

? Frage 55:

Was sind im Sinne der HOAI Instandsetzungen und Instandhaltungen?

Antwort:

Instandsetzungen sind gemäß § 2 Nr. 8 HOAI „Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts.“ Instandhaltungen sind gemäß § 2 Nr. 10 HOAI „Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts“. Die Bedeutung dieser Begriffe ergibt sich aus § 36 Abs. 1 HOAI. Danach kann für Leistungen bei Instandhaltungen und Instandsetzungen von Objekten vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50 % erhöht wird.

Wiederaufbauten gehören nach der ausdrücklichen Regelung in § 2 Nr. 8 HOAI nicht zu den Instandsetzungen. Hierfür bestehen Sonderregelungen. Auch Wiederherstellungsleistungen, die im Rahmen einer Modernisierung anfallen, sind keine Instandsetzungen.

Beispiel

Eine Dachdämmung wird saniert. Zur Vorbereitung der Maßnahme muss das Dach abgedeckt werden. Nach Durchführung der Reparaturen wird das Dach wieder gedeckt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Instandsetzung im Sinne der HOAI, sondern eben bloß um eine Wiederherstellungsleistung. Das heißt, für die Überwachung dieser Bauleistung kann der Architekt ein Honorar verlangen, aber eben keinen Zuschlag gemäß § 36 Abs. 1 HOAI.

? Frage 56:

Welche Sonderregelungen bestehen bei Freianlagen?

Antwort:

In § 2 Nr. 11 HOAI ist definiert: „Freianlagen“ sind planerisch gestaltete Freiflächen und Freiräume sowie entsprechend gestaltete Anlagen in Verbindung mit Bauwerken oder in Bauwerken“. Für sie bestehen Sonderregelungen in den §§ 37 bis 39 HOAI. § 37 HOAI regelt, welche Kosten bei Freianlagen anrechenbar sind und welche nicht. § 38 HOAI teilt das Leistungsbild Freianlagenplanung in 9 Leistungsphasen (vgl. Frage 33) auf und bewertet diese mit Prozentsätzen. § 39 HOAI schließlich enthält die Honorartafel, aus der sich ergibt, welcher Honorarrahmen für eine bestimmte Leistung bei bestimmten anrechenbaren Kosten und einem bestimmten Schwierigkeitsgrad besteht.

In der Praxis wird häufig die Frage gestellt, ob der Architekt beim Umbau von Freianlagen einen Umbauzuschlag gemäß § 35 HOAI berechnen kann. Dies ist nicht der Fall. Freianlagen sind Objekte im Sinne von § 2 Nr. 1 HOAI aber nicht im Sinne von § 2 Nr. 6 HOAI. Ein Umbauzuschlag für Freianlagen ist vom Verordnungsgeber weder gewollt, noch ist er gerechtfertigt, denn es besteht hier kein entsprechender Arbeitsaufwand.