

### 3.1 Honorare für die Besondere Leistung der Bestandsaufnahme und darauf aufbauende Besondere Leistungen

Eine fast immer notwendige Besondere Leistung ist – sofern keine aktuellen Bestandspläne vorliegen – die Bestandsaufnahme. Sie dient der Planungs- und Kostensicherheit.

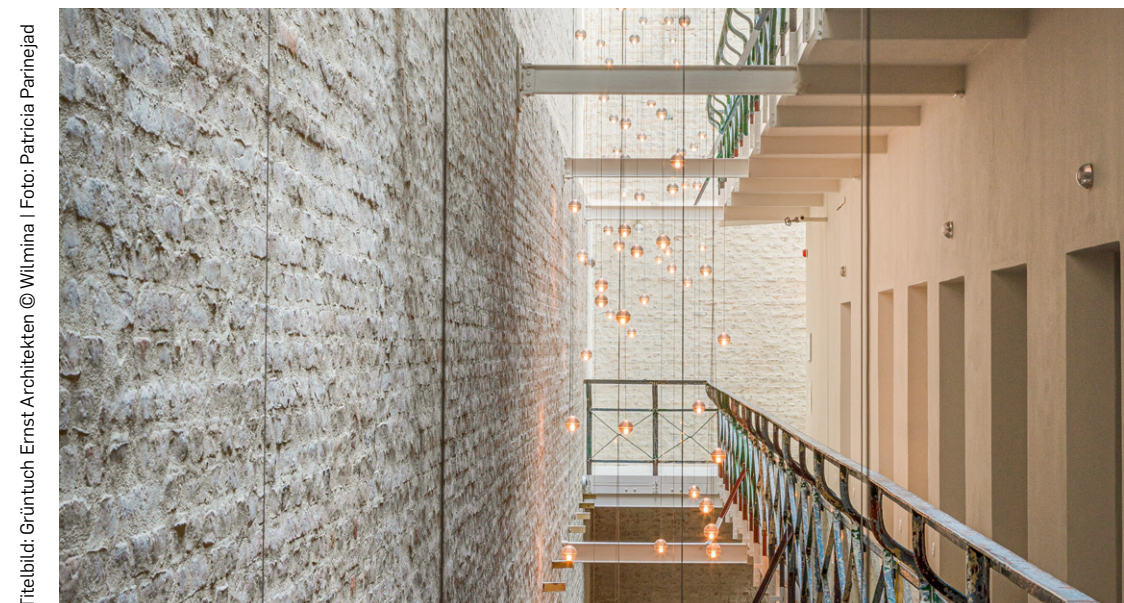
Bestandsaufnahme	Einfache, großräumige Grundrisse; mehr als 100 Wohnungen Netto Euro/m <sup>2</sup> BGF	Durchschnittliche Grundrisse und / oder Wohnungen Netto Euro/m <sup>2</sup> BGF	Schwierige oder kleinräumige Grundrisse, oder bis zu 4 WE, oder Dachstühle Netto Euro/m <sup>2</sup> BGF	Abschlag für freigeräumte Flächen mit Ausnahme von Dachstühlen Netto Euro/m <sup>2</sup> BGF	Grundlagen und Leistungen
3.1.1 Maßliche Bestandsaufnahme	3,20	3,50	4,60	0,70	<b>Grundlage:</b> Grundrisse und Lageplan aus Archivbeständen (oder gleichwertige Unterlagen), mit Abmessungen des Baukörpers (B/H/T), wobei von einer wesentlichen zeichnerischen und maßlichen Übereinstimmung mit dem aktuellen Bestand ausgegangen werden kann. <b>Leistung:</b> Aufmaß der Geschosse mit allen Bauteilen, gegebenenfalls skizzenhafte Darstellung besonderer Bauteile, Aufnahme der notwendigen Höhenmaße
3.1.2 Bestandspläne	4,40	5,00	5,50		<b>Grundlage:</b> Maßliche Bestandsaufnahme <b>Leistung:</b> Zeichnerische Darstellung der Geschosse und Bauteile im Maßstab 1 : 100, Vermaßung mindestens ausreichend für Flächenberechnung nach WoFIV / DIN 277 / II. BV; ein Schnitt je Baukörper mit Höhenangaben, gegebenenfalls durch Treppe, Ansichten der Fassaden, Darstellung (Achsen) der Sparren- und Balkenlagen im nicht ausgebauten DG
Summe 3.1.1 - 3.1.2	7,60	8,50	10,10	0,70	
3.1.3 Technische Bestandserfassung Ausbau (keine Haus- und Gebäudetechnik)	3,50	3,80	4,40	0,70	<b>Grundlage:</b> Aktuelle Bestandspläne gemäß 3.1.2 oder gleichwertige Unterlage <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 und deren Eigenschaften; Standorte der Einbaumöbel und fest eingebauter Geräte, der Sanitärprojekte, Öfen, Kochmaschinen, Gas-, Wasser- und Elektrozähler; sofern sichtbar Angaben zu Balkenlagen und/oder deren Spannrichtung
3.1.4 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	0,80	1,00	1,20		<b>Grundlage:</b> maßliche Bestandsaufnahme oder aktuelle Bestandspläne <b>Leistung:</b> Flächenberechnung gemäß WoFIV / DIN 277 / II. BV

### 3.2 Honorare für Besondere Leistungen für Aufteilung und Abgeschlossenheit

Die Planung und Umwandlung baulicher Anlagen in Wohnungseigentum bedarf fachlicher Grundlagen, die vorzugsweise Architektinnen und Architekten erbringen.

3.2.1 Erstellung der Abgeschlossenheitspläne und der Antragsunterlagen		1,30			<b>Grundlage:</b> Aktuelle Bestandspläne gemäß 3.1.2 oder gleichwertige Unterlagen <b>Leistung:</b> Ergänzen der Pläne gemäß den Anforderungen des amtlichen Verfahrens für eine Abgeschlossenheitserklärung, Erarbeiten der Antragsunterlagen
3.2.2 Teilungsberechnung	13,00/Einheit	13,00/Einheit	13,00/Einheit		<b>Grundlage:</b> Flächenberechnung gemäß 3.1.4 <b>Leistung:</b> Berechnung der 1.000stel- oder 10.000stel- Anteile je Sondereigentum nach den Anforderungen des amtlichen Teilungsverfahrens

ARCHITEKTEN  
KAMMER  
BERLIN



Titelbild: Grüntuch Ernst Architekten © Wilmina | Foto: Patricia Parinejad

## PLANEN UND BAUEN IM BESTAND

HINWEISE ZU HONORAREN FÜR LEISTUNGEN  
BEI UMBAU, MODERNISIERUNG, INSTAND-  
SETZUNG UND BESONDERE LEISTUNGEN IM  
WOHNUNGSBAU

ARCHITEKTEN  
KAMMER  
BERLIN

ALTE JAKOBSTRASSE 149  
10969 BERLIN

T 030.293307-0  
F 030.293307-16

KAMMER@AK-BERLIN.DE  
WWW.AK-BERLIN.DE

Stand: August 2023



# HOAI 2013

## ANGEMESSENE HONORARE FÜR DAS PLANEN UND BAUEN IM BESTAND

Bei der Ermittlung angemessener Honorare für Leistungen beim Planen und Bauen im Bestand sind gegenüber Leistungen für Neubau insgesamt mehr Einflussgrößen zu beachten. Es sind dies:

- die Honorarzone für den Schwierigkeitsgrad der Aufgabe
- der Honorarsatz, mit dem der grundsätzliche, vorerst an Neubau orientierte Aufwand vergütet wird.
- der Wert mitzuverarbeitender Bausubstanz (§ 4 (3) HOAI) als zusätzliche anrechenbare Kosten
- der Zuschlag für Umbau- oder Modernisierung (§§ 6 und 36 HOAI) für den erhöhten Schwierigkeitsgrad bei Leistungen im Bestand
- der Instandsetzungszuschlag (§ 12 HOAI) für erhöhten Aufwand während der Bauüberwachung
- Besondere Leistungen (zum Beispiel Bestandsaufnahme), deren Vergütungen frei vereinbart werden können.

Die hier angegebenen Honorarhinweise beziehen sich auf durchschnittliche Anforderungen im Wohnungsbau. Eine präzise Beschreibung durchschnittlicher Anforderungen ist naturgemäß nicht möglich. Es kann aber anhand weniger Beispiele eine Orientierungshilfe gegeben werden, was beim Planen und Bauen im Bestand erfahrungsgemäß als durchschnittlich anzusehen ist und wie Honorare für davon abweichende Bauaufgaben eingeordnet werden können.

Durchschnittliche Anforderungen betreffen zum Beispiel:

- Baumaßnahmen an Gebäuden des Berliner Wohnungsbaus etwa von 1880 bis 1940, den klassischen Berliner Altbau in Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken, Unterkellerung und Mansarddach / Berliner Dach oder vergleichbare Gebäude dieses Zeitraums, jedoch keine Baudenkmale.
- den genossenschaftlichen Wohnungsbau, Gebäude des sozialen Wohnungsbaus (1. und 2. Förderweg), Mietwohnungsbau mittleren Standards

Durchschnittliche Anforderungen bedeuten zudem Leerstand oder ungehinderten Zugriff auf die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen oder Gebäude für Planung und Realisierung.

Eine genaue Einordnung hat nach dem jeweiligen Einzelfall zu erfolgen.

Bei der Ausschöpfung der Tafelwerte des § 35 HOAI zwischen Mindest-und Höchstsatz ist davon auszugehen, dass bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad einer Bauaufgabe immer der Mittelsatz als Regelsatz angewendet werden sollte.

Sonderfall Denkmalschutz: Leistungen im Denkmalschutz sind beim Planen und Bauen im Bestand in der Regel als Sonderfall zu bewerten. Die hier aufgeführten Sätze und Honorarvorschläge können deshalb nur als eine Orientierungsmöglichkeit angesehen werden, da die Anforderungen im Denkmalschutz regelmäßig überdurchschnittlich sind.

Die jetzt vorliegende Aktualisierung des Faltblattes geht auf eine Änderung der amtlichen Begründung zu § 4 (3) HOAI und auch auf sogenannte herrschende Meinung zurück. Demnach kann der Leistungsfaktor bei der Ermittlung der Kosten mitzuverarbeitender Bausubstanz nicht mehr angewendet werden. Dieses Faltblatt hilft, den Abrechnungsvorschriften der HOAI gerecht zu werden und Unsicherheiten bei der Ermittlung der Honorarhöhe zu beseitigen. Eine faire und angemessene Vereinbarung für Architektenleistungen unterstützt gleichermaßen Auftraggebende wie Auftragnehmende und trägt zur Vertrags- und Kostensicherheit bei.

## 1. KOSTEN FÜR MITZUVERARBEITENDE BAUSUBSTANZ

Die Kosten für mitzuverarbeitende Bausubstanz (mvB) sind in den Kostenermittlungen der DIN 276-1 (von 2008-12) gesondert auszuweisen. Sie sind über die Höhe der anrechenbaren Kosten honorarwirksam. Entscheidender Belang bei der Wertermittlung ist nicht das bloße Vorhandensein alter Bauteile, sondern dass sie gestalterisch und/oder technisch/konstruktiv in die Planung mit einbezogen werden, sie also beim Wiederaufbau, Umbau, Modernisierung und Instandsetzung mit verarbeitet werden und zudem fest mit dem Grund und Boden verbunden sein müssen (betrifft i.d.R. KG 300). Aus mitzuverarbeitender Bausubstanz entstehen keine anrechenbaren Kosten durch unternehmerische Bauleistungen. Deshalb müssen die für die Mitverarbeitung

aufgewendeten Architektenleistungen mittels Wertermittlung der mvB, der damit folgenden Erhöhung der anrechenbaren Kosten und der dadurch entstehenden Honorarerhöhung vergütet werden.

Die amtliche Begründung zur HOAI 2013 führt aus: „Die mitzuverarbeitende Bausubstanz ist gemäß § 4 Absatz 3 Satz 1 „angemessen“ entsprechend ihrem Umfang, zum Beispiel über die Parameter Fläche, Volumen, Bauteile oder Kostenteile zu berücksichtigen. Gemäß § 4 Absatz 3 Satz 2 ist im Einzelfall der Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz objektbezogen zu ermitteln und schriftlich zu vereinbaren. Maßgeblicher Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Kostenberechnung im Sinne des § 2 Absatz 11 oder, soweit diese nicht vorliegt, der Kostenschätzung im Sinne des § 2 Absatz 10.“

Obwohl sich der Umfang der mvB erst mit der Bearbeitung der Bauaufgabe ergibt, wird dennoch empfohlen, eine schriftliche Vereinbarung über das Vergütungsverfahren der mvB bereits zum Vertragsabschluss in geeigneter Art und Weise zu vereinbaren, wie Grundsatzanspruch, Kosteneinschätzung oder angemessene pauschale Kosten. Dadurch werden nachträgliche und bisher nicht erfasste Honorarerhöhungen im Vorfeld vermieden. Für die Kostengruppe 700 wird bereits frühzeitig Kostensicherheit erreicht. Grundsätzlich besteht ein Honoraranspruch aus mvB, der auch im Zuge der Durchführung der Bauaufgabe nachträglich und schriftlich vereinbart werden kann.

Ein Verfahren zur Bewertung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ist in der HOAI nicht vorgeschrieben. Deshalb gibt es verschiedene und unterschiedlich aufwendige Verfahren. Eine praxisnahe, mit geringem Aufwand verbundene und von der Architektenkammer Berlin zur Anwendung empfohlene Art der Wertermittlung ist die „Berechnungsmethode Wierer“, die aufgrund ihrer Transparenz auch von den Auftraggebern nachvollzogen werden kann.

Das Verfahren entspricht dem Verordnungstext der HOAI und wird zum Beispiel vom Bayerischen Kommunalen Prüfverband und den Bayerischen Rechnungsprüfungsämtern zur Berechnung der Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz anerkannt.

Mit Hilfe der Formel

**Wert mitverarbeiteter Bausubstanz = M x W x WF (Euro netto)** können diese Wertanteile der anrechenbaren Kosten ermittelt werden.

Die einzelnen Faktoren sind dabei wie folgt bestimmt und zu berechnen:

**M: Menge mitverarbeiteter Bausubstanz (m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>/Stück)** Massen je nach Einzelfall ermittelt, ohne Abriss

**W: Wert (ortsüblich angemessene Kosten als Neuwert, Euro/Einheit)**

Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz mit Orientierung an vergleichbaren, regionalen Kostenwerten nach aktuellem, durchschnittlichem Ausführungsstandard (zum Beispiel Äquivalenzwerte aus BKI für Baukosten Gebäude) für Bruttorauminhalt (BRI), Bruttogrundfläche (BGF) oder Nutzfläche (NF).

**WF: Wertfaktor/Erhaltungszustand**

Damit ist der effektive, dem Erhaltungszustand entsprechende Wert des mitzuverarbeitenden Bauteils gemeint. Er ist zwischen folgenden Ober-und Untergrenzen einzuschätzen:

1,0 = hervorragender Zustand, neuwertig bis

0,5 = sehr schlechter Zustand, stark beschädigt, nahezu abrisssreif

und

< 0,5 = Liebhaberwert, Denkmalwert, Investition nicht wirtschaftlich

**Notwendige Bestandsaufnahme**

Der Wertfaktor/Erhaltungszustand kann verdeckt oder auch durch Bauschäden oder Instandhaltungsrückstau beeinflusst sein. Deshalb ist es wichtig, dass eine Bestandsaufnahme durchgeführt wird. Nur damit sind die notwendigen Erkenntnisse über mvB und weitere, die Bauaufgabe bestimmende Einflüsse als Grundlage für eine zu erarbeitende Kostenschätzung und Kostenberechnung zu gewinnen.

## 2. ZUSCHLÄGE FÜR INSTANDSETZUNG UMBAU UND MODERNISIERUNG

Die Honorierung der Mehrleistungen und Mehraufwendungen innerhalb der Grundleistungen bei Instandsetzung, Umbau und Modernisierung ist in den §§ 6, 12 und 36 HOAI geregelt. Obwohl ohne schriftliche Vereinbarung bei Umbau und Modernisierung gemäß § 6 HOAI grundsätzlich ein 20%iger Zuschlag als vereinbart gilt, wird dennoch empfohlen, immer eine schriftliche Vereinbarung mit der dem jeweiligen Einzelfall angemessenen Zuschlagshöhe zu treffen. Abweichungen vom Mittelsatz sollten dem Schwierigkeitsgrad entsprechend für die Auftraggebenden nachvollziehbar dargelegt werden.

Als angemessen werden bei durchschnittlichen Anforderungen die folgenden Mittelsätze als Regelsätze angesehen:

§ 12 – Zuschlag bei Instandsetzung nur für Leistungsphase 8 bis 50 %, Mittelsatz 25 %, wenn ein Zuschlag nach §§ 6 und 36 HOAI nicht vereinbart wurde.

§ 36 – Zuschlag bei Umbau und Modernisierung sowie bei Instandsetzung in Verbindung mit Umbau und Modernisierung 20 bis 33 %, Mittelsatz 26,5 %

## 3. BESONDERE LEISTUNGEN

Alle Leistungen, die nicht nach den Grundleistungen des §§ 34 und 35 abgerechnet werden können, sind Besondere Leistungen. Die ergänzende Auflistung Besonderer Leistungen in Anlage 10 zu den §§ 34 und 35 HOAI ist nur beispielhaft und nicht vollständig. Die Übernahme Besonderer Leistungen und deren Honorierung sollte immer vor Ausführungsbeginn und schriftlich vereinbart werden.

Die nachfolgende Tabelle gibt Hinweise für die angemessene Honorierung der häufig geforderten Besonderen Leistungen Bestandsaufnahme, Teilungspläne und Antrag auf Abgeschlossenheit.

## 4. ZEITHONORAR BEIM PLANEN UND BAUEN IM BESTAND

Für die Ermittlung der Bürostundensätze wird empfohlen, das von der Architektenkammer Berlin herausgegebene Faltblatt „Angemessene Stundensätze für Architektenleistungen“ mit Arbeitshilfen und Erläuterungen anzufordern.