

# Auskömmliche Honorare

Hinweise für die Ermittlung

## - Für Umbau und Modernisierung können Zuschläge bis zu 80 % vereinbart werden (§ 35).

Neben der umseitig aufgeführten Tabelle zu 2.1, die hilfsweise für die Ermittlung eines angemessenen Honorarzuschlags herangezogen werden kann, besteht die Möglichkeit, den Zuschlag anhand einer Formel zu berechnen, die vom AHO erarbeitet wurde. Informationen dazu können in der Architektenkammer Berlin (Ausschuss Honorar- und Vertragswesen) angefordert werden oder über das Internet heruntergeladen werden.

Der Zuschlag für die Bauüberwachungsleistung bei Instandsetzungen (§ 36) beträgt weiterhin maximal 50 %.

Weil die HOAI für unterschiedliche Anforderungen und Schwierigkeitsgrade der Planung und Ausführung Bandbreiten zwischen Mindest- und Höchstsätzen bei den Werten der Honorartafel des § 34 und bei den Zuschlägen der §§ 35 und 36 vorgibt, sollte bei durchschnittlichen Anforderungen auch der Mittelsatz als Regelsatz für ein auskömmliches Honorar angewendet werden.

Die Veröffentlichung der Honorarhinweise will helfen, den Bedingungen der HOAI gerecht zu werden und Unsicherheiten bei der Festlegung der Honorierung zu vermeiden. Es soll die Ermittlung und Vereinbarung eines fairen und auskömmlichen Honorars unterstützt und damit auch zur Vertrags- und Kostensicherheit beigetragen werden.

Fragen zum Themenbereich können an die zuständigen Arbeitsausschüsse »Planen und Bauen im Bestand« und »Honorar- und Vertragswesen« gerichtet werden.

*Ausschuss »Planen und Bauen im Bestand«*

## 1.0 Kosten vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile

In der nunmehr für die Kostenermittlung geltenden DIN 276-1 aus 2008-12 sind gemäß 3.3.6 die Werte für vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Teile aufzuführen. Die Berücksichtigung dieser Kosten bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten sollte schriftlich vereinbart werden.

## 2.0 Zuschlag für Umbau und Modernisierung, Instandsetzung

Für die Honorierung der Mehrleistungen und Mehraufwendungen zusätzlich zu den Grundleistungen bei Umbau, Modernisierung und Instandsetzung hat der Gesetzgeber Zuschläge in den §§ 35 und 36 vorgesehen. Als auskömmlicher Regelsatz wird der Mittelsatz angesehen.

### 2.1 § 35, HOAI, Zuschlag für Umbau und Modernisierung

Mittelsatz 50 %

Bei einer pauschalen Ermittlung können Zu- oder Abschläge entsprechend den Beispielen der Tabelle zu 2.1, bzw. dem Einzelfall entsprechend verwendet werden.

### 2.2 § 36, HOAI, Zuschlag für Instandsetzung

Mittelsatz 25 %

Abweichungen vom Mittelsatz können auch mit Hilfe der Tabelle zu 2.1 und dem zu erwartenden Schwierigkeitsgrad bei der Bauüberwachung ermittelt werden.

## 3.0 Besondere Leistungen

Es wird empfohlen, das Honorar für die Besonderen Leistungen mit der jeweiligen Leistungsbeschreibung vor Ausführungsbeginn schriftlich zu vereinbaren. Der alleinige Bezug auf Anlage 2 der HOAI ist bei einer Leistungsbeschreibung im Zweifel nicht ausreichend, weil diese Auflistung der Besonderen Leistungen nicht vollständig ist.

## 3.1 Regelfall Bestandsaufnahme

Eine fast immer notwendige Leistung ist die Bestandsaufnahme mit unterschiedlichen Bearbeitungstiefen und Folgeaufwendungen. Angaben zu auskömmlichen Honorarsätzen für diese Leistungen werden in der Tabelle zu 3.1 gemacht. Diese Werte sind aus 2003 unverändert übernommen worden.

## 3.2 Bestandsaufnahme bei Baudenkmälern

Die Bestandsaufnahme bei Baudenkmälern und die Erstellung verformungsgerechter Aufmaße in verschiedenen Genauigkeitsstufen sind in der Tabelle 3.1 nicht berücksichtigt. Für diese Leistungen sind auf den Einzelfall abgestimmte Honorarzuschläge zu vereinbaren, die den tatsächlich erforderlichen Mehraufwand berücksichtigen.

## 4.0 Leistungen für die Aufteilung und Abgeschlossenheit

Die Planung und Verwertung von Wohnungseigentumsanlagen bedarf gewisser Grundlagen, die von Architekten erbracht werden können. Empfehlungen für eine auf Einheiten pauschalierte Honorierung dieser Leistungen wurden aus 2003 übernommen und in der Tabelle zu 4.0 wieder veröffentlicht.

## 5.0 Zeithonorar

Als auskömmliches Mindest-Zeithonorar werden folgende Sätze angesehen:

für Mitarbeiter	90,00 Euro / Std.
für Büroinhaber	120,00 - 150,00 Euro / Std.

Weitere Erläuterungen dazu und Berechnungsmodelle können beim Ausschuss »Honorar- und Vertragswesen« der Architektenkammer Berlin erfragt werden.



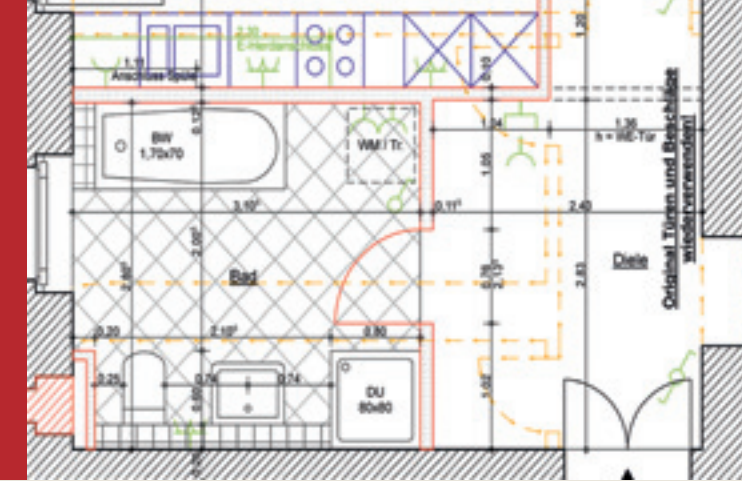
Architektenkammer Berlin

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Karl-Marx-Allee 78  
10243 Berlin

Telefon (030) 29 33 07 - 0  
Telefax (030) 29 33 07 - 16

kammer@ak-berlin.de  
www.ak-berlin.de

Stand: Mai 2010



## Planen und Bauen im Bestand

Hinweise zu Honoraren für Leistungen bei Umbau, Modernisierung und Instandsetzung im Wohnungsbau



## HOAI 2009

Neue Regeln für Planen und Bauen im Bestand

Nach Novellierung der HOAI hat der Ausschuss »Planen und Bauen im Bestand« der Architektenkammer Berlin die bisher veröffentlichten »Hinweise zu Honoraren für Besondere Leistungen bei Umbau, Modernisierung, Instandsetzung im Wohnungsbau« aktualisiert und den folgenden neuen Regelungen angepasst:

### - Ein Vergütungsanspruch für Besondere Leistungen bedarf nicht mehr einer schriftlichen Beauftragung (§ 3, HOAI).

Besondere Leistungen sind in der Anlage 2 zur HOAI unter 2.6 aufgeführt. Es handelt sich hier, wie in § 15 der alten Fassung der HOAI, um eine beispielhafte und nicht vollständige Aufzählung Besonderer Leistungen.

### - Für die Ermittlung der Kosten bei Verwendung einer DIN-Vorlage ist gemäß § 4 (1), HOAI, jetzt allein die DIN 276-1 in der Fassung 2008-12 heranzuziehen.

Neu ist außerdem, dass die ermittelte Kostenberechnung die endgültige Berechnungsgrundlage für das Honorar der Grundleistungen ist.

Kostenanschlag und Kostenfeststellung sind für die Honorarermittlung nicht mehr wirksam, müssen aber weiterhin erarbeitet werden.

### - Die Eingrenzung der Zeithonorare (§ 6 HOAI, alte Fassung) entfällt. Eine Anpassung der Stundensätze an die tatsächlichen Personal- und Bürokosten ist jetzt möglich.

### - Der § 10 (3a), HOAI, alte Fassung, für anrechenbare Kosten mitverarbeiteter Bausubstanz ist entfallen. Ersatzweise wurde der Zuschlag für Modernisierung und Umbau deutlich erhöht. Dennoch sind gemäß der jetzt geltenden DIN 276 unter 3.3.6 auch Kosten für »vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Teile« aufzuführen.

### Tabelle zu 2.1 - Zuschlag für Umbau und Modernisierung

Die Aufzählungen dieser Tabelle sind Beispiele und nicht abschließend. Die Einordnung des Zuschlags sollte immer dann erfolgen, wenn ein Kriterium zutrifft. Bei mehreren zutreffenden Kriterien sollte der höhere Zuschlag angesetzt werden. Eine Addition der Zuschläge ist dem Grunde nach nicht gewollt. Abweichungen von den beispielhaften Zuschlägen sind dem Einzelfall entsprechend zu ermitteln. Zwischenwerte sind möglich. Als Regelfall des Zuschlags bei Leistungen für Umbau oder Modernisierung mit durchschnittlichen Anforderungen wird der Mittelsatz mit 50 % angesehen.

Aufwand	Maßnahmenbeispiel	Abweichung vom Mittelsatz	Gesamtzuschlag
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einfache Maßnahmen außerhalb der Wohnungen oder Nutzungseinheiten, keine Nutzungsänderungen,</li> <li>- keine Haustechnik, nur Dämmung einfacher Fassaden (ohne Balkone/Anbauten) oder Flachdächer</li> <li>- ausschließliche Anwendung standardisierter Regel- oder Herstellerdetails</li> </ul>	- 30 <span> </span> %	20 <span> </span> %
ohne Eingriffe in die Substanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Grundrissänderungen, kein Abriss, kein Eingriff in die Baukonstruktion</li> <li>- Planung und Ausführung, auch mit Anwendung standardisierter Regeldetails</li> </ul>	- 20 <span> </span> %	30 <span> </span> %
geringe Eingriffe in die Substanz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundrissänderungen mit leichten Wandkonstruktionen ausschließlich in Wohnräumen</li> <li>- keine Modernisierung der Hauptleitungen der Haustechnik</li> <li>- Modernisierungsmaßnahmen an Stuck- oder mehrschaliger Fassade</li> </ul>	- 10 <span> </span> %	40 <span> </span> %
<b>Durchschnittliche Anforderungen</b> bei Umbau, Modernisierung oder Instandsetzung gelten bei Baumaßnahmen an Gebäuden des Berliner Wohnungsbaus etwa von 1880 – 1940. Das betrifft den klassischen Berliner Altbau in Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken, Unterkellerung und Mansarddachkonstruktion, bzw. vergleichbare Gebäude dieses Zeitraums. Ein weiterer Bautypus mit durchschnittlichen Anforderungen ist der soziale Wohnungsbau. Durchschnittliche Anforderungen bedeuten Leerstand bzw. ungehinderten Zugriff auf die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen oder Gebäude.		+/- 0 <span> </span> %	Mittelsatz 50 <span> </span> %
erhöht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsänderungen, Maßnahmen für baulich aufwändige Leistungsführung der Haustechnik</li> <li>- wesentliche, baukonstruktive Eingriffe, große Decken oder Wandöffnungen, Unterfangungen</li> <li>- Balkonanbauten, Grundrissänderung im Zusammenhang mit statisch wirksamen Bauteilen</li> <li>- Ausbau des Dachraumes / Aufzugsanbau / Aufstockung</li> <li>- teilweise Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte, energetische Maßnahmen dem Neubaustandard entsprechend</li> <li>- Barrierefreie technische und konstruktive Umbauten für radgebundene Hilfsmittel</li> <li>- Gebäude innerhalb eines denkmalgerechten Ensembleschutzes (mit Einfluss auf die Baumaßnahme)</li> </ul>	+ 10 <span> </span> %	60 <span> </span> %
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- denkmalgeschützte Bausubstanz</li> <li>- neue Balkone mit freitragender Konstruktion, Maßnahmen in bewohnten Wohnungen</li> <li>- Aufzugseinbau innerhalb des Gebäudes</li> <li>- überwiegende Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte</li> <li>- aufwändige Maßnahmen oberhalb der DIN-Anforderungen oder geltender Vorschriften bei Schallschutz, Brandschutz, Wärmeschutz (EnEV) oder Feuchtigkeitsschutz</li> </ul>	+ 20 <span> </span> %	70 <span> </span> %
sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- denkmalgeschützte Bausubstanz mit hohem Abstimmungs- und Planungsaufwand</li> <li>- aufwändige Detailplanung, weitestgehend keine Anwendung standardisierter Regeldetails</li> <li>- aufwändige Wand-, Boden- und Deckenbekleidungen, aufwändige neue Fassadenbekleidung</li> <li>- Passivhaus, Pilotprojekte sehr weitgehender energetischer / nachhaltiger Modernisierung</li> </ul>	+ 30 <span> </span> %	80 <span> </span> %

### Tabelle zu 3.1 - Honorare für die Besondere Leistung »Bestandsaufnahme« und darauf aufbauende Besondere Leistungen

Bestandsaufnahme	einfache, großräumige Grundrisse; mehr als 100 Wohnungen Netto Euro/m² BGF	durchschnittliche Grundrisse, und / oder Wohnungen Netto Euro/m² BGF	schwierige oder kleinräumige Grundrisse, o. bis zu 4 WE, o. Dachstühle Netto Euro/m² BGF	Abschlag für frei geräumte Flächen, mit Ausnahme von Dachstühlen Netto Euro/m² BGF	Grundlagen und Leistungen
3.3.1 maßliche Bestandsaufnahme	2,45	2,65	3,50	0,50	<b>Grundlage:</b> Grundrisse und Lageplan aus Archivbeständen (oder gleichwertige Unterlagen), mit Abmessungen des Baukörpers (B/H/T), bei denen von einer wesentlichen zeichnerischen und maßlichen Übereinstimmung mit dem aktuellen Bestand ausgegangen werden kann. <b>Leistung:</b> Aufmaß der Geschosse mit allen Bauteilen, ggf. skizzenhafte Darstellung besonderer Bauteile, Aufnahme der wesentlichen Höhenmaße
3.3.2 Bestandspläne	3,40	3,85	4,25		<b>Grundlage:</b> maßliche Bestandsaufnahme <b>Leistung:</b> zeichnerische Darstellung der Geschosse und Bauteile im Maßstab 1 <span> </span> : 100, Vermaßung mind. ausreichend für Flächenberechnung nach WoFIV 2004, ein Schnitt je Baukörper mit Höhenangaben, ggf. durch Treppe, Ansichten der Fassaden, Bezeichnung der Sparren- und Balkenlagen im nicht ausgebauten DG
Summe 3.3.1 - 3.3.2	5,85	6,50	7,75	0,50	
3.3.3 technische Bestandsaufnahme Ausbau (keine Haus- und Gebäudetechnik)	2.89	2,70	3,35	0,50	<b>Grundlage:</b> aktuelle Bestandspläne gemäß 3.3.2 oder gleichwertige Unterlagen <b>Leistung:</b> Auflistung im Raumbuch oder Darstellung in der Zeichnung mit Raumbezeichnung: Erfassung der Materialangaben sichtbarer Bauteile und Oberflächen wie Fußböden, Wand- und Deckenflächen, Putzarten, Stuck, Fenster und Türen nebst deren Eigenschaften; Standorte der Einbaumöbel und fest eingebauter Geräte, der Sanitärobjekte, Öfen, Kochmaschinen, Gas-, Wasser- und Elektrozähler; sofern sichtbar: Angaben zu Balkenlagen oder deren Spannrichtung
3.3.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	0,60	0,80	0,95		<b>Grundlage:</b> maßliche Bestandsaufnahme oder Bestandspläne gemäß 4.1 oder 4.2 <b>Leistung:</b> Flächenberechnung gemäß WoFIV 2004

### Tabelle zu 4.0 - Leistungen für Aufteilung und Abgeschlossenheit

4.1 Erstellung der Abgeschlossenheitspläne und der Antragsunterlagen		1,00			<b>Grundlage:</b> aktuelle Bestandspläne gemäß 3.3.2 oder gleichwertige Unterlagen <b>Leistung:</b> Ergänzen der Pläne gemäß den Anforderungen des amtlichen Verfahrens für eine Abgeschlossenheitserklärung, Vorbereitung der Antragsunterlagen
4.2 Teilungsberechnung	10,00 / Einheit	10,00 / Einheit	10,00 / Einheit		<b>Grundlage:</b> Wohn- und Nutzfläche nach 3.1.3 <b>Leistung:</b> Berechnung der 1000stel- oder 10.000stel-Anteile je Sondereigentum gemäß den Anforderungen des amtlichen Teilungsverfahrens