



Institut

Lehre

Forschung

Weiterbildung

Forschung

Umbauszuschlag (weiterhin) nur für Hochbauten?

Bei der Bestimmung des Planerhonorars sieht die HOAI zur Berücksichtigung des erhöhten Planungsaufwands beim Umbau vorhandener Objekte einen sog. „Umbauszuschlag“ vor. Auch ein Jahr nach Einführung der „neuen“ HOAI am 18. August 2009 gibt es zwischen den vertragsschließenden Parteien immer noch Diskussionen, wenn es darum geht, ob überhaupt und in welcher Höhe ein Umbauszuschlag zu vereinbaren ist. Insbesondere die Planer von Verkehrsanlagen fühlen sich im Zuge des Vertragschlusses nicht verstanden, wenn auftraggeberseitig noch immer davon gesprochen wird, dass der Umbauszuschlag ausschließlich für den „Hochbau“ – gemeint sind Gebäude und raumbildende Ausbauten – zu vereinbaren sei. Vor der Novellierung mag das auch der Fall gewesen sein, beschränkte sich hier der Umbauszuschlag im § 24 HOAI a. F. nämlich ausdrücklich auf Planungsleistungen von Gebäuden.

Mit der Novellierung wurde der § 35 HOAI n. F. „Leistungen im Bestand“ eingeführt, der nicht nur namentlich sondern auch inhaltlich für mehr Klarheit sorgt. Demnach können für Leistungen bei Umbauten von Objekten Zuschläge von bis zu 80 % vereinbart werden. Nach den Begriffsbestimmungen

im § 2 HOAI n. F. gehören nicht nur Gebäude und raumbildende Ausbauten zu den Objekten, sondern auch Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung. Zudem wird u. a. im Leistungsbild Verkehrsanlagen – gemäß § 46 Abs. 3 HOAI n. F. – explizit darauf verwiesen, dass der § 35 HOAI n. F. dort ebenso Gültigkeit hat und somit bei der Honorierung zu berücksichtigen ist. Widersprüchlich verfährt der Ordnungsgeber bei der Anwendung im Leistungsbild Freianlagen, wo dieser Verweis – gewollt oder ungewollt – nicht erscheint. Da die Freianlagen aber in § 2 HOAI n. F. begrifflich ebenso als Objekt definiert werden, ist nach Meinung des Verfassers auch hier die Anwendbarkeit des Umbauszuschlags als vertretbar anzusehen. Im Sinne der Anwenderfreundlichkeit und Eindeutigkeit hätte der Ordnungsgeber auf einen Verweis in den einzelnen Leistungsbildern gänzlich verzichten können, wenn § 35 HOAI n. F. inhaltlich nicht der Objektplanung im Teil 3 sondern treffender den Allgemeinen Vorschriften im Teil 1 zugeordnet worden wäre.

In § 3 Abs. 5 HOAI a. F. sind Umbauten als „Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand“ definiert. Einen erheblichen Einfluss auf die Handhabung des Umbauszuschlags gemäß der Neufassung der HOAI

Themen

- Umbauszuschlag (weiterhin) nur für Hochbauten?
- Seminar „Baudurchführung und Baustellenanalyse“
- Dr. Andree Rebmann zum Professor für Bauprojektmanagement ernannt
- QM-Zertifizierung des IBB
- Betriebsausflug nach Berlin
- *Zu guter Letzt.* Wunschkonzert



hat der Verzicht des Wortes „wesentlichen“ in der Begriffsbestimmung (§ 2 Abs. 6 HOAI n. F.), wenn es um Eingriffe in Konstruktion oder Bestand geht. Folgerichtig ergibt sich dadurch, dass nahezu sämtliche Baumaßnahmen von „Objekten“ – die auf der „grünen Wiese“ ausgenommen – Eingriffe in Konstruktion oder Bestand nach sich ziehen und somit die Vergütung eines Umbauschlags bedingen.

Im Übrigen: Auch wenn ein Umbauschlag bei Vertragsschluss nicht vereinbart wurde, obwohl es sich um einen – ggf. auch nur unwesentlichen – Eingriff in Konstruktion oder Bestand eines vorhandenen Objekts handelt, fällt gemäß § 35 Abs. 1 HOAI n. F. für Leistungen ab der Honorarzone II ein Zuschlag von 20 % an. Vielleicht sollten sich insbesondere Auftraggeber daher in Zukunft weniger mit der Frage auseinandersetzen, ob ein Umbauschlag dem Grunde nach zu vereinbaren ist, sondern vielmehr in welcher Höhe.

Dipl.-Ing.

Mario Hanusrichter

m.hanusrichter@tu-braunschweig.de

Lehre

Seminar „Baudurchführung und Baustellenanalyse“

Auch in diesem Wintersemester bietet das IBB ein Vortragsseminar für Studierende sowie weitere Interessierte an. Dabei stellen Gastreferenten sowohl aus projekt- als auch aus funktionsbezogener Sicht Aspekte des Bauens vor. Das IBB begrüßt es, dass sich auch für diese Seminarreihe versierte Fachleute aus Unternehmen und weiteren Institutionen bereiterklärt haben, ihr Wissen praxisorientiert weiterzugeben. Das Vortragsseminar im Wintersemester 2010/11 im Überblick:

*Hörsaal SN 23.2 (gegenüber v. IBB)
donnerstags, 13:15 – 14.45*

04.11.2010 - Dr. A. Freiboth
(Ernst & Young Real Estate)
Baurevision: Beratungsleistung für Bauherren als Teil des Risikomanagements

18.11.2010 – G. Beil
(Max Bögl Bauservice)
Die kaufmännische Projektentwicklung einer Großbaustelle am Beispiel des Kfm. Projektleiters

02.12.2010 – K. Hanusrichter
(GENERAL CONTRACT)
Bau- und Objektüberwachung beim Umbau des Autobahndreiecks A39/A391 Braunschweig

16.12.2010 – R. Schütze
(VW Immobilien Service)
Thema offen

13.01.2011 – J. H. Depenbrock
(Depenbrock Systembau)
Baustellenanalyse anhand ausgewählter Projekte aus Sicht eines mittelständischen Unternehmens

27.01.2011 – J. Matthes
(Matthes & Partner)
Schäden und Mängel am Bau – die Rolle des Sachverständigen

10.02.2011 – RA Dr. J. Gulich
(Dr. Appelhagen und Partner)
Was haben Rechtsanwälte auf Baustellen zu suchen? Tätigkeitsfeld und Praxiseinsatz

Dipl.-Wirtsch.-Ing.

Stefan Hamann

stefan.hamann@tu-braunschweig.de

Institut

Dr. Andree Rebmann zum Professor für Bauprojektmanagement ernannt

Der ehemalige Mitarbeiter des IBB Dr. Andree Rebmann wurde mit Wirkung vom 01.09.2010 von der HAWK Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst, Fach-

hochschule Hildesheim/Holzmin-den/Göttingen zum Professor ernannt. Herr Dr. Rebmann erhielt die Professur für Bauprojektmanagement in der Fakultät Management, Soziale Arbeit, Bauen am Standort Holzmin-den.

Prof. Rebmann hat an der TU Braunschweig Bauingenieurwesen studiert und war im Zeitraum von 1993 bis 1997 als wissenschaftlicher Mitarbeiter sowie von 1997 bis 2001 als Akademischer Rat am IBB beschäftigt. 2001 erfolgte die von Prof. Wanninger betreute Promotion zum Dr.-Ing. an der TU Braunschweig.



Abb.: Prof. Rebmann beim Baubetriebsseminar 2008

Seit 2001 ist Prof. Rebmann als Projekt- und Bereichsleiter bei der CES Consulting Engineers Salzgitter GmbH beschäftigt und seit 2002 als Geschäftsführer der CES-Tochtergesellschaft Wolfsburg Consult GmbH im Bereich Planung, Projekt- und Vertragsmanagement im Hoch- und Industriebau tätig.

Auch während dieser Tätigkeiten ist er stets in enger Verbundenheit mit dem Institut geblieben und war u. a. Referent beim Braunschweiger Baubetriebsseminar sowie Autor von Beiträgen im Rahmen der Schriftenreihe des IBB.

Prof. Rebmann gelten unsere besten Wünsche für eine erfolgreiche Tätigkeit in Hildesheim.

Univ.-Prof. Dr.-Ing.

Rainer Wanninger

r.wanninger@tu-braunschweig.de

QM-Zertifizierung des IBB

Seit 2004 wird am IBB ein QM-System gemäß DIN EN ISO 9001 gepflegt. Dieses wird jährlich durch die unabhängige Zertifizierungsgesellschaft DQS hinsichtlich seiner Umsetzung und Wirksamkeit überprüft.

Am 01. Juli fand die zweite Wiederholungsbegutachtung des QM-Systems statt. Ziel dieser im dreijährigen Abstand durchzuführenden Begutachtung ist es festzustellen, ob das QM-System des IBB weiterhin die Anforderungen der Qualitätsnorm erfüllt und inwieweit auch für die nächsten drei Jahre das Zertifikat als Nachweis für ein wirksames QM-System erteilt werden kann.



Abb.: QM-Zertifikat des IBB

In intensiven Gesprächen zwischen dem Auditor Herrn Weidemann und den Mitarbeitern des IBB wurden die in der QM-Dokumentation festgelegten Ziele und Vorgaben des IBB sowie deren Umsetzung überprüft. Am Ende des Tages verkündete der Auditor, dass einer erneuten Zertifizierung nichts entgegenstehe. Neben der tadellosen Erfüllung der Normvorschriften wurden vor allem die effiziente Gestaltung sowie die beständige Weiterentwicklung des QM-Systems am IBB gelobt. Zudem wurde die hohe Identifikation

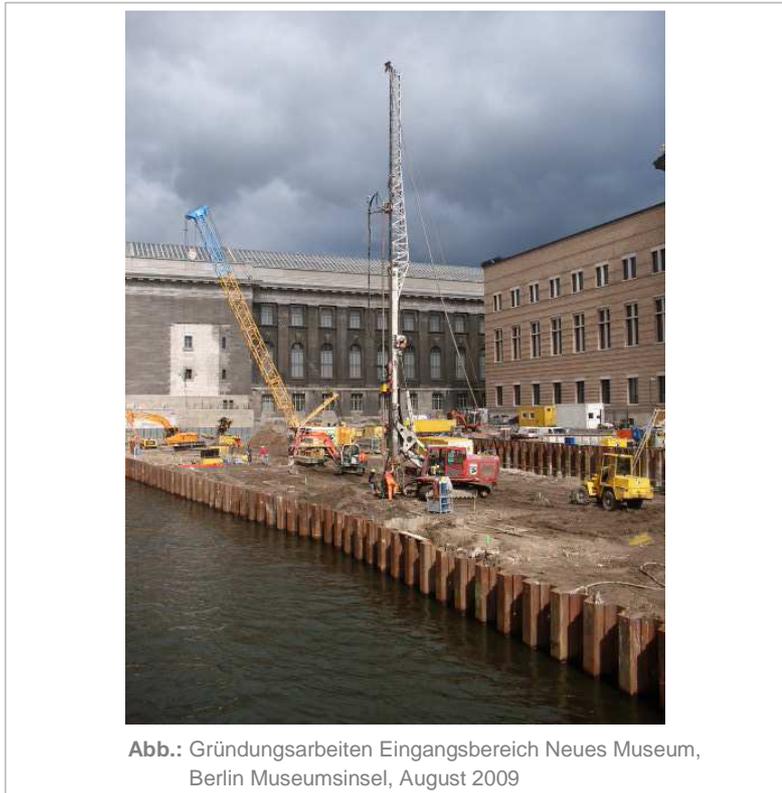


Abb.: Gründungsarbeiten Eingangsbereich Neues Museum, Berlin Museumsinsel, August 2009

der Mitarbeiter mit den Anforderungen und Vorgaben des QM-Systems hervorgehoben. Das IBB hat sich vorgenommen, auch in Zukunft das Qualitätsmanagement konsequent weiterzuentwickeln, um so seinen Kunden in Lehre, Forschung und Weiterbildung als kompetenter Partner zur Verfügung zu stehen.

Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Stefan Hamann
 stefan.hamann@tu-braunschweig.de

Betriebsausflug nach Berlin

Am 17. August 2010 fand der jährliche Betriebsausflug des IBB statt; der Tradition folgend zum 4. Mal in die Wahlheimat von Prof. Wanninger, die Bundeshauptstadt Berlin. Auf dem Programm stand zunächst eine Architekturführung durch [Guiding Architects](#). Beginnend mit einer Besichtigung des [Jakob-und-Wilhelm-Grimm-Zentrums](#), welches seit 2009 die zentrale Universitätsbibliothek der Humboldt-Universität zu Berlin beherbergt, wurde anschließend das zentrale Erschließungskonzept der

unweit der Bibliothek gelegenen [Museumsinsel](#) vorgestellt. Unter anderem wurde der Neubau der James-Simon-Galerie – das zukünftige zentrale Eingangsgebäude und Besucherzentrum – vorgestellt (siehe Bild).

Einer nachmittäglichen Spreefahrt zwischen Oberbaumbrücke und Schloss Bellevue folgte unter anderem die Erkundung der Umgebung des ehemaligen Palastes der Republik einschließlich der sog. Townhouses in der Nähe des Hausvogteiplatzes sowie eine Begehung der Akademie der Künste am Brandenburger Tor.

Impressum

Technische Universität Braunschweig
 Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb
 Univ.-Prof. Dr.-Ing. R. Wanninger

Schleinitzstraße 23 A
 38106 Braunschweig

Telefon: 0531 391-3174
 Telefax: 0531 391-5953
 E-Mail: ibb@tu-braunschweig.de
 Internet: www.tu-braunschweig.de/ibb

Redaktion: Dipl.-Wirtsch.-Ing.
 L. Gonschorek, MBA (V.i.S.d.P.)

Erscheinungsdatum: 15.10.2010

Zu guter Letzt

Wunschkonzert



Von Rainer Wanninger

Baubetrieblere, die als Sachverständige und Gutachter tätig sind, können von Vielem Geschichten erzählen und von Manchem auch ein Liedchen singen, wenn auch immer in zurückhaltend anonymisierter Form, so wie es die einschlägigen Sachverständigenordnungen gebieten. Ein solches Liedchen soll nachfolgend vorgetragen werden, wenn auch in reiner Textform.

Eine deutsche Behörde als Auftraggeberin sieht sich genötigt, einen baubetrieblichen Sachverständigen mit der Prüfung eines Pakets von Nachträgen und Bauablaufstörungen zu beauftragen. Der Grund: Das Paket ist recht umfangreich, die Planungs- und Bauablaufstörungen haben zu einer Bauzeitverlängerung in der Größenordnung von Jahren geführt und auf AN-Seite ist bereits ein Gutachter tätig. Die Einschaltung eines Gutachters auf AG-Seite ist also durchaus angezeigt.

Es wird also ein Gutachtenvertrag geschlossen und der Gutachter legt los. In einer Art Prüfbericht sollen zunächst die Forderungen des AN nach Bauzeitverlängerung und zusätzlicher Vergütung bewertet werden. Aus gutachterlicher Sicht ist also zu bewerten, ob die vom AN geführten Nachweise für seine Forderungen schlüssig sind, ausreichend dargelegt wurden und sich hinreichend an der Preisermittlungsgrundlage orientieren, immer schön an der Forderung des Bundesgerichtshofs

nach „bauablaufbezogener Darstellung“ entlang. Es stellt sich heraus und ist – zumindest auf unterer behördlicher Ebene – unstreitig, dass die überwiegende Anzahl und Dauer der Bauablaufstörungen vom Auftraggeber zu vertreten ist. Selbstverständlich gibt es auch Verzögerungen, die der AN zu vertreten hat und für die demzufolge auch keine Ansprüche geltend gemacht werden können (und auch vom AN nicht geltend gemacht werden).

Irgendwann beschäftigt sich – wohl wegen der Dimensionen der Angelegenheit – die vorgesetzte Dienststelle mit dem Problem. Sie hat nunmehr den Wunsch, dass vom Gutachter insbesondere die Versäumnisse des Auftragnehmers herausgearbeitet werden sollen. Der Einwand, dass aus diesen Versäumnissen der AN ohnehin keine Forderungen geltend macht und dass diese Versäumnisse bei einer simplen Nachtragsprüfung keine Bedeutung haben, kommt irgendwie nicht richtig an. Auch die Tatsache, dass innerhalb der „bauablaufbezogenen Darstellung“ selbstverständlich auch AN-seitig zu vertretende Störungen behandelt werden, will nicht verstanden werden. Es folgt nach fruchtlosen Gesprächen ein mehrfacher Schriftwechsel zwischen Gutachter und den Juristen der Behörde: Erfordernisse einer einfachen Nachtragsprüfung auf der einen Seite gegen den Wunsch nach einem Gutachten mit möglichst umfassender Darstellung AN-seitiger Versäumnisse auf der anderen Seite.

Schön, warum sollte ein Gutachter nicht ein umfassenderes Gutachten machen wollen statt einer Nachtragsprüfung – wenn's denn bezahlt wird? Interessanterweise war jedoch mit der Forderung der vorgesetzten Dienststelle nach einem umfassenden Gutachten (unter besonderer Betonung der AN-seitig zu vertretenden Bauablaufstörungen) auch

gleichzeitig die Vorgabe verbunden, nach welcher „Methode“ das Gutachten zu erstellen sein sollte. Nochmals: Der Auftraggeber eines Gutachtens – hier ersetzt durch seine vorgesetzte Dienststelle – will dem Gutachter eine Methode vorschreiben. Welche Methode? Darüber wollen wir schweigen. Soviel sei jedoch gesagt: Es handelt sich um eine „Methode“, die in Deutschland nur von einem Apologeten vertreten wird.

Nun könnte man doch sagen: Wer die Musik zahlt, bestimmt auch, was und wie gespielt wird. Ja, das gilt zweifellos auf dem Oktoberfest. Aber auch bei der Beauftragung von Gutachten?

Nach entsprechendem Widerstand des Gutachters wurde der Vertrag von der Behörde gekündigt, ohne das Wort „Kündigung“ zu benutzen (auch eine Leistung!). Dem Vernehmen nach hat die Behörde inzwischen ihren Musiker gefunden: ja, genau den!

Infobox

Braunschweiger Baubetriebsseminar 2011

am Freitag, 25. Februar 2011
in der Aula der TU Braunschweig

Thema:

Sonderprobleme der Kalkulation – Nachweis im Streitfall

Nähere Informationen zum Seminar finden Sie in Kürze unter:

www.baubetriebsseminar.de

Abonnement IBB-AKTUELL

In unserem Newsletter informieren wir über Neuigkeiten und Tätigkeiten des Instituts, der Fakultät 3 und der TU Braunschweig sowie über aktuelle Themen der Bauwirtschaft. IBB-AKTUELL können Sie unter

www.tu-braunschweig.de/ibb/service

kostenfrei abonnieren. Sie erhalten dann zukünftig unseren Newsletter regelmäßig als pdf-Datei per E-Mail zugesandt.