

# Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung und Honorierung von Planungsleistungen bei Maßnahmen im Bestand

**Matthias Hilka**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**SMNG Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**  
Königsberger Straße 2  
60487 Frankfurt am Main  
Telefon +49 69 247013-0



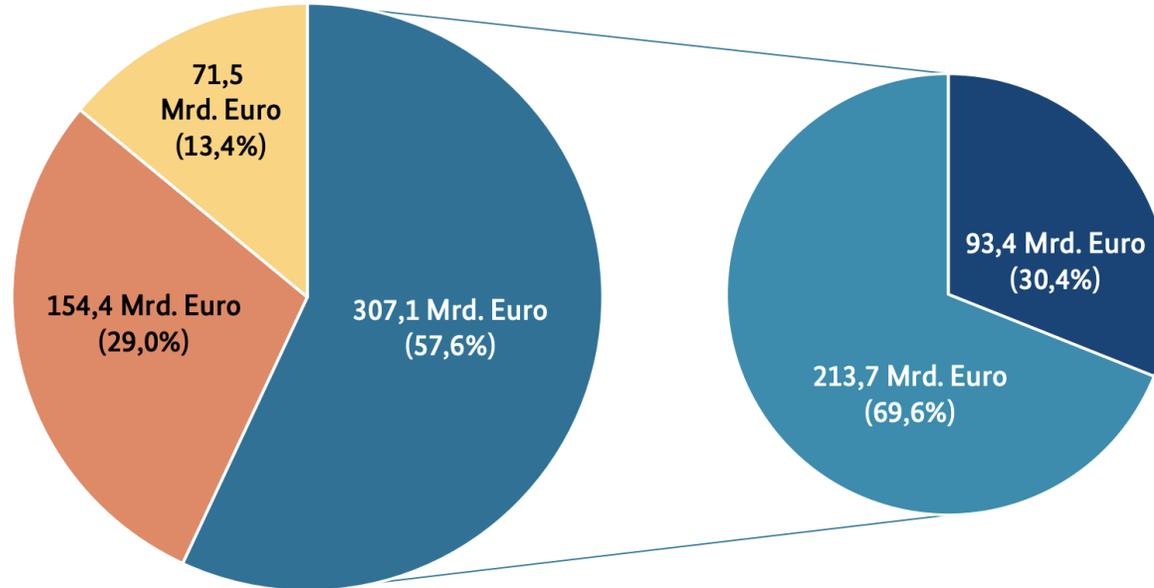
# Einleitung

# Großer Anteil an Baumaßnahmen im Bestand

- Der Anteil von Baumaßnahmen im Bestand gegenüber Neubauten ist deutlich gewachsen.
- Investitionen in Sanierungen und Modernisierungen im Gebäudebestand machen mittlerweile über 70 % der gesamten Bautätigkeit aus. Im Vergleich dazu ist der Anteil an Neubauinvestitionen auf unter 30 % gesunken.
- Die Gründe dafür sind u.a.:
  - energiepolitische Ziele
  - Forderung nach Klimaschutzmaßnahmen
  - Begrenzte Flächen in Großstädten
- Sanierungen spielen eine zentrale Rolle, um die Energieeffizienz bestehender Gebäude zu verbessern und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, was sich auch in der Förderpolitik widerspiegelt.

# Wohnungsbau: ca. 70% im Bestand!

Bauvolumen 2022 insgesamt 532,9 Mrd. Euro



## Baubereich

- Wohnungsbau
- Wirtschaftsbau
- Öffentlicher Bau

## Segmente

- Neubauvolumen im Wohnungsbau
- Bauvolumen an bestehenden Gebäuden

Anmerkung: Werte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt)  
Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung,  
DIW Bauvolumenrechnung

© BBSR Bonn 2023

Quelle: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023, Stand 12/2023,  
herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

# Spezifische Herausforderungen und Risiken beim Bauen im Bestand

- Ungewissheit über den Bestand
- Schadstoffe und Altlasten
- Bautechnische Herausforderungen
- Rechtliche Herausforderungen (Bauplanungs- / Bauordnungsrecht, Denkmalschutz etc.)
- Kosten- und Zeitrissen (Baukosten- und Termincontrolling)
- Mieter- und Bestandsmanagement / Kommunikation mit Nutzern und Anwohnern

# Rechtliche Grundlagen für Architekten- und Ingenieurverträge

- **Vertragsrecht:** „Neues Bauvertragsrecht“ mit Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge (insbesondere Anordnungsrecht des Auftraggebers und Zielfindungsphase) für alle ab 01.01.2018 abgeschlossenen Verträge
- **Honorarrecht:** Gesetzliches Preisrecht für Planungs- und Überwachungsleistungen für alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Architekten- und Ingenieurverträge
- Die HOAI ist seit der HOAI 2021 kein verbindliches Preisrecht mehr, sondern nur noch „Honorarorientierung“
- Risiko nach Wegfall des Preisrechts: Maßgeblich ist jetzt (nur) die vertragliche Vereinbarung in Textform!
- Die Gestaltung von Architekten- und Ingenieurverträge hat deshalb seit 01.01.2021 eine gehobene Bedeutung!

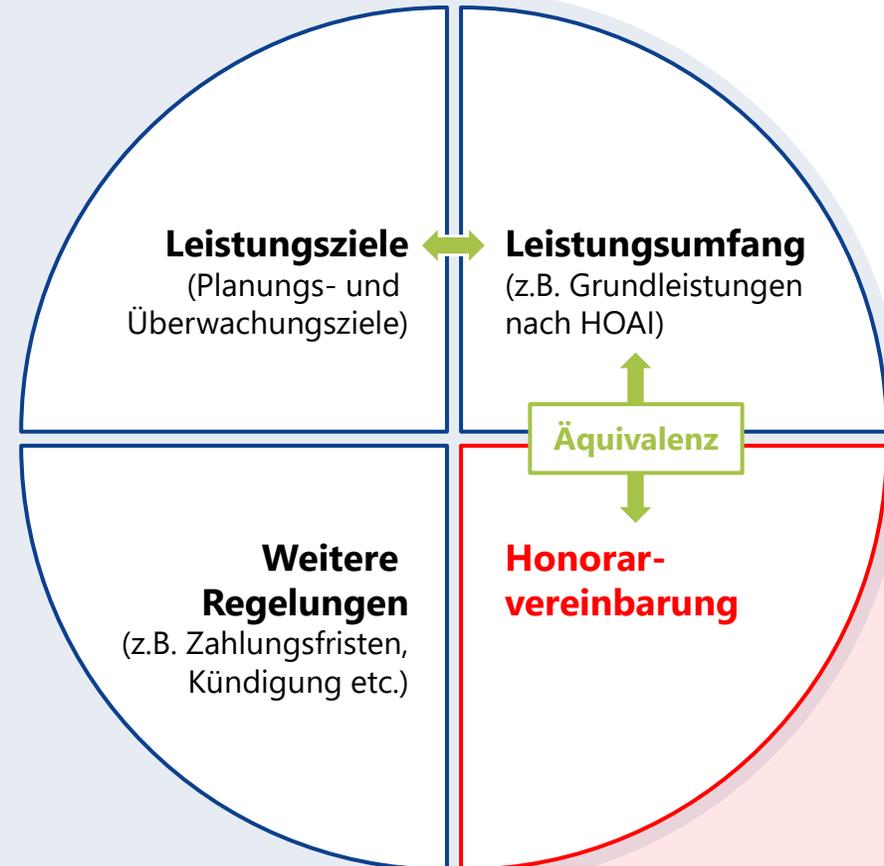
# Vertragsgestaltung bei Maßnahmen im Bestand

# Vertrag(srecht) und HOAI / Bedeutung der HOAI

## Architekten- oder Ingenieurvertrag

### BGB

- Vertragsfreiheit
- Keine Formvorschriften für Architekten- und Ingenieurverträge



### HOAI

- Formvorschriften für die Honorarvereinbarung
- Honorarvorgaben bei Verstoß gegen Formvorschriften
- Preiskontrolle (bis HOAI 2013)

# Vertragsgestaltung bei Bestandsmaßnahmen

- Möglichst klare Festlegung der Leistungsziele - „Planungs- und Überwachungsziele“ unter Berücksichtigung der Besonderheiten beim Bauen im Bestand
- Leistungsumfang: z.B. Grundleistungen nach der HOAI und Besondere Leistungen, die beim Bauen im Bestand erforderlich werden (z.B. Bestandsaufnahme)
- Honorarvereinbarung unter Berücksichtigung der Besonderheiten beim Bauen im Bestand (mitzuverarbeitende Bausubstanz; Umbaufzuschlag)
- Regelungen zur Haftung

# Besondere Leistungen im Bestand (1/2)

- Beschaffen von Bestandsunterlagen, z.B. auch Besorgen von Archivplänen (historische Pläne, Fotografien, Dokumentationen)
- Digitalisieren von Bestandsplänen, Erstellen eines digitalen Datenmodells (z.B. mittels 3D Laserscanning)
- Erstellen von Fotodokumentationen des Bestandes und Schadenskartierungen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen hinsichtlich des Erhalts von Bausubstanz
- Bestandsaufmaß in verschiedenen Ausführungen (z.B. verformungsgerechtes Aufmaß)
- Bestandsaufnahme und technische Substanzerkundung,
- Bestandsbegutachtungen, Erstellen von Gutachten zu Schadensursachen, Brandschutzgutachten, bauphysikalische Gutachten, Schadstoffgutachten, Bewertung der technischen Einrichtung etc.

# Besondere Leistungen im Bestand (2/2)

- Machbarkeitsstudien
- Erarbeiten eines umfassenden Zielkataloges/Zielprogramms
- Einbinden von sonstigen Betroffenen - Nachbarn, Mieter, Nutzer, Wohnungseigentümergeinschaft – eventuelle Kostenübernahme?
- Mieterbetreuung
- Analyse und Aufzeigen von Fördermöglichkeit/Steuererleichterung
- Erstellen eines Leistungskataloges für die Einholung von Angeboten weiterer Planungsbeteiligter
- usw.

# Honorarrisiko Zielfindungsphase

# Definition des Architekten- und Ingenieurvertrags

---

## § 650p (Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen)

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die **Leistungen** zu erbringen, die **nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung** des Bauwerks oder der Außenanlage **erforderlich** sind, um die zwischen den Parteien **vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele** zu erreichen.

(2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst **eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele** zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer **Kosteneinschätzung** für das Vorhaben zur **Zustimmung** vor.

---

# Amtliche Begründung zu § 650p Abs. 2 BGB (Auszug)

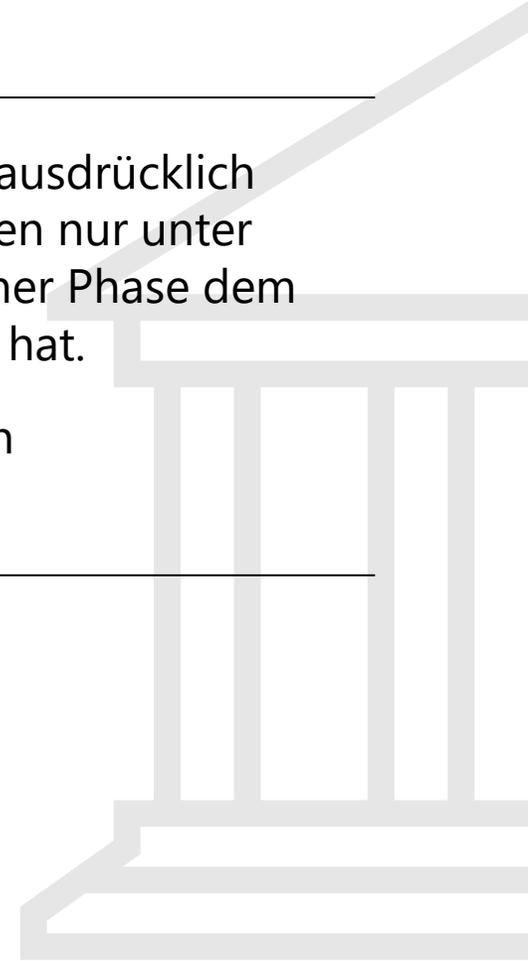
Mit dieser Vorschrift soll Fällen Rechnung getragen werden, in denen sich der Besteller mit noch vagen Vorstellungen von dem zu planenden Bauvorhaben oder der Außenanlage an den Architekten oder Ingenieur wendet, und daher bei Vertragsschluss noch keine Einigung über alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vorliegt. Dies kann etwa der Fall sein, wenn zwar fest steht, welchen Zweck das zu planende Gebäude haben soll, jedoch noch wesentliche Fragen, wie etwa die Art des Daches, die Zahl der Geschosse oder ähnliche für die Planung grundlegende Fragen offen sind. In solchen Fällen soll der Architekt oder Ingenieur die Wünsche und Vorstellungen des Bestellers erfragen und unter deren Berücksichtigung eine Planungsgrundlage zur Ermittlung der noch offenen Planungs- und Überwachungsziele erstellen.

# OLG Frankfurt, Urteil vom 16.05.2022

## (29 U 94/21)

---

1. Der Auftragnehmer eines nach dem 01.01.2018 geschlossenen, die Zielfindungsphase ausdrücklich aufnehmenden Architektenvertrags kann Honorar für darüberhinausgehende Leistungen nur unter der Voraussetzung beanspruchen, dass er die mindestens erforderlichen Ergebnisse jener Phase dem Auftraggeber zur Prüfung vorgelegt und hierzu eine klare Billigungserklärung erhalten hat.
  2. Mindestens erforderlich ist eine Kosteneinschätzung, die erkennen lässt, worauf sie sich bezieht und woraus sie hergeleitet ist.
- 



# Beschränkte Kündigungsvergütung bei Zielfindungsphase

## Tenor:

Bei der Kündigung eines Architekten- oder Ingenieurvertrags gemäß § 648 Satz 1 BGB durch einen Besteller, dem bei weiterer Durchführung des Vertrags ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 650r Abs. 1 BGB zugestanden hätte, umfasst der Anspruch gemäß § 648 Satz 2 BGB hinsichtlich nicht erbrachter Leistungen grundsätzlich nicht die Vergütung für Leistungen, die nach einer Vorlage der Planungsgrundlage mit einer Kosteneinschätzung zur Zustimmung gemäß § 650p Abs. 2 Satz 2 BGB zu erbringen gewesen wären.

[BGH, Urteil vom 17.11.2022 – VII ZR 862/21](#)

Vorhergehend:

- OLG Frankfurt am Main
- LG Frankfurt am Main



# **Besonderheiten der Honorierung beim Bauen im Bestand: Mitzuverarbeitende Bausubstanz und Umbau- und Modernisierungszuschlag**

# Honorartafel Objektplanung Gebäude und Innenräume (§ 35 Abs. 1 HOAI)

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro
25 000	3 120	3 657	3 657	4 339	4 339	5 412	5 412	6 094	6 094	6 631
35 000	4 217	4 942	4 942	5 865	5 865	7 315	7 315	8 237	8 237	8 962
50 000	5 804	6 801	6 801	8 071	8 071	10 066	10 066	11 336	11 336	12 333
75 000	8 342	9 776	9 776	11 601	11 601	14 469	14 469	16 293	16 293	17 727
100 000	10 790	12 644	12 644	15 005	15 005	18 713	18 713	21 074	21 074	22 928
150 000	15 500	18 164	18 164	21 555	21 555	26 883	26 883	30 274	30 274	32 938
200 000	20 037	23 480	23 480	27 863	27 863	34 751	34 751	39 134	39 134	42 578
300 000	28 750	33 692	33 692	39 981	39 981	49 864	49 864	56 153	56 153	61 095
500 000	45 232	53 006	53 006	62 900	62 900	78 449	78 449	88 343	88 343	96 118
750 000	64 666	75 781	75 781	89 927	89 927	112 156	112 156	126 301	126 301	137 416
1 000 000	83 182	97 479	97 479	115 675	115 675	144 268	144 268	162 464	162 464	176 761
1 500 000	119 307	139 813	139 813	165 911	165 911	206 923	206 923	233 022	233 022	253 527
2 000 000	153 965	180 428	180 428	214 108	214 108	267 034	267 034	300 714	300 714	327 177
3 000 000	220 161	258 002	258 002	306 162	306 162	381 843	381 843	430 003	430 003	467 843
5 000 000	343 879	402 984	402 984	478 207	478 207	596 416	596 416	671 640	671 640	730 744
7 500 000	493 923	578 816	578 816	686 862	686 862	856 648	856 648	964 694	964 694	1 049 587
10 000 000	638 277	747 981	747 981	887 604	887 604	1 107 012	1 107 012	1 246 635	1 246 635	1 356 339
15 000 000	915 129	1 072 416	1 072 416	1 272 601	1 272 601	1 587 176	1 587 176	1 787 360	1 787 360	1 944 648
20 000 000	1 180 414	1 383 298	1 383 298	1 641 513	1 641 513	2 047 281	2 047 281	2 305 496	2 305 496	2 508 380
25 000 000	1 436 874	1 683 837	1 683 837	1 998 153	1 998 153	2 492 079	2 492 079	2 806 395	2 806 395	3 053 358

**Beim Bauen im Bestand sind zusätzlich zu berücksichtigen:**

- Mitzuverarbeitende Bausubstanz (§ 4 Abs. 3 HOAI)
- Umbau- und Modernisierungszuschlag (§§ 6 Abs. 2, 36 HOAI)

## § 2 Begriffsbestimmungen

- (1) .....
- (2) **Neubauten und Neuanlagen** sind Objekte, die neu errichtet oder neu hergestellt werden.
- (3) **Wiederaufbauten** sind Objekte, bei denen die zerstörten Teile auf noch vorhandenen Bau- oder Anlagenteilen wiederhergestellt werden. Wiederaufbauten gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist.
- (4) **Erweiterungsbauten** sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts.
- (5) **Umbauten** sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.
- (6) **Modernisierungen** sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4, 5 oder 8 fallen.
- (7) **Mitzuverarbeitende Bausubstanz** ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.
- (8) **Instandsetzungen** sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.
- (9) **Instandhaltungen** sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.

# Mitzuverarbeitende Bausubstanz

## § 4 Anrechenbare Kosten

(1) ...

(2) ...

(3) Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und in Textform zu vereinbaren.

# Umbauzuschlag

## § 6 Grundlagen des Honorars

(1) ...

(2) Honorare für **Grundleistungen bei Umbauten und Modernisierungen** gemäß § 2 Absatz 5 und 6 sind zu ermitteln nach

1. den **anrechenbaren Kosten**,
2. der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,
3. den Leistungsphasen,
4. der Honorartafel zur Honorarorientierung und
5. **dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.**

Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen in Textform zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und in Anlage 1 Nummer 1.2 geregelt. Sofern keine Vereinbarung in Textform getroffen wurde, gilt ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad als vereinbart.

# Umbau- und Modernisierungszuschlag

## § 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen

(1) Für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 33 Prozent auf das ermittelte Honorar in Textform vereinbart werden.

(2) Für Umbauten und Modernisierungen von Innenräumen in Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 50 Prozent auf das ermittelte Honorar in Textform vereinbart werden.

# Fazit

- Bauen im Bestand stellt besondere Anforderungen an die von Architekten und Ingenieuren zu erbringenden Planungs- und Überwachungsleistungen
- Bei der Gestaltung von Architekten- und Ingenieurverträgen ist den besonderen Anforderungen an das Bauen im Bestand Rechnung zu tragen
- Die HOAI sieht beim Bauen im Bestand zusätzliche anrechenbare Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz sowie einen Zuschlag auf das Honorar (Umbau- und Modernisierungsvorschlag) vor
- Die Planungs- und Überwachungsziele sollten im Vertrag möglichst umfassend festgehalten werden
- Stehen bei Abschluss des Vertrages nicht alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele fest, findet die Zielfindungsphase mit Sonderkündigungsrechten Anwendung
- Im Anwendungsbereich der Zielfindungsphase gibt es Honorarrisiken für Architekten und Ingenieure

# Vielen Dank!

**Matthias Hilka**

Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

**SMNG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

Königsberger Straße 2  
60487 Frankfurt am Main  
Telefon +49 69 247013-0

[www.SMNG.de](http://www.SMNG.de)