

Honorar beim Bauen im Bestand nach der Novellierung der HOAI (Handwerklicher Fehler oder Sturm im Wasserglas?)

von Rechtsanwalt Frank Siegburg

In der Bau- und Immobilienwirtschaft konnte in den letzten Jahren ein stetiger Rückgang von Neubauimmobilien verzeichnet werden. Dem steht ein Anwachsen des Umbauvolumens gegenüber. In vielen Städten der Bundesrepublik ist also die so genannte Revitalisierung von Bestandsimmobilien im Vergleich zum Neubau in den Vordergrund gerückt. Daher wurde im Rahmen der HOAI-Novellierung sowohl in der Bauherrn- als auch der Architektenschaft die Neuregelungen zum Bauen im Bestand mit Spannung erwartet.

1 Ein kurzer Rückblick

Das auf Grundlage der HOAI in der bis zum 17.08.2009 gültigen Fassung zu berechnende Architektenhonorar für das Bauen im Bestand war im Wesentlichen durch zwei Faktoren geprägt. Zum einen war dies der Umbauzuschlag, der gem. § 24 HOAI a.F. ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad in Höhe von 20-33% vereinbart werden konnte. Soweit nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, galt ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20% als vereinbart. Zum anderen konnte gem. der Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten die gestalterische und/oder technische mitverarbeitete Bausubstanz ganz in Ansatz gebracht werden.

2 HOAI 2009

Eine dem § 10 Abs. 3a HOAI a.F. entsprechende Vorschrift ist in der neuen HOAI nicht mehr zu finden. In der baurechtlichen Literatur (*Koebler/Zahn*, Die Neue HOAI 2009, Rn. 186), wird die Auffassung vertreten, dass dem Verordnungsgeber ein

schwerer handwerklicher Fehler bei den Regelungen zu den Leistungen im Bestand unterlaufen sei.

Nach der Begründung der Verordnung sollte durch die Streichung des § 10 Abs. 3a HOAI die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten entfallen. Nach Ansicht des Ordnungsgebers hat die Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. in der Vergangenheit vielfach zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Es wurde daher eine Zusammenführung der bisherigen Regelungen vorgenommen: Um auch Änderungen an der vorhandenen Bausubstanz beim Umbauszuschlag zu erfassen, wurde zum einen die Definition der Umbauten in § 2 Nr. 6 HOAI weiter gefasst, in dem das Kriterium des „wesentlichen Eingriffes“ in den Bestand als Voraussetzung für die Annahme eines Umbaus fallen gelassen wurden. Zum anderen wurde in der Regelung des § 35 HOAI die Marge, in der ein Zuschlag vereinbart werden kann, auf 20-80% statt bisher 20-33%, erweitert.

3 Handwerklicher Fehler beim Entfall der mitverarbeiteten Bausubstanz?

Aus dem Umstand, dass die Regelung des § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI a.F., in den § 4 Abs. 2 HOAI n.F. übernommen wurde, wird von einem Teil der Literatur nunmehr der Rückschluss gezogen, dass bei den anrechenbaren Kosten nach wie vor die mitverarbeitete Bausubstanz zu berücksichtigen sei.

Als Argument für diese Auffassung wird die Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahre 1986 (BGH, Urt. v. 19.06.1986 - VII ZR 260/84, BauR 1986, 593) angeführt. Der Leitsatz dieser Entscheidung lautet: Soweit bei einem Umbau stehengebliebene Gebäudeteile mitverarbeitet werden, gelten die ortsüblichen Preise als anrechenbare Kosten i.S.d. § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI.

Diese Entscheidung war u.a. Anlass für den Ordnungsgeber mit der 3. Novelle 1988, die Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. in die HOAI einzufügen. Nachdem diese Regelung mit der 6. Novelle wieder gestrichen wurde, wird vertreten, dass diese Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wieder aufleben muss und die mitverarbeiteten Bauteile ohne die Einschränkung des weggefallenen § 10 Abs. 3a HOAI (technische und/oder gestalterische Mitverarbeitung/Angemessenheit) weiterhin zu den anrechenbaren Kosten gehören (vgl. *Koebler/Zahn*, Die Neue HOAI 2009, Rn. 186; *Scholtissek*, Kommentar zur HOAI 2009, § 35 Rn. 2).

Diese Auffassung übersieht allerdings, dass dem vom Bundesgerichtshof 1986 entschiedenen Fall die damals geltende Fassung der HOAI zugrunde lag.

Der Text des § 10 Abs. 3 HOAI in der 1985 geltenden Fassung lautete:

(3) Als anrechenbare Kosten gelten, wenn der Auftraggeber 1. ... 4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile **mitverarbeiten** lässt.

Der Text des § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI lautet heute:

(2) Als anrechenbare Kosten gelten ..., wenn der Auftraggeber 1. ... 4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile **einbauen** lässt.

Mithin kann nicht ohne weiteres vertreten werden, dass der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung aus dem Jahr 1986 aufrecht erhalten wird. Bausubstanz, die vorhanden ist, kann schon von der Begrifflichkeit her nicht „eingebaut“ werden. Dies setzt im Gegensatz zur Mitverarbeitung einen aktiven Vorgang (Einbau) voraus.

Allein aus der Wortlautauslegung der Verordnung (§ 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI) kann daher nicht mehr gefolgert werden, dass der Bestand zu den anrechenbaren Kosten gehört (hierzu differenzierend [Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Aufl. 2010, § 35 Rn. 20](#)).

Dies gilt umso mehr, als in § 10 Abs. 3 Nr. 4 HOAI a.F. die gleichlautende Formulierung wie nunmehr in § 4 Abs. 2 Nr. 4 HOAI enthalten war. Allerdings berechtigte erst die Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. den Planer, die mitverarbeitete Bausubstanz zu berücksichtigen. Daraus folgt ebenfalls, dass der Entfall von § 10 Abs. 3a HOAI a.F. auch den Wegfall der Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten zur Folge haben muss (vgl. Scholtissek, Kommentar zur HOAI 2009, § 35 Rn. 2).

4 Bausubstanz i.S.d. DIN 276

4.1 Ziffer 3.3.6 der DIN 276: mitverarbeitete Bausubstanz

Zusätzlich wird in der Literatur als Argument für die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten auf die Definition der Grundsätze zur Kostenplanung in der DIN 276-1 2008-12 Bezug genommen. Dort ist

unter Ziffer 3.3.6 geregelt: „Der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile ist bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen.“ Der Autor kann als Mitglied des DIN-Ausschusses Kosten Hochbau DIN 276 berichten, dass die Regelung der Ziffer 3.3.6. der DIN 276 u.a. geschaffen wurde, um die in der Praxis häufig vorkommenden Streitigkeiten über die Ermittlung und Bewertung der mitverarbeiteten Bausubstanz i.S.d. Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI zu vermeiden und Transparenz in die Kostenermittlungen zu bringen. Bei der im Jahre 2008 durchgeführten Novellierung der DIN 276 (Stand 2006), war die im August 2009 erfolgte, Änderung der HOAI zum (Entfall des § 10 Abs. 3a HOAI) noch nicht abzusehen. Wäre dies der Fall gewesen, hätte auch der zuständige DIN-Ausschuss für eine Streichung dieser Regelung Sorge getragen.

Es stellt sich die Frage, ob der Umstand, dass der Wert der vorhandenen Bauteile bei der jeweiligen Kostengruppe nach Ziffer 3.3.6. DIN 276 gesondert auszuweisen ist, auch zur Folge hat, dass er zu den anrechenbaren Kosten i.S.d. § 32 Abs. 1 u. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 sowie § 2 Nr. 14 HOAI gehört. Gem. § 32 Abs. 1 HOAI sind für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten die Kosten der Baukonstruktion sowie gem. § 32 Abs. 2 HOAI die anteiligen Kosten für Technische Anlagen anrechenbar. Hierbei handelt es sich um die Kostengruppen 300 und 400 i.S. der DIN 276-1:2008-12 und wohl nicht um den bei diesen Kostengruppen gesondert auszuweisenden Wert vorhandener Bausubstanz gem. Ziffer 3.3.6 der DIN 276.

Ferner ist darauf abzustellen, dass die Regelung des § 4 Abs. 1 HOAI klarstellt, dass nur Baukosten bzw. Aufwendungen anrechenbare Kosten sein können. Damit kann nicht aus der DIN 276 gefolgert werden, dass alles was dort aufgeführt wird, automatisch zu anrechenbaren Kosten wird (so auch [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Aufl. 2010, § 35 Rn. 20](#)).

Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang auf den in Ziffer 1 der DIN 276 geregelten Anwendungsbereich der Norm zu verweisen. Ziffer 1 der DIN 276-1 2008 betont zwar, dass die Norm neben der Kostenplanung im Hochbau auch „anderen Zwecken“ wie z.B. „der Ermittlung der Vergütung von Auftragnehmerleistungen“ dienen kann; „Eine Bewertung der Kosten im Sinne der entsprechenden Vorschriften nimmt die Norm jedoch nicht vor“ (so der Wortlaut der DIN 276-1 Ziffer 1). Der hier
© 2010 by Wolters Kluwer Deutschland GmbH / [werner-baurecht.de](http://www.werner-baurecht.de)

definierte Anwendungsbereich unterstreicht damit ausdrücklich, dass die DIN 276 immer nachrangig hinter den ausdrücklichen Regelungen des Preisrechtes der HOAI zurückzustehen hat.

4.2 Ziffer 3.3.8 und 3.3.9 der DIN 276 besondere Kosten/Kostenrisiko

Bei der Novellierung der HOAI wurde im Übrigen übersehen, dass die DIN 276 bereits im Rahmen der Überarbeitung im Jahre 2006 erhebliche Änderungen erfahren hat, die sich gegenüber der bisher bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten geltenden DIN 276 - April 1981 insbesondere beim Bauen im Bestand erheblich auswirken können.

Mit dem Ziel, eine für den Bauherrn größere Kostensicherheit zu erlangen, wurden im Rahmen der DIN 276 im Jahre 2006 zusätzliche Begrifflichkeiten sowie Anforderungen an die Kostenermittlungen in die DIN 276 aufgenommen. Neben der zusätzlichen Kostenermittlung auf Basis des Kostenrahmens wurden insbesondere die Grundsätze der Kostenplanung erheblich erweitert. So wurden in den Ziffern 3.3.8 Besondere Kosten, 3.3.9 Kostenrisiken und 3.3.10 Kostenstand und Kostenprognose der DIN 276 ergänzende Vorgaben für den Inhalt der Kostenermittlung gemacht.

Bei der Kostenprognose handelt es sich um die Ermittlung der Kosten bezogen auf den Zeitpunkt der Feststellung. Bei dem Kostenrisiko handelt es sich um die Unwägbarkeiten und Unsicherheiten bei der Kostenermittlung und Kostenprognose. Besondere Kosten sind solche Kosten, die durch außergewöhnliche Bedingungen des Standorts (z.B. Gelände, Baugrund, Umgebung), durch besondere Umstände des Bauprojektes oder durch Forderungen außerhalb der Zweckbestimmung des Bauwerks verursacht werden.

Diese Kosten sind ebenso, wie die Kostenrisiken bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen. Vorhersehbare Kostenrisiken sind in den Kostenermittlungen nach ihrer Art, ihrem Umfang und ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit zu benennen. Ferner sollten geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung und Steuerung von Kostenrisiken aufgezeigt werden. Bei der Erstellung der Kostenermittlung ist grundsätzlich der Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung

einzusetzen. Gem. Ziffer 3.3.10 können, wie erwähnt, jedoch auch Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung prognostiziert werden, sofern sie ebenfalls gesondert ausgewiesen werden.

Die vorgenannten „Feinheiten“ der Kostenermittlung gem. DIN 276 waren dem Verordnungsgeber offensichtlich nicht bekannt. Jedenfalls kann dem Wortlaut der Verordnung, d.h. insbesondere den Regelungen des § 32 und des § 35 HOAI nicht entnommen werden, ob die vorgenannten Grundsätze der Kostenplanung dazu führen, dass diese, bei Berücksichtigung im Rahmen der Kostenberechnung, die anrechenbaren Kosten erhöhen (zur Wortlautauslegung des § 32 HOAI wird auf die oben unter Ziffer 4a enthaltenen Ausführungen verwiesen). Dieser Umstand ist in der Praxis jedoch von erheblicher Relevanz, da gerade beim Bauen im Bestand im Zweifel bei den einzelnen Kostengruppen nicht unerhebliche Kostenrisiken eingeplant werden können, die im Ergebnis das Honorar drastisch in die Höhe schnellen lassen.

Auch hinsichtlich der vorgenannten Grundsätze der Kostenermittlung wird es für die Praxis zwingend notwendig sein, zur Vermeidung von Streitigkeiten entsprechende Regelungen in dem Vertrag zu treffen, ob diese bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen sind oder nicht; als vermittelnde Lösung könnte im Vertrag geregelt werden, dass jedenfalls solche Kostenrisiken bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen sind, die sich trotz der Bemühungen des Planers, diese zu reduzieren, zu vermeiden oder überzuwälzen, tatsächlich eintreten. In der Vergangenheit waren derartige Regelungen nicht erforderlich, da die aufgezeigten Kostenermittlungsgrundsätze in der DIN 276 - Fassung 1981 unbekannt waren.

4.3 Fazit

Die mitverarbeitete Bausubstanz gehört bei Umbauten auch unter Berücksichtigung der DIN 276 nicht mehr zu den anrechenbaren Kosten. Wie auch im Zusammenhang mit Kostenprognosen, besonderen Kosten sowie Kostenrisiken i.S.d. DIN 276 empfiehlt es sich zur Vermeidung von Streitigkeiten eine entsprechende Vereinbarung im positiven oder negativen Sinne im Planungsvertrag zu treffen.

5 Wirksamkeit der Vereinbarung mitzuverarbeitender Bausubstanz

Soweit insbesondere die nach Inkrafttreten der HOAI am 18.08.2009 veröffentlichten auftragnehmerfreundlichen Architektenvertragsmuster Regelungen enthalten, wonach bei Umbauten ausdrücklich die anrechenbaren Kosten auch den Wert der vorhandenen Bausubstanz und wiederverwendeter Teile gem. Ziffer 3.3.6 DIN 276-1:2008-12 umfassen sollen, kann eine solche Regelung zwar getroffen werden, aber im Ergebnis zu einer Überschreitung der Höchstsätze der HOAI führen. Dies hätte zur Folge, dass eine solche Honorarvereinbarung unwirksam ist. In diesem Fall ist unter Berücksichtigung der vom Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsätze (vgl. [BGH, Urt. v. 11.10.2007 - VII ZR 25/06](#), [BauR 2007, 2081](#)) die schriftliche Honorarvereinbarung nicht insgesamt nichtig. Sie ist gem. § 134 2. Halbsatz BGB insoweit aufrechtzuerhalten, als die nach der HOAI zulässige Höchstvergütung nicht überschritten wird.

Zur Begründung hat der Bundesgerichtshof in der vorzitierten Entscheidung ausgeführt, dass die Unwirksamkeit der Preisabrede gem. § 134 2. HS. BGB nur zur Teilnichtigkeit des Vertrages führt. Denn die Nichtigkeit kann nicht weiter reichen, als die tatbestandliche Erfüllung des Verbotsgesetzes (Preisrecht der HOAI). Was das Gesetz nicht verbietet, ist rechtmäßig und kann daher nicht der Nichtigkeitsfolge nach § 134 BGB anheim fallen (so auch BGH, Beschl. v. 11.01.1984 - VIII ARZ 13/83, BGHZ 89, 316). An die Stelle der preisrechtlich unzulässigen Vergütung tritt daher der (noch) zulässige Preis, der damit Vertragspreis ist (so BGH, Beschl. v. 11.01.1984 - VIII ARZ 13/83, BGHZ 89, 316; Urt. v. 04.08.2000 - III ZR 158/99, BGHZ 145, 66, 76) Des Weiteren hat der Bundesgerichtshof in der zitierten Entscheidung vom 11.10.2007 ausgeführt, dass die Fiktion des § 4 Abs. 4 HOAI a.F. (heute § 7 Abs. 6 HOAI), die zu einer Berechnung des Honorars nach Mindestsätzen der zutreffenden Honorarzone führen würde, nicht eingreift, wenn eine schriftliche Honorarvereinbarung vorliegt, die Kraft Gesetzes auf das preisrechtliche zulässige Maß reduziert wird. Die HOAI regelt den preisrechtlichen Rahmen, in dem Honorarvereinbarungen zulässig sind. Ihre Verbotregelung soll sicherstellen, dass dieser preisrechtliche Rahmen nicht unzulässig unter- bzw. überschritten wird. Wird die Überschreitung des zulässigen Honorars dadurch bewirkt, dass die Parteien unzutreffende Honorarparameter in Ansatz gebracht haben, ist dem Zweck des Verbotsgesetzes Genüge getan, wenn das Honorar mit dem Höchstsatz der

zutreffenden Honorarzone berechnet und damit der preisrechtlich noch zulässige Rahmen eingehalten wird.

Aus den vorstehend dargelegten Grundsätzen folgt, dass im Zusammenhang mit einer Honorarvereinbarung über die Berücksichtigung des Bestandes bei den anrechenbaren Kosten die Vertragsparteien (bis zu einer Unzulässigkeit der Abrede) einen erheblichen Spielraum haben. Die zulässige Höchstgrenze ist der Höchstsatz der zutreffenden Honorarzone zuzüglich des preisrechtlich noch zulässigen Rahmens des Umbauzuschlages des § 35 HOAI in Höhe von bis zu 80%.

Die Schwelle zur Überschreitung der Höchstsätze durch schriftliche Honorarvereinbarung über die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten liegt mithin sehr hoch, kurz gesagt: Höchstsatz + 80%.

6 Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung

Bereits unter Berücksichtigung der nach dem 18.08.2009 gesammelten Erfahrungswerte beim Abschluss von Architektenverträgen zeichnet sich allerdings die Tendenz ab, dass es den Architekten und Ingenieuren äußerst schwer fällt, Honorarvereinbarungen über den Mindestwert des § 35 HOAI von 20% zu vereinbaren. Wie der nachstehend beispielhaft berechnete Fall zeigt, ist der zu vereinbarende Umbauzuschlag in der Regel deutlich über dem Mindestwert von 20% anzusetzen, wenn zumindest wirtschaftlich das gleiche Ergebnis erzielt werden soll, wie bei der Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz.

Die Parameter des Beispielfalls lauten:

Der Architekt wird mit dem Leistungsbild Gebäude beauftragt. Die Leistungen umfassen die Vollarchitektur der Leistungsphasen 1-9 des § 33 HOAI i.V.m. Anlage 11 HOAI. Das Gebäude ist der Honorarzone III zuzuordnen. Es wurde die Geltung der Mindestsätze vereinbart. Die anrechenbaren Kosten für die Baumaßnahme belaufen sich auf 1.000.000,00 Euro. Die anrechenbaren Kosten der gestalterisch und/oder technisch mitverarbeiteten Bausubstanz im Sinne der bisherigen Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. belaufen sich auf 300.000,00 Euro.

Parameter mithin:

- Leistungsbild Gebäude
- Vollarchitektur Leistungsphase 1 bis 9 beauftragt
- Honorarzone III
- Mindestsatz
- anrechenbare Kosten
 - Gebäude: 1.000.000,00 Euro
 - vorhandene Bausubstanz: 300.000,00 Euro

Beispiel 1:

anrechenbare Kosten	
einschließl. vorhandene Bausubstanz	1.300.000,00 Euro
Honorar	110.269,00 Euro
Umbauzuschlag 20 %	<u>+22.054,00 Euro</u>
	132.323,00 Euro

Beispiel 2:

anrechenbare Kosten	
ohne vorhandene Bausubstanz	1.000.000,00 Euro
Honorar	87.112,00 Euro
Umbauzuschlag 20 %	<u>+17.422,00 Euro</u>
	104.534,00 Euro

Beispiel 3:

anrechenbare Kosten	
ohne vorhandene Bausubstanz	1.000.000,00 Euro
Honorar	87.112,00 Euro
Umbauzuschlag 51,9 %	<u>+45.211,00 Euro</u>
	132.323,00 Euro

Die vorstehende Beispielrechnung zeigt, dass ein Umbauzuschlag von 51,9% vereinbart werden muss, um wirtschaftlich das gleiche Ergebnis wie bei der

Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz zu erzielen. Gelingt es dem Auftragnehmer im Rahmen der Vertragsverhandlungen nicht, einen Umbauszuschlag in dieser Höhe zu vereinbaren, zeigt das Rechenbeispiel 2, dass der Auftragnehmer eine nicht unerhebliche Honorareinbuße hinnehmen muss. Das im Fallbeispiel 2 errechnete Honorar von 104.534,00 Euro liegt trotz der um 10% erhöhten Tabellenwerte der neuen HOAI noch 15.786,40 Euro unterhalb der Mindestsätze der (alten) HOAI in der bis zum 18.08.2009 geltenden Fassung.

7 Ergebnis

Der Begründung des Ordnungsgebers zur Neuregelung des § 35 HOAI kann entnommen werden, dass es „im Ergebnis darum geht, zwischen den Vertragsparteien einen ausgewogenen vertraglichen Interessenausgleich zu finden, der den Schwierigkeiten des jeweiligen Einzelfall gerecht wird“.

Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten ist den Vertragsparteien des Planungsvertrages anzuraten, im Vertrag Regelungen zu treffen, die über eine bloße Bezugnahme auf die Regelung des § 35 HOAI sowie die Benennung eines Prozentsatzes für den Umbauszuschlag hinausgehen. Eine der sich ergebenden Gestaltungsmöglichkeiten liegt darin, dass die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz gem. Ziffer 3.3.6 der DIN 276 vereinbart wird. Die Honorarvereinbarung findet sodann ihre Grenzen bei dem jeweiligen Höchstsatz der zutreffenden Honorarzone plus 80%. Unter dem Blickwinkel transparenter und einfacherer Vertragsgestaltung bietet es sich jedoch an, den Umbauszuschlag im Sinne der Regelung des § 35 HOAI interessengerecht zu erhöhen. Dies dürfte auch der tatsächlichen Intension des Ordnungsgebers entsprechen.

In Anbetracht der vorstehend dargelegten Beispielsberechnung bleibt abzuwarten, ob in der Praxis tatsächlich ein ausgewogener Interessenabgleich stattfinden wird, oder ob sich insbesondere in Zeiten der Rezession sowie dem Rückgang der Bauaktivitäten die entsprechende Verhandlungsmacht der Auftraggeberseite dahingehend auswirken wird, dass die Honorare bei Umbauten für Planer niedriger als vor der Novellierung der HOAI ausfallen werden. Dies wird jedenfalls dann der Fall sein, wenn bei Umbauten ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad

sowohl die Berücksichtigung der mitverarbeiteten Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten ausgeschlossen wird und es gleichzeitig bei dem Mindestumbauzuschlag von 20% verbleibt.

8 Literatur

Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 10. Aufl., 2010, zu § 35 und § 4 Rn. 44

Friedrich-Karl Scholtissek, HOAI 2009, Kommentar, 2010, zu § 35