



## **Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist beim Planen und Bauen im Bestand immer zu berücksichtigen – sie ist mindestsatzrelevant!**

---

### **Kurzfassung:**

Beim Planen und Bauen im Bestand, also bei Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen, erbringt der Architekt oder Ingenieur Planungsleistungen in oder an vorhandener Bausubstanz. Diese vorhandene Bausubstanz wird dabei meist mehr oder weniger technisch oder gestalterisch mitverarbeitet und erhöht gemäß § 4 Abs. 3 HOAI 2013 bei der Honorarermittlung die anrechenbaren Kosten. Das OLG Köln hat mit seinem Urteil vom 29.12.2016<sup>1</sup> erneut bestätigt, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz bei der Honorarermittlung angemessen zu berücksichtigen ist und die anrechenbaren Kosten entsprechend erhöht: Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist mindestsatzrelevant.

---

### **Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist Bestandteil der Honorarberechnungsgrundlage**

Bei Umbauten und Modernisierungen, aber auch bei Instandsetzungen und Instandhaltungen, werden von Architekten- und Ingenieuren Planungsleistungen an Bestandsgebäuden oder andere Objekten i.S. der HOAI erbracht. In solchen Fällen hat sich der Planer mit der bestehenden Bausubstanz planerisch, also technisch oder gestalterisch<sup>2</sup>, im Rahmen seiner zu erbringenden Leistungen aneinanderzusetzen, ohne dass für diese Planungsleistungen anrechenbare Kosten nach § 4 HOAI entstehen. Nachdem jedoch der Planer bei der Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz nicht schlechter gestellt werden darf, als wenn er diese neu errichten würde<sup>3</sup>, ist sie bei der Honorarermittlung „angemessen“ zu berücksichtigen.

### **Mindestsatz Relevanz der mitzuverarbeitenden Bausubstanz**

Das OLG Köln hat am 29.12.2016<sup>4</sup> erneut bestätigt, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz mindestsatzrelevant ist. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz erhöht die anrechenbaren Kosten. Auch bei Vergleichsberechnungen, z.B. im Fall einer Überprüfung, ob eine Mindestsatzunterschreitung vorliegt, sind die anrechenbaren Kosten um die

---

<sup>1</sup> OLG Köln Urteil vom 29.12.2016 – 16 U 49/12

<sup>2</sup> § 2 Abs. 7 HOAI 2013

<sup>3</sup> BGH, Urteil vom 1986-06-19 - VII ZR 260/84

<sup>4</sup> OLG Köln, Urteil vom 29.12.2016 – 16 U 49/12

mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu erhöhen. Dies gilt auch für bereits geschlossene Verträge, also auch für solche, in denen die Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz nicht vereinbart wurde, zum Zeitpunkt der Kostenberechnung<sup>5</sup> keine Vereinbarung getroffen<sup>6</sup> oder die Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sogar explizit ausgeschlossen wurde.

### **Gerade noch zulässiges Honorar bei Mindestsatzunterschreitung**

Ob dadurch ein höheres Honorar geschuldet ist, hängt von der vertraglichen Vereinbarung ab, ist also abhängig vom Einzelfall. Jedoch wird eine Honorarvereinbarung immer dann unwirksam, wenn die Mindestsätze der HOAI unterschritten werden. Liegt eine Mindestsatzunterschreitung vor, schuldet der Besteller dann das gerade noch zulässige Honorar, welches auf Basis der anrechenbaren Kosten einschließlich der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu berechnen ist<sup>7</sup>.

### **Ein Zuschlag ersetzt nicht die mitzuverarbeitende der Bausubstanz**

Für die Anrechnung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist es nicht von Bedeutung, ob gleichzeitig ein Zuschlag<sup>8</sup> auf das Honorar vereinbart ist. Der Zuschlag bildet den „erhöhten Schwierigkeitsgrad der Leistung“ bei Umbauten, Modernisierungen oder auch Instandsetzungen ab. Hingegen handelt es sich bei der mitzuverarbeitenden Bausubstanz um den Anteil, den sich der Besteller erspart, wenn der Architekt und Ingenieur die vorhandene Bausubstanz gestalterisch oder konstruktiv mitverarbeitet. Beides – Zuschlag und die mitzuverarbeitende Bausubstanz – sind sich ergänzende Honorarbestandteile, die nebeneinander anzuwenden sind. Keinesfalls ersetzt ein Zuschlag die mitzuverarbeitende Bausubstanz.

### **Ermittlung der anrechenbaren Kosten aus mitzuverarbeitender Bausubstanz**

. Zunächst ist der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zu ermitteln und üblicherweise aus Neubaukosten zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zu berechnen<sup>9</sup>. Eine ausschließlich zeichnerische Darstellung der vorhandenen Bausubstanz, quasi als Bestandsaufnahme, reicht jedoch dafür nicht aus<sup>10</sup>. Je nach Erhaltungszustand ist eine Reduzierung durch den sogenannten „Wertefaktor“ oder „Zustandsfaktor“ vorzunehmen. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Regelfall bei einem Faktor geringer als 0,7 das Bauteil zu ersetzen<sup>11</sup> ist, da eine Weiterverwendung nicht sinnvoll wäre. In Fällen in denen ein ordnungsgemäßer Zustand vor der Mitverarbeitung erst wieder herzustellen ist, sind die Reparaturkosten dafür in Abzug zu bringen

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Architekt oder Ingenieur sich nicht in allen Leistungsphasen gleichermaßen mit der mitzuverarbeitenden Bausubstanz befassen muss. Der sogenannte „Leistungsfaktor“ berücksichtigt den Teil seiner Leistung, bei der der Planer die Bausubstanz auch tatsächlich mitverarbeitet, also sich mit dieser auseinandersetzt.

<sup>5</sup> § 4 Abs. 3 Satz 2 HOAI 2013

<sup>6</sup> BGH, Urteil vom 27.02.2003 - VII ZR 11/02

<sup>7</sup> OLG Köln, Urteil vom 29.12.2016 - 16 U 49/12

<sup>8</sup> § 6 Abs. 2 und 3 HOAI; § 12 Abs. 1 und 2 HOAI

<sup>9</sup> BGH, Urteil v. 19.06.1986 - VII ZR 260/84

<sup>10</sup> BGH, Urteil v. 27.2.2003 - VII ZR 22/02

<sup>11</sup> Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie, Dez. 2012

Die Ermittlung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz gehört zu einer Honorarermittlung beim Planen und Bauen im Bestand und ist Voraussetzung bei der Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung.

### **Schriftliche Vereinbarung ist keine Anspruchsvoraussetzung**

Um Streitigkeiten zu vermeiden, hat der Ordnungsgeber in § 4 Abs. 3 Satz 2 HOAI 2013 eine schriftliche Vereinbarung über den Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz vorgesehen. Doch eine solche „schriftliche Vereinbarung“ ist keinesfalls eine Anspruchsvoraussetzung, sondern kann vielmehr als „Aufforderung zur Vereinbarung“ verstanden werden. Gleichzeitig stellt der Ordnungsgeber mit dieser Formulierung klar, dass der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung maßgeblich ist. Wird vorhandene Bausubstanz gestalterisch oder konstruktiv mitverarbeitet, hat der Architekt oder Ingenieur grundsätzlich Anspruch auf eine Vergütung, die die mitzuverarbeitenden Bausubstanz angemessen berücksichtigt.

### **Mitzuverarbeitende Bausubstanz nach der HOAI 2009 und der HOAI 1996/2002**

Gilt die HOAI 1996/2002, so gelten die beschriebenen Ausführungen gleichermaßen. Kommt die HOAI 2009 zur Anwendung, so sieht die Sachlage etwas anders aus: bei Gebäuden kann für Umbauten ein Zuschlag bis zu 80 % vereinbart werden<sup>12</sup>. Auch für Instandsetzungen und Instandhaltungen ist ein Zuschlag vorgesehen<sup>13</sup>. Der Ordnungsgeber begründet<sup>14</sup> die hohen Zuschläge bei Umbauten und Modernisierungen mit einer Zusammenfassung von Regelungen zur Vermeidung von Streitigkeiten<sup>15</sup>. Dabei kann die BGH-Entscheidung, dass die mitzuverarbeitende Bausubstanz planerisch gestalterisch angemessen zu berücksichtigen ist, bei Anwendung der HOAI 2009 nicht außer Acht gelassen werden. Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist nämlich in dem Zuschlag für Umbauten oder Modernisierungen, aber auch bei Instandsetzungen und Instandhaltungen angemessen und anteilig zu berücksichtigen. Die Höhe des Zuschlags muss nach § 35 HOAI 2009 sowohl den Schwierigkeitsgrad der Leistung als auch den Anteil der mitzuverarbeitenden Bausubstanz widerspiegeln.

Ist jedoch nur ein sehr geringer Zuschlag vereinbart, so liegt eine angemessene Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ggf. nicht vor, was zu einer Mindestsatzunterschreitung führen kann. Bei einer Mindestsatz-Vergleichsberechnung ist die mitzuverarbeitende Bausubstanz dann ebenfalls zu ermitteln und als prozentualer Anteil in Form eines Zuschlags auf das Honorar umzurechnen. Bei der Honorarermittlung mit mitzuverarbeitender Bausubstanz bei Verträgen im Gültigkeitsbereich der HOAI 2009 ist aufgrund der Komplexität fachliche Unterstützung empfohlen.

Dipl.-Ing. Elisabeth Heinemann

---

<sup>12</sup> § 35 Leistungen im Bestand HOAI 2009

<sup>13</sup> § 36 Instandhaltungen Instandsetzungen HOAI 2009

<sup>14</sup> amtliche Begründung zu § 35 Leistungen im Bestand HOAI 2009

<sup>15</sup> amtliche Begründung zu § 35 HOAI 2009 Leistungen im Bestand

Architektin  
Sachverständige für Architekten- und Ingenieurhonorare

Augsburg, den 16. August 2017

