

**Kurzdarstellung Honorargutachten „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der HOAI“  
(Empfehlung HOAI 2013)  
und beschlossene HOAI 2013 (Planen und Bauen im Bestand)**

## **1. Ausgangslage**

Ein Planer, der im Bestand vorhandene Bauteile erhält und nicht neu errichtet, erspart dem Bauherrn Kosten, die bei einem Abriss und Neubau zusätzlich entstehen und als anrechenbare Kosten Einfluss auf die in der HOAI festgelegten Mindest- und Höchstsatzhonorare haben. Um eine Benachteiligung der Planer von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Vergleich mit einer Neubauplanung zu vermeiden, war die planerisch mitzuverarbeitende Bausubstanz (mvB) von 1985 bis 2009 Bestandteil der Honorarbemessungsgrundlage (§ 10 Abs. 3 a HOAI a. F.). Der Umfang und der Wert der mvB waren im Einzelfall aufwandsabhängig für jede Leistung zu ermitteln. Den besonderen Schwierigkeiten einer solchen Planung in einer Umbauplanung sollte über den in der HOAI geregelten Umbau- und Modernisierungszuschlag Rechnung getragen werden. Die Bestimmung der Honorarzone als Ausdruck des planerischen Schwierigkeitsgrades sollte entsprechend den hierzu geltenden Bestimmungen für Neubauvorhaben erfolgen. Mit der HOAI 2009 wurde § 10 Abs. 3 a HOAI a. F. gestrichen, um die in der Praxis bestehenden Schwierigkeiten bei der Bestimmung von Umfang und Wert der mvB zu beseitigen. Die damit verbundene Honorarreduzierung sollte in zweifacher Hinsicht kompensiert werden: Zum einen durch einen „erweiterten Umbaubegriff“ (es genügt jeder Eingriff in Konstruktion oder Bestand, dieser muss nicht mehr „wesentlich“ sein), zum anderen dadurch, dass den Vertragsparteien die Möglichkeit eröffnet wurde, höhere Zuschläge bis zu 80 % zu vereinbaren. In der Praxis waren derartig hohe Zuschläge allerdings regelmäßig nicht durchsetzbar.

Im BMVBS-Abschlussbericht wurde deshalb vorgeschlagen, die mvB wieder zum Bestandteil der Honorarbemessungsgrundlage zu machen. Die Ermittlung der mvB soll nach diesem Vorschlag in einer stark pauschalierten Weise erfolgen. Ausgangspunkt ist dabei der Neubauwert der mvB. Dieser soll um pauschale, in der HOAI für jedes Leistungsbild festgelegte „Faktoren“ abgemindert werden (hergeleitet aus pauschalen Leistungs- und Zustandsfaktoren). Die Ermittlung der mvB bei Bestandsbauvorhaben sollte demnach künftig – anders als dies nach § 10 Abs. 3 a HOAI a. F. der Fall war – aufwandsneutral erfolgen. Zum Umbaubegriff und zur Höhe des Zuschlags wurde einer Rückkehr zur Rechtslage nach HOAI 1996 empfohlen.

## **2. Empfehlungen der Gutachter**

Diese Vorschläge haben die Gutachter geprüft. Die Ergebnisse und Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Umbaudefinition**  
Wiedereinführung § 3 Nr. 5 HOAI 1996 (Umbau nur bei „wesentlichen“ Eingriffen in Konstruktion oder Bestand)
- **sachlicher Anwendungsbereich mvB:**  
Bei allen Leistungsbildern – mit Ausnahme der Leistungsbilder Flächenplanung, Geotechnik und Vermessung – sollte die mvB wieder Bestandteil der Honorarbemessungsgrundlage werden.
- **Definition, Umfang und Wert der mvB**  
Die Begriffe der mvB und der Mitverarbeitung sollten in der Verordnung bei den Begriffsbestimmungen definiert werden.

Der Umfang und der Wert der mvB sollten nach dem Neubauwert mit üblichen Kosten ermittelt werden. Anstelle des pauschalen „Zustandsfaktors“ wird vorgeschlagen, die anrechenbaren Kosten, die auf die mvB zur Erhaltung/Ertüchtigung derselben entfallen und ohnehin anzurechnen sind (§ 4 Abs. 1 HOAI), vom Neubauwert abzuziehen, um „Mehrfacheffekte“ bei der Bemessungsgrundlage zu vermeiden (projektbezogene Ermittlung). Übersteigen die nach § 4 Abs. 1 ohnehin anrechenbare Kosten für die Erhaltung / Ertüchtigung der im Bestand vorhandenen Bauteile den Neubauwert der mvB, werden nur die Kosten für die Erhaltung / Ertüchtigung in die Honorarbemessungsgrundlage eingestellt.

Der „Leistungsfaktor“ sollte nicht pauschal für das gesamte Leistungsbild, sondern nach Leistungsphasen differenziert festgelegt werden. Hierzu sind im Gutachten Vorschläge unterbreitet worden.

**Kurzdarstellung Honorargutachten „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der HOAI“  
(Empfehlung HOAI 2013)  
und beschlossene HOAI 2013 (Planen und Bauen im Bestand)**

Eine Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz für die Leistungen der Leistungsphase 1 sollte ausscheiden, wenn die Besondere Leistung Bestandsaufnahme und/oder das Nachrechnen von Anlagen der Technischen Ausrüstung (hier: Leistungsbild Technische Ausrüstung) mit beauftragt wird, von einem Dritten erbracht wird oder bei Beauftragung bereits vorgelegen hat.

**Alternativer Vorschlag:**

Wiedereinführung § 10 Abs. 3 a HOAI 1996 zur Meidung von Honorarungerechtigkeiten in Einzelfällen bei aufwandsneutralen Regelungen

– **Umbau- und Modernisierungszuschlag**

Der Umbau- und Modernisierungszuschlag soll bei allen Objekten – mit Ausnahme der Flächenplanung, der Geotechnik und der Vermessung – ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad Bestandteil der Mindest- und Höchstsätze werden (ab Honorarzone III bei Objekten und Honorarzone II bei Technischer Ausrüstung); bei allen anderen Schwierigkeitsgraden ist der Zuschlag frei vereinbar.

– **Honorarzone**

Bei Bestandsbauwerken soll bei den Bewertungsmerkmalen zur Bestimmung der Honorarzone neben der zum Teil erforderlichen Einbindung in die Umgebung auch die Einbindung in den Bestand berücksichtigt werden.

**3. HOAI 2013 (BR Drucksache 334/13)**

In der jetzt vorliegenden HOAI 2013 wird dem Vorschlag der Gutachter zu der Rückführung der Begriffsbestimmung „Umbau“ gefolgt (§ 2 Abs. 5 HOAI 2013). Der Wert der mvB soll als Bestandteil der Honorarbemessungsgrundlage ebenfalls wieder in die Verordnung eingestellt werden, wobei die HOAI 2013 der Wiedereinführung des § 10 Abs. 3 a HOAI 1996 den Vorzug gegeben hat. Neu im Vergleich zu § 10 Abs. 3 a HOAI 1996 ist, dass die Vereinbarung zum Wert der mvB als Bestandteil der Honorarbemessungsgrundlage zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder – wenn diese nicht vorliegt – zum Zeitpunkt der Kostenschätzung getroffen werden soll. In dieser frühen Projektphase wird der Wert und Umfang der mvB für die sich anschließenden Grundleistungen ab Leistungsphase 4 bzw. 3 sicher kaum möglich sein. Kommt eine Einigung über den Umfang und Wert der mvB nicht zustande, so wird bei Streit darüber eine Klärung nur durch Gerichte herbeigeführt werden können. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Vereinfachungen mit pauschalierten Leistungsfaktoren hätten diesen Streit zumindest eingeschränkt.

Die Regelungen für Zuschläge bei Umbauten und Modernisierungen sollen nach der HOAI 2013 entsprechend §§ 35 Abs. 1 HOAI 2009 gefasst werden (mit einer allgemeinen Regelung in § 6 Abs. 2 Satz 2 und 3 und Regelungen im Besonderen Teil der HOAI 2013), wobei freilich abweichend von dem vorausgegangenen Referentenentwurf nur noch „Zuschläge ... bis 33 Prozent“ (bzw. bis 50 Prozent bei der Fachplanung) vereinbart werden können (statt „bis zu 80%“ gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 HOAI 2009). Die streitige Frage zu § 35 Abs. 1 HOAI 2009, ob auch weniger als 20 Prozent vereinbart werden kann, ist nach dem Wortlaut und den Ausführungen in der amtlichen Begründung, die „weniger“ als 20 Prozent ausdrücklich zulässt und von einer „freien“ Zuschlagsvereinbarung spricht, geklärt (amtliche Begründung BR Drucksache 334/13 S. 141). Nur wenn keine Vereinbarung zu dem Umbau- und Modernisierungszuschlag schriftlich vereinbart wurde, soll „ab durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad“ 20 Prozent gelten (§ 6 Abs. 2 Satz 2 und 3 HOAI 2013). Ob Architekten und Ingenieure im Wettbewerb dann überhaupt noch Zuschläge von 20% durchsetzen können, ist bereits jetzt eine mehr als berechtigte Frage. Auch bei Freianlagen können Umbau- und Modernisierungszuschläge vereinbart werden (§ 40 Abs. 6 HOAI 2013). Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Änderungen bei der Bestimmung der Honorarzonen bei Bestandsobjekten wird nicht gefolgt. Hier soll es bei dem bleiben, was aktuell gilt (entsprechende Anwendung der Honorarzonen für Neubauten = § 6 Abs. 2 Nr. 2 HOAI 2013).