 2021) innerhalb der Herleitungsmethode dar.

Gestützt auf die Planungs- und Überwachungserfordernisse der mitzuverarbeitenden Bausubstanz werden die auszuwählenden Bewertungsmerkmale an das in der HOAI vorgegebene System zur Honorarzonenzuordnung angelehnt.³³⁴

Die Honorarzonen werden entsprechend dem Schwierigkeitsgrad der Planung nach § 5 (1) HOAI 2013 / 2021 eingeordnet. Nach der ursprünglichen Idee von Pfarr, H., Arlt, J. und Hobusch, R. ist die Berechnungsgrundlage für das Honorar die an den Planer gestellten unterschiedlichen Anforderungen bezüglich seiner Kenntnisse, Erfahrung, Denkleistung und Verantwortung.³³⁵ Falls bei Neubauten nach der Objektliste oder bei Umbauten oder Modernisierungen keine Einigung über die Honorarzoneneinordnung besteht, ist eine qualitative Bewertung anhand der entsprechenden Bewertungsmerkmale vor der Punktebewertung (§ 5 (2) HOAI 2013 / 2021) durchzuführen. Bei nicht eindeutiger Zuordnung in eine Honorarzone nach der Objektliste liegt kein Regelobjekt vor. Hier sind dann bei der Gewichtung der Bewertungsmerkmale Abweichungen zu Regelobjekten der Objektliste möglich.

³³⁴ Vgl § 35 ff. HOAI 2013 / 2021, ebenda

³³⁵ Pfarr, H., Arlt, J., Hobusch, R.: Das Planungsbüro und sein Honorar, Wuppertal, 1975

▪ Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung	(bis zu 6 Punkte)
▪ Anzahl der Funktionsbereiche	(bis zu 9 Punkte)
▪ Gestalterische Anforderungen	(bis zu 9 Punkte)
▪ Konstruktiven Anforderungen	(bis zu 6 Punkte)
▪ Technische Ausrüstung	(bis zu 6 Punkte)
▪ Ausbau	(bis zu 6 Punkte)

Abb. 34: Bewertungsmerkmale > Honorarzonenzuordnung / Leistungsbild „Gebäude“ (HOAI 2013 / 2021)³³⁶

Die Bestimmung der oben genannten Bewertungsmerkmale bezieht sich teilweise auf die Bewertungsmerkmale der Honorarzonenzuordnung der HOAI (Leistungsbild „Gebäude“) und kombiniert diese mit definierten Merkmalen aus spezifischen Maßnahmen beim Planen und Bauen im Bestand. Zusätzlich wird die amtliche Begründung der HOAI 1988, 1996 / 2002³³⁷ zur Merkmalsfindung der Bearbeitungsintensität mit herangezogen.

Dabei werden 2 ausgewählte Bewertungsmerkmale an das Leistungsbild „Gebäude“ (Funktionsmerkmal, Umgebungsmerkmal) angelehnt. 2 Bewertungsmerkmale (Baukonstruktionsmerkmal, Gestaltungsmerkmal) werden an das Leistungsbild „Gebäude“ und an Maßnahmen beim Planen und Bauen im Bestand angelehnt. Die Bearbeitungsintensität wird nur in der HOAI 1988, 1996 / 2002 als Leistungsfaktor definiert und ist in der HOAI 2013 / 2021 bei Maßnahmen des Planens und Bauens im Bestand (§ 4 (3) HOAI 2013 / 2021) nicht mehr aufgeführt. Das Bewertungsmerkmal, der Bauzustand, der die sog. Ertüchtigungskosten berücksichtigt, wird in der Verordnung in Bezug auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden (vorhandenen) Bausubstanz, d.h. bei Maßnahmen beim Planen und Bauen im Bestand nicht explizit aufgeführt. Der Bauzustand spiegelt die notwendigen Ertüchtigungskosten bei Maßnahmen beim Planen und Bauen im Bestand (Planung und Integration der mvB) wieder, um den spezifischen Erhaltungszustand als Merkmal zu bewerten.

Für die Herleitung des Grades der Mitverarbeitung (mitzuverarbeitende Bausubstanz) werden folgende 6 Bewertungsmerkmale aus verschiedenen Bereichen der Verordnung (HOAI 2013 / 2021) abgeleitet.

³³⁶ Bewertungsmerkmale zur Honorarzonenzuordnung für das Leistungsbild „Gebäude“ (HOAI 2013 / 2021)

³³⁷ Amtliche Begründung zur HOAI 1988 (594 /87), Bonn, 1988, S.150 ff.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

▪ Baukonstruktionsmerkmal (technische - konstruktive Anforderung)	> mvB
▪ Gestaltungsmerkmal (gestalterische Anforderung)	> mvB
▪ Bauzustandsmerkmal (Ertüchtigung)	> mvB
▪ Bearbeitungsintensität (Bearbeitungstiefe)	> mvB (vgl. Leistungsfaktor)
▪ Umgebungsmerkmal (Umfeld)	> mvB (im Objekt oder im Umfeld)
▪ Funktionsmerkmal (Nutzungs- / Funktionsbereiche)	> mvB (Gebäude)

Abb. 35: Bewertungsmerkmale zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf die entsprechende Herleitung > HOAI / mvB, etc.³³⁸

Der Vergleichsmaßstab der oben genannten Bewertungsmerkmale wird aus der HOAI 2013 / 2021 abgeleitet und wie folgt definiert:

▪ Baukonstruktionsmerkmal (technische - konstruktive Anforderung)	mvB + HZ
Bei der Integration der mvB werden die technischen - konstruktiven Anforderungen bewertet. Hierbei werden die Anforderungen des Grades der MV bei der Berücksichtigung der mvB bezogen auf die Planung bewertet (>tragende und nicht tragende mvB). Dazu zählen weitere technische zu bewertende Anforderungen (z.B. Wärmeschutz, Schallschutz).	
<u>Ableitung aus konstruktivem Aufbau und technischer Ausgestaltung eines Bauvorhabens „LB Gebäude“ > Neubau) + Bereich Planen und Bauen im Bestand > technische MV</u>	
▪ Gestaltungsmerkmal (gestalterische Anforderung)	mvB + HZ
Das Bewertungsmerkmal betrachtet bei der Bearbeitung (Integration) der mvB den Grad der Mitverarbeitung unter gestalterischen Aspekten in die neue Planung. Dabei wird der Aufwand der gestalterischen Integration der mvB in die Planung berücksichtigt. Die Ästhetik bei Planung ist subjektiv und schwierigkeitsbezogen zu betrachten.	
<u>Ableitung aus gestalterischen Anforderungen bei Ausgestaltung eines Bauvorhabens „LB Gebäude“ (Neubau) / Bereich Planen und Bauen im Bestand > gestalterische Mitverarbeitung</u>	
▪ Bauzustandsmerkmal (Ertüchtigung)	> mvB
Der Bauzustand kennzeichnet den Zustand der mvB als Ist - Situation (z.Zt. der Planung) abzgl. der Ertüchtigungskosten, die notwendig wären um die mvB als Neubausubstanz zu integrieren. Dabei wird der momentane Zustand der mvB bei Integration in die Planung berücksichtigt. Der Bauzustand (Neubauwert abzgl. Ertüchtigungskosten) wird bei Erstellung des planerischen Konzeptes bewertet.	
<u>Ableitung aus Bereich Planen und Bauen im Bestand</u>	
▪ Bearbeitungsintensität (Bearbeitungstiefe > vgl. Leistungsfaktor)	> mvB
Die Bearbeitungsintensität spiegelt den spezifischen Aufwand (Schwierigkeitsgrad der Bearbeitung) des Planers bei der Integration der mvB wieder. Das Merkmal richtet sich nach dem Aufwand (subjektive Beurteilung) des Planers. Das Bewertungsmerkmal berücksichtigt den früheren Ansatz des Leistungsfaktors (<u>amtliche Begründung HOAI 1988, 1996 / 2002</u>) in abgeschwächter Form.	
<u>Ableitung aus Bereich Planen und Bauen im Bestand (in Anlehnung an Leistungsfaktor > amtliche Begründung / HOAI 1988, 1996 / 2002)</u>	

³³⁸ Bewertungsmerkmale zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf die entsprechende Herleitung HOAI mvB, etc. (eigene Darstellung)

▪ **Umgebungsmerkmal (Umfeld > im Objekt oder im Umfeld)** > HZ

Die Umgebung als Bewertungsmerkmal wird sowohl innerhalb des Objekts als auch im direkten Umfeld um das Objekt als Kriterium herangezogen. Das Merkmal bezieht sich dabei auf die nähere Umgebung des Gebäude (z.B. Städtebau) wie auch auf das Innere eines Gebäudes. Die mvB wird bei der Integration bezogen auf das Umfeld bewerten (Schwierigkeitsgrad der Integration der mvB in die Umgebung)

Ableitung aus Anforderungen bei Integration in das Umfeld eines Bauvorhabens „LB Gebäude“ (Neubau)

▪ **Funktionsmerkmal (Nutzungs- / Funktionsbereiche > Gebäude)** > HZ

Das Bewertungsmerkmal Funktion betrachtet die Verknüpfung der mvB mit der neu herzustellenden Bausubstanz innerhalb des Objekts. Das Bewertungsmerkmal bezieht sich dabei auf den Schwierigkeitsgrad der Verknüpfung der verschiedenen unterschiedlichen Funktionen zwischen der unterschiedlichen Bausubstanz. Dabei werden die Funktionsbereiche der zu die durch die zu integrierenden mvB bezogen auf die bearbeiteten Bereiche bewertet.

Ableitung aus Anforderungen bei Integration der Funktionen der bearbeiteten Bereiche eines Bauvorhabens „LB Gebäude“ (Neubau)

Abb. 36: Herleitung der Bewertungsmerkmale zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > Ableitung aus Leistungsbild Gebäude (HZ) / Ableitung Planen und Bauen im Bestand (mvB) / Ableitung aus amtl. Begründung > mvB / HOAI 1988, 1996 / 2002³³⁹

Nach der Herleitung der verschiedenen Bewertungsmerkmale werden diese mit einer gezielten Punktevergabe und unterschiedlichen Maximalpunktzahlen bezogen auf die jeweiligen Bewertungsmerkmale nach ihrer Bedeutung belegt und damit das zu entwickelnde „Bewertungsraster“ konzipiert. Anschließend wird ein gestuftes Skalierungssystem analog der Honorarzonenzuordnung erstellt.

Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft die zu berücksichtigende mitzuverarbeitende Bausubstanz, bestehend aus Bauelementen, Bauteilen oder Baustoffen (anhand einer bestehenden mitzuverarbeitenden Stütze) bezogen auf 2 Geschosse mit den definierten 6 Bewertungsmerkmalen auf.

Dabei wird nach Ermittlung des quantitativen Umfangs, vorbehaltlich der Prüfung auf technische und / oder gestalterische Mitverarbeitung, der qualitative Umfang (Abminderung) anhand der 6 Bewertungsmerkmale bezogen auf den Einzelfall dargestellt.

³³⁹ Herleitung der Bewertungsmerkmale zur Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > Ableitung aus Leistungsbild Gebäude (HZ) / Ableitung Planen und Bauen im Bestand (mvB) / Ableitung aus amtl. Begründung > mvB / HOAI 1988, 1996 / 2002 (eigene Darstellung)

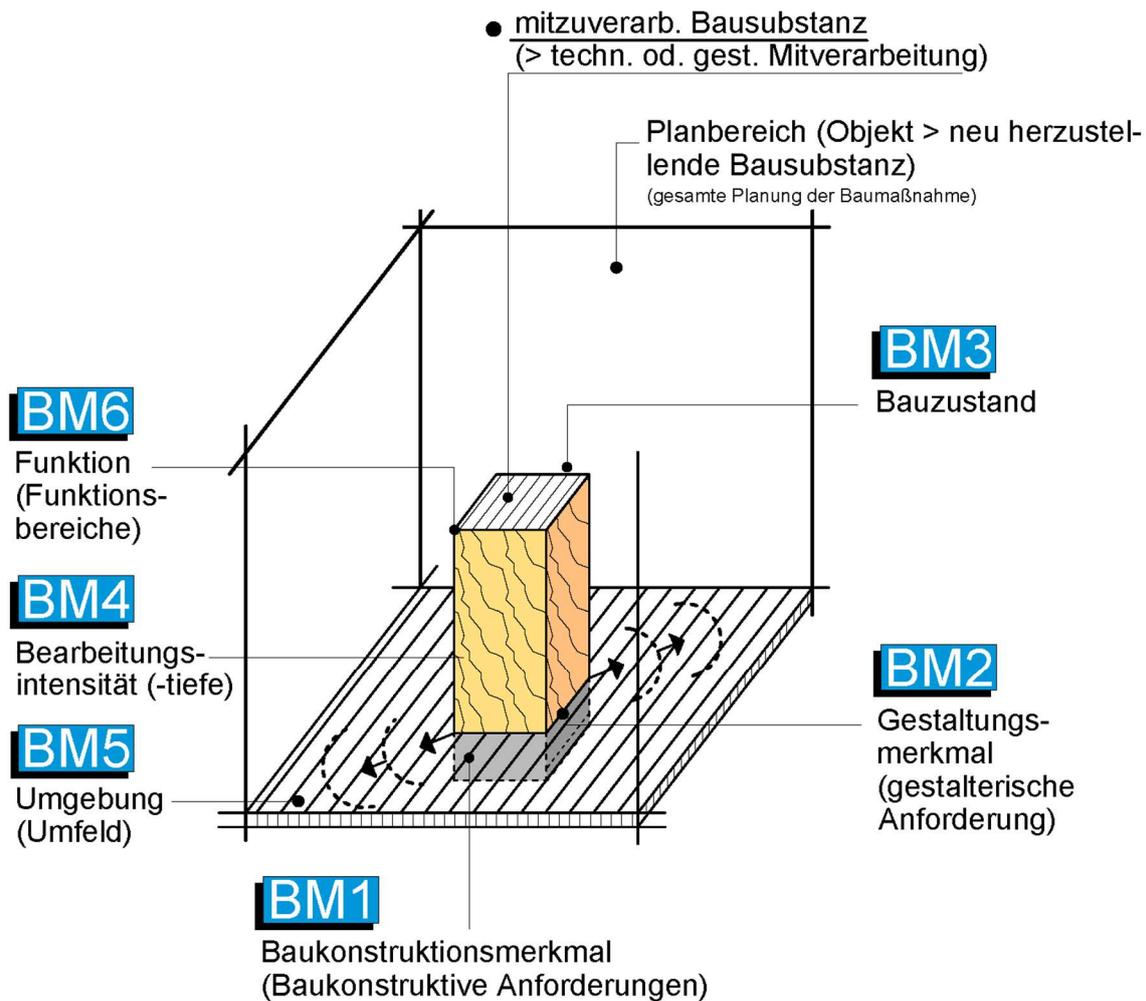


Abb. 37: **Bewertungsmerkmale > Definitionen zur Anwendung**³⁴⁰

Je eindeutiger, d.h. je klarer und transparenter die 6 Bewertungsmerkmale definiert werden, umso zuverlässiger (und damit valider) kann das gestufte Skalierungssystem angewendet werden. Die Objektivität, Zuverlässigkeit und Gültigkeit der Bewertung wird durch die ausführliche, transparente und differenzierte Definitionen der Merkmale deutlich erhöht. Durch unterschiedliche Skalierungen (Vergabe unterschiedlicher Maximalpunktzahlen) werden verschiedene Gewichtungseffekte nach der jeweiligen Bedeutung der Bewertungsmerkmale im Raster erreicht, d.h. die Bewertungsmerkmale werden dann entsprechend ihrer Bedeutung und Mitverarbeitungsgrad (Bewertung) hinsichtlich des Schwierigkeitsgrades bei der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz differenziert bewertet.

Die Bewertungsmerkmale, die für die strukturierte nachvollziehbare Bewertung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz für das Leistungsbild „Gebäude“ heranzuziehen sind, werden nachfolgend ausführlich erläutert:

³⁴⁰ Bewertungsmerkmale > Definitionen zur Anwendung (eigene Darstellung)

▪ **Baukonstruktionsmerkmal (Technische - konstruktive Anforderungen)**

Das Bewertungsmerkmal „Baukonstruktion“ gibt die an den Auftragnehmer gestellten technischen - konstruktiven Anforderungen (Schwierigkeitsgrad der Mitverarbeitung) bei der Planung und dem Bau im Hinblick auf die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, bestehend aus Bauelementen, Bauteilen oder Baustoffen, wieder.

Bei der Betrachtung der Baukonstruktion sind i.d.R. tragende und nicht tragende Konstruktionen unter dem Aspekt der technischen Relevanz der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu bewerten. Nicht tragende Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe sind i.d.R. bei der Betrachtung und Bewertung aufgrund ihrer geringeren Bedeutung niedriger zu bepunkten. Die Anforderungen aus einem mitzuverarbeitenden Tragsystem führen einzelfallbezogen zu einer höheren Bepunktung.

Auch andere nicht der Konstruktion (Tragwerk) dienende fachliche Aspekte, die technisch relevant sind, werden unter dem Aspekt technisch - konstruktiver Anforderungen im Hinblick auf das betreffende Bewertungsmerkmal in die Betrachtung und spätere Bewertung miteinbezogen. Dazu zählen u.a. je nach Anforderungsprofil bezogen auf das zu planende Objekt „Gebäude“ z.B. bauphysikalische Gesichtspunkte (Schallschutzmaßnahmen, bau- und raumakustische Parameter, energetische Gebäude- und Bauteilanforderungen, haustechnische Anforderungen etc.).

Weitere relevante, hier nicht einzeln genannte, technische Aspekte sind ebenfalls bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zu betrachten und mit zu beurteilen. Wichtiger Aspekt bei der Beurteilung des Grades der Mitverarbeitung der Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe ist u.U. auch die Beschränkung der Flexibilität der zu integrierenden Bausubstanz bezogen auf einen Neubau im Rahmen von Anpassungen, Nutzungsbeschränkungen usw. bezogen auf die zu integrierende mitzuverarbeitende Bausubstanz. Dabei sind technische Anforderungen nicht wie bei einem Neubau realisierbar, da die mitzuverarbeitende Bausubstanz gewisse Herausforderungen vorgibt und Rahmenvorgaben setzt.

▪ **Gestaltungsmerkmal (> Gestalterische Anforderungen)**

Das Bewertungsmerkmal „Gestaltung“ bestimmt die gestalterischen Anforderungen bei der Berücksichtigung (Integration) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bestehend aus Bauelementen, Bauteilen und Baustoffen, die in der Planungsphase (kreativer Schaffensprozess) und beim Bau zu beachten sind. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz wird schwierigkeitenbezogen (Aufwand) in den Gestaltungsprozess, d.h. in die gestalterische Arbeit des Auftragnehmers einbezogen und bewertet.

Die vom Auftragnehmer, dem Architekten (Planer), zu berücksichtigenden mitzuverarbeitenden Bauelemente, Bauteile und Baustoffe werden differenziert auf den Einzelfall der geforder-

ten planerischen Leistungen im Hinblick auf die äußeren oder inneren Gestaltungsanforderungen nach architektonischen Gesichtspunkten, d.h. in ästhetischer Hinsicht ausgerichteten Formgebung schwierigkeitsbezogen (subjektiv) in die Planung (Konzeption) und die Bauausführung integriert. Dabei wird die gestalterische Motivation der Beteiligten bei der Integration der mitzuverarbeitenden Bausubstanz hinsichtlich der Kriterien

- Vorgaben des Auftraggebers
- Vorgaben aus Auflagen (z.B. Denkmalschutz)
- Reaktion auf vorhandene Substanz (z.B. Fachwerk)
- Reaktion auf vorhandenes Umfeld
- usw.

angewendet.

Der Schwierigkeitsgrad der gestalterischen Anforderungen im Rahmen der Mitverarbeitung an die integrierende Bausubstanz ist aus heutiger Sicht bezogen auf die Planungsanforderungen zu sehen.

- **Bauzustandsmerkmal**

Der „Bauzustand“ ist das Bewertungsmerkmal, das die mitzuverarbeitende Bausubstanz, Bauelemente, Bauteile und Baustoffe im Hinblick auf den bisherigen Gebrauch (Abnutzung) zum Zeitpunkt der Planung (Ist - Situation) bezogen auf das Alter, eventuelle Bauschäden, Ausmaß von Änderungen während der Lebensdauer, planerische Anforderungen aus heutiger Sicht, den resultierenden Wert usw. betrachtet und damit den physischen Zustand bei der Integration in die neue Planung und in den späteren Bauablauf ausdrückt. Dabei werden die notwendigen Ertüchtigungskosten vom Neubauwert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz abgezogen. Dies bewirkt, dass bei der Mitverarbeitung (Integration) mitzuverarbeitender Bausubstanz der momentane Zustand der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei der planerischen Konzepterstellung in die Betrachtung und in die Bewertung miteinfließt.

- **Bearbeitungsintensität (Bearbeitungstiefe)**

Die „Bearbeitungsintensität“ (Bearbeitungstiefe) reflektiert den Schwierigkeitsgrad der Bearbeitung (Aufwand) des Planers bei der Berücksichtigung (Schwierigkeitsgrad bei der Bearbeitung durch Auftragnehmer) der zu integrierenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz, Bauelemente, Bauteile und Baustoffe. Das Merkmal beurteilt die notwendige geistige Arbeit bei der Integration der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in die neue planerische Konzeption und deren späteren Bau durch den Planer. Das Bewertungsmerkmal wurde aus dem früheren umstrittenen stärker gewichteten subjektiv zu wertenden Leistungsfaktor der HOAI1988, 1996 / 2002 in abgeschwächter Form abgeleitet.

Bei hohen Anforderungen an die Bearbeitungstiefe (Intensität / Aufwand) ist zu vermuten, dass eine komplexe Planungsaufgabe mit hohen Anforderungen zugrunde liegt. Dies kann beispielsweise durch spezielle Vorgaben und Auflagen (z.B. Denkmalschutzauflagen) geschehen. Auch maßgeschneiderte Lösungen, die über Standardlösungen hinausgehen, sind bei einem individuellen Objekt (Gebäude) in Bezug auf das Bewertungsmerkmal einzubeziehen und in der Bewertung des Merkmals entsprechend zu berücksichtigen.

Bei einer komplexen Bearbeitungsintensität der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist eine höhere Bewertung sachgerecht. Diese kann beispielsweise durch spezielle Vorgaben und Auflagen (z.B. Denkmalschutzauflagen) ausgelöst werden. Auch maßgeschneiderte Lösungen, die über Standardlösungen bei der Integration der mitzuverarbeitenden Bausubstanz hinausgehen, sind bei der Bewertung des Merkmals zu berücksichtigen.

- **Umgebung / Umfeld**

Das Bewertungsmerkmal „Umgebung / Umfeld“ betrachtet bei der Integration der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zum einen die nähere Umgebung (innerhalb) des Gebäudes, aber auch die weitere Umgebung (außerhalb) des Objekts (Gebäude).

- **Funktionsmerkmal (Funktionsbereiche)**

Das Bewertungsmerkmal „Funktion“ der zu berücksichtigenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird auf das neu herzustellende Planungskonzept und die spätere Baumaßnahme im Hinblick auf die verschiedenen funktionalen Anforderungen im Hinblick auf das jeweilige Bauvorhaben (Objekt) bezogen. Zum einen werden die betroffenen Funktionsbereiche, die durch die Integration der Bausubstanz, u.U. deren Anzahl und deren funktionale Verknüpfungen bei der Mitverarbeitung berührt werden, betrachtet. Die mitzuverarbeitenden Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe werden in Bezug zu der neuherzustellenden Bausubstanz im Rahmen des Planungskonzeptes und der Baumaßnahme bezogen auf deren funktionalen Zusammenhänge bewertet.

12.4.2 Punkteverteilung der 6 Bewertungsmerkmale

Die definierten 6 Bewertungsmerkmale werden anhand ihrer jeweiligen Bedeutung bezogen auf den jeweiligen Grad der Mitverarbeitung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz entsprechend der vorzunehmenden maximalen Punktevergabe individuell gewichtet und mit maximal sechs oder maximal acht Punkten in das gestufte Skalierungssystem (Bewertungsraster) einbezogen.

Dabei werden die drei stärker zu gewichtenden Bewertungsmerkmale hinsichtlich ihrer Bedeutung bezogen auf die Integration der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit einer höheren Maximalpunktzahl belegt:

- Baukonstruktion (Baukonstruktive Anforderungen)
- Gestaltung (Gestalterische Anforderungen)
- Bearbeitungsintensität (Bearbeitungstiefe)

Bei der Punkteverteilung bezogen auf das zu untersuchende Bauelement, Bauteil oder den zu untersuchenden Baustoff können für diese Bewertungsmerkmale maximal bis zu 8 Punkte je Kostengruppe vergeben werden.

Den übrigen, im Folgenden aufgeführten Bewertungsmerkmalen werden lediglich bis zu 6 Punkte in Bezug auf ihre Bedeutung zugeordnet:

- Bauzustand (Restwert)
- Umgebung (Umfeld)
- Funktion (Funktionsbereiche)

Die jeweilige Punktevergabe orientiert sich an der Angemessenheit (unbestimmter Rechtsbegriff) der Berücksichtigung der Mitverarbeitung.³⁴¹

Die HOAI enthält mit § 35 HOAI 2013 / 2021 ein bewährtes Skalierungssystem zur Ermittlung der Honorarzonen, das mit einer Maximalpunktzahl von 42 (bei Leistungsbild „Gebäude“³⁴²) endet. Es liegt nahe, dieses System auf die Bewertung der angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu adaptieren.

Aus der Betrachtung der Relevanz lassen sich 2 Kategorien mit jeweils 3 Bewertungsmerkmalen identifizieren. Bewertet man die 3 leichteren Bewertungsmerkmale mit jeweils maximal 6 Punkten und die 3 anspruchsvolleren mit jeweils 8 Punkten, sind maximal 42 Punkte erreichbar. Für die weitere Ausarbeitung wird daher ein an § 35 HOAI 2013 / 2021 angelehntes Skalierungssystem mit einer Obergrenze von 42 Punkten ausgewählt.

Bei dem Bewertungsmerkmal Gestaltung und Konstruktion werden aufgrund der höheren Anforderungen an die qualitative Bewertung bei der Mitverarbeitung der entsprechenden Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe (DIN 276 - 1: 2008 - 12) 8 statt 6 maximale Punkte vergeben. Als drittes höher zu bewertetes Merkmal wird die Bearbeitungsintensität ausgewählt.

Die folgende Abbildung zeigt die maximal erreichbaren Punkte der 6 Bewertungsmerkmale:

³⁴¹ Vgl. Seifert, W., Fuchs, H., Berger, A: Beck'scher HOAI - und Architektenrechts-Kommentar HOAI, München, 2023, S. 1728

³⁴² Vgl. HOAI 2013, 2021, ebenda

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Bewertungsmerkmale	Punkte / Merkmal	Maximal erreichbare Punkte
<i>Baukonstruktion (Baukonstruktive Anforderungen)</i>	6+2 = 8	8
<i>Gestaltung (Gestalterische Anforderungen)</i>	6+2 = 8	8
<i>Bauzustand (Restwert)</i>	6	6
<i>Bearbeitungsintensität (Bearbeitungstiefe)</i>	6+2 = 8	8
<i>Umgebung (Umfeld)</i>	6	6
<i>Funktion (Funktionsbereiche)</i>	6	6

Abb. 38: Punktesystem in Bezug auf 6 Bewertungsmerkmale³⁴³

Aufgrund des oben aufgezeigten Wegfalls des Faktors Leistung (HOAI 2013 / 2021) als zweiten Abminderungsfaktor bei der Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird zur Erreichung der anzustrebenden Verordnungskompatibilität der hier entwickelten Herleitungsmethode folgende Vergleichsbetrachtung mit nur 5 bewerteten Merkmalen durchgeführt.

Die „Bearbeitungsintensität“ wird aufgrund des gestrichenen Leistungswegfalls (HOAI 2013 / 2021) mit einem Punkteanteil von 0 Punkten berücksichtigt.

In der Summe stehen dann nur noch 3 mit maximal 6 und 2 Bewertungsmerkmalen mit maximal 8 Punkten zur Verfügung. Um unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe zu vermeiden, werden die 5 verbleibenden Bewertungsmerkmale (ohne Bearbeitungstiefe) mit einem prozentualen Faktor im Verhältnis der 5 verbleibenden Merkmale umgerechnet.

▪ Vorgehen:

42 Gesamtpunkte (6 Bewertungsmerkmale) - abzgl. 8 Punkte des Merkmals Bearbeitungsintensität = 34 Gesamtpunkte (5 Bewertungsmerkmale)

$$\begin{aligned} X_{\text{Faktor zur verhältnismäßigen Höhersetzung der 5 Merkmale}} &= 42 / 34 \\ &= 1,235 \end{aligned}$$

Um wieder auf die 42 (41,99) Punkte zu kommen, werden die 5 verbleibenden Bewertungsmerkmale mit einem Faktor von 1,235 multipliziert, um den Beurteilungsmaßstab zu synchronisieren.

³⁴³ Punktesystem in Bezug auf 6 Bewertungsmerkmale (eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Bewertungsmerkmale	Punkte / Merkmal				Maximal erreichbare Punkte
Baukonstruktion	6+2 = 8	x	1,235	=	9,88
Gestaltung	6+2 = 8			=	9,88
Bauzustand / Wert	6			=	7,41
Bearbeitungsintensität	Bewertungsmerkmal wird gestrichen				
Umfeld	6	x	1,235	=	7,41
Funktion	6			=	7,41
	35 Punkte			=	41,99 > 42,00 (gerundet)

Abb. 39: Punktesystem in Bezug auf 5 Bewertungsmerkmale (ohne Bearbeitungsintensität)³⁴⁴

Damit wird erreicht, ohne nennenswerten Zusatzaufwand, Bewertungen mit und ohne Ansatz der Bearbeitungsintensität vergleichend zu erarbeiten.

Zur praxisnahen einheitlichen Anwendung bei der Gewichtung der Bewertungsmerkmale werden nachfolgend zu jedem Bewertungsmerkmal Leitfragen formuliert.

Im Anschluss erfolgt die Zuordnung entsprechend dem Schwierigkeitsgrad (Stufe 1 - 6 / sehr geringe, geringe, durchschnittliche, überdurchschnittliche, hohe, sehr hohe Anforderungen). Aus der vordefinierten Tabelle ergibt sich die für das konkrete Bewertungsmerkmal resultierende Punktzahl.

Bewertungsmerkmale (inklusive Fragestellungen) und Gewichtung hinsichtlich des Grades der Mitverarbeitung

- 1 **Baukonstruktionsmerkmal (technische - konstruktive Mitverarbeitung)**
Wie ist der Schwierigkeitsgrad oder wie sind die Anforderungen an die technische - konstruktive Integration (Grad der Mitverarbeitung) der mitzuverarbeitende Bausubstanz?

Punktzahl: max. 8	Punkte / Gewichtung
Sehr geringer Anforderungen	1
Geringer Anforderungen	2
Durchschnittlicher Anforderungen	3 - 4
Überdurchschnittlicher Anforderungen	5 - 6
Hoher Anforderungen	7
Sehr hoher Anforderungen	8

³⁴⁴ Punktesystem in Bezug auf die 6 Bewertungsmerkmale (eigene Darstellung)

- **2** **Gestaltungsmerkmal (gestalterische Mitverarbeitung)**
Unter welchem Schwierigkeitsgrad oder wie sind die Anforderungen an die Einbeziehung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in das Planungskonzept (Planung) unter dem Aspekt der Gestaltung?

Punktzahl: max. 8	Punkte / Gewichtung
Sehr geringer Anforderungen	1
Geringer Anforderungen	2
Durchschnittlicher Anforderungen	3 - 4
Überdurchschnittlicher Anforderungen	5 - 6
Hoher Anforderungen	7
Sehr hoher Anforderungen	8

- **3** **Bauzustandsmerkmal (Restwert)**
Wie wird die mitzuverarbeitende Bausubstanz in die Planung unter dem Aspekt des Bauzustandes (aufgrund der Alterung, Abnutzung eines verminderten Gebrauchswertes usw.) einbezogen (bewertet)?

Punktzahl: max. 6	Punkte / Gewichtung
Sehr geringer Restwert	1
Geringer Restwert	2
Durchschnittlicher Restwert	3
Überdurchschnittlicher Restwert	4
Hoher Restwert	5
Sehr hoher Restwert	6

- **4** **Bearbeitungsintensität / -tiefe**
Wie wird die mitzuverarbeitende Bausubstanz in das Planungskonzept (Planung) unter dem Aspekt der Bearbeitungstiefe (Schwierigkeit der Bearbeitung, d.h. der Planungsintensität / Aufwand des Auftragnehmers) einbezogen?

Punktzahl: max. 8	Punkte / Gewichtung
Sehr geringe Bearbeitungstiefe	1
Geringer Bearbeitungstiefe	2
Durchschnittlicher Bearbeitungstiefe	3 - 4
Überdurchschnittliche Bearbeitungstiefe	5 - 6
Hohe Bearbeitungstiefe	7
Sehr hohe Bearbeitungstiefe	8

- **5** **Umgebung (Umfeld)**
Wie ist der Grad der Einbeziehung der mitzuverarbeitende Bausubstanz in die direkte und die weitere Umgebung (Umfeld) des Objekts?

Punktzahl: max. 6	Punkte / Gewichtung
Sehr geringe Einbindung in Umfeld	1
Geringe Einbindung in Umfeld	2
Durchschnittliche Einbindung in Umfeld	3
Überdurchschnittliche Einbindung in Umfeld	4
Hohe Einbindung in Umfeld	5
Sehr hohe Einbindung in Umfeld	6

- **6** **Funktion (Funktionsbereiche)**
Welche Funktion hat die mitzuverarbeitende Bausubstanz in dem Planungskonzept (Planung) unter dem Aspekt der Betroffenheit (Welche Funktionsbereiche / Verflechtung sind betroffen)?

Punktzahl: max. 6	Punkte / Gewichtung
Sehr geringe Anzahl	1
Geringe Anzahl	2
Durchschnittliche Anzahl	3
Überdurchschnittliche Anzahl	4
Hohe Anzahl	5
Sehr hohe Anzahl	6

Abb. 40: Bewertungsmerkmale (inklusive Fragestellungen) und Gewichtung hinsichtlich des Grades der Mitverarbeitung³⁴⁵

12.4.3 Gesamtpunkte der 6 Bewertungsmerkmale

Der Grad der Mitverarbeitung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz, der Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, ergibt sich aus der jeweiligen Punktebewertung (Gewichtung) der einzelnen Bewertungsmerkmale bezogen auf die einzelnen Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12. Die erreichten Punkte der einzelnen Bewertungsmerkmale werden zur Gesamtpunktzahl der bewerteten Kostengruppe addiert und später zur Erlangung des konkreten Abminderungsfaktors in das gestufte Skalierungssystem eingeordnet.

12.5 Konzeption des gestuften Skalierungssystems zur Einordnung der Gesamtpunkte und Ermittlung des Abminderungsfaktors (Wert)

Die Summe der Punkte je Kostengruppe der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf die DIN 276 - 1: 2008 -12 werden als Ergebnis in ein strukturiertes gestuftes Skalierungssystem eingeordnet und damit der daraus resultierende Abminderungsfaktor abgelesen.

Der Abminderungsfaktor modifiziert die ortsüblichen oder aus Datenbanken erhaltenen Kostenwerte (Neubauwerte) der bezeichneten (identifizierten / definierten) mitzuverarbeitenden Bausubstanz auf den Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zum Beginn der Planung.

Die Binnendifferenzierung innerhalb der Tabelle (Stufen der Punkteskala) erfolgt analog zu § 35 (6) HOAI 2013 / 2021 (Honorarzonenzuordnung). Die Transformation der erreichten Stufe (sehr geringe Mitverarbeitung / ... / sehr hohe Mitverarbeitung) erfolgt durch Anwendung einer linearen Skala des Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in den Stufen von 0 (keine Mitverarbeitung) über 0,2 (sehr geringe Mitverarbeitung) bis 1,0 (sehr hohe Mitverarbeitung). Die Ermittlung des Wertes mitzuverarbeitende Bausubstanz erfolgt auf Basis der Identifikation

³⁴⁵ Bewertungsmerkmale (inklusive Fragestellungen) und Gewichtung hinsichtlich des Grades der Mitverarbeitung (eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

(Bezeichnung / Definition) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und setzt damit eine tatsächliche Auseinandersetzung durch den Auftragnehmer voraus. Bei der fallbezogenen Ermittlung des Wertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erübrigt sich daher ein rechnerischer Ansatz für Bauelemente, Bauteile oder Baustoffe, die nicht mitverarbeitet werden. Es bleibt damit bei 5 zu wertenden Stufen. Das vorgenannte Bewertungsverfahren erfolgt für jede betroffene Kostengruppe separat.

Kriterium / Faktor	Punkteskala	Wertungsbereich
Sehr geringe Mitverarbeitung	bis zu 10	0,2
Geringe Mitverarbeitung	11 bis 18	0,4
Durchschnittliche Mitverarbeitung	19 bis 26	0,6
hohe Mitverarbeitung	27 bis 34	0,8
Sehr hohe Mitverarbeitung	35 bis 42	1,0
Summe	0 bis 42 Punkte	100 %

Abb. 41: gestuftes Skalierungssystem > 5 Schwierigkeitsstufen³⁴⁶

Die so abgeminderten anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz der jeweiligen Kostengruppen (fiktive Kosten) werden anschließend addiert und zu den anrechenbaren Kosten der neu herzustellenden Bausubstanz (investive Baukosten) addiert.

³⁴⁶ gestuftes Skalierungssystem > 5 Schwierigkeitsstufen (eigene Darstellung)

Teil C: Vergleichende Untersuchung anhand von drei Beispielen (Leistungsbild „Gebäude“)

13 Vergleichende Untersuchung der in der Praxis gängigen Berechnungsmethoden und der neuen verordnungskompatible Herleitungsmethode

Das oben entwickelte Berechnungsmodell (Herleitungsmethode) wird nachfolgend durch vergleichende Ermittlungen der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit den drei verbreiteten praxisüblichen Berechnungsmethoden evaluiert und auf seine Praxistauglichkeit überprüft.

▪ **Beschreibung der drei Praxisbeispiele hinsichtlich dem Planen und Bauen im Bestand (Referenzobjekte)**

Die Evaluation erfolgt anhand der in Kapitel 1 ausgewählten Referenzgebäude:

- Die beiden Fachwerkgebäude, das Lampl´ sche Anwesen, ein unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Gebäude, das zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut wurde.
- Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Hensel´ sche Anwesen, ein denkmalwürdiges Fachwerkgebäude, das ebenfalls zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut wurde.
- Die Festhalle in der Gemeinde Saalstadt, ein funktionaler Zweckbau aus den sechziger Jahren, der modernisiert und erweitert wurde.

13.1 „Hensel´ sche Anwesen“, Gemeinde Heltersberg

Das Hensel´ sche Anwesen (3. Bauabschnitt) stellt ein bestehendes ehemals landwirtschaftliches zweigeschossiges Gebäude, das im Erdgeschoß aus Natursteinen (Sandsteinen) besteht und im Obergeschoß als Fachwerkgebäude errichtet wurde, dar. Die Gefache und Decken wurden mit Lehm und Stroh ausgeführt. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die Planung sieht eine Mischnutzung aus Dienstleistungen (Büroräumen) und Ferienwohnungen vor.

13.2 „Lampl´ sche Anwesen“, Gemeinde Bad Kohlgrub

Das Lampl´ sche Anwesen stellt ebenfalls ein leerstehendes landwirtschaftliches Gebäude im Dorfmittelpunkt dar. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude und ist ebenfalls teilunterkellert. Im vorderen Teil war früher der Wohntrakt untergebracht; im rückwärtigen Bereich befanden sich im unteren Geschoß die Stallungen und darüber die sogenannte Tenne. Das Gebäude wurde unter Einhaltung der Denkmalschutzgesetze zu einem Haus der Vereine umgebaut. Es wurden u.a. Proberäume, kleinere Gruppenräume für Kinder, Jugendliche und Senioren, etc. untergebracht. Gleichzeitig wurde in der ehemaligen Tenne ein Festsaal für die Dorfgemeinschaft integriert.

13.3 „Festhalle“, Gemeinde Saalstadt

Die Festhalle der Gemeinde Saalstadt wurde als Dorfgemeinschaftshaus mit großem Festsaal (Bühne) mit Gaststätte, einem Anbau, einem weiteren Nebensaal, Küche und Toiletten konzipiert. Dabei wurde in das bestehende Gebäude neue Fenster und Türen, ein neues Dach mit einem Oberlicht und neue sichtbare Tragwerke eingebracht. Die Eingangsbereiche, Vordächer und Terrassen wurden ebenfalls modernisiert und erneuert. Gleichzeitig wurden Erweiterungen durch Anbauten vorgenommen.

14 Ablauf der vergleichenden Untersuchung anhand der vier verschiedenen Berechnungsmethoden

Im Folgenden wird die vergleichende Untersuchung (vier Berechnungsmethoden) der drei Untersuchungsobjekte beschrieben.

14.1 Ablauf der vergleichenden Untersuchung

Durch die vergleichende Untersuchung ist zu klären, ob die Herleitungsmethode bezogen auf die drei in der Praxis üblichen Berechnungsmethoden als vierte Berechnungsmethode ebenfalls zu vertretbaren Ergebnissen (entsprechende Streubereiche) hinsichtlich der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz kommt.

Der Ablauf erfolgt in sieben aufeinander aufbauenden Bausteinen (Projektsteckbrief, verschiedene notwendige Berechnungen, Volumen-, Bauteil-, Vergleichswert-, Herleitungsmethode, Ergebnisdarstellung):

▪ **Baustein I: Projektsteckbrief > Planungsgegenstand / HOAI - Konformität (Vorgehensweise) / Vorstrukturierung (Grobeinschätzung) / Gesamtstruktur / Photodokumentation mitzuverarbeitende Bausubstanz**

Die 3 Untersuchungsbeispiele werden im ersten Schritt in Projektsteckbriefen (Markierung / Kennzeichnung) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > verbal - argumentative Gesamtdarstellung und Dokumentation der Baumaßnahme) kurz beschrieben:

- *Planungsgegenstand > Vertrag / Kurzbeschreibung / Planungsziele / Grobbezeichnung und Objektbeschreibung > Leistungsbild (Ziffer 1.1)*
- *HOAI Konformität > Erläuterungen zum Vorgehen der Kennzeichnung / Markierung der Maßnahmenbereiche der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf die HOAI 2013 / 2021 (Ziffer 1.2)*
- *Vorstrukturierung (Grobeinschätzung) > Maßnahmenbereiche einschließlich grobe Prüfung der gestalterischen und technischen Mitverarbeitung (Ziffer 1.3)*
- *Aufzeigen der Gesamtstruktur > Dokumentation anhand von Plänen (u.a. Entwurfspläne) und Beschreibung der gesamten Planung / textlichen Erläuterungen (Ziffer 1.4)*
- *Photodokumentation mitzuverarbeitende Bausubstanz > textliche Dokumentation (Ziffer 1.5)*

Der Projektsteckbrief wird als erste Inaugenscheinnahme der zu bewertenden Baumaßnahme mit der später zu berechnenden mitzuverarbeitenden Bausubstanz konzipiert und vorstrukturiert.

▪ **Baustein II: vorgezogene Berechnungsschritte > anrechenbare Kosten der neu herzustellenden Bausubstanz (investive Baukosten) und der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten als Neubauwert) > DIN 276 - 1: 2008 - 12)**

In dem Baustein II werden zusätzliche notwendige Berechnungen im Rahmen der vergleichenden Untersuchung vorgenommen:

- *Summe der investiven Baukosten der neu herzustellenden Bausubstanz (investive Baukosten) > DIN 276 - 1: 2008 - 12 (Ziffer 2.1.)*
- *Mengen- und Massenermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz > Bauelemente / Bauteile oder Baustoffe (Ziffer 2.2.)*
- *Anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Bauelemente / Bauteile oder Baustoffe) > Neubauwert ohne Abminderung (Ziffer 2.3.)*

- *Anrechenbare Kosten der neu herzustellenden Bausubstanz (investive Baukosten) und der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten) / Neubauwert (Ziffer 2.4.)*

Die Prüfung der beiden Anspruchsvoraussetzungen, die technische und / oder gestalterische Mitverarbeitung, wird auf die 4 verschiedenen Berechnungsmodelle verlagert. Eine Regelung, bei der diese Prüfung durchzuführen ist, wird in der Verordnung nicht vorgegeben.

In den folgenden **Bausteinen III bis VI** werden die 4 Berechnungsmethoden bezogen auf die 3 zu untersuchenden Untersuchungsbeispiele berechnet und textlich erläutert.

▪ **Baustein III: Volumenmethode > Ermittlung / Berechnung der kompletten Kubatur über die Mengen / Massen (BRI / BGF) des Objekts „Gebäude“ mit einem Abminderungswert und Kostenwert (KW) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz**

Als erstes Berechnungsmodell wird die Volumenmethode, die häufig bei der Angebotserstellung oder zur Erstellung einer Kostenschätzung herangezogen wird, auf die drei Untersuchungsbeispiele angewendet:

- *Komplette zu berücksichtigende mitzuverarbeitende Bausubstanz des kompletten Objekts > Kubus / Fläche mit Abminderungsfaktor (Ziffer 3.1.)*
- *Gesamtkosten > Addition der anrechenbaren Kosten der neu herzustellenden Bausubstanz (investiven Baukosten) und der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktiven Kosten) > Ermittlung Gesamthonorar (Ziffer 3.2.)*

Der Neubauwert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird durch gestufte Abminderungsfaktoren relativiert, um die direkten Auswirkungen auf die Ergebnisse der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz aufzuzeigen. Die gewählten Abminderungsfaktoren ergeben sich aus Erfahrungswerten bezogen auf das jeweilige Bauvorhaben des Bearbeiters. Eine Prüfung der Anspruchsvoraussetzung, d.h. der technischen oder gestalterischen Mitverarbeitung, wird auf das komplette Objekt im Gegensatz zu den anderen Berechnungsmethoden stützend auf einzelne Bauelemente, Bauteile und Baustoffe basierend auf der DIN 276 - 1: 2008 - 12 durchgeführt.

▪ **Baustein IV: Bauteilmethode (Elementmethode) > Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anhand von Bauelementen (Bauteilen oder Baustoffen) vergleichbar DIN 276 - 1: 2008 - 12**

Die Bauteilmethode stellt durch die Anlehnung an die jeweiligen Kostengruppen der DIN 276 - 1: 2008 - 12 eine detaillierte Berechnungsmethode dar. Im Einzelnen werden folgende Schritte bei der Anwendung der Bauteilmethode bezogen auf die 3 Beispiele nacheinander durchgeführt und textlich dokumentiert:

- *Ermittlung > Kostenkennwerte (KKW) und Berechnung der Kostenwerte (KW) > Neubauwert, Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit verbal - argumentativer Begründung der durchgeführten Bezeichnung (Identifikation / Definition) > Berechnung Neubauwert / KW (Ziffer 4.1)*
- *Prüfen der bezeichneten (identifizierten / definierten) Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) in Bezug auf den Umfang > quantitativer Umfang*

Schritt 1: *Ermittlung > Bezeichnung (Identifikation / Definition) der Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) > Gesamtkostenstruktur der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubaukosten) und Prüfung der Mitverarbeitung (Ziffer. 4.2.)*

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Schritt 2: *Angemessene Berücksichtigung einzelner Bauelement (Bauteile oder Baustoffe) > Bezug auf Teilbereiche der mitzuverarbeitenden Bausubstanz) / partielle Betrachtung (Ziffer 4.2.)*

- *Ermittlung / Berechnung der Abminderung durch den Wertfaktor (prozentuale Abminderung durch geschätzte Werte) > Schätzung (Ziffer 4.3.)*
- *Ermittlung / Berechnung der Abminderung durch den Wertfaktor (prozentuale Abminderung durch berechnete Werte) > Berechnung (Ziffer 4.4)*
 - 1.Schritt: *Ermittlung der Abminderung durch den Wertfaktor (Berechnung des Wertfaktors) > Neubauwert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wird dabei durch die zu erwartenden Erhaltungskosten- und Mängelbeseitigungskosten reduziert / Berechnung des prozentualen Wertfaktors*
 - 2.Schritt: *Ermittlung / Berechnung der Abminderung durch Wertfaktor > Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten)*
- *Gesamtkosten > Ermittlung / Berechnung der Abminderung durch den Wertfaktor (Abminderungsfaktor) > Ergebnisse der Schätzung / Berechnung und Ermittlung Gesamthonorar (Ziffer 4.5)*

▪ **Baustein V: Vergleichswertmethode (nach Seifert, W.) > Volumenmethode > Berechnung Planungsobjekt vor Planungsbeginn (Angebotserstellung oder Vertragsanbahnung)**

Die Vergleichswertmethode nach Seifert, W. (Vorfeld zur eigentlichen Planung bei Angebotserstellung oder bei Vertragsanbahnung) wird ebenfalls in die Untersuchung miteinbezogen, da für alle Gebäude der Untersuchung anrechenbare Kosten vorliegen. Folgende Schritte werden im Einzelnen aufeinander folgend durchgeführt:

- *Berechnung Kostenwert (KW) des Planungsobjektes (Volumenmethode) > Neubauwert (Ziffer 5.1)*
- *Ermittlung Kostenwert (KW) je Kostengruppe (KG) vergleichbar der Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 des Vergleichsobjekts bezogen auf das Planungsobjekt / Gesamtbaukosten Planungsobjekt gesplittet auf prozentuale Aufteilung des Vergleichsobjekt abzüglich der prozentualen investiven Baukosten > Ergebnis: anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten) je Kostengruppe (Ziffer 5.2)*
- *Gesamtkosten > anrechenbare Kosten der neu herzustellenden Bausubstanz (investive Baukosten) und der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten) / Ermittlung Gesamthonorar (Ziffer 5.3)*

Bei der Berechnung des Hensel'schen Anwesens (3. Bauabschnitt) werden die Gesamtkosten des baugleichen Gebäudes Hensel'sche Anwesen (1. Bauabschnitt) als anrechenbare Kosten (Vergleichsobjekt) herangezogen. Bei der Untersuchung des Lampl'schen Anwesens wird das bearbeitete Hensel'sche Anwesen (Bauabschnitt 1) als Vergleichsobjekt herangezogen, da das Objekt den Anforderungen weitgehend als gefordertes Vergleichsobjekt entspricht. Bei der Festhalle Saalstadt werden die Baudatenbanken³⁴⁷ aufgrund fehlender eigener Erfahrungswerte herangezogen.

³⁴⁷ BKI (Kalusche, W., Herke, S. u.a.): Baukosten Kostenplanung, Statistische Kostenkennwerte, Gebäude Altbau, Baukosteninformationszentrum, BKI Baukosten, Stuttgart, 2019

▪ **Baustein VI: Herleitungsmethode > Berechnung anhand von Bauelementen (Bauteilen oder Baustoffen) der mitzuverarbeitenden Bausubstanz vergleichbar DIN 276 - 1: 2008 - 12 und Gewichtung von Bewertungsmerkmalen / gestuftes Skalierungssystem**

Die Herleitungsmethode (2 Stufen) wird durch folgende Einzelschritte bezogen auf die 3 Beispiele berechnet und textlich dokumentiert:

- *Ermittlung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz entsprechend der Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 > Neubauwert (Ziffer 6.1)*
- *Prüfen der technischen und / oder gestalterischen Mitverarbeitung der kompletten mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktive Kosten) der Bezeichnung (Identifikation / Definition) der Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) > quantitativer Umfang (Ziffer 6.2)*
- *Berechnung > Kostenwerte (KW) der Bauelemente (Bauteile oder Baustoffe) ohne Abminderung (Neubauwerte) mit verbal - argumentativer Begründung > quantitativer Umfang (Ziffer 6.3)*
- *Abminderung durch 6 Bewertungsmerkmale anhand von gestuftem Skalierungssystem je Kostengruppe vergleichbar der Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 > qualitativer Umfang (Ziffer 6.4)*
- *Abminderung durch 6 Bewertungsmerkmale anhand von gestuftem Skalierungssystem je Kostengruppe vergleichbar der Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 > qualitativer Umfang mit verbal - argumentative Begründung / Berechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz durch den jeweiligen Abminderungsfaktor je Kostengruppe (Ziffer 6.5)*
- *Gesamtkosten (anrechenbare Kosten der neu herzustellenden Bausubstanz und anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz) /Ermittlung Gesamthonorar (Ziffer 6.6)*

▪ **Baustein VII: Ergebnisdarstellung > Synoptische Zusammenstellung der Untersuchungsergebnisse (Kostenberechnung > Leistungsphase 3 > §§ 33 ff. HOAI 2013 / 2021 der verschiedenen Berechnungsmodelle mit unterschiedlichen Ansätzen**

Im letzten Schritt der Untersuchung werden die Ergebnisse (Berechnungsmodelle je Untersuchungsbeispiel) bezogen auf die Herleitungsmethode betrachtet und ausgewertet.

- *Verschiedene Berechnungsmethoden mit unterschiedlichen Ansätzen und deren Ergebnisse bezogen auf die Herleitungsmethode > prozentuale Abweichungen der Kosten, Abweichungen vom Mittelwert der Gesamtkosten und Honorarkosten (Ziffer 7)*

Die Ergebnisse der Untersuchung der verschiedenen Berechnungsmodelle weisen eine gewisse Bandbreite (Streubreite) der anrechenbaren Kosten bezogen auf die Herleitungsmethode auf. Deren nachgelagerten Auswirkungen auf die daraus resultierenden Honorare der anrechenbaren Gesamtkosten (anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz und der neu herzustellenden Bausubstanz) spiegeln sich in einer entsprechenden Streuung der angemessen berücksichtigten Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wieder.

Dabei werden in einem ersten Schritt der Ergebnisdarstellung die jeweiligen anrechenbaren Baukosten der neuherzustellenden Bausubstanz (investive Baukosten) als auch der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (fiktiven Kosten) als Neubaukosten inklusive der resultierenden Honorare berechnet. Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Neubauwerte) und der neu herzustellenden Bausubstanz werden mit Hilfe der kubischen Methode (Volumenmethode) und der Bauteilmethode der jeweiligen Untersuchungsbeispiele als Neubauwerte dargestellt.

Die Vergleichswertmethode nach Seifert, W. wird bei dieser ersten Betrachtung der anrechenbaren Kosten nicht herangezogen, da diese lediglich zur Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei der Vertragsanbahnung oder bei der Angebotserstellung vor der eigentlichen Planung verwendet wird. Diese ist nicht für die Berechnung der investiven Baukosten neu herzustellender Bausubstanz geeignet.

Im zweiten Teil der Ergebnisdarstellung werden die fiktiven anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz inklusive deren Abminderung und die jeweiligen investiven anrechenbaren Kosten der neuherzustellenden Bausubstanz erfasst und das daraus resultierende Honorar berechnet (HOAI 2013 / 2021).

Dabei werden die Gesamtkosten der Herleitungsmethode als Referenzwert genutzt, um aufzuzeigen, dass die Berechnungsmethode im Spannungsfeld der anderen in der Praxis bekannten Modelle keine übermäßigen Abweichungen bei den anrechenbaren Gesamtkosten und damit bei den Honoraren ergibt.

Als maximaler prozentualer Abweichungskorridor werden +/- 10 bis 15 % bei einer Kostenberechnung³⁴⁸ (HOAI 2013 / 2021) toleriert. Die zu erwartenden Kosten sind bei einer Kostenberechnung genauer als bei einer Kostenschätzung (bis zu + / - 20 % Abweichung) zu erfassen. Die Kostenschätzung wird i.d.R. während der Leistungsphase 2 (Vorentwurf) erarbeitet, während die Kostenberechnung innerhalb der Leistungsphase 3 (Entwurf) erstellt wird. Ziel ist, Kostenermittlungen zum Zeitpunkt ihrer Erstellung möglichst genau zu erfassen.

Das OLG Hamm hat in seinem Beschluss vom 17.09.2020³⁴⁹ entschieden, es komme darauf an, welche Kostenermittlungsart für die Toleranzschwelle anzusetzen sei. So solle dem Architekten regelmäßig eine Toleranz von 30 % bis 40 % bei der Kostenschätzung und 10 % - bis 15 % bei der Kostenberechnung zu erkannt werden. Der BGH (04.08.2021)³⁵⁰ hat die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen und hat damit dem Beschluss des OLG Hamm gebilligt.

Nach Seifert, W.³⁵¹ sind bei Baumaßnahmen im Bestand die zu erwartenden anrechenbaren Kosten nochmals schwieriger zu berechnen als bei den oben gegenständlichen Neubauten. Ein verallgemeinernder pauschaler Abweichungskorridor ist als solcher abzulehnen; letztendlich kommt es auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls an. Aufgrund der Vorgabe einer angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (Umfang und Wert) ist die Ermittlung schwierig.

³⁴⁸ Vgl. Fuchs, H., Seifert, W., Berger, A.: Beck'scher HOAI- und Architektenrechts - Kommentar HOAI, 3. Auflage, München, 2022, § 4, Rdn. 52, S. 937

³⁴⁹ Vgl. OLG Hamm, Urteil vom 17.09.2020, Az:17 U 75 / 19, Hamm 2021

³⁵⁰ BGH 2021, 04.08.2021, Az. VII ZR 166 / 20, Karlsruhe 2021

³⁵¹ Vgl. Fuchs, H., Seifert, W., Berger, A.: ebenda

Für die Validierung der Ergebnisse der hier entwickelten Herleitungsmethode gegenüber den gängigen Ermittlungsmodellen (Volumen-, Bauteil-, Vergleichswertmethode nach Seifert, W.) wird ein verschärfter Toleranzrahmen von + / - 10 % angesetzt.

Bei der Anwendung der Volumenmethode zeigt sich bei den anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz eine unmittelbare Korrelation mit dem angesetzten unterschiedlichen Abminderung- / Anrechnungsfaktor.

Die daraus resultierenden größeren Schwankungen zum Mittelwert lassen den Schluss auf eine tendenziell ungenauere Berechnung bei Einsatz der der Volumenmethode schließen.

Die vorliegenden Ergebnisse der drei Referenzbeispiele zeigen bezogen auf das Ergebnis der Ableitung mittels der Herleitungsmethode eine Streubreite von - 9,19 % bis + 1,53 % (Henselsches Anwesen) bezogen auf die Gesamtbaukosten. Im Vergleich zu dem Untersuchungsbeispiel „Lampf´sche Anwesen“ ist eine Streubreite von - 4,65 % bis + 1,66 % festzustellen. Die Werte der Festhalle Saalstadt weisen eine maximale Streubreite von - 7,49 % bis + 0,42 % auf.

Die als Qualitätsmaßstab angenommene maximale Bandbreite von + / - 10 % bei der Ergebnisabweichung gegenüber Berechnungen mit den gängigen Berechnungsmodellen (Volumenmethode, Bauteilmethode, Vergleichswertmethode nach Seifert, W.) werden eingehalten.

Um im weiteren Verlauf der Untersuchungen eine Aussage über die Belastbarkeit der Herleitungsmethode treffen zu können, wurden die Gesamtkosten (anrechenbare Kosten der mitzuverarbeitenden und neuherzustellenden Bausubstanz) weiter untersucht. Dabei wurde über alle Methoden ein arithmetischer Mittelwert gebildet und im nächsten Schritt die Abweichungen der einzelnen Methoden zu diesem Mittelwert berechnet. Hier weist die Herleitungsmethode deutlich geringere Abweichungen vom arithmetischen Mittelwert als die anderen genutzten Berechnungsmodelle auf.

Während bei der Volumenmethode teilweise Abweichungen von - 6,14 % und bei der Vergleichswertmethode - 4,97 % entstehen, weist die Herleitungsmethode im Schnitt eine Abweichung von 2,35 % (2,82 % bis 3,36 %) zum Mittelwert auf. Über alle Vergleichsobjekte zeigt die Herleitungsmethode ebenfalls eine geringe Abweichung zum Mittelwert auf. Dies legt den Schluss nahe, dass sich diese Methode ebenfalls zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten eignet und verwendet werden kann.

Die Wirkung auf die verordnungskompatiblen / -konformen Honorare folgt linear zu den gesamten anrechenbaren Kosten, bereinigt um die Degressionswirkung der Honorartafeln der HOAI.

Die größte Abweichung bezüglich des Honorars beträgt bei dem Untersuchungsbeispiel Hensel (Volumenmethode / Variante A / Variante C) - 7,36% und + 2,28%. Bei dem Untersuchungsbeispiel Lampf (Volumenmethode Variante A / Bauteilmethode (Berechnung)) - 3,35 % und +

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuerarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

2,24 %. Die Streubreite des Mittelwertes des Honorars beträgt bei der Festhalle Saalstadt (Volumenmethode Variante A / Bauteilmethode (Berechnung)) - 6,42 % und + 0,68 %.

Die durchschnittliche Abweichung der Herleitungsmethode bezüglich des Honorars liegt bei 0,6% (+0,91% bis + 0,29%). Diese sehr geringe Abweichung der drei Untersuchungsbeispiele zeigt deutlich, dass die neu konzipierte Herleitungsmethode eine detailliertere Berechnung der anrechenbaren Kosten der mitzuerarbeitenden Bausubstanz (aufgrund einer qualitativen Abminderung auf Basis der Punktbewertung > Regulierung über Bewertungspunkte bei Skalierung des Abminderungsfaktors durch Punkteaddition möglich) und des Honorars auf deren Basis liefert als die anderen praxishängigen Berechnungsmethoden. Die Implikationen für die Praxis belaufen sich somit darauf, dass mit Hilfe der konzipierten Herleitungsmethode höhere Planungssicherheit im Bereich der Honorarermittlung gewährleistet werden kann und somit die mittel- bis langfristige Berechnung der anrechenbaren Kosten in diesem Bereich des Planens und Bauens im Bestand erleichtert werden kann.

Im Weiteren erfolgt die Zusammenstellung der oben beschriebenen Ergebnisse in tabellarischer Form (Überblick) für die 3 Untersuchungsbeispiele mit ihren jeweiligen Streubereichen (Abweichungskorridoren) im Hinblick auf die Berechnungsmodelle:

Mittelwert			1.198.220,87 €
	Gesamtkosten (mvB und neuherzustellende Bausubstanz)	Abweichung der Gesamtkosten der Berechnungsmethoden zur Herleitungsmethode	Abweichung vom Mittelwert der Gesamtkosten
Volumenmethode			
A (RW: 0,40 > Objekt)	1.124.647,50 €	90,81 %	- 6,14 %
B (RW: 0,50 > Objekt)	1.191.049,50 €	96,17 %	- 0,60 %
C (RW: 0,60 > Objekt)	1.257.451,50 €	101,53 %	+ 4,94 %
D (RW: 0,55 > Objekt)	1.224.250,50 €	98,85 %	+ 2,17 %
Bauteilmethode			
A (KW x AF Schätzung > Bauteil)	1.186.365,43 €	95,79 %	- 0,99 %
B (KW - Ertüchtigungskosten = AF Berechnung > Bauteil)	1.224.786,49 €	98,89 %	+ 2,22 %
Vergleichswertmethode nach Seifert, W.			
△ aus Planungsobjekt - Referenzobjekt (Bestand)	1.138.694,84 €	91,94 %	- 4,97 %
Herleitungsmethode			
KW > Abminderung nach Punkteskala	1.238.521,22 €	100,00 %	- 3,36 %

Abb. 42: Ergebnisdarstellung > Hensel'sche Anwesen (Abweichungskorridor)³⁵²

³⁵² Ergebnisdarstellung: Hensel'sche Anwesen > Abweichungskorridor (eigene Darstellung)

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

Mittelwert			1.109.377,23 €
	Gesamtkosten (mvB und neuherzustellende Bausubstanz)	Abweichung der Gesamtkosten der Berechnungsmethoden zur Herleitungsmethode	Abweichung vom Mittelwert der Gesamtkosten
Volumenmethode			
A (RW: 0,50 > Objekt)	1.055.579,50 €	92,51 %	- 4,85 %
B (RW: 0,55 > Objekt)	1.076.066,20 €	95,10 %	- 3,00 %
C (RW: 0,60 > Objekt)	1.096.522,90 €	99,85 %	- 1,16 %
D (RW: 0,65 > Objekt)	1.117.039,60 €	97,89 %	+ 0,69 %
Bauteilmethode			
A (KW x AF _{Schätzung} > Bauteil)	1.135.200,35 €	99,48 %	+ 2,33 %
B (KW - Ertüchtigungskosten = AF _{Berechnung} > Bauteil)	1.145.925,21 €	100,42 %	+ 3,29 %
Vergleichswertmethode nach Seifert, W.			
△ aus Planungsobjekt - Referenzobjekt (Bestand)	1.107.550,84 €	97,06 %	- 0,16 %
Herleitungsmethode			
KW > Abminderung nach Punkteskala	1.141.103,24 €	100,00 %	+ 2,86 %

Abb. 43: Ergebnisdarstellung > Festhalle Saalstadt (Abweichungskorridor)³⁵³

Mittelwert			2.346.202,23 €
	Gesamtkosten (mvB und neuherzustellende Bausubstanz)	Abweichung der Gesamtkosten der Berechnungsmethoden zur Herleitungsmethode	Abweichung vom Mittelwert der Gesamtkosten
Volumenmethode			
A (RW: 0,35 > Objekt)	2.055.385,39 €	95,35 %	- 3,67 %
B (RW: 0,40 > Objekt)	2.308.697,39 €	97,60 %	- 1,60 %
C (RW: 0,45 > Objekt)	2.362.009,39 €	99,85 %	+ 0,67 %
Bauteilmethode			
A (KW x AF _{Schätzung} > Bauteil)	2.378.867,58 €	100,57 %	+ 1,39 %
B (KW - Ertüchtigungskosten = AF _{Berechnung} > Bauteil)	2.404.677,64 €	101,66 %	+ 2,49 %
Vergleichswertmethode nach Seifert, W.			
△ aus Planungsobjekt - Referenzobjekt (Bestand)	2.348.269,39 €	99,27 %	+ 0,09 %
Herleitungsmethode			
KW > Abminderung nach Punkteskala	2.365.488,64 €	100,00 %	+ 0,82 %

Abb. 44: Ergebnisdarstellung > Lampl'sche Anwesen (Abweichungskorridor)³⁵⁴

³⁵³ Ergebnisdarstellung: Festhalle Saalstadt > Abweichungskorridor (eigene Darstellung)

³⁵⁴ Ergebnisdarstellung: Lampl'sche Anwesen > Abweichungskorridor (eigene Darstellung)

14.2 Handlungsschritte für die praktische Anwendung

Als Ergebnis der Evaluation der Herleitungsmethode für das Leistungsbilde Gebäude (§§ 33 ff. HOAI 2013 / 2021) kann nach obigen Ausführungen als verallgemeinernder Handlungsablauf angesehen werden:

Stufe 1: Identifikation

- Schritt 1: Projektsteckbrief
- Schritt 2: Bezeichnung (Identifikation / Definition)

Stufe 2: Berechnung des Neubauwertes

- Schritt 3: Mengen und Massenermittlung
- Schritt 4: Anrechenbare Kosten des Neubauwertes (mvB)

Stufe 3: Abminderung über Punkteskala nach Skalierungssystem

- Schritt 5: Punktebewertung nach 6 Bewertungsmerkmalen
- Schritt 6: Addition der Punkte der einzelnen Bewertungsmerkmale
- Schritt 7: Einordnung in der Gesamtpunkte in gestuftes Skalierungssystem
- Schritt 8: Ablesen des Abminderungsfaktors aus gestuftem Skalierungssystem
- Schritt 9: Relativierung der anrechenbaren Kosten mit Abminderungsfaktor
- Schritt 10: Addition der abgeminderten anrechenbaren Kosten je Kostengruppe zu Gesamtwert der mvB

Zur Verdeutlichung des folgenden Berechnungsmodells wird im endgültigen verallgemeinernden Ablaufschema (Abb. 42: Handlungsschritte zur Anwendung der Herleitungsmethode zur angemessenen Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz) die Stufe 2 in Stufe 2 / Stufe 3 aufgeteilt. Dadurch wird diese entsprechend dem Vorgehen differenzierter gegliedert.

Angemessene und verordnungskompatible Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand

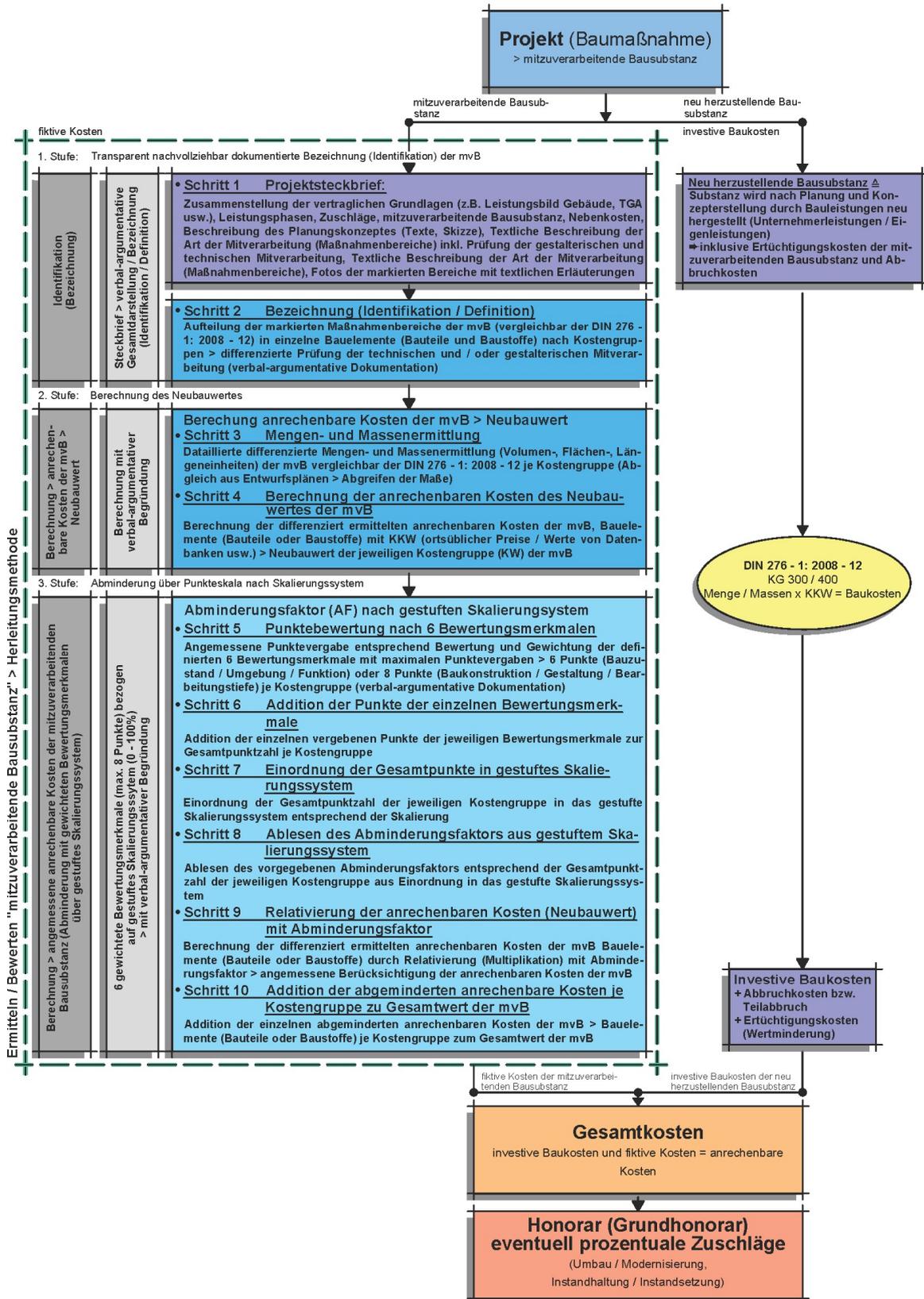


Abb. 45: Handlungsschritte zur Anwendung der Herleitungsmethode zur angemessenen Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz³⁵⁵

³⁵⁵ Handlungsschritte zur Anwendung der Herleitungsmethode zur angemessenen Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz (eigene Darstellung)

15 Zusammenfassung und Ausblick

Die vergleichende Untersuchung anhand der 3 Untersuchungsbeispiele des Leistungsbildes „Gebäudes“ (§§ 33 ff. HOAI 2013 / 2021) zeigt, dass die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz bezogen auf die jeweiligen Kostengruppen bis zur 3. Gliederungsebene der DIN 276 - 1: 2008 - 12 nach der gültigen Kostenermittlungsart der HOAI 2013 / 2021 nach der entwickelten Herleitungsmethode berechnet werden können. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass diese mit ihrem endgültigem dreistufigem Aufbau (der ersten Stufe einer transparent nachvollziehbaren dokumentierten Identifikation (Bezeichnung / Definition), der zweiten Stufe (Berechnung des Neubauwertes) und dem Berechnungsmodell (Abminderung) mit Bewertungsmerkmalen in Bezug auf das gestufte Skalierungssystem (Stufe 3) in der Praxis ebenfalls anwendbar ist.

Die Herleitungsmethode ist aufgrund der aufgezeigten und bewerteten Ergebnisse durch ihren detaillierten modularen Aufbau und ihre Anlehnung an die Gliederung der DIN 276 - 1: 2008 - 12 als transparent nachvollziehbares, verordnungskompatibles Berechnungsmodell in der Praxis anwendbar.

Auftragnehmer, Auftraggeber, Außenstehende, wie z.B. Rechnungsprüfungsämter, Sachverständige etc. oder letztendlich Gerichte, können bei Streitigkeiten und Auseinandersetzungen jederzeit die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nachvollziehbar im Bedarfsfall einvernehmlich anpassen.

Die Anwendung der Berechnungsmethode auf andere Leistungsbilder ist möglich; jedoch auf die jeweiligen Bewertungsmerkmale, die Punkteverteilung und das gestufte Skalierungssystem der Herleitungsmethode entsprechend zu modifizieren und anzupassen. Bei der Anwendung der Herleitungsmethode in Bezug auf andere Leistungsbilder, wie z.B. Ingenieurbauwerke nach 43 ff. HOAI 2013 / 2021 ist dieses entsprechend des speziellen Leistungsbildes anzupassen und ebenfalls durch eine Untersuchung und Verallgemeinerung herzuleiten.

Dabei sind ähnlich dem dargestellten Leistungsbild „Gebäude“ vergleichbar der Punkteverteilung des jeweiligen zu untersuchenden Leistungsbildes und der dazugehörigen Bewertungsmerkmale andere Bewertungsmerkmale, andere maximale Punkte und andere gestufte Skalen im Hinblick auf die Punkteverteilung zu definieren. Bei steigender Komplexität der zu betrachtenden und zu bewertenden Baumaßnahmen ist entsprechend mit einem erhöhten Zeitaufwand zu rechnen. Der erhöhte Zeitaufwand wird mit einer hohen Genauigkeit, Nachvollziehbarkeit, Transparenz und damit einer angemessenen und verordnungskompatiblen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz beim Planen und Bauen im Bestand im Sinne des Verordnungsgebers belohnt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich auf Grundlage der vorliegenden Arbeit weitere Forschungsansätze ergeben, die in separaten Untersuchungen näher beleuchtet

werden könnten. Insofern ist zu resümieren, dass diese Arbeit durchaus als Anregung für Folgeuntersuchungen hinsichtlich weiterer Leistungsbilder bezüglich Innenräume, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke, Anlagen der technischen Ausrüstung und Freianlagen (hier: Berücksichtigung besonderer Voraussetzungen) analog der entwickelten Herleitungsmethode gesehen werden könnten. Dabei sollte es stets Ziel sein, Bewertungsmerkmale bezogen auf das gestufte Skalierungssystem entsprechend der verschiedenen Leistungsbilder zu entwickeln und zu überprüfen.

Anhang I: Literaturverzeichnis

AHO - Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. Stellungnahme zum Entwurf der HOAI 2013, Berlin 2013

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 77), BGBl. I. S. 2008, Bonn, 11 / 1976

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 85), Drucksache 153 / 85, Bonn, 11 / 1984

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 88), Drucksache 594 / 87, Bonn, 12 / 1987

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 96), Drucksache 238 / 94, Berlin, 03 / 1994

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 09), Drucksache 395 / 09, Berlin, 08 / 2009

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 13), Drucksache 19 / 21982, Berlin, 08 / 2013

Amtliche Begründung zur zweiten Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 21), Drucksache 539 / 20 Berlin, 09 / 2020

Arbeitskreis „Technische Revision“ des Deutschen Instituts für Interne Revision e.V.: Revision von Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI), (IIR-Schriftenreihe, Band 19, Berlin, 2000

Averhaus Ralf: Die Honorarklage von Architekten und Ingenieuren vor Gericht, Springer Vieweg, Berlin, 2016

Averhaus Ralf: Die neue HOAI 2021 - Die wesentlichen Neuregelungen, Vergabeblog.de vom 10. Nr. 45143, Berlin, 2020

Averhaus, R., Siemon, K.D.: HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden mit Beispielen und Praxistipps, 2.Auflage, Berlin, 2012

Bayrische Ingenieurkammer - Bau: Erlass des BMI zur Anwendung der HOAI nach dem EuGH - Urteil, Hinweise zur Anwendung der HOAI / Angepasste Vertragsmuster RBBau, Berlin, 2019

Baukosteninformationszentrum (BKl): Baukosten, Kostenplanung, statistische Kostenkennwerte, (Gebäude Altbau) Baukostendatenbank, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart, 2021

Bentheim M.: HOAI Praxis Bauen im Bestand, Honorarermittlung und prüfbare Schlussrechnung der Architekten und Fachplaner, Berlin 2016

Berger, F.: Einführung in die HOAI- Praxiswissen Architektenrecht, 4. Auflage, Werner Verlag, Mönchengladbach, 2013

Bundesgerichtshof (BGH): Urteil vom 27.02.2003 - VII ZR NJW 11 / 02, Karlsruhe, 2003

Bundesgerichtshof (BGH): Urteil vom 19.06.1986 - VII ZR 260 / 84, Karlsruhe, 1986

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur für Architekten und Ingenieure (HOAI), Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dresden, 2012

Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Forschungsgemeinschaft TU Berlin > Enseleit, D., Löffelmann, P. Meran, G. Mertes, R. Schramm, C., Schwarze, C., u.a.): Statusbericht 2000 plus Architekten / Ingenieure, Abschlussbericht, Forschungsvorhaben im Auftrag des BMWi, Berlin 2002

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), letzte Änderung durch Art. 2 G 12. 11.2020 (BGBl. I S. 2392), Berlin, 1988

Blomeyer F.: Die Honorargrundlagen für Planung im Bestand sind in der HOAI neu geregelt - teilweise mit Rückgriff auf alte Regeln in Deutsches Architektenblatt, Düsseldorf, 11/2013

Blomeyer F.: Architektenrecht von A - Z: Rechtslexikon für Architekten, Bauherren und Juristen, München 2017

Bollensen Lars: GSK 07/2013, Die neue HOAI 2013, Geänderte Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Hamburg, 2013

Brechensbauer E., Budiner. E., Plankemann, A.: 3, Was ist neu in der HOAI? in Deutsches Architektenblatt, Düsseldorf, 07/201

Burk, P., Weizenhöfer, G.: Bauen und Umbauen mit dem Architekten, 2.Auflage, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart, 2012

Cypers M.: Instandhaltung und baulicher Änderung, Baurechtliche Schriften Bd.23, Düsseldorf, 1993

Dahl F., Dausner, S., Doell, F.: Die neue Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen 2013, Praktische Arbeitshilfen für die sichere Honorarvereinbarung und Abrechnung nach aktueller HOAI (Loseblattsammlung), Berlin, 2013

Deckers Stefan: HOAI kompakt, Köln, 2012,

Deckers Stefan: HOAI kompakt Ergänzungsband zur HOAI 2013, Köln, 2013,

Deutsches Institut für Normung e.V.: DIN 276 - 12: 2008 - 12, Fassung Kosten im Bauwesen, Teil 1, Berlin 2008

Deutscher Baugerichtstag: Arbeitskreis IV (Architekten - Ingenieurrecht), 1. Deutscher Baugerichtstag, Hamm (Westf.), 05 / 2006

Deutscher Baugerichtstag: Empfehlungen, Thesen, Arbeitskreis IV (Architekten - Ingenieurrecht), 1. Deutscher Baugerichtstag, Hamm (Westf.), 05 / 2006

Dienstrichtungsrichtlinie 2006 / 123 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, Luxemburg, 2006

Diercks - Oppler, G.: Europarechtskonformität der HOAI: HOAI und Europa - ein Widerspruch? in IBR, Mannheim, 2015

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, in Architektenkammer Baden - Württemberg: Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken, Stuttgart, 2021

Döderlein, K., Vygen, K.: Taschenlexikon bau- und architektenrechtlicher Entscheidungen (TBAE), 7. Auflage, Darmstadt, 2000

Duda, S.: HOAI Folgerungen aus der EU - Rechtswidrigkeit der Mindestsätze für Kommunen, Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), Berlin, 2019

Ebert, A., Stork, K.: Praxiskommentar zur HOAI 2013, Modernisierung der Leistungsbilder, München, 2015

Ebert, A.: Was taugt die Literatur zur neuen HOAI? in bauingenieur 24.de Informationsdienst, Ludwigshafen, 2009

Eich A.: Umbauzuschlag nur bei schriftlicher Vereinbarung in der Zeitschrift: IBR 2007, Nr. 12, Göppingen, 2007

Eich A., Eich R.: Architektenvertragshandbuch Freianlagenplanung - HOAI Spezial, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2017

Eich, A., Eich, R.: Architekten- und Ingenieurvertragshandbuch - HOAI Spezial, HOAI 2013, 1. Auflage / 2. Auflage / 3. Auflage / 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2018

Eich A., Eich R.: Architektenvertragshandbuch Gebäudeplanung - HOAI Spezial, 1. Auflage / 2. Auflage / 3. Auflage / 4. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2017

Eich, R.: Papier zu einem HOAI - Seminar in Kaufhold, W.: Wert der vorhandenen Bausubstanz gemäß § 10 (3a) 1996 / 2002, Ludwigshafen, 2004

Enseleit, D., Osenbrück: HOAI: Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Auflage, Essen, 1991

Enseleit D., Osenbrück W.: HOAI - Praxis: Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 2. Auflage, 19914,

Enseleit D., Osenbrück W.: HOAI, anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, Bauverlag, 4. Auflage, Wiesbaden, 2006

Erhard F.: Die Neuregelung zum Planen und Bauen im Bestand gemäß HOAI 2013 und deren Relevanz in der Straßenplanung, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Berlin 2016

Ermächtigung zum Erlass einer Honorarordnung für Ingenieure und Architekten (MRVG), BGBl. I 1745, i.d.F. 1984, Berlin, 2013

EU Dienstleistungsrichtlinie 2006 / 123 / EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, Luxemburg, 2006

Europäischer Gerichtshof (EuGH): Urteil vom 04.07.2019, Rs. C- 377 / 17, Abruf - Nr. 209725, Luxemburg, 07 / 2019

Esch, Ch.: Die Durchsetzung der Architektenvergütung nach HOAI 2013, Verlag Dashöfer, Hamburg, 2015

Faust, J. H.: Bauen im Bestand steigert auch den Mehrwert in Bauen im Bestand, DBZ 06/2017, Düsseldorf, 2017

Fischer, P. M., Krüger, A. T. C. :Honorar und Vertrag beim Bauen im Bestand- Ein rechtlicher Leitfaden für Innenarchitekten, Architekten und Planer,BDIA, 3. Auflage, Stuttgart, 2014

Fischer, K.: Die mitverwendete Bausubstanz gem. HOAI §10 (3a), Anwendungserläuterung und Argumentationshilfen für Bauherren und Planer, Michelau, 2009,

Fischer, K.: Planungskosten im Altbau, Michelau, 2009

Fischer, K.: Die mitverwendete Bausubstanz gem. HOAI §10. (3a), Anwendungserläuterung und Argumentationshilfe für Bauherren und Planer, Michelau, 2017,

Fischer, K.: Direkte und indirekte Planungskosten der Altbausanierung/ Sanierung/ Instandsetzung/ Instandhaltung/ Modernisierung beim Umbau im Altbau, am Denkmal, Baudenkmal, Michelau, 2009

Franken, H: HOAI - Kommentar für Landschaftsarchitekten, Bauverlag, Wiesbaden, Berlin1992

Frik., W.: Zur Berechnung der anrechenbaren Kosten vorhandener Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird gemäß § 10 (3a) HOAI, Fassung 01.04.1988 in BauR, Werner Verlag, Berlin, 1991

Fries C.: Architektenleistungen - Kosten und Recht, Ostwestfalen - Lippe, 2015

Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck´scher HOAI- und Architektenrechts-Kommentar-HOAI, Verlag C. H. Beck, 1. Auflage, München, 2016

Fuchs, H., Berger, A., Seifert, W.: Beck´scher HOAI- und Architektenrechts-Kommentar-HOAI, Verlag C. H. Beck, 3. Auflage, München, 2023

Ganter H.: Architektenrecht aktuell - Verantwortung und Vergütung bei Architektenleistungen, Bremen, 2014

Gebauer, T.: Aktuelle Entwicklung der HOAI, Berlin, 2013

Gemeindeprüfungsanstalt Baden- Württemberg: Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 2 (7), § 4 (3) HOAI 2013, GPA - Mitteilung 1 / 2014, Karlsruhe, 2014

Glöckner, J., von Berg, H.: Bau- und Architektenrecht, Kommentar, Köln, 2014

Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg: Honorare nach HOAI bei „vorhandener Bausubstanz“, Karlsruhe, 2005

Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg: HOAI 2013 - Die wichtigsten Neuregelungen im allgemeinen Teil der HOAI, Karlsruhe, 2013

Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg: Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz (§ 2 (7), § 4 (3) HOAI 2013), Karlsruhe, 05 / 2014

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG), BGBl. S.1, zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 29.09.2020 (BGBl. S. I 2048), Berlin, 2020

Grünenwald, D.: Zur Anrechenbarkeit der „vorhandenen Bausubstanz“ nach § 10 Abs. 3a HOAI, in BauR, Düsseldorf, 2005

Hartmann, R.: HOAI 2009 - Das neue Honorarrecht sicher anwenden (Band 1), WEKA MEDIA GmbH, Kissing, 2009

Hartmann, R.: HOAI 2009 - Das neue Honorarrecht sicher anwenden (Band 2), WEKA MEDIA GmbH, Kissing, 2009

Hartmann, R.: HOAI 2013 Band 2: Vertrags- und Preisrecht für alle Planungsleistungen, Beuth Verlag, Berlin 2013

Hartmann, R.: HOAI 2013 Band 3: Flächenplanung, Gebäude, Freianlagen, Beuth Verlag, Berlin 2014

Hartmann, R.: HOAI 2013 Band 4: Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, Beuth Verlag, Berlin 2014

Hartmann Rainer: HOAI 2013 Band 5: Spezielle Fachplanungsleistungen der Architekten und Ingenieure, Beuth Verlag, Berlin, 2014

Häußermann D., Heisenberg J., Knacke J., Thelig, A.: Praxiswissen Baurecht für Architekten und Ingenieure, Kohlhammer, 2008

Heinemann E.: Die mitverarbeitete Bausubstanz ist beim Planen und Bauen im Bestand immer zu berücksichtigen, Augsburg, 2017

Heinlein, H.: HOAI Taschenkommentare, 2. Auflage, Frankfurt / Main, 2018

Hesse, H.G., Korbion, H., Mantscheff, J., Vygen, K.:HOAI Kommentar, 4. Auflage, C.H. Beck, München, 1992

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 1977, in der Fassung ab 17.09.1976, Werner Verlag, Berlin, 1984

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 1985, in der Fassung ab 17.07.1984, Werner Verlag, Berlin, 1984

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 1988, in der Fassung ab 12.06.1988, Werner Verlag, Berlin, 1988

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 1991, Stand 01.01.1991, Werner Verlag, Düsseldorf, 1991

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 1996 / 2002, Stand 10.01.1996 / 10.11.2002, Werner Verlag, Berlin, 1996 / 2002

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 2009, in der Fassung ab 18.09.2009, Werner Verlag, Berlin, 2009

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 2013, in der Fassung ab 10.07.2013, Werner Verlag, Berlin, 2013

HOAI Textausgabe: Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure 2021, in der Fassung ab 01.01.2021, Werner Verlag, Berlin, 2021

Irmiler, H.: HOAI - Praktikerkommentar, Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage, Köln, 2011

Irmiler, R., Morlock, A.: HOAI - Praktikerkommentar, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln, 2018

Jochem R.: HOAI - Kommentar, Architektenleistungen, Bauverlag, 2. Auflage, Wiesbaden, 1982

Jochem R.: HOAI - Gesamtkommentar, Bauverlag, 3. Auflage, Wiesbaden, 1991

Jochem R.: HOAI - Kommentar, Bauverlag, 4. Auflage, Wiesbaden, 1998

Jochem, R. Kaufhold, W.: HOAI-Kommentar zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Springer Vieweg, 5. Auflage, Wiesbaden, 2012,

Jochem, R. Kaufhold, W.: HOAI-Kommentar zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Springer Vieweg, 6. Auflage, Wiesbaden, 2016

Jochum, G: Bestimmung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nach § 4 (3) HOAI 2013, Sanierung evangelische Kirche in Gebersheim, Heltersberg, 2019

Kalte, P., Wiesner, P.: Vertragsverletzungsverfahren der EU - Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland, - Ein Plädoyer für die HOAI, in Deutschem Ingenieurblatt, Berlin, 08 / 2019

Kalte, P., Wiesner, P.: Mindest- und Höchstsätze der HOAI verstoßen gegen Europarecht, in Teil I, Deutsches Ingenieurblatt, Berlin, 09 / 2019

Kalte, P., Wiesner, P.: Wie lange gilt die HOAI noch? EuGH zur HOAI Teil II, in Deutsches Ingenieurblatt, Berlin, 10 / 2019

Kalte, P., Wiesner, P.: Verträge sind zu halten, EuGH zur HOAI Teil III, in Deutsches Ingenieurblatt, Berlin, 11 / 2019

Kalte, P., Wiesner, P.: Wie früher und doch anders, HOAI 2013 - Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist wieder da!, in Deutsches Ingenieurblatt, Berlin, 03 / 2014

Kalusche, W.: Handbuch HOAI 2013, Der Praxisleitfaden zur sicheren Anwendung der neuen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Cottbus, 2013

Kalusche, W.: Differenzierung anerkannter Begriff bei Baumaßnahmen im Bestand, 2. Fassung, Cottbus, 2010

Kaufhold, W.: Umbauzuschlag vs. mitzuverarbeitende Bausubstanz in GHV Gütestelle Honorar- und Vergaberecht, Ludwigshafen 02/2004

Kaufhold, W.: Ermittlung des Umbauzuschlags, in GHV Gütestelle Honorar- und Vergaberecht, Ludwigshafen, 03 / 2004

Kaufhold, W.: Wert der vorhandenen Bausubstanz gemäß § 10 Abs. 3a HOAI in GHV Gütestelle Honorar- und Vergaberecht, Ludwigshafen 03 / 2004

Karle, P.: Studiengang Planen und Bauen im Bestand, Website der Universität, Siegen, 2021

Kemper, T.: Planen und Bauen im Bestand, Bau- und Architektenrecht, Denkmalschutz, Vergaberecht, Frankfurt am Main, 2017

Kniffka, R., Koeble, W., Jurgeleit, A., Sacher, D.: Kompendium des Baurechts, Privates Bau- recht und Bauprozess, 5. Auflage, Reutlingen, 2019

Koeble, W., Zahn, A.: Die neue HOAI 2013 – Text, Erläuterung, Synopse, Werner Verlag, Reutlingen, 2013

Koeble, W., Zahn, A.: Die neue HOAI 2021 – Text, Erläuterung, Synopse, Werner Verlag, Reutlingen, 2021

Koeble, W.: Münchner Prozessformularbuch, Privates Bau- und Architektenrecht, 6. Auflage, Reutlingen, 2021

Korbion, H., Mantscheff, J., Vygen, K.: Beck'sche Kurzkommentare, HOAI, 9. Auflage, München, 2016

Kuffer, J., Wirth, A.: Handbuch des Fachanwalts Bau- und Architektenrecht, Werner - Verlag, 6. Auflage, Köln, 2019

Landgericht Görlitz (LG), Urteil vom 13.09.2014, GR O 355 / 12

Lechner, M., Stifter, D.: Kommentar zum Leistungsbild Architektur HOAI 2013, LM.VM 2014,3. Erweiterte, Graz, 2015

Lechner, H., Stifter, D., Weiser L., Stefan, G.: Evaluierung der HOAI, Aktualisierung der Leistungsbilder, Wien, 2011

Lederer M.: Vertrags- und Honorargestaltung für Ingenieure, Honorarrecht nach HOAI - Nachträge -Vertragsmanagement,3. Auflage, Stuttgart, 2021

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 1. Auflage, Düsseldorf 1977

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 7. Auflage, Düsseldorf 1996

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 8. Auflage, Düsseldorf 2002

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 9. Auflage, Düsseldorf 2006

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 10. Auflage, Düsseldorf 2010

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 11. Auflage, Düsseldorf 2012

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 12. Auflage, Düsseldorf 2014

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 13. Auflage, Düsseldorf 2017

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 14. Auflage, Düsseldorf 2020

Locher H., Koeble W., Frik W.: Kommentar zur HOAI, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, Mit einer Einführung in das Recht der Architekten und Ingenieure, 15. Auflage, Düsseldorf 2021

Löffelmann, P.: Architektenrecht- Kommentar Praxishandbuch zu Honorar und Haftung, 5. Auflage, Köln, 2007

Löffelmann, P.: Architektenrecht- Praxishandbuch zu Honorar und Haftung, 6. Auflage, Köln, 2011

Maibaum Th.: Praxishandbuch HOAI, BGB, JVEG, UrhG für Architekten, Ingenieure und Bau-sachverständige, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2013

Mantscheff, J., Vvygen, K., Korbion, C.: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI): Rechtsstand: (Stand: 5. ÄndVO, Inkrafttreten 1.1.1996) mit Gesetz zur Regelung von Ingenieurleistungen, Beck'sche Kurz-Kommentare, Band 59, Hardcover, Darmstadt, 2003

Mantscheff, H.: Zu den anrechenbaren Kosten der vorhandenen Bausubstanz gemäß § 10 (3a) HOAI 1996 / 2002, München, 2002

May, T.: Braucht es wirklich schon einen Nachruf auf die HOAI?, in ibr – online, Berlin, 5 / 2019

Messerschmidt B., Niemöller C., Preussner M.: HOAI Kommentar Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, 4. Auflage, München, 2015

Messerschmidt B., Voit, W.: Privates Baurecht: Kommentar zu §§ 631ff. BGB samt systematischen Darstellungen sowie Kurzkommentierungen zu VOB/B, HOAI und BauFordSiG, Beck'sche Kurz-Kommentare, Band 60, 2. Auflage, München, 2012

Messerschmidt B., Voit, W.: Privates Baurecht: Kommentar zu §§ 631ff. BGB samt systematischen Darstellungen sowie Kurzkomentierungen zu VOB/B, HOAI und BauFordSiG, Beck'sche Kurz-Kommentare, Band 60, 4. Auflage, München, 2022

Meurer, K.: Die HOAI ist immer noch wirksam! Das Urteil des EuGH vom 04.07.2019 (IBR 2019, 436) und seine Folgen, ibr - online, Stuttgart, 2019

Meyen, B.: HOAI 2013 - Das neue Honorarrecht sicher anwenden, WEKA MEDIA GmbH, Kissing, 2013

Morlock A., Meurer C.: Die HOAI in der Praxis. Mit Mustern prüffähiger Honorarrechnungen, Tabellen zur Bewertung von Grundleistungen, erweiterte Rift - Honorartabellen, 8. Auflage, Werner Verlag, Stuttgart, 2012

Morlock A., Meurer C.: Die HOAI in der Praxis. Mit Mustern prüffähiger Honorarrechnungen, Tabellen zur Bewertung von Grundleistungen, erweiterte Rift - Honorartabellen, 9. Auflage, Werner Verlag, Stuttgart, 2014

Morlock A., Meurer C.: Die HOAI in der Praxis. Mit Mustern prüffähiger Honorarrechnungen, Tabellen zur Bewertung von Grundleistungen, erweiterte Rift - Honorartabellen, 10. Auflage, Werner Verlag, Stuttgart, 2018

Motzke G., Wolff R.: Praxis der HOAI, Ein Leitfaden für Architekten und Ingenieure, Sachverständige, Bauherren und deren Berater, 2. Auflage, Augsburg, München, 1995

Motzke G., Wolff R.: Praxis der HOAI, Ein Leitfaden für Architekten und Ingenieure, Sachverständige, Bauherren und deren Berater, 3. Auflage, Augsburg, München, 2004

Neddermann, R.: Kostenermittlung im Altbau, Aktuelle Baupreise, Rechtliche Grundlagen, Technische Beurteilung, Kostenermittlungsmethoden, Werner Verlag, 4. Auflage, Fürstentfeldbruck, 2007,

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, Groscurth, E., Taube, S.: HOAI-Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Verlag W. Kohlhammer, 2. Auflage, Mechernich, 1996

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, Groscurth, E., Taube, S.: HOAI-Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Verlag W. Kohlhammer, 4. Auflage, Mechernich, 2017

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, Groscurth, E., Taube, S.: HOAI-Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, Verlag W. Kohlhammer, Band 1, 4. Auflage, Mechernich, 2016

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, I., Groscurth, E.: Handbuch des Architektenrechts- Band 2 - Kommentar, 3. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Mechernich, 2016

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, I., Groscurth, E.: Handbuch des Architektenrechts- Band 3 - Kommentar, 3. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Mechernich, 2016

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, I., Groscurth, E.: Handbuch des Architektenrechts- Band 1 - Kommentar, 3. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Mechernich, 2017

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, I., Groscurth, E.: Handbuch des Architektenrechts- Band 2 - Kommentar, 3. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Mechernich, 2017

Neuenfeld, K., Baden, E., Dohna, I., Groscurth, E.: Handbuch des Architektenrechts- Band 3 - Kommentar, 3. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Mechernich, 2017

Pfarr, H.: Honorarfindung nach HOAI - aber wie?, 1. Auflage, Werner Verlag, Berlin, 1978

Pfarr, H., Arlt, J., Hobusch, R.: Das Planungsbüro und sein Honorar, Wuppertal, 1975

Pfarr, Koopmann, Rüter (Forschungsgemeinschaft): Bericht zu Ergebnissen des Forschungsauftrages „Leistungsbeschreibungen für das Planen und Bauen im Bestand, Berlin, 1999

Pott, W., Dahlhoff, W.: HOAI Kommentar, 4. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Gladbeck, 1985

Pott, W., Dahlhoff, W.: HOAI Kommentar, 7. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Gladbeck, 1996

Pott, W., Dahlhoff, W., Rath, H.: HOAI Kommentar, 8. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Frankfurt, 2006

Pott, W., Dahlhoff, W., Rath, H.: HOAI Kommentar, 9. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Frankfurt, 1996

Preussner, M.: Totgesagte leben länger „Die mitzuverarbeitende Bausubstanz“ in Ganten , H.: Architektenrecht - Verantwortung und Vergütung bei Architektenleistungen, aktuell, 2.Auflage, C.H.BECK., Bremen, 2014

Rath, H., Voigt, M., Diercks-Oppler, G.: HOAI -VGV- Kommentare, 10. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Essen, 2016

Reichert, F., Reuber, N., Siegburg, F.: Handbuch Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen, 1. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2017

Rusam, M.: HOAI Praxis bei Ingenieursleistungen, 4. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden, 1991

Rusam, M.: HOAI Praxis bei Ingenieursleistungen, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden, 1996

Röthlisberger, H. : Günstiger Bauen, Das Standardwerk für Bauherren, Zürich, Gwatt (Thun), 2019

Sangenstedt, H. R.: HOAI 2013, Band 1: Rechtstexte und praxisnahe Einführung, 2. Auflage, Beuth Verlag, Berlin, 2013

Schneider, J.: Werkzeuge für den Bestand, 1. Auflage, epubli GmbH, Zürich, 2010

Scholtissek, F.-K.: HOAI - Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, 2. Auflage, C. H. Beck, München, 2014

- Schramm, C., Schwenker, H. C.:** Störungen der Architekten- und Ingenieurleistungen, 1. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2008
- Schramm, C., Schwenker, H. C.:** Störungen der Architekten- und Ingenieurleistungen, 2. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2020
- Seifert, W.: Preussner, M.:** Praxis des Baukostenmanagements, 2. Auflage, Werner Verlag, München, 2003
- Seifert, W.:** Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz Zur Auslegung und Anwendung des §10 Abs. 3a HOAI, in BauR, Düsseldorf, 04/99,
- Seifert W.:** Zur Honorierung von neu hergestellten technischen Anlagen in Bestandsgebäuden, Anmerkungen zur Urteilsbesprechung von Heymann in BauR 2000, Brandenburgisches OLG, Urteil vom 11/1999 - 4 U 47 / 99, Düsseldorf, 2001
- Seifert W.:** Anrechenbare Kosten aus mitverarbeitender Bausubstanz - Was ist „angemessen“ i.S.v. § 4 Abs. 3 HOAI 2013 in BauR , Düsseldorf, 2017
- Seul, J.:** Das Recht des Architekten: Vertrag, Honorar & Haftung, 1. Auflage, Springer Verlag, Berlin, 2002,
- Siemon, K. D., Averhaus, R.:** Die HOAI 2009 verstehen und richtig anwenden, 2. Auflage, Springer Vieweg, Berlin, 2012
- Siemon, K. D., Averhaus, R.:** Die HOAI 2013 verstehen und richtig anwenden, 3. Auflage, , Springer Vieweg, Berlin, 2014
- Siemon, K.D.:** HOAI-Praxis bei Architektenleistungen, 8. Auflage, Springer Vieweg, Kassel, 2010
- Siemon, K. D.:** HOAI-Praxis bei Architektenleistungen, 9. Auflage, Springer Vieweg, Kassel, 2013
- Siemon, K. D.:** Planungsleistungen im Bestand, Sonderdruck, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 1996
- Siemon, K. D.:** BGH spricht Klartext - Mitverarbeitete Bausubstanz grundsätzlich anrechenbar in PBP Planungsbüro professionell, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 2003
- Siemon K. D.:** Anrechenbare Kosten: Kein Ärger mit der Honorierung nach § 10 Absatz 3a HOAI, PBP Planungsbüro professionell, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 02 / 2005
- Siemon K. D.:** Abrechnung nach § 10 Absatz 3a HOAI. Verschenken Sie kein Honorar, PBP Planungsbüro professionell, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 03 / 2006,
- Siemon, K. D.:** Amtlich anerkanntes Verfahren erleichtert die Ermittlung der anrechenbaren Kosten, Honorarermittlung nach § 10 Absatz 3a HOAI, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 06 / 2006

Siemon, K. D.: Ihre Argumentationskette zur Honoraranrechnung mitverarbeiteter Bausubstanz, Überzeugungsarbeit bei Vertragsverhandlungen, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 07 / 2006,

Siemon, K. D.: §10 Absatz 3a HOAI: Auf den Nachweis der Mitverarbeitung kommt es an, Honorarverluste vermeiden, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Düsseldorf, 11 / 2007

Siemon, K.D.: Die HOAI 2021 So stellen Sie sich auf das neue Honorarzeitalter optimal ein, PBP Planungsbüro professionell, IWW Institut, Wirtschaftsdienst Ingenieure und Architekten, Würzburg, 2021

Simmendinger, H.: Praxisbeispiele zur HOAI, 1. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2010

Simmendinger, H.: HOAI 2013 für Objekt- und Fachplaner, 1. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2013

Simmendinger, H.: Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der HOAI 2009, Kornwestheim, 2009

Simmendinger, H.: HOAI 2009 - Praxisleitfaden für Ingenieure und Architekten, 1. Auflage, Ernst & Sohn, Kornwestheim, 2009

Simmendinger, H.: HOAI 2013 - Praxisleitfaden für Ingenieure und Architekten, 1. Auflage, Ernst & Sohn, Kornwestheim, 2013

Stannek, N.: HOAI: Ungenügend für Bestandsbauten, in Deutsches Architektenblatt, Hamburg, 07 / 2010

Steeger, F., Fahrenbruch, R.: Praxiskommentar HOAI 2013, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Berlin, Dresden, 2016

Steeger, F.: Bindungswirkung des EuGH - Urteils vom 04.07.2019 - Überlegungen zu § 7 (5) HOAI, ibr - online, Berlin, 2019

Theißen, R., Pöhlker, J.-U., Adrians, G., Böttcher, J.: Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, 4. Auflage, Kommunal- und Schul-Verlag Wiesbaden, Wiesbaden, 2017

Theißen, R., Pöhlker, J.-U., Adrians, G., Böttcher, J.: Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen, 5. Auflage, Kommunal- und Schul-Verlag Wiesbaden, Wiesbaden, 2021

Thiele, F.: Pauschalhonorar HOAI 2013 - Einfach - Kostensicher - Unstrittig, WEKA Media, Kissing, 2013

Oberlandesgericht (OLG) Hamm, Urteil vom 21.12.1995, Az. 21 U 19 / 95

Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt, Urteil vom 06.06.2006, Az. 8 U 85 / 05

Oberlandesgericht (OLG) Köln, Urteil vom 14.08.2008, Az. 24 U 60/ 60

Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf, Urteil vom 23.10.2014, Az. 5 U 51 / 13, Abruf-Nr.143500

Ulbrich H.B.: Bau- und Architektenrecht, 5. Auflage, Werner Verlag, München, 2020

Viering, M., Rodde, N., Zanner, C.: Immobilien - und Bauwirtschaft aktuell - Entwicklungen und Tendenzen, 1. Auflage, Springer Vieweg, Berlin, 2015

Von Weitersheim, M., Korbion, C. - J.: Die neue HOAI 2013, 2. Auflage, Haufe Gruppe, München, 2013

Voppel, R., Bubert, C.: HOAI 2021 Zum Bauen im Bestand, C.H. Beck, Köln, 2021

Voigt M.: HOAI § 10 Abs. 3a - Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz, BGH 27.02.2003 - VII ZR 11/02, Arbeitskreis HOAI und Marketing 0172005, Industriekammer Hessen, Wiesbaden 2005

Weber, F., Siemon, K. D.: Die neue HOAI 2013 mit Synopse 2009 und 2013, 1. Auflage, Springer Vieweg, Berlin, 2013

Weber, R., Pils, R., Kirsten, R.: Kosten- und Leistungsrechnung im Ingenieur- und Planungsbüro, 1. Auflage, expert Verlag, Renningen - Malmshheim, 1999

Welter, U.: Die mitverarbeitete Bausubstanz zur richtigen Ermittlung des Honorars nach der HOAI, inside [®], Büsum, 2015

Welter Ulrich: Mitzuverarbeitende Bausubstanz: Begriff, Umfang, Wert und ihre angemessene Berücksichtigung, inside [®], Büsum, 2018

Welter Ulrich: Und immer wieder die richtige Ermittlung der anrechenbaren Kosten, inside [®], Büsum, 2018

Werner, U., Pastor, W.: Der Bauprozess, 15. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2015

Wertermittlungsverordnung (WertV), BGBl I, Berlin, 1990

Wierer K. G.: Honorar der Architekten und Ingenieure für Umbau, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung, in Bayrischer Kommunalen Prüfungsverband, Geschäftsbericht, München, 1998

Wierer K. G.: Das Honorar der Architekten und Ingenieure für mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz, in Bayrischer Kommunalen Prüfungsverband – Geschäftsbericht HIV-KOM, München, 1995

Wiesner, M., Kalte, P.: Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist wieder da! Wie früher und doch anders! in GHV Gütestelle Honorar- und Vergaberecht, Ludwigshafen, 03 / 2014

Wiesner, M.: EuGH vs. HOAI: Höchst- und Mindestsatz, Wettbewerbsprinzip, Verbraucherschutz und richtlinienkonforme Auslegung, Bad Kreuznach, 2019

Winkler, W.: Kommentar zu den Ingenieurleistungen der HOAI, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Berlin, 1976

Wingsch, D.: Leistungsbeschreibung und Leistungsbewertung zur HOAI, 2. Auflage, 2007, Werner Verlag, Köln, 2007

Wingsch, D., Richter, L., Schmidt, A.: Leistungsbeschreibung und Leistungsbewertung zur HOAI, 3. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2015

Wingsch, D., Richter, L., Schmidt, A.: Leistungsbeschreibung und Leistungsbewertung zur HOAI, 4. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2018

Würfele, F., Bielefeld, B., Gralla, M.: Bauobjektüberwachung, 2. Auflage, Springer Vieweg, Berlin, 2012

Ziser, W.: HOAI - Planen und Bauen im Bestand (AHO Schriftenreihe), 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Berlin, 2014

Ziser, W.: HOAI - Planen und Bauen im Bestand (AHO Schriftenreihe), 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Berlin, 2018