

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Werner Seifert, Würzburg

## Leistungsbeschreibung und Honorarvereinbarung im Architektenvertrag bei Baumaßnahmen an vorhandenen Objekten

**Abgrenzung von Leistungsarten, Erforderlicher Leistungsumfang und Leistungsbeschreibung, Besonderheiten bei der Honorarabrechnung**

### I. Einleitung

Zur Einführung der HOAI vor 30 Jahren waren Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden die Ausnahme. Heute ist der Modernisierungsmarkt volkswirtschaftlich am Neubau vorbeigezogen [1]. Bauen im Bestand ist ein starker Wachstumsmarkt [2] und wird es auch langfristig bleiben.

Bei der Vertragsgestaltung greifen Bauherrn und Architekt aber nach wie vor auf Muster zurück, die für Neubaumaßnahmen entwickelt wurden. Auch die HOAI, die primär als Neubauverordnung verfasst wurde, ist nur rudimentär auf Baumaßnahmen im Bestand ausgerichtet. Für solche Baumaßnahmen gibt es also weder geeignete allgemeine Leistungsbeschreibungen noch darauf besonders abgestimmte Honorarregelungen. Es ist also an der Zeit, sich mit Leistungsbeschreibung und Honorarvereinbarung im Architektenvertrag bei Baumaßnahmen an vorhandenen Objekten verstärkt auseinander zu setzen.

### II. Leistungsarten beim Bauen im Bestand

Die Weichen für spätere Honorarstreitigkeiten werden vielfach bereits bei der Vertragsgestaltung gestellt. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden werden dabei häufig als „Sanierung“ bezeichnet. Darüber hinaus können

in Architektenverträgen eine Vielzahl weiterer Begriffe vorgefunden werden, die geeignet sind, eine babylonische Sprachverwirrung hervorzurufen, die wiederum zu erheblichen Problemen bei der Vertragsabwicklung führen kann [3].

Hinsichtlich des Bauens im Bestand sind nach der Legaldefinition des § 3 HOAI folgende Leistungsarten bestimmt:

- Umbauten § 3 Nr. 5 HOAI  
→ Wesentliche Eingriffe in die Konstruktion des Objekts [4]
- Modernisierungen § 3 Nr. 6 HOAI  
→ Maßnahmen zur Standarderhöhung eines Objekts
- Instandsetzungen § 3 Nr. 10 HOAI  
→ Reparaturmaßnahmen an einem Objekt
- Instandhaltungen § 3 Nr. 11 HOAI  
→ Verschönerungsmaßnahmen an einem Objekt

[1] Baugewerbe 9/2006, S. 40.

[2] IBR-online, News Nr. 7899.

[3] Nicht nur bei 1. Mose 11,4-8.

[4] Davon erfasst sich auch nichttragende Konstruktionen.

Unter Berücksichtigung von vorhandener Bausubstanz kommen darüber hinaus auch folgende Leistungen in Betracht, die honorar-technisch gleichwohl als Neubauten einzuordnen sind.

- Wiederaufbauten § 3 Nr. 3 HOAI
  - Neuherstellung eines zerstörten Objektes auf vorhandener Bausubstanz
- Erweiterungsbau § 3 Nr. 4 HOAI
  - Anbau oder Aufstockung bei einem Objekt

Schließlich kann auch ein raumbildender Ausbau in bestehenden Gebäuden durchzuführen sein.

Auf Grund der besonderen Honorarvorschriften der HOAI für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kommt es bei der vertraglichen Vereinbarung insbesondere auf folgende Unterscheidung an:

- Neubauten (einschließlich Erweiterungsbauten und Wiederaufbauten)
- Umbauten und Modernisierungen (§ 24)
- Instandsetzungen und Instandhaltungen (§ 27)
- Raumbildende Ausbauten (§ 25)

### **III. Erforderlicher Leistungsumfang und Leistungsbeschreibung**

#### **1. Allgemeine Anmerkungen**

Entgegen der eindeutigen Intension des Ordnungsgebers und trotz der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs [5] beschränken sich vertragliche Vereinbarungen zum geschuldeten Leistungsumfang nach wie vor vielfach auf die Leistungsbilder der HOAI. Als Aufzählung von Tätigkeiten, die bei Neubauten zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen als erforderlich anzusehen sind [6], sind die Leistungsbilder der HOAI bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden jedoch schlicht ungeeignet.

Hinsichtlich der Leistungspflichten des Architekten kommt es zunächst auf die vertragli-

che Vereinbarung und den geschuldeten Werkerfolg an. Im Hinblick auf die Honorarabrechnung muss aber zwischen Grundleistungen, Besonderen Leistungen sowie gegebenenfalls Leistungen außerhalb der HOAI unterschieden werden.

#### **2. Grundleistungen**

Analog zu Neubaumaßnahmen und der dafür entwickelten Erkenntnis, dass die einzelnen Leistungsphasen systematisch aneinander anknüpfen und aufeinander aufbauen [7], wird die Auffassung vertreten, dass auch bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden grundsätzlich alle Leistungsphasen eines Leistungsbildes erforderlich und in vollem Umfang anzusetzen seien [8]. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass bei Baumaßnahmen im Bestand aus technischer Sicht vielfach nur ein eingeschränkter Leistungsumfang erforderlich ist. Honorarrechtlich regelt die HOAI solche Tatbestände über die Minderungsvorschriften des § 5 Abs. 1 (Einschränkung bei den Leistungsphasen) und Abs. 2 (Einschränkung bei den Grundleistungen und bei Teilen von Grundleistungen [9]).

Eine Überprüfung, ob und in welchem Umfang ein Fall nach § 5 Abs. 1 und 2 vorliegt, kann bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden gleichsam rückwärts vorgenommen werden. Zeigt sich, dass spätere Leistungsphasen nicht erforderlich sind, ist damit auch erkennbar, dass vorgeschaltete Leistungsphasen ebenfalls nicht erforderlich waren. Dies erleichtert die Untersuchung insbesondere bei den schwer abzugrenzenden Leistungsphasen 2 und 3.

Bei allen Baumaßnahmen ist in der Regel eine vollständige Objektüberwachung der Leistungsphase 8 erforderlich.

Die Vergabeleistungen der Leistungsphasen 6 und 7 sind dann nicht in vollem Umfang er-

[5] BGH, BauR 2004, 1640; IBR 2004, 512, 513; BGH, BauR 1999, 187; IBR 1999, 170 m.w.N.; BGH, BauR 1997, 154; IBR 1997, 110 m.w.N.

[6] § 2 Abs. 2 HOAI.

[7] Locher/Koebler/Frik, § 15 Rdnr. 9.

[8] OLG Hamm, BauR 2002, 1113; IBR 2002, 427.

[9] A.A. BGH, BauR 2006, 693; IBR 2006, 272 m.w.N., der offensichtlich davon ausgeht, dass es bei § 5 Abs. 2 nur um (ganze) Grundleistungen geht.

forderlich, wenn freie Vergaben oder Bauleistungen in Eigenleistung durchgeführt werden sollen. Bei Eigenleistungen erfolgt zwar ein Ausgleich bei den anrechenbaren Kosten über § 10 Abs. 3 Nr. 1 HOAI. Hinsichtlich des Auftragsumfangs muss aber der tatsächlich übertragene beziehungsweise notwendige Leistungsumfang untersucht werden.

Die Leistungsphase 5 ist bei Umbauten regelmäßig erforderlich [10]. Bei reinen Modernisierungen oder Instandsetzungen ist die Ausführungsplanung allerdings vielfach und bei Instandhaltungen regelmäßig obsolet.

Hinsichtlich der Leistungsphase 4 ist bei Umbauten und Modernisierungen eine öffentlich-rechtliche Genehmigung in vielen Fällen nicht und bei Instandsetzungen und Instandhaltungen grundsätzlich nicht erforderlich. Allein die Prüfung, ob für eine Baumaßnahme eine Genehmigungspflicht vorliegt, führt noch nicht dazu, dass die Leistungsphase 4 als notwendig anzusehen ist. Dies ist vielmehr im Rahmen der Grundlagenermittlung, Leistungsphase 1 beziehungsweise der Vorplanung, Leistungsphase 2 gegebenenfalls durch Vorverhandlungen mit der Behörde zu klären. Auch das Führen von Korrespondenz mit Versorgungsunternehmen reicht für eine Abrechnung der Leistungsphase 4 nicht aus [11].

Die Leistungsphasen 2 und 3 sind immer dann erforderlich, wenn ein neues Planungskonzept zu erarbeiten ist. Ein solches bedingt mindestens eine Veränderung von Grundrissen und/oder Fassaden. Insofern beschränkt sich die Notwendigkeit dieser Leistungsphasen in aller Regel auf Umbaumaßnahmen. Benötigt der Auftraggeber noch vor der Vergabe eine Kostenschätzung und/oder eine Kostenberechnung, sind zunächst die Vorplanung und die Entwurfsplanung, gegebenenfalls in Teilbereichen, tangiert. Sind jedoch Kostenermittlungen abweichend vom System der DIN 276/04.81 erforderlich [12], handelt es dabei sich nicht mehr Grundleistungen der Leistungsphasen 2 und 3, sondern um Besondere Leistungen [13].

Die Leistungsphase 1 ist regelmäßig bei allen Baumaßnahmen im Bestand erforderlich. Sie darf in keinem Fall vernachlässigt werden, denn die Aufgabenstellung in funktionaler,

technisch-konstruktiver, gestalterischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht, sowie der dafür erforderliche Leistungsbedarf sind bei Baumaßnahmen im Bestand ungleich schwieriger zu klären als bei Neubauten.

### 3. Besondere Leistungen

Um Besondere Leistungen handelt es sich immer dann, wenn besondere Anforderungen an die Ausführung des Auftrags gestellt werden, die über die allgemeinen Grundleistungen hinausgehen oder diese ändern (§ 2 Abs. 3 HOAI).

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist als Grundlage für die Leistungsphase 1 zunächst die Frage zu klären, ob beziehungsweise in welchem Umfang der Bestand überhaupt erhalten werden soll bzw. kann. Hierzu sind regelmäßig technische Aufnahmen und Untersuchungen sowie Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchzuführen. Bestandspläne sind mindestens zu überprüfen. In vielen Fällen sind solche Planungsgrundlagen aber zu überarbeiten oder erst herzustellen. Im Bereich der Kostenplanung sind als Grundleistungen nach DIN 276/04.81 erstellte Kostenermittlungen in der Regel ungeeignet. Kostenermittlungen nach Gewerken oder Elementen sind jedoch bereits als Besondere Leistungen einzuordnen.

Vertragliche Vereinbarungen für erforderliche Besondere Leistungen werden allerdings selten in ausreichendem Maße getroffen. Mangelt es für bereits erbrachte Besondere Leistungen an einer schriftlichen Honorarvereinbarung, scheidet ein Honoraranspruch auf Grund von § 5 Abs. 4 HOAI allerdings regelmäßig aus [14].

### 4. Leistungen außerhalb der HOAI

Aus dem Umkehrschluss von § 2 Abs. 3 Satz 1 HOAI ergibt sich, dass Leistungen außerhalb der HOAI immer dann vorliegen, wenn diese nicht im Zusammenhang mit der Ausführung

[10] OLG Hamm, BauR 2002, 1113; IBR 427.

[11] OLG Köln, IBR 2000, 333.

[12] Z.B. so genannte Elementermittlungen oder nach Gewerken bzw. Vergabeeinheiten.

[13] Seifert, in: FS für Motzke, S. 393.

[14] OLG Oldenburg, BauR 2005, 1684 (Ls.); IBR 2005, 551; OLG Köln, IBR 2000, 334.

eines Auftrags von Architektenleistungen i. S. der HOAI stehen. Über die Grundleistungen hinausgehende Tätigkeiten sind also nicht automatisch als Besondere Leistungen einzuordnen. So sind einem Architekten übertragene Zusatzleistungen, für die keine sachliche Nähe zu Grundleistungen vorliegt, keine Besonderen Leistungen, sondern Leistungen außerhalb der HOAI [15]. Das gilt beispielsweise für Sicherungsmaßnahmen an einer Fassade [16]. Ebenfalls nicht von der HOAI erfasst sind Leistungen für den Sicherheits- und Gesundheitskoordinator nach der Baustellenverordnung (SiGeKo) [17] oder für Brandschutzgutachten.

Tätigkeiten, die in der HOAI zunächst ausdrücklich als Besondere Leistung bezeichnet sind, beispielsweise Bestandsaufnahmen an einem bestehenden Gebäuden, die aber vor Vertragsschluss und damit nicht im Zusammenhang mit Grundleistungen zu erbringen sind, werden als „isolierte Besondere Leistungen“ bezeichnet [18], sind aber letztlich Leistungen außerhalb der HOAI. Das gilt auch für Besondere Leistungen, die nach Vertragsbeendigung geschuldet werden. Gilt für solche Leistungen das Preisrecht der HOAI nicht, so ist dafür die übliche Vergütung geschuldet (§ 632 Abs. 2 BGB) [19].

## 5. Leistungsbeschreibung

### a) Konventionelle Leistungsbeschreibungen

Eine an den Leistungsphasen der HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung zu den Leistungspflichten stellt zwar nach wie vor den Regelfall bei Architektenverträgen dar. Eine solche kann sich jedoch für beide Parteien als nachteilig erweisen. Zum einen sind die auf diese Weise vereinbarten Arbeitsschritte dann regelmäßig abzarbeiten [20]. Umgekehrt erhält auch der Auftraggeber in Teilbereichen nicht das, was er benötigt [21]. Insofern ist es erforderlich bei der Leistungsbeschreibung von Architektenleistungen neue Wege zu beschreiten. Grundsätzlich bieten sich dafür zwei Beschreibungsmöglichkeiten an:

- Beschreibung von Etappenzielen der Planung
- Beschreibung der Beschaffenheit des Werkes

### b) Leistungsbeschreibungen nach Teilerfolgen

Leistungsbeschreibungen nach Teilerfolgen bestimmen den Weg zum Gesamterfolg. Sie sind also gleichsam Etappenziele, die zu erreichen sind und dabei den konkreten Planungsablauf berücksichtigen. Dabei geben die Leistungsbilder der HOAI eine sinnvolle Struktur vor. Die Teilerfolge selbst sollten aber abgekoppelt von Grundleistungen definiert werden. Die Vertragspartner sollten abstimmen, welche Leistungsinhalte vom Auftragnehmer nachweisbar erbracht werden können und für den Auftraggeber auch wertvoll sind.

Teilerfolge der Planung können beispielsweise bis zur Genehmigungsplanung sein:

- *Vorplanung, bestehend aus: Vorentwurfszeichnung mit einem Lageplan, M. 1:500, allen Grundrissen, allen Ansichten und einen Prinzipschnitt, M. 1:200, jeweils mit Hauptmaßen, Baubeschreibung und Kostenschätzung jeweils in der Systematik der DIN 276/06.93, 2. Gliederungsebene;*
- *Entwurf, bestehend aus: Entwurfszeichnungen mit einem Lageplan M. 1:200, allen Grundrissen mit Nutzungsnachweis, allen Ansichten, Längs- und Querschnitt, M. 1:100, mit allen wesentlichen Maßen, die auch eine Berechnung der Flächen und Rauminhalte i. S. der DIN 277 zulassen, Baubeschreibung und Kostenberechnung jeweils in der Systematik der DIN 276/06.93, 3. Gliederungsebene;*
- *Genehmigungsplanung, bestehend aus allen für die Baugenehmigung notwendigen Bauzeichnungen mit den erforderlichen Eintragungen und Vermaßungen, Ausfüllen der Bauantragsmappen und erforderlichen Baubeschreibungen; Einreichen der Unterlagen, ergänzen und korrigieren der Unter-*

[15] KG, IBR 2006, 564.

[16] A.a.O.

[17] Quack, BauR 2002, 541; OLG Celle, BauR 2004, 1649.

[18] Locher/Koebble/Frik, § 2 Rdnr. 17.

[19] Locher/Koebble/Frik, § 5 Rdnr. 35.

[20] BGH, BauR 2004, 1640; IBR 2004, 512, 513 m. w. N.

[21] Bei einer Vereinbarung von § 15 wird beispielsweise lediglich eine unzureichende Kostenplanung nach DIN 276/04.81 geschuldet; Seifert, in: FS für Motzke, S. 393.

*lagen soweit erforderlich, bis zur Erteilung der Baugenehmigung.*

Verschiedene Leistungen an einem Gebäude

→§23

Hierzu empfehlen sich gegebenenfalls weitergehende Beschreibungen insbesondere zum Umfang, zur Ausarbeitungstiefe sowie zur Form der Ausarbeitungen der geschuldeten Unterlagen.

Die Abrechnung mit getrennten anrechenbaren Kosten führt über die Degression der Honorartafeln im Allgemeinen zu einem höheren Gesamthonorar. Ausnahmen können sich bei Anwendungsfällen von §22 Abs.2 oder §23 Abs.1 ergeben.

### **c) Leistungsbeschreibungen zur Beschaffenheit des Werkes**

Leistungsbeschreibungen zur Beschaffenheit des Werkes bestimmen den geschuldeten Enderfolg. Dieser kann für folgende Bereiche des Architektenwerkes beschrieben werden:

- Funktionen
- Konstruktionen
- Gestaltung
- Kosten
- Termine

Dazu können Raumprogramme, Funktions- und Baubeschreibungen formuliert werden, die in ihrer Ausarbeitungstiefe variiert werden können.

### **b) Zeitliche Trennung (§21 HOAI)**

Im Gegensatz zu Neubauten werden Umbauten und Modernisierungen und andere Maßnahmen an bestehenden Gebäuden vielfach in zeitlich getrennten Einzelabschnitten planerisch bearbeitet und baulich durchgeführt. Hier greift §21 HOAI. Die in der Literatur verkannte Bedeutung der Vorschrift [22] entfaltet diese also insbesondere bei Baumaßnahmen im Bestand.

### **d) Kombinationsbeschreibungen**

Mit Kombinationsbeschreibungen können über Teilerfolge zunächst der Weg zum Gesamterfolg und darüber hinaus die Beschaffenheit des Architektenwerkes definiert werden.

Entgegen der vielfach vertretenen Auffassung geht es bei dieser Vorschrift allerdings nicht um eine Unterbrechung bei den Leistungsphasen, also im Planungsablauf [23]. Bei §21 kommt es vielmehr auf räumlich beziehungsweise planerisch begrenzbare Abschnitte innerhalb der einzelnen Leistungsphasen an, die zeitlich versetzt bearbeitet werden und für die getrennte anrechenbare Kosten ermittelt werden können [24]. Das kann beispielsweise für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Schulgebäude gelten, bei dem die Leistungsphasen 1 bis 5 in einem Zuge und die Leistungsphasen 6 bis 8 für verschiedene Gebäudebereiche nur zeitlich getrennt (z.B. in den Schulferien) durchgeführt werden können. Für solche Planungs- und Bauabschnitte lassen sich getrennte anrechenbare Kosten ermitteln.

## **IV. Besonderheiten beim Architektenhonorar**

### **1. Objektgliederung bzw. Abrechnungseinheiten**

#### **a) Übersicht**

In vielen Fällen ist die – allerdings vertraglich vielfach vernachlässigte – Objektgliederung der Dreh- und Angelpunkt für ein auskömmliches Architektenhonorar. Die HOAI kennt drei Trennungstatbestände:

Zeitliche Trennung  
Mehrere Gebäude

→§21

→§22

#### **c) Mehrere Gebäude (§22 HOAI)**

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Objekten liegen in vielen Fällen mehrere Gebäude vor. Dies ist beispielsweise dann der Fall wenn Schulen mit Turnhallen und Hauemeisterhaus umgebaut und modernisiert werden.

[22] Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, §21 Rdnr. 1.

[23] A. A. Locher/Koeble/Frik, §21 Rdnr. 4–5; Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, §21 Rdnr. 4 ff., Borgmann, BauR 1994, 707; Motzke/Wolff, 3. Aufl., S. 420 ff.

[24] Korbion/Mantscheff/Vygen, §21 Rdnr. 4a ff.

Vielfach werden mehrere Bestandsgebäude mittels Neubau miteinander verbunden. Fraglich ist dann, ob nach wie vor mehrere Gebäude i. S. von § 22 Abs. 1 vorliegen oder die Selbständigkeit der Gebäude durch die Baumaßnahme aufgegeben wurde. Hierbei ist auf die Frage abzustellen, ob die Gebäude nach Durchführung der Baumaßnahme unter funktionalen und technischen Gesichtspunkten noch als selbständig anzusehen sind.

#### **d) Verschiedene Leistungen an einem Gebäude (§ 23 HOAI)**

Wird die funktionale Selbständigkeit mehrerer umzubauender Gebäude durch einen Verbindungsbaukörper aufgegeben, der auch als Erweiterungsbau anzusehen ist, kann ein Trennungstatbestand nach § 23 vorliegen. Für eine getrennte Honorarabrechnung kommt es dann nicht mehr darauf an, ob mehrere Gebäude vorliegen. Eine getrennte Honorarberechnung ist nach § 23 Abs. 1 auch dann vorgesehen, wenn Umbau und Erweiterungsbau als verschiedene Leistungen an einem einheitlichen Gebäude durchgeführt werden. Entscheidend ist, ob eine Trennung möglich ist [25]. Dies ist der Fall, wenn beide Leistungen nach technischen bzw. geometrischen Gesichtspunkten trennbar sind. Nicht entscheidend ist, dass es sich funktional um eine trennbare Baumaßnahme handelt [26]. Dieses Kriterium ist für die Abgrenzung von mehreren Gebäuden maßgeblich [27], nicht aber für verschiedene Leistungen an einem Gebäude.

Von § 23 nicht erfasst sind Leistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen. Daraus ergibt sich, dass entgegen der h. M. eine getrennte Abrechnung mit getrennten Zuschlägen von Umbauten und Modernisierungen (§ 24) auf der einen Seite und Instandsetzungen und Instandhaltungen (§ 27) auf der anderen Seite an einem Gebäude grundsätzlich nicht möglich ist [28].

## **2. Anrechenbare Kosten**

Sowohl bei Umbauten und Modernisierungen als auch bei Instandsetzungen und Instandhaltungen bilden die anrechenbaren Kosten eine wesentliche Honorargrundlage. Dazu hat der Bundesgerichtshof geklärt, dass diese durch den Vertragsgegenstand bestimmt und

begrenzt werden [29]. Daraus folgt, dass Kosten für Bauleistungen, die an einem Bestandsgebäude neben den vertragsgegenständlichen Leistungen parallel durchgeführt werden, nicht zu den anrechenbaren Kosten gehören können.

Bei Baumaßnahmen im Bestand sind darüber hinaus zwei Ausgleichsvorschriften bei den anrechenbaren Kosten zu beachten:

- § 10 Abs. 3 Nr. 4:  
Vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile
- § 10 Abs. 3 a:  
Mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz

Auch diese Kosten sind durch den Vertragsgegenstand bestimmt und begrenzt.

Mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz muss fest mit dem Gebäude verbunden sein [30]. Davon abzugrenzen sind lose Baustoffe oder Bauteile, die vorhanden oder vorbeschafft sein können. Dachziegel, die beispielsweise abgedeckt und nach der Erneuerung eines Dachstuhls wieder für die Dachdeckung genutzt werden, sind nicht mehr Bausubstanz i. S. von Abs. 3a, sondern vorhandene Baustoffe i. S. von Abs. 3 Nr. 4. Diese sind also nicht „angemessen“, unter Berücksichtigung des Leistungsanteils des Planers bei den anrechenbaren Kosten zu anzusetzen. Dafür ist schlicht der ortsübliche Preis zu ermitteln.

Weil es bei beiden Vorschriften um einen Ausgleich bei den anrechenbaren Kosten geht, können damit auch kein Mehraufwand bei der Leistungserbringung [31] oder ein erhöhter Schwierigkeitsgrad [32] berücksich-

[25] OLG Karlsruhe, BauR 2005, 769 (Ls.), IBR 2005, 494.

[26] A. A. OLG Hamm, BauR 2006, 1766; IBR 2006, 565.

[27] BGH, BauR 2002, 817; IBR 2002, 198 m. w. N.; OLG Jena, BauR 2005, 1070 (Ls.); IBR 2005, 265.

[28] Korbion/Mantscheff/Vygen, § 27 Rdnr. 4; Locher/Koebler/Frik, § 27 Rdnr. 3; a. A.: Pott/Dahnhof/Kniffka/Rath, § 24 Rdnr. 7; Neuenfeldt/Baden/Dohna/Groscurth, § 27 Rdnr. 4; Hartmann, § 24 Rdnr. 18; Löffelmann/Fleischmann, Rdnr. 1014; Motzke/Wolff, S. 461; bis zur 8. Aufl. auch: Locher/Koebler/Frik, § 27 Rdnr. 3.

[29] BGH, BauR 2006, 693; IBR 2006, 208; BGH, BauR 2003, 566; IBR 2003, 203 m. w. N.; BGH, BauR 1999, 1045; IBR 1999, 324 m. w. N.

[30] Seifert, BauR 1999, 304.

[31] Ausgleich über die Zuschläge bei § 24 Abs. 1 bzw. § 27.

[32] Ausgleich über die Honorarzoneneinordnung nach § 11.

tigt werden. Bestandsaufnahmen oder Voruntersuchungen sind Besondere Leistungen an vorhandener Bausubstanz und stellen keine Mitverarbeitung i. S. von § 10 Abs. 3a dar. Neben der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs [33] ist schließlich auf die inzwischen umfangreiche Literatur zu § 10 Abs. 3a zu verweisen [34].

### 3. Honorarzone

Bei Neubauten richtet sich das Honorar nach der Honorarzone, der das Objekt angehört (§ 10 Abs. 1). Insofern sind hier die Vorschriften der §§ 11 und 12 zu beachten. Im Zweifel kommt es auf eine objektive Beurteilung der für die Bewertung maßgeblichen Kriterien in § 11 HOAI an [35].

Demgegenüber ist das Honorar bei Umbauten und Modernisierungen nach der Honorarzone zu ermitteln, der der Umbau oder die Modernisierung bei sinngemäßer Anwendung des § 11 zuzuordnen ist. Damit ist bei § 24 Abs. 1 nicht das umzubauende Gebäude einzuordnen, sondern die vertragsgegenständliche Leistung. Auf die Objektliste (§ 12) kommt es dabei grundsätzlich nicht an. Die Honorarzone wird also bei Umbauten und Modernisierungen vielfach von der Honorarzone abweichen, der das jeweilige Gebäude bei einem Neubau zuzuordnen wäre [36].

Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen ist das Honorar dagegen nach der Honorarzone zu ermitteln, der das Gebäude nach den §§ 11 und 12 zuzuordnen ist. Bei § 27 geht es also, ebenso wie beim Neubau und abweichend zu § 24, nicht um eine Leistungseinordnung, sondern um eine Gebäudeeinordnung. Ist an einem Bestandsgebäude zunächst eine Instandsetzung oder Instandhaltung vorgesehen, zeigt sich im Laufe der Planung aber, dass schließlich ein Umbau oder eine Modernisierung des Gebäudes erforderlich ist, wird dies in vielen Fällen zu einer veränderten Honorarzone führen.

### 4. Honorarerhöhungsvorschriften

#### a) Umbauten und Modernisierungen (§ 24 Abs. 1)

Der Honorarzuschlag nach § 24 Abs. 1 wird allgemein unscharf als „Umbauszuschlag“ be-

zeichnet. Dies ist schon deshalb unglücklich, als dieser auch in Fällen einer reinen Modernisierung zum Tragen kommt. In der Regel liegen aber Mischformen von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Der Mindestzuschlag beträgt ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad 20%. Durchschnittlich ist der Schwierigkeitsgrad bei Honorarzone III [37]. Der Mindestzuschlag nach § 24 Abs. 1 ist Bestandteil des Mindestsatzhonorars [38].

Als Honorarzuschlag erhöht dieser das Honorar, das für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen berechnet wurde. Dieser bezieht sich also auf das Honorar des gesamten Objekts. Eine Trennung nach Neubauteilen und Bestandbauteilen ist schon deshalb nicht möglich, weil sich der Zuschlag auf das für die Baumaßnahme berechnete Honorar und nicht auf die anrechenbaren Kosten bezieht. Soweit dagegen eine Trennung i. S. von § 23 Abs. 1 HOAI möglich ist, kann der Zuschlag nur auf das Honorar für den Umbaubereich, nicht aber für den Erweiterungsbau gerechnet werden [39]. Ist eine solche Trennung allerdings nicht möglich und scheidet deswegen auch eine Anwendung von § 23 Abs. 1 aus, ist der Zuschlag insgesamt auf das einheitlich berechnete Honorar zu berechnen oder vollständig nicht anzusetzen. Im Zweifel muss auf den Schwerpunkt der Leistung abgestellt werden [40].

#### b) Raumbildende Ausbauten (§ 25)

Abweichend von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt der Mindesthonorarzuschlag bei raumbildenden Ausbauten in bestehenden Gebäuden ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad (Honorarzone III)

[33] BGH, BauR 2003, 745; IBR 2003, 255, 256 m. w. N.

[34] Auswahl: Korbion/Mantscheff/Vygen, § 10 Rdnr. 34 ff.; Locher/Koebler/Frik, § 10 Rdnr. 89 ff.; Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, § 10 Rdnr. 20 ff.; Rath, in: FS für Werner, S. 161; H. Mantscheff, in: FS für Mantscheff, S. 23; Grünenwald, BauR 2005, 1234; Siemon, DAB 2003, Heft 5, S. 40; Seifert, BauR 1999, 304; Frik, DAB 1988, Heft 10, S. 1405.

[35] BGH, BauR 2004, 354; IBR 2004, 78 m. w. N.

[36] Motzke/Wolff, S. 445 f.

[37] Korbion/Mantscheff/Vygen, § 24 Rdnr. 14; Locher/Koebler/Frik, § 24 Rdnr. 17; Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, § 24 Rdnr. 4; a. A. Osenbrück, in: FS für Jagenburg, S. 725.

[38] KG, IBR 2000, 389.

[39] OLG Karlsruhe, BauR 2005, 769 (Ls.); IBR 2005, 494.

[40] Korbion/Mantscheff/Vygen, § 27 Rdnr. 5; a. A. OLG Hamm, BauR 2006, 1766; IBR 2006, 565.

25%. Weil der Zuschlag bei der Planung „in bestehenden Gebäuden“ vorgesehen ist, muss das Gebäude dafür nach h.M. nicht bereits körperlich hergestellt sein. Es genügt, wenn dafür die Hochbauplanung fertiggestellt ist [41].

Die Anwendung des §25 kommt allerdings nur in Betracht, wenn einem Auftragnehmer Leistungen beim raumbildenden Ausbau isoliert übertragen werden (§25 Abs.1). Werden ein Umbau und ein raumbildender Ausbau an einem Gebäude durch denselben Architekten durchgeführt, kommt eine getrennte Abrechnung nach §23 Abs.1 nicht in Betracht (§23 Abs.1 Satz2). Nach dem Wortlaut des §25 Abs.1 Satz1 sind die Honorare von solchen Kombinationsaufträgen dann stets als Gebäudeplanung abzurechnen, selbst wenn der Schwerpunkt der Leistung beim raumbildenden Ausbau liegen sollte.

Die Vorschrift des §25 Abs.1 Satz2 bestimmt, dass bei Kombinationsaufträgen dies bei den für diese Leistungen festgesetzten Mindest- und Höchstsätzen zu berücksichtigen ist. Vereinbaren die Parteien in einem solchen Fall nur den unteren Honorarsatz nach der Honorartafel des §16 Abs.1, der bereits bei einer isolierten Gebäudeplanung das Mindesthonorar bestimmt, wird der Vorschrift nicht entsprochen, so dass dies zu einer verdeckten Unterschreitung der Mindestgebühr führen muss. Bei Kombinationsaufträgen muss also der preisrechtlich bestimmte Mindestsatz über dem Mindestsatz der Honorartafel des §16 Abs.1 liegen.

### **c) Instandsetzungen und Instandhaltungen (§27)**

Bei Instandsetzungen und Instandhaltungen i.S. von §27 ist kein Honorarzuschlag, sondern eine Erhöhung des Vomhundertsatzes bei der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) vorgesehen. Unabhängig vom

Schwierigkeitsgrad der Bauaufgabe kann dabei der Vomhundertsatz der Objektüberwachung von 31 v.H. um maximal 50% erhöht werden. Dafür bedarf es aber der Schriftform bei Auftragserteilung [42]. Bei §27 gibt es keine Mindesterrhöhung.

### **V. Zusammenfassung**

Baumaßnahmen im Bestand gehören nicht mehr zu den exotischen Bauaufgaben. Bei der Vertragsgestaltung sollte der Vertragsgegenstand sorgfältig ausformuliert und dabei allein preisrechtlich bestimmte Begriffe verwendet werden. Bei den vielfältigen Fallgestaltungen lassen sich die Leistungspflichten des Architekten nicht über so genannte „Ankreuzverträge“ in den Griff bekommen, die allein auf die Grundleistungen des §15 HOAI Bezug nehmen. Leistungsbeschreibungen können demgegenüber sinnvolle Teilerfolge und zu erreichende Enderfolge zur Beschaffenheit des Werkes definieren. Bei der Honorarvereinbarung sind die zahlreichen Besonderheiten der HOAI zu beachten, ohne die das Honorar für den Planer von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden regelmäßig nicht auskömmlich ist.

Es bleibt abzuwarten, ob eine seit mehr als 10 Jahren überfällige Neufassung der Honorarordnung den vielfältigen Fallgestaltungen von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden besser gerecht werden kann als die jetzige HOAI. Die Problematik liegt in der Vielfalt der möglichen Fallgestaltungen. Der Wunsch nach Vereinfachung der Honorarordnung bei einer Zunahme solcher Bauaufgaben und den damit verbundenen zahlreichen Besonderheiten gleicht der Quadratur des Kreises.

[41] Locher/Koebler/Frik, §25 Rdnr.8; Budde, in: Thode/Wirth/Kuffer, §19 Rdnr.27; Theis/Fischer, Rdnr.332; im Ergebnis auch: Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, §25 Rdnr.5.

[42] Locher/Koebler/Frik, §27 Rdnr.1; Korbion/Mantscheff/Vygen, §27 Rdnr.2; Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, §27; Neuenfeld/Baden/Dohna/Groscurth/Schmitz, §27 Rdnr.3; a.A. Hartmann, §27 Rdnr.2.