

HOAI 2009 - Einzelfragen: Umbau oder Instandhaltung?

Die Maßnahmen der Instandhaltung bzw. Instandsetzung zählen zu den Teilen der neuen HOAI, welche die größten Honorarverluste erwarten lassen.

Kurzaufsatz von Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, Kornwestheim

HOAI 2009 §§ 35, 36, 42, 46, 49, 53

Umbau oder Instandhaltung?

Künftig wird für viele Leistungen der Architekten und Ingenieure die Eingruppierung

- in Umbau (HOAI 2009 § 2 Nr. 6)
- bzw. Modernisierung (HOAI 2009 § 2 Nr. 7)
- oder in Instandsetzung (HOAI 2009 § 2 Nr. 9)
- bzw. Instandhaltung (HOAI 2009 § 2 Nr. 10)

von noch größerer Bedeutung sein, da der Zuschlag für letztgenannte Maßnahmen vom Verordnungsgeber stark eingeschränkt wurde. Für die **Leistungen bei Umbauten und Modernisierungen** sieht die HOAI 2009 in § 35 einen **Zuschlag von 20% - 80%** vor. Durch die Erhöhung des Zuschlags auf bis zu 80 Prozent wurde durch den Verordnungsgeber der Entfall des früheren § 10 Abs. 3 a HOAI a.F. kompensiert. Für die **Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen** nach § 36 HOAI 2009 hat der Verordnungsgeber jedoch **vergessen**, den **Entfall des früheren § 10 Abs. 3 a HOAI a.F.** durch eine Anhebung des Zuschlags **zu kompensieren**. Dies führt in der Folge zu **absolut unauskömmlichen Honoraren** bei Leistungen für diese Maßnahmen. Gerade bei der Instandhaltung und Instandsetzung (Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Erhaltung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes = Soll-Zustand eines Objekts) besitzt die vorhandene und mitverarbeitete Bausubstanz einen besonders hohen Anteil. Gleichzeitig sind diese Maßnahmen gerade dadurch gekennzeichnet, dass sie zumeist einen sehr geringen Anteil an tatsächlichen Baukosten verursachen. Und gerade bei diesen Leistungen hat der Verordnungsgeber den Entfall des früheren § 10 Abs. 3 a HOAI a.F. nicht durch eine angemessene Erhöhung ausgeglichen. Aber damit nicht genug. Für die Objektplanung Gebäude sieht § 36 Abs. 1 HOAI 2009 wenigstens noch den "alten" Zuschlag von bis zu 50% auf die Bauüberwachung vor. Bei der Objektplanung der Ingenieurbauwerke sieht § 42 Abs. 2 HOAI 2009 nicht einmal die entsprechende Anwendung des § 36 Abs. 1 HOAI 2009 vor:

"Die §§ 35 und 36 Abs. 2 gelten entsprechend."

Wenn dies so vom Verordnungsgeber gewollt war, bedeutet dies eine drastische Honorarminderung für die Ingenieure, welche auf dem Gebiet der Instandsetzung bzw. Instandhaltung von Ingenieurbauwerken tätig sind. Gleiches gilt für die Objektplanung der Verkehrsanlagen (HOAI 2009 § 46 Abs. 3) und die Fachplanung der Tragwerksplanung (HOAI 2009 § 49 Abs. 3). Nur in der Fachplanung der Technischen Ausrüstung hat der Verordnungsgeber in § 53 Abs. 3 HOAI 2009 wieder den gesamten § 36 (also auch den Abs. 1) in Bezug genommen.

Wenn es der Wille des Verordnungsgebers war, dass künftig bei diesen Maßnahmen keine vorhandene Bausubstanz mehr Berücksichtigung findet und kein Zuschlag für Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Tragwerksplanung mehr vereinbart werden darf, sollten die Auftragnehmer künftig gut überlegen, ob sie solche Aufträge überhaupt noch annehmen. Erschwerend kommt für die Objektplaner der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen noch hinzu, dass der frühere § 60 HOAI a.F. einen Instandsetzungszuschlag auch für die Leistungen der (nunmehr besonderen Leistung) der örtlichen Bauüberwachung nach § 57 HOAI a.F. vorsah.

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, Kornwestheim

