

Der Umbauszuschlag

Der Umbauszuschlag gem. HOAI 2009 unterscheidet sich gravierend von der HOAI 1996

Mit der HOAI 2009 hat der Verordnungsgeber den Umbauszuschlag für das Honorar bei Ingenieur- und Architektenleistungen grundlegend neu geregelt. Die Anwendung ist einfacher geworden und die Höhe des Zuschlages wurde deutlich angehoben, aber die Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten ist weggefallen.

Gem. § 6 Abs. 1 HOAI (2009) richtet sich das Honorar nach

- den anrechenbaren Kosten
- dem Leistungsbild
- der Honorarzone
- der zugehörigen Honorartafel
- bei Leistungen im Bestand zusätzlich nach § 35 und 36

Der Verordnungsgeber hat damit ausdrücklich Leistungen im Bestand in die Grundlagen des Honorars aufgenommen. Die neue Vorschrift zum Umbauszuschlag lautet:

Die Definitionen zu „Umbau“ und „Modernisierung“ lauten gem. § 2 Nr. 6 HOAI 2009:

§ 2

Begriffsbestimmungen

Für diese Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:

..
..

6. „Umbauten“ sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand;

7. „Modernisierungen“ sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit sie nicht unter die Nummern 5, 6 oder Nummer 9 fallen;

Damit ist gegenüber der HOAI 1996 eine ganz wesentliche Änderung vorgenommen worden. In der alten HOAI lautete der sonst wortgleiche Text zur Definition eines Umbaus nämlich: „... mit wesentlichen Eingriffen...“.

Das Wesentlichkeitskriterium ist als Anspruchsvoraussetzung für den Umbauszuschlag weggefallen. D. h., jeglicher Eingriff, und damit auch der einfache Eingriff, in Konstruktion oder Bestand löst den Umbauszuschlag aus.

Die neue Vorschrift zu Leistungen im Bestand heißt nun:

§ 35

Leistungen im Bestand

(1) Für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen kann für Objekte ein Zuschlag bis zu 80 Prozent vereinbart werden. Sofern kein Zuschlag schriftlich vereinbart ist, fällt für Leistungen ab der Honorarzone II ein Zuschlag von 20 Prozent an.

(2) Honorare für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen von Objekten im Sinne des § 2 Nummer 6 und 7 sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel, die dem Umbau oder der Modernisierung sinngemäß zuzuordnen ist, zu ermitteln.

In der amtlichen Begründung zu § 35 HOAI heißt es:

zu § 35 (Leistungen im Bestand)

§ 35 bündelt die Vorschriften zu Umbauten und Modernisierungen der geltenden §§ 10 Absatz 3a, 24, 25 Absatz 2, 59, 66 Absatz 5 und 76 und regelt die Möglichkeit, Zuschläge für die Planung von Umbauten und Modernisierungen zu vereinbaren.

Die Regelung des bisherigen § 10 Absatz 3a hat in der Vergangenheit vielfach zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Es wurde daher eine Zusammenführung der bisherigen Regelungen vorgenommen. Um auch Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz in der Regelung zum Umbauszuschlag mit zu erfassen, wurde zum einen die Definition der Umbauten in § 2 Nummer 6 weiter gefasst und die Marge, in der ein Zuschlag vereinbart werden kann, auf 20 bis 80 Prozent, statt bisher 20 bis 33 Prozent, erweitert.

Der Ordnungsgeber hat den Umbauszuschlag neu geregelt, er hat nämlich

1. bestimmt, dass der Umbauszuschlag schon beim einfachen Eingriff ausgelöst wird. Es ist kein wesentlicher Eingriff mehr erforderlich. (siehe § 2 Nr. 6 HOAI).
2. bestimmt, dass die Höhe des Umbauszuschlages bis 80 % betragen kann, statt wie in der alten HOAI verordnet max. 33 %.
3. bestimmt, dass der Mindestumbauszuschlag schon ab der Honorarzone II in Höhe von 20 % anfällt, wenn kein höherer Zuschlag schriftliche vereinbart wurde. Gem. der alten HOAI fiel der Umbauszuschlag i. H. von 20% erst ab dem mittleren Schwierigkeitsgrad, also der Honorarzone III, automatisch an, sofern nicht etwas anderes vereinbart war.
4. bestimmt, dass der Mindestumbauszuschlag 20 % beträgt. Zwar heißt es in § 35 Abs. 1 HOAI nur „...bis zu 80%..“. Aus der amtlichen Begründung ergibt sich aber, dass gemeint war „...20 bis 80%..“. Damit gelten 20 % als Mindestsatz für den Umbauszuschlag (vgl. auch Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Auflage, § 35 Rdn. 15 und 16),

Mit diesen erheblichen Erleichterungen zur Anwendung des Umbauszuschlages sowie der deutlichen Erhöhung, will der Ordnungsgeber den Wegfall der Berücksichtigung der vorhandenen und mitverarbeiteten Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten des Objekts (§ 10 Abs. 3a HOAI-alt) kompensieren. Die Vertragspartner haben damit die Pflicht, dies bei der Bestimmung der Höhe des Umbauszuschlages zu berücksichtigen.

Der Auftraggeber muss zunächst festlegen, dass der Ingenieur vorhandene Bausubstanz bei seinen Planungen berücksichtigen soll. Sodann muss hierfür eine Vergütungsregelung getroffen werden, die nach dem Willen des Ordnungsgebers durch die Höhe des Umbauszuschlages gefunden werden kann/soll.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Bestimmungen des § 35 gem. § 42 Abs. 2 HOAI auch für Ingenieurbauwerke und gem. § 46 Abs. 3 HOAI auch für Verkehrsanlagen gelten.

Wenn diese Information wertvoll für Sie gewesen ist und Sie dadurch einen wirtschaftlichen Vorteil erlangen konnten, würde ich mich über eine freiwillige „Spende“ freuen. Die Höhe wählen Sie selbst. Über den überwiesenen Betrag erhalten Sie von mir eine Rechnung als Beleg.