

Dipl.-Ing. Werner Seifert, Würzburg

Zur Honorierung von neu hergestellten technischen Anlagen in Bestandsgebäuden

Anmerkungen zur Urteilsbesprechung von Heymann in BauR 2000, 1221 f.
Brandenburgisches OLG, Urteil vom 5.11.1999 – 4 U 47/99 – BauR 2000, 762

Das vorgenannte Urteil ist schon deshalb von großer praktischer Bedeutung, weil der dort entschiedene Fall in der Baupraxis zunehmend häufiger auftritt und zudem nicht unerhebliche Konsequenzen für die Honorierung der Fachplanerleistungen nach sich zieht:

Im Rahmen des Umbaus eines bestehenden Gebäudes sind die vorhandenen technischen Anlagen vollständig veraltet und unbrauchbar. Diese müssen deshalb komplett erneuert werden. Auch Teile davon können nicht verwendet werden.

Das brandenburgische OLG hat in einem solchen Fall entschieden, daß es sich bei solchen Leistungen nicht um Umbau oder Modernisierung i.S. von § 76 HOAI handelt und ein entsprechender Zuschlag deshalb nicht gerechtfertigt ist [1].

Mit seiner Urteilsbesprechung in BauR 2000, 1221 f. nimmt Heymann kritisch Stellung zu diesem Urteil. Er sieht insbesondere die §§ 76 und 3 HOAI falsch angewendet, was nach seiner Auffassung zu einem unzutreffenden Urteil geführt hat. Soweit erkennbar geht er davon aus, daß der Zuschlag nach § 76 HOAI auch einem Fachplaner zustehen muß, der in einem Bestandsgebäude eine neue technische Anlage plant, weil im Zuge dessen das Gebäude umgebaut oder – auf Grund der neuen technischen Anlage – wenigstens modernisiert wird.

Dazu muß folgendes angemerkt werden:

1. Überschrift der Vorschrift

Bis einschließlich HOAI 1988 war die Vorschrift nach § 76 lediglich überschrieben mit „Umbauten und Modernisierungen“. Die Erweiterung der amtlichen Überschrift mit der HOAI-Fassung von 1991 stellt aber nunmehr klar, daß die Vorschrift auf „Umbauten und Modernisierungen von Anlagen der Technischen Ausrüstung“ anzuwenden ist.

Soweit eine neue technische Anlage in ein bestehendes Gebäude eingebaut wird, handelt es sich dabei aber nicht um eine Umbau- oder Modernisierungsmaßnahme einer Anlage der Technischen Ausrüstung, sondern um deren Neubau.

2. Begriffe: „Umbauten“ und „Modernisierung“

Unstreitig läßt die Vorschrift nach § 76 HOAI einen Zuschlag nur bei Umbauten oder Modernisierungen zu. Die Begriffe „Umbauten“ und „Modernisierungen“ wird gemäß § 3 HOAI definiert.

„Umbauten“ sind i.S. von § 3 Nr. 5 HOAI als „Umgestaltung eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion und Bestand“ (des Objekts) zu verstehen.

Analog dazu ist die „Modernisierung“ eine „bauliche Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts ...“.

Demnach beschränken sich „Umbauten“ und „Modernisierungen“ nicht auf Gebäude [2]. Die Definitionen beziehen sich vielmehr auf Objekte. Deshalb ist weiter zu klären, was im Sinne der HOAI unter dem Begriff „Objekte“ verstanden werden muß.

3. Begriff: „Objekte“

Der Begriff „Objekte“ wird gemäß § 3 Nr. 1 definiert. Objekte sind demnach „Gebäude, sonstige Bauwerke, Anlagen, Freianlagen und raumbildende Ausbauten“. Der Begriff „Objekte“ ist damit deutlich weiter gefaßt als der Begriff „Gebäude“ und muß als übergeordneter Begriff verstanden werden [3]. Als Objekte i.S. von § 3 Nr. 1 HOAI gelten insofern aus-

[1] Brandenburgisches OLG, BauR 2000, 762; OLGR 2000, 11 ff., IBR 2000, 130.

[2] Pott/Dahlhoff/Kniffka, HOAI, 7. Aufl., § 3 Rdnr. 7.

[3] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 3 Rdnr. 2, Jochem, HOAI-Kommentar, 4. Aufl., § 3 Rdnr. 2.

drücklich auch „Anlagen“, z.B. in Form von betriebstechnischen Anlagen [4], also Anlagen bei der technischen Ausrüstung i.S. von § 68 HOAI.

4. *Schlußfolgerung für die Anwendung von § 76 HOAI*

Soweit entsprechend der Begriffsdefinition nach § 3 Nr. 5 und 6 HOAI mit § 76 HOAI Zuschläge für Umbauten und Modernisierungen von *Objekten* geregelt sind und die Vorschrift Bestandteil des Teil IX, Leistungen bei der Technischen Ausrüstung ist, können für die Anwendung der Vorschrift nach § 76 HOAI i. S. von § 3 Nr. 1 HOAI als Objekte nur diesbezügliche *Anlagen der Technischen Ausrüstung*, nicht aber die Gebäude, in denen die Anlagen-Objekte integriert sind, verstanden werden.

Werden also ausschließlich neue Objekte (Anlagen der Technischen Ausrüstung) in bestehende Gebäude eingeplant, kann für die Anwendung von § 76 HOAI kein Raum sein. Von dieser Schlußfolgerung ist auch das Oberlandesgericht bei seiner Urteilsfindung ausgegangen [5].

5. *Konsequenzen für die Honorierung von Neuanlagen in Bestandsgebäuden*

Soweit im Ergebnis § 76 HOAI bei vollständig neuen Anlagen der Technischen Ausrüstung keine Anwendung finden kann, muß dies analog dazu auch für die Anwendung von § 69 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 a HOAI (anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz) gelten. Hinsichtlich dieser Vorschrift wird man also auch nicht die anrechenbaren Kosten aus vorhandenen Baukonstruktionen bei der Neuherstellung von Anlagen der Technischen Ausrüstung in Bestandsgebäuden berücksichtigen können. Die sinngemäße Anwendung von § 10 Abs. 3 a HOAI kann einen Ausgleich bei den anrechenbaren Kosten für Anlagenteile der Technischen Ausrüstung nämlich nur dann gewähren, wenn bestehende Anlagenteile planerisch zu berücksichtigen sind, dafür aber keine anrechenbaren Kosten aus der Neuherstellung entstehen, weil diese bereits vorhanden sind.

Die Nichtanwendbarkeit von sowohl § 76 als auch § 69 Abs. 4 mag in solchen Fällen als unbillig empfunden werden, weil gegenüber der Planung von Anlagen der technischen Ausrüstung in Neubauten erhöhte Planungsanforderungen gegeben sein können. Dabei darf aber nicht übersehen werden, daß die Planungsanforderungen die Grundlage für die Honorarzoneneinordnung nach § 71 darstellen. Insofern sind insbesondere die Bewertungsmerkmale „Integrationsansprüche“ und „konstruktive Anforderungen“ zu berücksichtigen. Für Neuanlagen der Technischen Ausrüstung in Bestandsgebäuden führen also erhöhte Planungsanforderungen zu einer angemessenen Honorarzoneneinordnung und damit zu einem angemessenen Honorar.

Jochem schlägt ferner vor, die besonderen Schwierigkeiten in solchen Fällen „*mit einem Zuschlag analog dem Umbauszuschlag*“ abzugelten [6]. Dafür sieht die HOAI aber keine Regelung vor. Insofern wird von dieser Möglichkeit dann nicht Gebrauch gemacht werden können, wenn daraus eine Höchstsatzüberschreitung folgt.

Neben der Erhöhung des Honorarsatzes steht es den Vertragspartnern nach § 69 Abs. 6 HOAI schließlich frei, die Berücksichtigung von Kosten bei den anrechenbaren Kosten zu vereinbaren, die den Baukonstruktionen zuzuordnen sind, wenn Teile der Technischen Ausrüstung darin ausgeführt werden. Nach diesseitiger Auffassung können dazu auch vorhandene Konstruktionen in Bestandsgebäuden gehören.

Bei besonderen Anforderungen an die Ausführung kann schließlich entsprechend den Anspruchsvoraussetzungen nach § 5 Abs. 4 HOAI ein besonderes Honorar für Besondere Leistungen vereinbart werden, soweit diese zu den Grundleistungen hinzutreten.

[4] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O., § 3 Rdnr. 3 a.

[5] Brandenburgisches OLG, BauR 2000, 762; OLG 2000, 11 ff., IBR 2000, 130; ebenso: Jochem, a. a. O., § 76 Rdnr. 3; a. A.: Locher/Koebble/Frik, Kommentar zur HOAI, 7. Aufl., § 76 Rdnr. 2.

[6] Jochem, a. a. O., § 76 Rdnr. 3.