



WISSEN,  
DAS ANKOMMT.

## Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

**FORUM VERLAG HERKERT GMBH**

**Mandichostr. 18**

**86504 Merching**

Telefon: 08233 / 381-123

Telefax: 08233 / 381-222

**E-Mail: [service@forum-verlag.com](mailto:service@forum-verlag.com)**

**[www.forum-verlag.com](http://www.forum-verlag.com)**

## 3.6 Honorare für Instandsetzung und Instandhaltung

Grundsätzlich können Leistungen für Instandsetzungen und Instandhaltungen in folgenden Objekten im Sinne des § 2 Abs. 1 HOAI auftreten:

- Gebäude
- Innenräume
- Freianlagen
- Ingenieurbauwerke
- Verkehrsanlagen
- Tragwerke
- technische Anlagen

Leistungen für Instandsetzung und Instandhaltung werden immer an oder für bereits bestehende Objekte durchgeführt und gehören damit in den Bereich der Leistungen für das Planen und Bauen im Bestand.

Andere Leistungen im Zusammenhang mit dem Planen und Bauen im Bestand, wie Umbauten, Modernisierungen oder Wiederaufbauten und Erweiterungen, müssen demgegenüber abgegrenzt werden. Hierfür sind abweichende Regelungen zur Honorierung vorgesehen.

Die Begriffe Instandsetzung und Instandhaltung werden in § 2 Begriffsbestimmungen wie folgt definiert:

## Instandsetzung

*Definition  
Instandsetzung*

*(8) Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.*

Der Begriff stammt aus der DIN 31051 und wurde in den Verordnungstext übernommen. Dort als

*„Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sollzustandes“*

beschrieben. Umgangssprachlich können Sie auch als „Reparaturen“ beschrieben werden.

Dass Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden, setzt voraus, dass ein tatsächlicher Zustand von einem definierten Sollzustand (DIN 31051.3.2) abweicht, dass Objekt also schad- oder mangelhaft ist. Dies kann wegen Brand- oder Wasserschäden, Abnutzung oder Witterung der Fall sein. Aber auch mangelhafte Errichtung (z. B. falsche Abdichtung) oder Unterhaltung kann Instandsetzungsmaßnahmen verursachen.

Wurde das Objekt ganz oder weitgehend zerstört, handelt es sich um einen Wiederaufbau gemäß § 2 Abs. 3. Wie ein konkretes Objekt hier einzuordnen ist, muss im Einzelfall entschieden werden.

Wird bereits vorhandene Bausubstanz bei der Instandsetzung technisch oder gestalterisch mitverarbeitet, findet also eine planerische Befassung statt, so ist die mitverarbeitete Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.

## Instandhaltung

*(9) Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.*

*Definition  
Instandhaltung*

Umgangssprachlich können diese auch als „Wartungsarbeiten“ beschrieben werden. Instandhaltung ist nach DIN 31051 Nr. 3.1 als

*„die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes sowie zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes zu verstehen.“*

Dies steht jedoch im Konflikt mit der Definition der Instandsetzung, da diese ebenfalls von dieser Definition erfasst wird.

Instandhaltungen sind also nur die Maßnahmen, die einen Sollzustand erhalten, nicht jedoch ihn wiederherstellen sollen. Es handelt sich dabei um vorbeugende bzw. erhaltende Maßnahmen, die in DIN 31051 als Wartung bezeichnet werden.

Darüber hinaus wird aber auch die Inspektion (DIN 31051, 3.1.2) als *„Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes“* beschrieben. Gemeint ist damit eine reine Überprüfung. Abhängig vom Ergebnis wird dann entschieden, ob und wenn ja, welche Maßnahmen getroffen werden sollen.

## **Abgrenzung gegenüber Umbauten und Modernisierungen**

Die Regelungen zur Honorierung von Leistungen für die Instandsetzung bzw. Instandhaltung sind im § 12 HOAI enthalten. Umbauten und Modernisierungen werden in § 6 Abs. 2 und in den jeweiligen Paragraphen der Leistungsbilder hiervon abweichend geregelt. Daher ist es für eine zutreffende Honorarermittlung notwendig, diese gegeneinander abzugrenzen.

### **Umbauten**

Umbauten sind in § 2 Abs. 5 HOAI beschrieben. Demnach handelt es sich um die Umgestaltung eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand. Kennzeichnend sind hierbei die Umgestaltung des Objekts und die Wesentlichkeit des Eingriffs.

Auch bei Instandsetzungsmaßnahmen finden Eingriffe in Konstruktion oder Bestand statt, diese sind in Abgrenzung zum Umbau jedoch nicht wesentlich. Hierbei geht es nicht um die Umgestaltung eines vorhandenen Objekts, es bleibt also in seiner ursprünglichen Art bzw. Gestalt unverändert. Es geht hierbei um die Wiederherstellung zum bestimmungsgemäßen Gebrauch.

Instandhaltungsarbeiten greifen in der Regel nicht in den Bestand ein, insoweit ist eine weitere Betrachtung hier nicht erforderlich.

## Modernisierung

Modernisierungen werden in § 2 Abs. 6 HOAI beschrieben. Kennzeichnend ist hierbei die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts. Es geht also um die Standardverbesserung eines bestehenden Objekts. Dies kann in technischer, energetischer oder funktionaler Hinsicht der Fall sein.

## Verschiedene Leistungsarten an einem Objekt

Bei der Instandsetzung handelt es sich, ebenso wie bei der Modernisierung, um Leistungen an einem Objekt. Auch wenn bei einem Objekt beide Leistungsarten zusammentreffen, bleibt es bei der zusammenhängenden Abrechnung für dieses Objekt. Werden also im Rahmen einer Modernisierung einzelne Bauteile instand gesetzt, bleibt es insgesamt bei einer Modernisierung. Hier ist gegebenenfalls nach dem Schwerpunkt der Maßnahmen zu entscheiden.

*Zusammenhängende  
Abrechnung*

**Tipp:**

Vor dem Hintergrund der zutreffenden Honorarfindung sollten unklare Begriffe wie „Sanierung“ vermieden werden, da in diesem Fall nicht klar ist, welche Maßnahmen im Sinne des Preisrechts damit gemeint sind und welche Regelungen bei der Honorierung zu berücksichtigen sind.

## Grundlagen der Honorarermittlung

Die Honorierung richtet sich nach den Bestimmungen im Teil 1 der HOAI und nach den Regelungen in den an-

zuwendenden Leistungsbildern. Grundsätzlich können Leistungen für Instandsetzungen bzw. Instandhaltungen an allen Objekten der HOAI (§ 2 Abs. 1) durchgeführt werden.

### Anrechenbare Kosten

Für Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung gelten die einschlägigen Regelungen zu den anrechenbaren Kosten. § 4 Abs. 1 erwähnt ausdrücklich die Kosten von Instandsetzungen und Instandhaltungen. Für die Honorierung gilt § 6 Abs. 1 HOAI. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der einschlägigen Paragraphen der jeweiligen Leistungsbilder.

*Grundlage:  
vertraglich bestimm-  
tes Objekt*

Grundlage für die Bestimmung der anrechenbaren Kosten ist das vertraglich bestimmte Objekt. Wird beispielsweise die Instandsetzung einer Fassade vereinbart, nicht aber die Instandsetzung des Gesamtgebäudes, ergeben sich die anrechenbaren Kosten nur aus der Fassade. Soweit es bei der Instandsetzung der Fassade erforderlich ist, vorhandene Bausubstanz mitzuverarbeiten, muss diese entsprechend ermittelt und bei den anrechenbaren Kosten berücksichtigt werden.

### Honorarzone

Bei der Honorarermittlung für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist die Honorarzone entsprechend den Regelungen im Allgemeinen Teil und in den jeweiligen Leistungsbereichen zu berücksichtigen.

Die Objektlisten (z. B. Anlage 10.2 für Gebäude) enthalten hier keine verwertbaren Informationen, da diese

Beispielobjekte grundsätzlich nicht mit dem Instandsetzungs- oder Instandhaltungsbedarf eines konkreten Objekts vergleichbar sind. Für die Bestimmung der Honorarzone kommt es auf das konkrete Objekt und dessen individuellen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf an.

In Zweifelsfällen ist daher eine Punktebewertung erforderlich. Hierbei ist zu beachten, dass auch bei Instandsetzungen und Instandhaltungen nur die in den Leistungsbildern genannten Kriterien zu bewerten sind. Problematisch ist dabei, dass einige Kriterien hier gegebenenfalls nicht sinnvoll anwendbar sind. So wird bei Gebäuden regelmäßig das Kriterium „Anzahl der Funktionsbereiche“ bei Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nur schwer zu bewerten sein, was dazu führt, dass in der Regel niedrige Honorarzone ermittelt werden.

*Punktebewertung  
erforderlich*

## **Leistungsphasen und Leistungsumfang**

Bei Instandsetzungen und Instandhaltungsmaßnahmen wird oft nicht die Gesamtheit der Grundleistungen der betreffenden Leistungsbilder erforderlich sein.

Üblicherweise werden Grundleistungen der Lph. 1 Grundlagenermittlung, der Lph. 6 und 7 Vorbereiten und Mitwirken bei der Vergabe sowie der Lph. 8 Objektüberwachung erforderlich sein.

Welche konkreten Grundleistungen dies sind, muss im Einzelfall festgelegt werden. Darüber hinaus ist vorstellbar, dass ebenfalls Grundleistungen aus den anderen Leistungsphasen erforderlich werden.

Die erforderlichen Grundleistungen müssen identifiziert und gegebenenfalls entsprechend der Regelung in § 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen, bewertet werden. Hilfestellung für die Bewertung der einzelnen Grundleistungen bieten die einschlägigen Splittingtabellen. Sinnvollerweise wird aber ebenfalls eine vergleichende Betrachtung des erforderlichen Stundenaufwands vorgenommen werden müssen.

Ergänzend zu den Grundleistungen können, in Abhängigkeit vom jeweiligen Objekt und dem beauftragten Umfang, Besondere Leistungen, wie beispielsweise technische oder maßliche Bestandsaufnahmen, erforderlich sein. Deren Honorierung muss gesondert vereinbart werden.

*Honorierung gesondert vereinbaren*

### **Honorartafel**

Entsprechend den Regelungen in § 12 HOAI ist die Honorartafel des jeweils zutreffenden Leistungsbilds zugrunde zu legen. Also beispielsweise für Gebäude die Honorartafel gemäß § 35 HOAI.

### **Regelungen zur Honorarerhöhung**

Wie bei allen Planungsleistungen für Bestandsobjekte führt das in den Honorartafeln ausgewiesene Honorar in der Regel nicht zu auskömmlichen Honoraren, da in diesem Bereich aufwendigere Planungs- und Überwachungsleistungen an der Tagesordnung sind. In Ermangelung eines eigenen Leistungsbilds mit entsprechender Honorartafel wurden in der HOAI für diese Objekte Regeln zur Honorarerhöhung aufgenommen.

Für Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen wird eine andere Regelung als für Umbauten und Modernisierungen bestimmt. Für Leistungen bei Instandsetzung und Instandhaltung kann gemäß § 12 Abs. 2 der Prozentsatz für Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 % des Satzes, der für diese Leistungen in den jeweiligen Leistungsbildern vorgesehen ist, schriftlich vereinbart werden. Es handelt sich also nicht um einen prozentualen Zuschlag auf das Honorar, wie bei Umbauten und Modernisierungen, sondern um die Erhöhung der in der HOAI verordneten Prozentsätze von Leistungsphasen. Im Ergebnis entsteht dann aber ebenfalls eine Honorarerhöhung.

Systematisch stellt diese Honorarerhöhungsregel eine zulässige Höchstsatzüberschreitung dar und bestimmt gleichzeitig deren maximale Höhe. Eine darüber hinausgehende Erhöhung ist nicht mehr möglich.

*Honorarerhöhungsregel*

## Übersicht der maximal möglichen Prozentsätze

Objekt	Leistungsbild	% Honorar	Max Erh.	Max % Satz	
Gebäude	§ 34 (3) Nr. 8	32%	50%	16%	48%
Innenräume	§ 34 (3) Nr. 8	32%	50%	16%	48%
Freianlagen	§ 39 (3) Nr. 8	30%	50%	15%	45%
Ingenieurbauwerke	§ 43 (1) Nr. 8	15%	50%	8%	23%
Verkehrsanlagen	§ 47 (1) Nr. 8	15%	50%	8%	23%
Technische Ausrüstung	§ 55 (1) Nr. 8	35%	50%	18%	53%

Diese Regelung findet keine Anwendung auf die Leistungen der Tragwerksplanung, da die Objektüberwachung hier keine Grundleistung darstellt und deswegen frei vereinbart werden kann.

Bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen gilt die Regelung nur für die Bauoberleitung, nicht jedoch für die örtliche Bauüberwachung, da es sich hier seit In-

krafttreten der HOAI 2009 ebenfalls um frei zu vereinbarende Leistungen handelt.

### **Verschiedene Leistungsarten an einem Objekt**

Auch wenn an einem Objekt sowohl Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen als auch Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, führt dies nicht zu getrennten Honorarermittlungen für diese Maßnahmen.

Hintergrund dafür ist, dass Honorarermittlungen immer nur für ein Objekt (§ 11 Abs. 1 HOAI) erfolgen können. In solchen Fällen ist es daher erforderlich, den Schwerpunkt der Maßnahmen an dem betreffenden Objekt festzustellen und danach zu entscheiden, welcher Leistungsart das Objekt insgesamt zuzuordnen ist. Entsprechend der Einordnung ist dann die anzuwendende Honorierungsregel zu bestimmen.

Für Umbauten und Modernisierungen gilt der Umbau- und Modernisierungszuschlag gemäß § 6 Abs. 2 und den zugehörigen Regelungen in den Leistungsbildern (z. B. § 36 im Leistungsbild Gebäude und Innenräume). Bei Instandsetzungen oder Instandhaltungen ist § 12 anzuwenden. Aus dem vorgenannten ergibt sich, dass jeweils nur eine der Erhöhungsregelungen angewendet werden kann.

## Bestellmöglichkeiten



### Die neue Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen 2013

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

#### Kundenservice

☎ **Telefon: 08233 / 381-123**

✉ **E-Mail: [service@forum-verlag.com](mailto:service@forum-verlag.com)**

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

#### Internet

🌐 **<http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5761>**