

Architekt Dipl.-Ing. Werner Seifert, Würzburg

Anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz Zur Auslegung und Anwendung des § 10 Abs. 3 a HOAI

Erinnern wir uns: Die Einführung des § 10 Abs. 3 a HOAI ist auf eine Entscheidung des BGH vom 19.6.1986 [1] zurückzuführen. Damals wurde festgestellt, daß die ortsüblichen Preise von stehenbleibenden Gebäudeteilen als anrechenbare Kosten im Sinne des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI gelten, sofern diese bei einem Umbau mitverarbeitet werden.

Der Gesetzgeber sah sich mit der 3. Änd.VO daraufhin veranlaßt, die Vorschrift des § 10 Abs. 3 a in die HOAI einzufügen, die zum 1.4.1988 in Kraft trat. Damit wurde eine für die Architekten günstige Rechtsprechung also sofort wieder korrigiert. Nach dieser Vorschrift ist die vorhandene Bausubstanz, die bei Baumaßnahmen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Dem Architekten, der vorhandene Substanz erhält und in seine Planung einbezieht, soll damit ein Ausgleich zu den sonst anrechenbaren Kosten aus der Neuherstellung geschaffen werden.

Auch wenn diesbezüglich zahlreiche und teilweise erheblich differierende Meinungen exi-

stieren, ist man sich in der Literatur insgesamt aber doch einig, daß hier eine völlig verunglückte Vorschrift zustande gekommen ist, für die nach über 10 Jahren und zwei weiteren Novellierungen noch immer eine klare Regelung oder einheitliche Auslegung fehlt.

Auslegung der Vorschrift in der Literatur

Bereits 1988, kurz nach Inkrafttreten der Vorschrift, hat Frik [2] Richtungweisendes zu den Begriffen „vorhandene Bausubstanz“, „technische oder gestalterische Mitverarbeitung“ und des „angemessenen Umfangs der Anrechnung bei den anrechenbaren Kosten“ festgestellt, das anschließend von vielen Autoren übernommen wurde.

Aber auch heute noch sind Architekten und Ingenieure mit der Auslegung und Anwendung dieser schwierigen Vorschrift, spätestens bei Ihrer Honorarabrechnung, allein gelassen – sofern sie nicht erhebliche Honorarsummen verschenken wollen.

[1] BauR 1986, 593.

[2] Frik im Deutschen Architektenblatt 10/1988, S. 1405 bis 1409.

Da kaum eine andere Regelung der HOAI vergleichbar breiten Auslegungs- und damit Anwendungsspielraum bietet, sollen wesentliche Aspekte und Meinungen im folgenden zusammengefaßt werden.

In der Diskussion um die Auslegung dieser Vorschrift wird man aber nicht vergessen dürfen, daß stets der Einzelfall der jeweiligen Baumaßnahme zu würdigen sein wird. In Fällen in denen zwischen den Vertragspartnern keine Einigung erzielt werden kann, wird dann nur durch ein Sachverständigenvotum eine Klärung zu erzielen sein.

Vorhandene Bausubstanz

Bereits im vorgenannten Beitrag im DAB 1988 hat Frik festgestellt, daß der Verordnungsgeber mit dem Begriff „Bausubstanz“ wohl etwas anders verstanden haben will als mit den in § 10 Abs. 3 Nr. 4 definierten Begriffen „Baustoffe“ und „Bauteile“. Vorhandene Bausubstanz setzt immer voraus, daß Baustoffe oder Bauteile in ein Gebäude fest eingebaut sind und so das Bauwerk im Gesamten oder in Teilen bildet. Sie kann sowohl aus tragenden als auch aus nichttragenden Elementen bestehen [3]. „Vorhandene Bausubstanz“ wird im wesentlichen bei Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen sein.

Strittig ist, ob „Gerät“ der Kostengruppen 4 nach DIN 276 (Fassung: April 1981) zur vorhandenen Bausubstanz gehören kann. Zu „Gerät“ gehören per Definition der DIN 276 alle „beweglichen Sachen“, die also grundsätzlich nicht fest mit dem Bauwerk verbunden sind. Von vielen Autoren wird als Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift die feste Verbindung der Bausubstanz mit dem Bauwerk gesehen [4]. Trotzdem vertreten Locher/Koebler/Frik die Auffassung, daß auch die Kosten des „Geräts“ zu den anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz gehören können [5].

Diese Diskussion darf aber nicht vorbei am Praxisbezug geführt werden. Denn analog zur Vorschrift des § 10 Abs. 5 Nr. 6 HOAI – nach der unter anderem „Gerät“ dann zu den anrechenbaren Kosten zählt, wenn der Architekt z.B. bei der Beschaffung mitwirkt oder den Einbau überwacht – sind in der Praxis durch-

aus Fälle denkbar, in denen vorhandenes „Gerät“ planerisch mitverarbeitet werden muß. Auch wenn dies nicht der Regelfall sein wird, wird man in diesen Sonderfällen zu der Auffassung gelangen müssen, daß dann auch die Kosten für das mitverarbeitete „Gerät“ zu den anrechenbaren Kosten zu zählen ist.

Technische oder gestalterische Mitverarbeitung

Nach einhelliger Meinung setzt ein Mitverarbeiten ein technisches oder gestalterisches Einbeziehen der vorhandenen Bausubstanz in die Planung voraus [6]. Die Auffassung, daß vorhandene Bausubstanz durch die Leistungen des Architekten in Planung und/oder Bauüberwachung eine Veränderung erfahren haben muß [7], kann aber mißverstanden werden: Nicht die vorhandene Bausubstanz selbst muß verändert werden, sondern das betreffende Bauteil bzw. Element, über die vorhandene Bausubstanz hinaus, wird bearbeitet. Also wird z.B. auf ein vorhandenes Mauerwerk, welches unverändert mitverarbeitet wird, ein neuer Putz aufgetragen. Das Mauerwerk aber, das in sich unverändert bleibt, wird in diesem Fall mitverarbeitet und ist bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.

Umgekehrt wird vorhandene Bausubstanz dann nicht mitverarbeitet, wenn sich der Architekt im Rahmen seiner Grundleistungen mit der vorhandenen Bausubstanz nicht befassen muß. Die alleinige zeichnerische Darstellung vorhandener Bausubstanz reicht nach allgemeiner Auffassung für die Anwendung der Bestimmung nicht aus [8]. Allerdings wird man in der Praxis bei genauer Betrachtung feststellen, daß in der Planung eine „alleinige zeichnerische Darstellung“, ohne jegliches Einbeziehen in die Planung praktisch eher selten gegeben ist. Insofern verlangt technisches oder gestalterisches Mitverarbeiten eine weite Auslegung [9].

[3] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, § 10 Rdnr. 34.

[4] Locher/Koebler/Frik, HOAI, § 10 Rdnr. 92, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O.

[5] Insofern widersprüchliche Auslegung bei Locher/Koebler/Frik, a. a. O., § 10 Rdnr. 92.

[6] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O.; Locher/Koebler/Frik, a. a. O., § 10 Rdnr. 93; Pott/Dahlhoff/Kniffka, HOAI, § 10 Rdnr. 35.

[7] Jochem, HOAI, § 10 Rdnr. 11.

[8] Locher/Koebler/Frik, a. a. O., § 10 Rdnr. 93; Frik, a. a. O., u. a.

[9] Locher/Koebler/Frik, a. a. O., § 10 Rdnr. 93.

Bei Vollmodernisierungsmaßnahmen („Vollsanierungen“), die das gesamte Objekt umfassen, sind alle Gebäudeteile zu berücksichtigen, die nicht vollständig erneuert werden. Nicht zu berücksichtigen sind jedoch z.B. Geschosse oder Bauteile, in denen keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden [10].

In diesem Zusammenhang wird auch zwischen „mitverwenden“ und „mitverarbeiten“ unterschieden: Ein Keller, auf dem nach Abbruch alter Substanz ein Neubau errichtet wird, werde nur „mitverwendet“ nicht aber „mitverarbeitet“ und sei insofern nicht anrechenbar [11]. Aber auch hier darf nicht vorschnell verallgemeinert werden: Auch auf eine vorhandene Kellerdecke kann nicht an jeder Stelle eine Wand gestellt werden. Der Planer wird in den meisten Fällen die Konstruktion des Kellers sorgfältig in seine Planung mit einzubeziehen haben. Wenn dies der Fall ist, dann muß auch der unter der Deckenplatte befindliche Keller zu den anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz gehören.

Angemessene Berücksichtigung

Der Begriff der „Angemessenheit“ bietet in der Literatur den meisten Anlaß für Meinungsverschiedenheiten. Während einzelne Autoren davon ausgehen, daß der ortsübliche Neupreis für die vorhandene Bausubstanz anzusetzen ist [12], wird mehrheitlich eine Abminderung des ortsüblichen Preises hinsichtlich des Erhaltungszustands der vorhandenen Bausubstanz für angemessen gehalten [13]. Neben Herstellungswert und Alter spielen dabei auch Material, Qualität, Verwendungszweck eine wesentliche Rolle [14]. Hierdurch können sich Abweichungen zu den „ortsüblichen Preisen“ der tatsächlich vorhandenen Bausubstanz ergeben.

Eine Außenwand aus Naturstein mit einer Wandstärke von über einem Meter, in einem historischen Gebäude kann beispielsweise nur mit dem Wert zu den anrechenbaren Kosten hinzugerechnet werden, der einer Wand nach heutigen Herstellungstechniken, mit vergleichbaren funktionalen Eigenschaften entspricht. Das könnte zum Beispiel eine Wand aus 36,5 cm Ziegelmauerwerk sein.

Die Abbruchkosten dürfen vom jeweils ermittelten Zeitwert nur noch dann abgezogen werden, wenn das gesamte Gebäude generell bei den anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz einbezogen wird [15]. Bei einer differenzierten Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz (z.B. nach Elementen) bleiben die abgebrochenen Bauteile ohnehin unberücksichtigt.

Die Diskussion um die „angemessene Berücksichtigung“ darf aber im Grundsatz nicht zu einer „Minderungsdiskussion“ führen. Denn zunächst wird mit der Vorschrift festgestellt, daß eine Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen hat und nicht, daß vorhandene Bausubstanz grundsätzlich zu mindern sei. Sofern vorhandene Bausubstanz voll funktionsfähig ist, ergibt sich kein plausibler Grund weshalb diese mit einem geminderten Wert bei den anrechenbaren Kosten Berücksichtigung finden soll.

Der angemessene Wert der vorhandenen Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ermittelt sich demnach wie folgt:

Berechnung der ortsüblichen Herstellungskosten gegebenenfalls abzüglich (sofern dies bei den Herstellungskosten noch nicht berücksichtigt wurde):

- nicht mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz
- Kosten für den Abbruch bzw. Teilabbruch eines Elements,
- Wertminderung bei nicht voller Funktionsfähigkeit

= anrechenbare Kosten für die vorhandene Bausubstanz

Bei der Wertminderung wegen nicht voller Funktionsfähigkeit darf aber nicht unberück-

[10] Hartmann, Die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, § 10 Rdnr. 14.

[11] Motzke/Wolff, Praxis der HOAI, S. 141.

[12] Hartmann, a. a. O.; Enseleit/Osenbrück, HOAI Praxis, Rdnr. 245 ff.

[13] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O.; Locher/Koebler/Frik, a. a. O., § 10 Rdnr. 94, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O.; Portz/Rath/Haack/Haack, Rechtsvademecum für Architekten, Rdnr. 351; Frik, a. a. O.; Löffelmann/Fleischmann, Architektenrecht, Rdnr. 1186; Motzke/Wolff, a. a. O., u. a.

[14] Frik, a. a. O.

[15] Motzke/Wolff, a. a. O.

sichtigt bleiben, ob der Wert auf die gegenwärtige oder auf die zukünftige Nutzung bezogen ist: Zielt die Wertermittlung auf den „Soll-Zustand“ ab, also auf den Zustand der durch die Baumaßnahme erst noch erreicht werden soll, so wird ein möglicherweise zu hoch ermittelter Wert dann noch zu mindern sein. Wird aber der tatsächliche „Ist-Wert“ einer in sich funktionsfähigen Konstruktion ermittelt, ergibt sich keine Wertminderung.

Eine Wertminderung kann aber auch dann angemessen sein, wenn Elemente ohne notwendige Sanierungsarbeiten, bezogen auf den gegenwärtigen Zeitpunkt, nicht voll funktionsfähig sind und damit die Gebrauchsfähigkeit der vorhandenen Bausubstanz bereits für die „Ist-Nutzung“ eingeschränkt ist [16]. Der Wert einer tragenden Deckenkonstruktion kann beispielsweise dann nicht ohne Abzug in die anrechenbaren Kosten einfließen, wenn diese ohne zusätzliche statisch/konstruktive Maßnahmen nicht in der Lage ist, selbständig Lasten zu übernehmen und durch Sanierungsmaßnahmen die Funktionsfähigkeit erst wieder hergestellt wird. Da bei einer Elementermittlung das Element „Deckenkonstruktion“ aber von einer insgesamt funktionsfähigen Konstruktion ausgeht, würde die „Nachbesserungsleistung“ doppelt in den anrechenbaren Kosten stecken.

Berücksichtigung des Leistungsanteils des Planers

Die amtliche Begründung hat hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung der Kosten aus vorhandener Bausubstanz für große Verwirrungen gesorgt. Die Aussage, daß der „Umfang der Leistungen“ des Architekten bzw. Ingenieurs maßgeblich für den „Umfang der Anrechnung“ sein soll, wird vereinzelt so gedeutet, daß neben der Baumasse und dem Baupreis als dritter Faktor auch der Leistungsumfang des Planers für eine angemessene Berücksichtigung bei anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz zu berücksichtigen sei [17]. Andere gehen sogar davon aus, daß unter „angemessen“ zu verstehen sei, daß die anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz für jede Leistungsphase neu zu gewichten seien. Die anrechenbaren Kosten für die Neusubstanz dürften folglich auch nicht in den Leistungsphasen um die vorhandene Bausubstanz er-

höht werden, in welchen keine Architektenleistungen an der vorhandenen Bausubstanz erbracht würden. Insgesamt müsse für jede Leistungsphase separat festgestellt werden, welcher Prozentanteil von den gesamten anrechenbaren Kosten für nicht zu erbringende Leistungen an der vorhandenen Bausubstanz abzuziehen sei [18].

Diese Auffassung – bei der verkannt wird, daß die Leistungen bei Umbau und Modernisierung im Zusammenhang mit § 15 HOAI ohnehin nicht mit den Regelleistungen bei einem Neubau verglichen werden können – muß als unzutreffend und „HOAI-fremd“ bezeichnet werden [19]. Bereits in § 2 Abs. 2 HOAI wird zum Ausdruck gebracht, daß unter Grundleistungen die Leistungen zu verstehen sind, die für eine ordnungsgemäße Auftrags-erfüllung „allgemein“ erforderlich sind. Insofern können sich vom Regelfall abweichende Ausnahmefälle – und als solche müssen Umbauten, Modernisierungen und dergleichen in diesem Zusammenhang gelten – nicht honorarmindernd auswirken. Allein die werkvertragliche Basis der Architektenleistungen verbietet es darüber hinaus, den Leistungsumfang an der vorhandenen Bausubstanz, auf Leistungsphasen bezogen, differenziert zu gewichten und Abzüge am Honorar, wegen nicht erbrachter Teilleistungen vorzunehmen.

Bredenbeck/Schmidt argumentieren insofern widersprüchlich, wenn sie einerseits – die aufwandsneutralen anrechenbaren Kosten befürwortend – feststellen, daß mit „Leistungen“ nach amtlicher Begründung nicht die „Leistungen“ der Leistungsphasen nach § 15 HOAI gemeint sein können, weil dies – nach herrschender Meinung zutreffend – „der HOAI-Systematik zuwiderlaufen würde“ und andererseits vorschlagen, „schon die anrechenbaren Kosten anteilig der zu erbringenden Leistungen nach § 15 HOAI zu reduzieren“, weil „bei der mitverarbeiteten und damit anrechenbaren Bausubstanz“ – angeblich – „nicht 100% der Leistungen nach § 15 HOAI erbracht werden können“ [20].

[16] Löffelmann/Fleischmann, a. a. O., Rdnr. 1186.

[17] Enseleit/Osenbrück, a. a. O.

[18] Bredenbeck/Schmidt, BauR 1/1994, 67–76.

[19] Portz/Rath/Haack/Haack, a. a. O.

[20] Bredenbeck/Schmidt, a. a. O.

Anstatt Fragen zu lösen, die diese Vorschrift aufwirft und praktikable Lösungshilfen anzubieten, werden damit nur neue Probleme und inhaltsreiches Konfliktpotential geschaffen. Solche Auffassungen müssen als praxisfremde „Sondermeinungen“ bezeichnet werden.

Bei vollem Beauftragungsumfang muß grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß in jeder Leistungsphase – auch für die vorhandene Bausubstanz – Leistungen durch den Architekten zu erbringen sind. Selbst bei den Vergabeleistungen (Leistungsphasen 6 und 7) muß die vorhandene Bausubstanz sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt und beschrieben werden. Ein Bieter muß beispielsweise für seine Kalkulation wissen, welche Oberflächenbeschaffenheit eine vorhandene Bausubstanz aufweist. Im Kostenanschlag der Leistungsphase 7 muß die vorhandene Bausubstanz spätestens bei den anrechenbaren Kosten sowie der Ermittlung der Baunebenkosten berücksichtigt werden.

Der Auffassung, daß ein Leistungsbezug bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz keine Rolle spielen kann, muß insgesamt beigepflichtet werden. Der Leistungsbegriff der amtlichen Begründung ist deshalb hinsichtlich des Umfangs der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in räumlicher, funktionaler, gestalterischer und quantitativer Hinsicht zu verstehen [21].

Schriftliche Vereinbarung – bei Auftragerteilung?

Fast einhellig wird inzwischen die Auffassung vertreten, daß der Architekt einen Anspruch auf eine Vereinbarung hat und die Schriftform insofern lediglich der Klarstellung dienen soll. Vorhandene Bausubstanz, soweit sie technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, kann deshalb auch dann berücksichtigt werden, wenn dies vertraglich nicht festgelegt ist, spätestens jedoch mit der Schlußrechnungslegung [22]. Auch Pott/Dahlhoff/Kniffka haben sich mit der vorliegenden 7. Auflage der herrschenden Meinung angeschlossen [23].

Mit der schriftlichen Vereinbarung muß demnach nicht festgelegt werden, daß die Vorschrift anzuwenden ist, sondern **wie** die Vorschrift anzuwenden ist. Insofern ist lediglich der Umfang schriftlich festzulegen. Die Ver-

einbarung über den Umfang, die möglichst klar sein sollte, kann nach fast einhelliger Meinung [24] jederzeit getroffen werden.

Konnte eine schriftliche Vereinbarung über die Höhe oder über den Berechnungsmodus zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer nicht getroffen werden, bleibt dem Architekten nur die Möglichkeit, die Angemessenheit nach billigem Ermessen i. S. v. § 315 BGB abzuschätzen und die anrechenbaren Kosten für die vorhandene Bausubstanz entsprechend zu ermitteln. Der Auftraggeber kann diese dann gegebenenfalls gerichtlich überprüfen lassen [25].

Inhalt der schriftlichen Vereinbarung

Um spätere, fast vorprogrammierte Streitigkeiten über den angemessenen Wert der vorhandenen Bausubstanz zu vermeiden, ist den Vertragspartnern in jedem Fall dringend zu raten, eine schriftliche Vereinbarung über die Höhe oder den Berechnungsmodus so früh und so klar wie möglich abzuschließen.

Allgemein kann vereinbart werden:

a) Eine feste Summe

Vorteil: Festlegung einer fixen Summe, mit der gerechnet werden kann;
Nachteil: Häufig ungünstige Vereinbarung, weil sich in vielen Fällen die Summe der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz dann ändern muß, wenn ein anderer Umfang, als zunächst angenommen, mitverarbeitet werden soll.

b) Ein Berechnungsmodus (z. B. durch Festlegung von Kostenkennwerten bei variablen Massen)

Vorteil: Der vereinbarte Modus kann die tatsächlichen anrechenbaren Kosten an den gegebenenfalls geänderten Umfang der mitverarbeiteten Substanz anpassen.
Nachteil: Die Höhe der Summe ist bei Abschluß der Vereinbarung noch nicht bekannt. Aus Gründen der Transparenz sollte diese

[21] Löffelmann/Fleischmann, a.a.O., Rdnr. 1187.

[22] OLG Hamm, IBR 1996, 341; Locher/Koeble/Frik, a.a.O., § 10 Rdnr. 90; Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O.; Portz/Rath/Haack/Haack, a.a.O.

[23] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 10 Rdnr. 36.

[24] Anderer Auffassung: Werner in: Festschrift Soergel, S. 291 ff.

[25] Locher/Koeble/Frik, a.a.O., § 10 Rdnr. 90

aber zumindest überschlägig ermittelt werden.

Methoden zur Ermittlung der vorhandenen Bausubstanz

Für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz wurde früher fast ausschließlich mit der sog. „Kubikmetermethode“ gearbeitet. Dabei wird der Brutto-rauminhalt des Gebäudes („Umbauter Raum“) mit einem Kostenkennwert („Einheitspreis“) multipliziert. Um zu „angemessenen“ anrechenbaren Kosten zu gelangen, wurden die so ermittelten Kosten mit einem mehr oder weniger vagen Faktor gemindert. Es liegt auf der Hand, daß ohne schriftliche Vereinbarung die nachträgliche individuelle Einschätzung eines solchen Faktors erhebliches Streitpotential in sich birgt. Bei einer schriftlichen Vereinbarung ergibt sich andererseits nachträglich kaum ein Weg für weitere Veränderungen.

Um eine wesentlich genauere und nachvollziehbarere Methode handelt es sich deshalb bei der sogenannten „Elementmethode“ [26]. Dabei werden nach DIN 276 zunächst die Einzelwerte der jeweiligen Elemente eines Gebäudes, z.B. für Außenwände, Innenwände, Decken, Dachflächen usw. separat ermittelt, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet werden. Der Wert der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz ergibt sich sodann aus der Summe der Einzelwerte. Diese Methode kann anhand von Bestandsplänen und ersten Entwurfsplänen bereits in sehr frühen Leistungsphasen angewendet werden.

Im Anschluß an diese Zusammenfassung zu §10 Abs.3a soll darüberhinaus noch eine weitere, vom Verfasser entwickelte Methode vorgestellt werden, die als „Vergleichswertmethode“ bezeichnet werden könnte.

Berücksichtigung der Technischen Anlagen

Der Wert der vorhandenen Haustechnik (Technischen Anlagen), die technisch mitverarbeitet wird, ist zweifelsohne ebenfalls zu den anrechenbaren Kosten hinzuzurechnen. Auf Grund der Regelung des §10 Abs.4 ergibt sich aber, daß eine Trennung bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz vorgenommen werden muß und zwar separat für

- a) Baukonstruktionen
- b) Technische Anlagen.

Die Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz aus den Technischen Anlagen sind dann mit den Kosten der Technischen Ausrüstung für die Neusubstanz nach dem Modus des §10 Abs.4 zu berechnen. Die Kosten der vorhandenen Bausubstanz aus der mitverarbeiteten Baukonstruktion gehören dabei zu den „sonstigen anrechenbaren Kosten“.

Zusammenhang zwischen Umbauzuschlag und Kosten aus vorhandener Bausubstanz

Auch wenn dies in der Praxis häufig anders gehandhabt wird, ist ganz klar festzustellen: Die Vorschrift des §10 Abs.3a ist kein Ersatz für den Umbauzuschlag nach §24. Ein Zusammenhang zwischen beiden Vorschriften besteht nicht [27].

Von der Vereinbarung eines höheren Umbauzuschlags, zu Ungunsten der Anrechnung der Kosten aus vorhandener Bausubstanz, muß Planern dringend abgeraten werden. Zum einen ist dies rechtlich bedenklich und zum anderen wird der Architekt in vielen Fällen damit wirtschaftlich erheblich schlechter gestellt sein. Beide Vorschriften sind getrennt voneinander anzuwenden [28].

Anwendung der Regelung für Architekten- und Ingenieurlösungen

Die Vorschrift des §10 Abs.3a ist im Teil II der HOAI angesiedelt und demnach zunächst für „Leistungen bei Gebäuden, Freianlagen und raumbildenden Ausbauten“ anzuwenden. Trotzdem ist strittig, ob die Regelung auch für Freianlagen gilt. Maßgebliche Meinungen gehen davon aus, daß zur vorhandenen Bausubstanz auch Leistungen der Kostengruppe 5 Außenanlagen gehören können [29]. Andere vertreten die strikte Auffassung, daß die Anwendung der Vorschrift auf Freianlagen ausgeschlossen sei [30]. Aus dem Verordnungstext ergibt sich diesbezüglich aber keine Einschränkung.

[26] Eich, HOAI-Seminar; Locher/Koebler/Frik, a.a.O., §10 Rdnr. 95; Portz/Rath/Haack/Haack, a.a.O., Rdnr. 357.

[27] Motzke/Wolff, a.a.O.; Portz/Rath/Haack/Haack, Rdnr. 353 ff.

[28] Portz/Rath/Haack/Haack, Rdnr. 352–354.

[29] Locher/Koebler/Frik, a.a.O., §10 Rdnr. 92; Portz/Rath/Haack/Haack, a.a.O., Rdnr. 354; Jochem, a.a.O.

[30] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., §10 Rdnr. 39.

Ferner ist die Vorschrift auf Grund der jeweiligen Bestimmungen auch in folgenden Leistungsbildern anzuwenden: Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen (Teil VII), bei der Tragwerksplanung (Teil VIII), bei der Technischen Ausrüstung (Teil IX), für die Thermische Bauphysik (Teil X) sowie für Schallschutz und Raumakustik (Teil XI).

Zusammenfassung:

Zusammenfassend wird festgestellt, daß im wesentlichen Einigkeit darüber besteht, daß bezüglich der genannten Vorschrift

- a) die Schriftform keine Anspruchsvoraussetzung darstellt, sondern lediglich Klarstellungsfunktion besitzt;
- b) eine Vereinbarung bei Auftragserteilung nicht erfolgen muß;
- c) „Mitverarbeiten“ ein Einbeziehen der vorhandenen Bausubstanz in das Planungskonzept bedeutet;
- d) sich die Mitverarbeitung auf fest verbundene Bausubstanz aus tragenden und nichttragenden Elementen, Baukonstruktionen sowie technische Ausrüstung bezieht;
- e) §24 Abs.1 (Umbauzuschlag) unberührt bleibt.

Strittig bleibt im wesentlichen,

- a) ob der Zeitwert der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz anzusetzen ist oder der Neuwert;
- b) was nach amtlicher Begründung unter „Leistung des Auftragnehmers“ zu verstehen ist;

Wesentliche Kommentarmeinungen gehen aber davon aus, daß für eine angemessene Berücksichtigung der gegenwärtige Wert der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz gegebenenfalls zu mindern ist.

Die Formulierung „Leistungen des Architekten“ muß sich auf den Umfang der verarbeiteten Bausubstanz und nicht auf den Umfang der Einzeltätigkeiten des Architekten beziehen.

Die Auswahl der sinnvollsten Ermittlungsmethode hängt vom Einzelfall ab. Allgemeine Aussagen können hierzu kaum getroffen werden. Die Untersuchung der vorhandenen

Bausubstanz nach Elementen dürfte aber die nachvollziehbarste Methode darstellen.

Vorschlag einer Anwendungsmethode:

Neben den beiden bereits genannten Methoden – Kubikmetermethode und Elementmethode – soll im folgenden eine weitere Methode vorgestellt werden, die nach Auffassung des Verfassers ihre Anwendung vor allem bei einer „Vollsanierung“ finden könnte. Diese Methode könnte als „Vergleichswertmethode“ bezeichnet werden.

Grundlage hierfür bilden geeignete Vergleichsobjekte, die nach Elementen im Sinne der „neuen“ DIN 276, in der Fassung vom Juni 1993, ausgewertet vorliegen. Für die mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz ist damit eine getrennte und nachvollziehbare Einzelbetrachtung und Gewichtung nach Elementen möglich, ohne Detailmassen für die mitverarbeiteten Elemente aufwendig ermitteln zu müssen. Im Gegensatz zu den sonst pauschalen Abzugswerten für nicht mitverarbeitete Bausubstanz, Abbruch und Wertminderung in Form eines einzigen Prozentwertes können diese hier wesentlich differenzierter ermittelt werden.

Die Methode beruht auf der Erkenntnis, daß die Anwendung von Vergleichsobjekten, die nach Elementen ausgewertet vorliegen, in der Kostenermittlung dann zu verhältnismäßig guten Ergebnissen führt, wenn eine Vergleichbarkeit hinsichtlich der Objektgröße, der Nutzung und vor allem der Konstruktionsart gegeben ist. Vergleichsobjekte werden also unter diesen Gesichtspunkten sorgfältig auszuwählen sein.

Unstimmigkeiten bezüglich der Ermittlung des Wertes der mitverarbeiteten vorhandener Bausubstanz können zwischen den Vertragspartnern Element für Element ausgeräumt oder gegebenenfalls sachverständig überprüft werden. Die Methode könnte auch die Basis für eine schriftliche Vereinbarung im Sinne des Satz 2 der Vorschrift bilden.

Vor der Ermittlung der Werte für die einzelnen Elemente wird empfohlen, zunächst nur qualitativ festzustellen, welche Feinelemente der vorhandenen Bausubstanz tatsächlich mitverarbeitet werden sollen. Ein solches „Vor-

Berechnungsbeispiel: „Vergleichsmethode“

Grundlage der Ermittlung:

Bruttorauminhalt (BRiA) der vorhandenen Bausubstanz:

10000,00 m³

Kostenkennwert brutto: Vergleichsobjekte Mittelwert:

730,00 DM/m³**Herstellungskosten, gesamt:****7 300 000,00 DM**

(Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 (06/93))

| Mitverarbeitete Bausubstanz nach Grobelementen abzgl. Minderung Feinelemente | KG. nach DIN 276 (neu) | Anteil bei Vergleichs-Objekten (%) | Kosten bei BRiA brutto (DM) | davon Abzug Anteil (%) | davon Abzug Bruttosumme (DM) | verbleibende Bausubstanz brutto (DM) |
|--|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| A. BAUKONSTRUKTION: | | | | | | |
| Gründung | 320 | 6,0% | | | | |
| Flachgründungen | 322 | 3,0% | 219 000,00 | -100% | 219 000,00 | 0,00 |
| Unterböden, Bodenplatten | 324 | 1,0% | 73 000,00 | -30% | 21 900,00 | 51 100,00 |
| Beläge | 325 | 1,0% | 73 000,00 | -70% | 51 100,00 | 21 900,00 |
| Bauwerksabdichtungen | 326 | 1,0% | 73 000,00 | -100% | 73 000,00 | 0,00 |
| Außenwände | 330 | 24,0% | | | | |
| Tragende Außenwände | 331 | 6,0% | 438 000,00 | -5% | 21 900,00 | 416 100,00 |
| Nichttragende Außenwände | 332 | 2,0% | 146 000,00 | -100% | 146 000,00 | 0,00 |
| Tragende Außenwände | 333 | 1,0% | 73 000,00 | -5% | 3 650,00 | 69 350,00 |
| Außentüren und -fenster | 334 | 7,0% | 511 000,00 | -25% | 127 750,00 | 383 250,00 |
| Außenwandbekleidung außen | 335 | 3,0% | 219 000,00 | -5% | 10 950,00 | 208 050,00 |
| Außenwandbekleidung innen | 336 | 1,0% | 73 000,00 | -90% | 65 700,00 | 7 300,00 |
| Elementierte Außenwände | 337 | 1,0% | 73 000,00 | -100% | 73 000,00 | 0,00 |
| Sonnenschutz | 338 | 1,0% | 73 000,00 | -100% | 73 000,00 | 0,00 |
| Außenwände, sonstiges | 339 | 2,0% | 146 000,00 | -100% | 146 000,00 | 0,00 |
| Innenwände | 340 | 16,0% | | | | |
| Tragende Innenwände | 341 | 2,0% | 146 000,00 | -25% | 36 500,00 | 109 500,00 |
| Nichttragende Innenwände | 342 | 4,0% | 292 000,00 | -30% | 87 600,00 | 204 400,00 |
| Tragende Innenwände | 343 | 1,0% | 73 000,00 | -25% | 18 250,00 | 54 750,00 |
| Innentüren, -fenster | 344 | 4,0% | 292 000,00 | -100% | 292 000,00 | 0,00 |
| Innenwandbekleidungen | 345 | 4,0% | 292 000,00 | -90% | 262 800,00 | 29 200,00 |
| Elementierte Innenwände | 346 | 0,0% | 0,00 | -100% | 0,00 | 0,00 |
| Innenwände, sonstiges | 349 | 1,0% | 73 000,00 | -100% | 73 000,00 | 0,00 |
| Decken | 350 | 18,0% | | | | |
| Deckenkonstruktionen | 351 | 10,0% | 730 000,00 | -5% | 36 500,00 | 693 500,00 |
| Deckenbeläge | 352 | 4,0% | 292 000,00 | -100% | 292 000,00 | 0,00 |
| Deckenbekleidungen | 353 | 3,0% | 219 000,00 | -100% | 219 000,00 | 0,00 |
| Decken, sonstiges | 359 | 1,0% | 73 000,00 | -30% | 21 900,00 | 51 100,00 |
| Dächer | 360 | 10,0% | | | | |
| Dachkonstruktionen | 361 | 4,0% | 292 000,00 | -5% | 14 600,00 | 277 400,00 |
| Dachfenster, Dachöffnungen | 362 | 1,0% | 73 000,00 | -10% | 7 300,00 | 65 700,00 |
| Dachbeläge | 363 | 4,0% | 292 000,00 | -5% | 14 600,00 | 277 400,00 |
| Dachbekleidungen | 364 | 1,0% | 73 000,00 | -100% | 73 000,00 | 0,00 |
| Dächer, sonstiges | 269 | 0,0% | 0,00 | -100% | 0,00 | 0,00 |
| Zwischensummen Baukonstruktion: | | | 5 402 000,00 | - | 2 482 000,00 | 2 292 000,00 |
| B. TECHNISCHE ANLAGEN: | | | | | | |
| Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen | 410 | 4,0% | 292 000,00 | -90% | 262 800,00 | 29 200,00 |
| Wärmeversorgungsanlagen | 420 | 5,0% | 365 000,00 | -60% | 219 000,00 | 146 000,00 |
| Lufttechnische Anlagen | 430 | 2,0% | 146 000,00 | -100% | 146 000,00 | 0,00 |
| Starkstromanlagen | 440 | 4,0% | 292 000,00 | -100% | 292 000,00 | 0,00 |
| Fernmelde- u. infotech. Anlagen | 450 | 2,0% | 146 000,00 | -100% | 146 000,00 | 0,00 |
| Zwischensummen Technische Anlagen: | | | 1 241 000,00 | - | 1 065 800,00 | 175 200,00 |
| Wert der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz insgesamt: | | | | | | <u>3 095 200,00</u> |

* Abzüge auf Grund von: a) Nicht Mitverarbeitung; b) Abbruch bzw. Teilabbruch; c) Wertminderung

** nach Dipl.-Ing. (FH) Architekt Werner Seifert

abgespräch“ zwischen Bauherr und Architekt schafft Klarheit inwieweit vorhandene Bausubstanz abgebrochen bzw. entfernt oder erhalten werden soll. Im Rahmen der Grundlagenermittlung ist eine solche „Klärung der Aufgabenstellung“ ohnehin erforderlich.

Auf Grundlage der „neuen“ DIN 276 wird die gesamte Baumaßnahme nach Elementen wie folgt fixiert:

Beispiel:

320 Gründung:

322 Flachgründung: – nicht mitverarbeitet

324 Unterböden,
Bodenplatte: – komplett mitverarbeitet

325 Beläge auf
Bodenplatten: – in folgenden Bereichen erneuert und insofern größtenteils nicht mitverarbeitet: (Aufzählung der Bereiche) usw.

Die Ermittlung des Wertes der vorhandenen Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, beginnt dann mit der sorgfältigen Auswahl von einem oder (besser) mehreren Vergleichsobjekten. Da zunächst der Herstellungswert maßgeblich ist, muß selbstverständlich von aktuellen Neubauobjekten ausgegangen werden. Die Kosten von Vergleichsobjekten aus zurückliegenden Jahren müssen per Baupreisindex auf aktuelle Werte angepaßt werden. Stehen

mehrere Vergleichsobjekte zur Verfügung, können für die nachfolgenden Ermittlungen Mittelwerte gebildet werden. Sofern keine eigenen Vergleichsobjekte vorliegen, können die ausgewerteten Objekte des Baukosteninformationszentrums, Stuttgart [31] einen Anhalt bieten. Eine abschätzende Anpassung der Prozentanteile der Vergleichsobjekte an das „Sanierungsobjekt“ kann gegebenenfalls erforderlich sein.

Anschließend werden aus den Prozentanteilen der „Feinelemente“ (3. Ebene nach neuer DIN 276) die jeweiligen Einzelkosten ermittelt.

Abzüge von den errechneten Einzelkosten können sodann für jedes Element separat vorgenommen werden. Abzüge können enthalten:

- a) nicht Mitverarbeitung einzelner Elemente, Bereiche und Teile der Bausubstanz,
- b) Abbruch bzw. Teilabbruch von Bausubstanz,
- c) Wertminderung auf Grund eingeschränkter Gebrauchsfähigkeit der vorhandenen Bausubstanz.

Der Gesamtwert der vorhandenen Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, ergibt sich schließlich aus der Differenz zwischen dem Herstellungswert („Kosten“) der mitverarbeiteten Bausubstanz und dem Abzugswert.

[31] Baukosteninformationszentrum, BKI Baukosten.