

2.2 Änderungen in den Begriffs- bestimmungen nach § 2

2.2.1 Geänderte Begriffsbestimmungen

§ 2 Nr. 1 „Objekte“

§ 3 Nr. 1 HOAI (1996)	§ 2 Nr. 1 HOAI (2009)
„1. Objekte sind Gebäude, sonstige Bauwerke, Anlagen, Freianlagen und raumbildende Ausbauten.“	„1. 'Objekte' sind Gebäude, raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung ...“

Der Objektbegriff nach HOAI 2009 wurde erweitert und umfasst die Leistungsbereiche der Teile 3 und 4. Die neu aufgezählten Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung stellen eigentlich keine eigenständigen Objekte dar, sondern sind Bestandteile von Objekten (z. B. Gebäude).

*Neu: Tragwerke
und Anlagen
der Technischen
Ausrüstung*

Die selbstständige Abrechnung von unterschiedlichen Objekten ergibt sich nach HOAI 2009 gemäß § 11 Abs. 1. Leistungen zum raumbildenden Ausbau sind nach HOAI 2009 nun als selbstständiges Objekt abrechenbar (nach § 25 Abs. 1 HOAI 1996 war für Leistungen des raumbildenden Ausbaus, bei gleichzeitiger Beauftragung von Grundleistungen für dasselbe Gebäude, kein besonderes Honorar möglich).

*Leistungen zum
raumbildenden
Ausbau*

§ 2 Nr. 6 „Umbauten“

§ 3 Nr. 5 HOAI (1996)	§ 2 Nr. 6 HOAI (2009)
„5. Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.“	„6. ‚Umbauten‘ sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.“

*Voraussetzungen für
einen Umbau*

Nach HOAI 2009 sind „wesentliche“ Eingriffe in Konstruktion oder Bestand keine Voraussetzung mehr für einen Umbau. Es stellt sich daher die Frage, ob nun jeder Eingriff in Konstruktion oder Bestand als Umbau anzusehen ist. Insbesondere können sich daraus Schwierigkeiten zur Abgrenzung von Instandsetzungen/ Instandhaltungen und Erweiterungsbauten ergeben.

Grundsätzlich lässt sich sagen, dass für die Einordnung als Umbau die „Umgestaltung des vorhandenen Objekts“ entscheidend ist, d. h., ob das Objekt insgesamt eine andere Form bzw. Gestalt bekommt. Der Erfüllungszweck von Instandsetzungen und Instandhaltungen hingegen liegt in der Beseitigung von Schäden. Im Gegensatz dazu ist der Erweiterungsbau ein tatsächlich hinzukommendes eigenständiges Objekt.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass durch die Streichung des Wortes „wesentlich“ nach HOAI 2009 eine Baumaßnahme eher als Umbau eingestuft und damit über einen Umbauzuschlag verhandelt werden kann.

Folgen der Einordnung als Umbau bzw. Instandsetzung/Instandhaltung

*Direkte Auswirkung
auf das Honorar*

Wegen der direkten Auswirkungen auf das Honorar kommt der Einordnung einer Maßnahme als Umbau

oder Instandsetzung/Instandhaltung nach HOAI 2009 erhöhte Bedeutung zu. Wurde der Wegfall des alten § 10 Abs. 3a durch die Möglichkeit einer Vereinbarung eines Umbauszuschlags zwischen 20 und 80 % nach § 35 Abs. 1 HOAI 2009 kompensiert, so sieht § 36 Abs. 1 HOAI 2009 bei Instandsetzungen/Instandhaltungen von Gebäuden lediglich einen Zuschlag von 50 % auf die Bauüberwachung vor. Bei Ingenieurbauwerken sieht § 42 Abs. 2 nicht einmal die entsprechende Anwendung des § 36 Abs. 1 vor.

Verschiedene Leistungen

Nach § 23 Abs. 1 HOAI 1996 waren verschiedene Leistungen wie z. B. ein Umbau und ein Anbau getrennt zu berechnen. Nach dem Wegfall dieser Vorschrift ist fraglich, wie nach HOAI 2009 verschiedene Leistungen berechnet werden.

*Nach HOAI 1996
waren verschiedene
Leistungen getrennt
zu berechnen*

Beispiel:

Im Zuge einer Umbaumaßnahme wird noch ein kleiner Anbau errichtet. In den folgenden Fällen werden jeweils die Honorarzone III, der Mindestsatz und der volle Leistungsumfang zugrunde gelegt.

Fall 1: Es gilt die HOAI 1996 mit getrennter Abrechnung, einem Umbauszuschlag von 20 % und 10 % anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz.

Maßnahme	Anrechenbare Kosten	Honorar
Umbau	990.000 €	94.192,80 €
Erweiterung	100.000 €	11.311,00 €
Gesamt	1.090.000 €	105.503,80 €

Fall 2: Es gilt die HOAI 2009 mit gemeinsamer Abrechnung und einem vereinbarten Umbauzuschlag von 30 %.

Maßnahme	Anrechenbare Kosten	Honorar
Umbau mit Erweiterung	1.000.000 €	113.245,60 €

Fall 3: Es gilt die HOAI 2009 bei getrennter Abrechnung und einem Umbauzuschlag von 30 % auf den Umbauanteil.

Maßnahme	Anrechenbare Kosten	Honorar
Umbau	900.000 €	103.249,90 €
Erweiterung	100.000 €	12.442,00 €
Gesamt	1.000.000 €	115.691,90 €

*Getrennte
Abrechnung ergibt
ein höheres Honorar
als gemeinsame
Abrechnung*

Durch die Erhöhung der Tafelwerte nach HOAI 2009 ergibt die gemeinsame Abrechnung ein höheres Honorar als bei getrennter Abrechnung nach HOAI 1996. Geht man jedoch davon aus, dass nach HOAI 2009 weiterhin verschiedene Leistungen getrennt abzurechnen sind, ergibt dies ein höheres Honorar als bei einer gemeinsamen Abrechnung nach HOAI 2009.