

1. EINFÜHRUNG

Die HOAI 2013 trifft neue Regelungen zur mitzuarbeitenden Bausubstanz:

§2 (7) Mitzuarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.

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

Das heißt, die anrechenbaren Kosten der mitzuarbeitenden Bausubstanz werden wieder bei allen Leistungsbildern, deren Honorar anhand von anrechenbaren Kosten ermittelt wird, Bestandteil des Mindestsatzes. Der Umbauszuschlag wird wieder auf das Maß der alten HOAI 1996 geführt. Damit werden Verluste, die mit der HOAI 2009 eintraten, wieder ausgeglichen.

HOAI 2013:



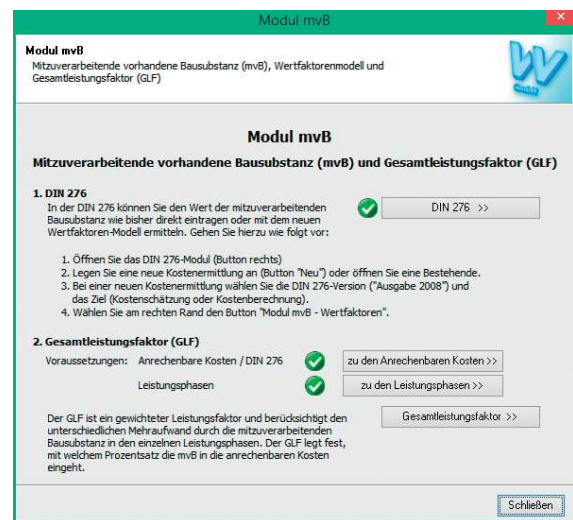
2. OPTIONALES „MODUL mvB“ ZUR ERWEITERTEN BERECHNUNG

Optional bieten wir Ihnen ein Modul an, das Ihnen die Ermittlung der mitzuarbeitenden vorhandenen Bausubstanz mit dem Wertfaktorenmodell innerhalb der DIN 276 gestattet und das den gewichteten Gesamtleistungsfaktor berücksichtigt.

Mit diesem Modul steht Ihnen in der Rubrik „Vorhandene Bausubstanz“ der Button „Modul mvB“ zur Verfügung.



Nach Betätigung dieses Buttons wird ein Assistent gestartet, der Sie durch die weiteren Schritte führt.



2.1 VERWENDUNG DES WERTFAKTORENMODELLS

Dieser Punkt dient der Ermittlung der mitzuarbeitenden vorhandenen Bausubstanz mit dem Wertfaktorenmodell. In einer neuen oder bestehenden „Kostenermittlung nach DIN 276“ kann mit dem

„Modul mvB“ über den Button „Modul mvB Wertfaktoren“ das nachfolgende Dialogfenster geöffnet werden:

Mitzuarbeitende vorhandene Bausubstanz (mvB)
 Hier können Sie die mitzuarbeitende vorhandene Bausubstanz (mvB) eintragen und den jeweiligen Kostengruppen zuordnen
 $mvB = M * W * WF$

zu Kostengruppe Δ	Bezeichnung	Menge (M)	Einheit	Einheitswert netto (W)	Wertfaktor in % (WF)	Wert netto (mvB)	Bemerkungen
..330 Außenwände	Ziegelaußenwand	200,00	m ²	80,00 €	90,00	14.400,00 €	
..350 Decken	Betondecke	120,00	m ²	100,00 €	80,00	9.600,00 €	

In diesem Dialogfenster wird die mitzuarbeitende Bausubstanz nach der Formel

$$mvB = M * W * WF$$

berechnet. Dabei gelten folgende Definitionen:

- M:** Menge der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz in m², m³ oder Stück
- W:** Wert (ortsüblich angemessene Kosten in Euro)
- WF:** Wertfaktor / Erhaltungszustand

Hinweise zu den Definitionen:

M

Die Menge der mitverarbeiteten Bausubstanz ist einzelfallbezogen zu ermitteln. Nicht zur Menge gehört die Bausubstanz, die abgebrochen und entfernt wird. Diese Kosten tauchen in den Kostermittlungen an anderen Stellen jeweils auf.

W

Es ist davon auszugehen, dass sog. Äquivalenzwerte anzusetzen sind, wenn die mitverarbeitete Bausubstanz z.B. aus der Zeit vor der „industriellen Revolution“ besteht. Danach wird davon auszugehen sein, dass ein vergleichbares Neubauteil nach durchschnittlichem heutigen Ausführungsstand den Ausgangswert [W] darstellen kann. Beispiel: Fassade eines Schlosses aus dem Jahre 1740.

WF

Hierzu kann auf das Urteil des BGH vom 9. Juni 1986 (VII ZR 260/84) zurückgegriffen werden. Danach zählt der effektive, dem

Erhaltungszustand entsprechende Wert, der als Bestandteil der mitzuverarbeitenden Bausubstanz in die anrechenbaren Kosten aufgeht. Der Erhaltungszustand kann z.B. durch Bauschäden oder Instandhaltungsrückstau beeinflusst werden.

Beispiel: Wenn vorhandene Bausubstanz, die mitverarbeitet wird, einen mangelhaften Erhaltungszustand aufweist und nicht einwandfrei funktionstüchtig ist, kann nur ein dem tatsächlichem Erhaltungszustand entsprechender Wert zugrunde gelegt werden. Evtl. können die Ertüchtigungskosten (was aber je Einzelfall unterschiedlich sein kann) die Differenz zwischen Erhaltungszustand und Äquivalenzwert darstellen.

Da die Ermittlung der anrechenbaren Kosten zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vorgesehen ist, bestehen dann, wenn die erforderlichen Bestandsaufnahmen durchgeführt wurden, entsprechende Erkenntnisse. Es ist also wichtig, dass die entsprechenden „Besonderen Leistungen“ beauftragt werden.

Eingabemöglichkeiten:

Mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz (mvB)							
Hier können Sie die mitzuverarbeitende vorhandene Bausubstanz (mvB) eintragen und den jeweiligen Kostengruppen zuordnen mvB = M * W * WF							
zu Kostengruppe Δ	Bezeichnung	Menge (M)	Einheit	Einheitswert netto (W)	Wertfaktor in % (WF)	Wert netto (mvB)	Bemerkungen
..330 Außenwände	Ziegelaußenwand	200,00	m ²	80,00 €	90,00	14.400,00 €	
..350 Decken	Betondecke	120,00	m ²	100,00 €	80,00	9.600,00 €	

Fügen Sie über den Button „Neue Zeile“ der Tabelle neue Zeilen hinzu. Die Kostengruppen sind bereits hinterlegt und können durch Klick in das Feld „zu Kostengruppe“ selektiert werden. Im Feld „Einheit“ werden Ihre Eintragungen gespeichert und können bei späteren Eintragungen ausgewählt werden. Die Felder „Bezeichnung“, „Einheitswert netto (W)“ und „Wertfaktor in % (WF)“ müssen von

Ihnen manuell ausgefüllt werden. Die Spalte „Wert netto (mvB)“ errechnet sich automatisch.

Durch Betätigung des OK-Buttons werden die Werte in die DIN 276 übernommen. Über den Speichern-Button wird die DIN 276 geschlossen.

2.2 VERWENDUNG VON LEISTUNGSFAKTOREN

Die Verwendung von Leistungsfaktoren für die mitzuverarbeitende Bausubstanz basiert auf dem Vorschlag des BMWI-Gutachtens zur angemessenen Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Gemäß dieses Gutachtens wird ein Leistungsfaktor pro Leistungsphase vorgeschlagen. Diese Faktoren werden dann mit den vereinbarten Leistungsphasenprozenten gewichtet. Daraus ergibt sich dann ein gewichteter Gesamtleistungsfaktor, mit dem die anrechenbare vorhandene Bausubstanz bewertet wird.

Sie finden das „Modul mvB-Gesamtleistungsfaktor (GLF)“ in der Rubrik „Leistungsphasen“. Betätigen Sie in dieser Rubrik den Button:



Es wird folgendes Fenster geöffnet:

Leistungsfaktor für mitzuverarbeitende Bausubstanz

§ 4 (3) Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz ... ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. ...
Diese Messie basiert auf dem Vorschlag des BMWI-Gutachtens zu angemessener Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz.

Das BMWI-Gutachten zur HOAI 2013 schlägt pro Leistungsphase einen Leistungsfaktor (Spalte LF-Empf.) vor. Diese Leistungsfaktoren werden mit den vereinbarten Leistungsphasenprozenten gewichtet. Hieraus ergibt sich ein Gesamtleistungsfaktor für das Leistungsbild mit dem die anrechenbare vorhandene Bausubstanz bewertet/gemindert wird. Den Vorschlag und die Leistungsfaktor-Empfehlungen finden Sie im Gutachten:
www.neuc-hoai-2013.de/hauptdokument.pdf (Seite 2/3)

Hinweis: Dieser Vorschlag ist nicht verbindlicher Bestandteil des HOAI-Gesetzes.

	vereinbart	LF-Empf.	LF
<input checked="" type="checkbox"/> Leistungsfaktoren verwenden:			
1. Grundlagenermittlung	2,00	0,90	0,90
2. Vorplanung	7,00	0,90	0,90
3. Entwurfsplanung	15,00	0,90	0,90
4. Genehmigungsplanung	3,00	0,90	0,90
5. Ausführungsplanung	25,00	0,90	0,90
6. Vorbereitung der Vergabe	10,00	0,90	0,90
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4,00	0,30	0,30
8. Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	32,00	0,60	0,60
9. Objektbetreuung	2,00	0,50	0,50

Gesamtleistungsfaktor (GLF) gewichtet = $(2*0,9+7*0,9+15*0,9+3*0,9+25*0,9+10*0,9+4*0,3+32*0,6+2*0,5)$
= $(2+7+15+3+25+10+4+3+2)$
= 77,20 %

Zu den jeweiligen Leistungsphasen finden Sie jeweils die vereinbarten Anteile, die Leistungsfaktorempfehlung und den Leistungsfaktor aufgelistet. Letzterer kann von Ihnen auch individuell geändert werden. Mit OK werden Ihre Angaben übernommen.

Detaillierte Informationen können Sie durch Öffnen einer im Programm hinterlegten pdf-Datei aufrufen.