

# Einheitlicher Umbauzuschlag Umbau mit Erweiterungsbau?

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

## 1 Einleitung

*Weit mehr als die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute bereits bestehende Bauwerke. „Bauen im Bestand“ ist dabei auch allenfalls ein stark vereinfachender Sammelbegriff für vielfältige Bauaufgaben, die sich auf eine mittelalterliche Burg ebenso wie auf historisierende Gründerzeitgebäude oder auf Schulen aus den 1970er Jahre und vieles mehr beziehen können. Sogenannte „Brandschutzsanierungen“ gehören ebenso dazu, wie - sperrig formuliert - „energetische Gebäudesanierungen“. In technischer Hinsicht aber auch bezüglich des Bauablaufs handelt es sich dabei vielfach um überaus komplexe Bauaufgaben.*

Umso erstaunlicher ist es, dass dem Verordnungsgeber für diese sehr unterschiedlichen Planungs- und Bauaufgaben auch bei der Neufassung der HOAI (HOAI) nur zwei verhältnismäßig simple Vorschriften (§§ 35 und 36) eingefallen sind. Gegenüber den bisherigen Fassungen der HOAI (HOAI a.F.) hat sich systematisch zunächst nichts geändert. Veränderte Anforderungen sollen im Wesentlichen über einfache Zuschläge ausgeglichen werden.

Damit liegt aber bereits auf der Hand, dass das Honorarrecht den vielfältigen Besonderheiten dieser Zukunftsbauaufgaben nur unzureichend gerecht werden kann und „Ungerechtigkeiten“ für Bauherrn und/oder Architekten gleichsam vorprogrammiert sind.

Hinsichtlich der Vorschrift des § 35 Abs. 1 HOAI ist insbesondere auch fraglich, wie ein Zuschlag auf das Honorar bei Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen zu berechnen ist, wenn ein einheitliches Gebäude zum einen umgebaut und gleichzeitig auch erweitert werden soll, wenn also mehrere Gebäude i.S.v. § 11 HOAI nicht vorliegen.

## **2 Berechnung des Zuschlags bei Umbauten und Modernisierungen**

Nach der allgemeinen Vorschrift des § 6 Abs. 1 Nr. 5 HOAI richtet sich das Honorar bei „Leistungen im Bestand“ - gemeint sind „Umbauten“ und „Modernisierungen“ - insbesondere auch nach § 35 HOAI. Die Vorschrift des § 35 Abs. 1 HOAI bestimmt, dass für Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen „für Objekte“ ein entsprechender Zuschlag vereinbart werden kann.

### **2.1 Definitionen „Umbauten“ und „Modernisierungen“**

Nach § 2 Nr. 6 HOAI sind „Umbauten“ wie folgt definiert:

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

Mit der Neufassung der HOAI kommt es also bei Umbauten nicht mehr darauf an, dass es dabei um „wesentlichen Eingriffe“ gehen muss. Um Umbauten handelt es sich also jetzt auch schon dann, wenn auch nur unwesentliche Eingriffe in Konstruktion oder Bestand vorliegen.

Nach § 2 Nr. 7 HOAI sind „Modernisierungen“ wie folgt definiert:

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

Modernisierungen sind also gegen über den bisherigen Fassungen der HOAI unverändert definiert. Aufgrund der weiten Definition von „Umbauten“ wird es auf die Frage, ob eine Objekt als Modernisierung einzuordnen ist, in der Praxis kaum noch ankommen.

Es zeigt sich aber, dass dies bei „Umbauten“ und „Modernisierungen“ also bei der Frage, ob § 35 HOAI anwendbar ist, letztlich darum geht, was mit dem „Objekt“ geschieht. Die Behandlung des „Objekts“ steht im Vordergrund.

## 2.2 Definition „Objekte“

Nach den oben schon benannten Vorschriften (§§ 6 Abs. 1, 35 Abs. 1, 2 Nr. 6 und 7 HOAI) geht es immer um einen Objektbezug.

Nach der Legaldefinition des § 2 Nr. 1 HOAI sind „Objekte“ u.a. „Gebäude“. Der Begriff „Objekt“ ist also übergeordnet, der auf das gesamte Gebäude abstellt und nicht auf Teile davon. Ein Umbauteil oder Erweiterungsbau also ein Teilbereich eines gesamten Gebäudes ist jedenfalls kein eigenes Objekt, es sei denn, der Auftrag des Architekten ist auf diesen Teilbereich beschränkt. Ist der Architekt dagegen mit Umbau und Erweiterungsbau befasst, sind beide Teilbereiche Gegenstand des gleichen Objekts, wenn es sich dabei nicht um mehrere Gebäude handelt, auch wenn diese trennbar sind.

Wie sich noch zeigen wird, ist nach dem System der HOAI nur eine auf das (gesamte) Objekt bezogene einheitliche Honorarberechnung vorgesehen.

## 2.3 Trennungsvorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI

Besonderheiten für die Honorarabrechnung ergeben sich, wenn mehrere Objekte i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI vorliegen. Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, also z.B. mehrere Gebäude, so sind nach dieser Vorschrift die Honorare getrennt, also mit getrennt berechneten anrechenbaren Kosten zu ermitteln. Mehrere Gebäude liegen vor, wenn diese nach funktionalen oder konstruktiven Kriterien als selbständig anzusehen sind.<sup>1</sup>

Eine andere Trennungsvorschrift gibt es in der HOAI nicht (mehr). Insbesondere die Trennungsvorschrift des § 23 Abs. 1 HOAI a.F. ist entfallen, worauf noch einzugehen ist.

Für die Frage einer getrennten Honorarabrechnung stellt sich also allenfalls die Frage, ob mehrere Objekte, z.B. mehrere Gebäude vorliegen.

---

<sup>1</sup> Korbion/Mantscheff/Vygen, § 22 Rn. 6a

## 2.4 Konsequenzen bei der Honorarberechnung

Die Vorschrift des § 6 Abs. 1 HOAI bestimmt allgemein, wie das Honorar zu ermitteln ist. Über allem steht nach dieser Vorschrift eine objektbezogene Honorarberechnung.

Liegen mehrere Objekte vor, ist das Honorar aufgrund von § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI getrennt zu berechnen. Mehrere Objekte liegen z.B. vor, wenn es sich um mehrere Gebäude handelt. Bei mehreren Objekten kann dann unterschieden werden, ob ein Objekt z.B. neugebaut (§ 2 Nr. 3 HOAI) oder umgebaut (§ 2 Nr. 6 HOAI) wird. Handelt es sich bei dem einen oder anderen von mehreren Objekten um einen Umbau oder eine Modernisierung ist § 35 HOAI für solche Objekte anwendbar, so dass dann objektspezifisch ein entsprechender Zuschlag vereinbart werden kann. Für Neubauobjekte kann ein Zuschlag i.S. von § 35 HOAI selbstverständlich nicht vereinbart werden.

Handelt es sich dagegen um ein einheitliches Objekt, so dass eine Trennung i.S.v. § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI nicht in Betracht kommt, kann auch nur eine einheitliche Honorarberechnung durchgeführt werden. Ist die Trennungsvorschrift des § 11 Abs. 1 HOAI nicht anwendbar, sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI die „anrechenbaren Kosten des Objektes“ zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser einheitlichen anrechenbaren Kosten ist dann das Honorar - unter Berücksichtigung der weiteren Vorschriften des § 6 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 HOAI - zu berechnen.

Wurde bei einem einheitlichen Objekt nach der Vorschrift des § 6 Abs. 1 HOAI ordnungskonform ein einheitliches Honorar berechnet, ist dieses schließlich um einen Zuschlag i.S.v. § 35 Abs. 1 HOAI zu erhöhen. Insofern bestimmt diese Vorschrift eindeutig, dass „für Objekte ein Zuschlag“ vereinbart werden kann. Auch die Zuschlagsregelung des § 35 Abs. 1 HOAI stellt also eindeutig auf den Objektbegriff des § 2 Nr. 1 HOAI ab. Auch nach dieser Vorschrift gibt es eine einheitliche Objektbehandlung im Rahmen der Honorarabrechnung.

Damit ist ersichtlich, dass der Zuschlag i.S.v. § 35 Abs. 1 nicht auf Teile von Objekten zu berechnen ist, sondern auf das gesamte Objekt. Besteht also ein ansonsten einheitliches Objekt (einheitliches Gebäude), aus einem Umbauteil und einem Erweiterungsbau, kann ein getrenntes Honorar i.S.v. § 11 Abs. 1 HOAI zwar nicht berech-

net werden, wenn weder von einer funktionalen noch einer konstruktiven Selbständigkeit der verschiedenen Teilbereiche, also des Umbauteils und des Erweiterungsbaus auszugehen ist. Im Gegenzug kann dann aber nach der Vorschrift des § 35 Abs. 1 HOAI auch nur ein objektbezogener also ein auf Objekt bezogen einheitlicher Zuschlag vereinbart und berechnet werden.

Die Neufassung der HOAI kennt dagegen keinerlei Vorschriften, die hinsichtlich der Berechnung des Zuschlags eine Trennung nach Umbauteil und Erweiterungsbau bei einem einheitlichen Gebäude vorschreiben oder zulassen würde.

Das führt natürlich mitunter zu grotesken Ergebnissen, wenn z.B. ein Gebäude im Wesentlichen nur erweitert werden soll, aber eine Anbindung an den Bestandsbaukörper vorzunehmen ist. Handelt es sich beim Erweiterungsbau um kein eigenes Objekt, kommt es i.S. von § 2 Nr. 6 zu einer „Umgestaltung“ eines vorhandenen Objekts, bei dem auch Eingriffe, wenn auch geringe, vorliegen. Es liegt dann ein Anwendungsfall des § 35 HOAI vor, so dass das Honorar dann insgesamt und einheitlich zu erhöhen ist.

## **2.5 Regelung nach den bisherigen Fassungen der HOAI (HOAI a.F.)**

Hinsichtlich der Honorarabrechnung bei ansonsten einheitlichen Objekten liegt mit der Neufassung der HOAI eine gravierende Änderung gegenüber früheren Fassungen der HOAI vor. Aus dem Verfasser nicht erfindlichen Gründung und mit einer fachlich nicht nachvollziehbaren amtlichen Begründung<sup>2</sup>, hat der Verordnungsgeber die bei Baumaßnahmen im Bestand so überaus wichtige Trennungsvorschrift des § 23 Abs.1 HOAI a.F.<sup>3</sup> ersatzlos gestrichen.

---

<sup>2</sup> Zum Wegfall des § 23 Abs. 1 HOAI a.F. formuliert die amtliche Begründung: „Die Regelung ist durch die allgemeine Regelung des § 6 Absatz 1, nach der sich das Honorar unter anderem nach dem jeweiligen Leistungsbild und bei Bauten im Bestand nach den §§ 35 und 36 richtet, bereits erfasst.“ Diese Begründung ist schon deshalb nicht nachvollziehbar, weil es bei § 23 a.F. HOAI a.F. gerade nicht um Leistungen auch verschiedenen Leistungsbildern ging, sondern um verschiedene Leistungen an einem Gebäude also innerhalb eines Leistungsbildes. Eine entsprechende Trennung ergibt sich daher gerade nicht über die allgemeine Regelung des § 6 Abs. 1 HOAI n.F. Der in diesem Zusammenhang zitierte Statusbericht irrt allerdings gravierend, wenn er meint § 23 Abs. 1 HOAI a.F. habe nur klarstellende Funktion gehabt.

<sup>3</sup> Ausführlich: *Seifert*, [BauR 2007, 256](#).

Mit dieser früheren Regelung war eine getrennte Ermittlung bei den anrechenbaren Kosten vorgeschrieben, wenn verschiedene, im Einzelnen benannte Leistungen, nämlich z.B. Erweiterungsbauten und Umbauten an einem Gebäude „gleichzeitig“ durchgeführt wurden. Hinsichtlich einer getrennten Ermittlung der anrechenbaren Kosten respektive entsprechend getrennter Honorarberechnungen, konnte es keinen Zweifel darüber geben, dass dann auch die Frage der Honorarerhöhung i.S.v. § 24 Abs. 1 HOAI a.F. differenziert betrachtet werden musste: War innerhalb eines ansonsten einheitlichen Gebäudes eine Trennung nach „Umbau“ und „Erweiterungsbau“ möglich, bestand nach § 23 Abs. 1 HOAI a.F. keine Wahlmöglichkeit. Eine Trennung war dann zwingend vorgeschrieben. Für den Umbauteil konnte dann ein Zuschlag i.S.v. § 24 Abs. 1 HOAI a.F. berechnet werden. Für den Erweiterungsbau war dagegen eine entsprechende Honorarerhöhung nicht zulässig.<sup>4</sup>

### **3 Zusammenfassung**

Aufgrund der Trennungsvorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI kommt eine getrennte Honorarberechnung nur in Betracht, wenn mehrere Objekte, also z.B. mehrere Gebäude vorliegen. Fehlt es an einer entsprechenden funktionalen oder konstruktiven Selbständigkeit von Teilbereichen eines Gebäudes und ist eine entsprechende Trennung nicht zulässig, weil nicht mehrere Gebäude vorliegen, kann das Honorar nach der neuen HOAI nur einheitlich berechnet werden. Abweichend von der bisherigen Regelung des § 23 Abs. 1 HOAI a.F. gilt dies auch, wenn verschiedene Leistungen an einem Gebäude (Umbau und Erweiterungsbau) durchgeführt werden.

Bei einer einheitlichen Honorarberechnung, müssen zunächst die anrechenbaren Kosten des Objekts ermittelt und auf dieser Grundlage das Honorar berechnet werden. Aufgrund von § 6 Abs. 5 i.V.m. § 35 Abs. 1 HOAI ist dann ein (einheitlicher) Zuschlag auf einheitlich ermittelte Honorare zu berechnen, der sich auch nach dem Wortlaut des § 35 Abs. 1 HOAI auf nur das Objekt und nicht auf Teile des Objekts beziehen kann.

---

<sup>4</sup> Korbion/Mantscheff/Vygen, § 23 Rn. 4b.