

**Überschrift: Bäume schneiden ist Instandhaltung!****Wird Instandhaltung geplant, greift die HOAI!**

**Honorare für Instandsetzungen oder Instandhaltungen sind in der HOAI verordnet. Dabei sind Betonsanierungen der Instandsetzung von Ingenieurbauwerken, Wartungen einer Heizungsanlage der Instandhaltung von Technischer Ausrüstung und die Pflege der Vegetation der Instandhaltung von Freianlagen zuzuordnen. Die Honorare ergeben sich jeweils aus den anrechenbaren Kosten (einschließlich mitzuverarbeitender Bausubstanz), der Honorarzone, den Leistungsphasen, der Honorartafel und einem Zuschlag auf die Leistungsphase 8. Leistungen zum Betrieb von Gebäuden unterliegen nicht der HOAI.**

**Anfrage 1:** Ein Ingenieur soll die Betonsanierung einer Brücke planen und überwachen und will wissen, wie sich das Honorar aus der HOAI ergibt.

**Anfrage 2:** Ein Fachplaner Technische Ausrüstung hat den Auftrag die Wartungsarbeiten für eine Heizungsanlage zu planen, auszuschreiben, einen Vergabevorschlag zu erstellen und die Leistungen zu überwachen. Er will wissen, wie sich das Honorar aus der HOAI ergibt.

**Anfrage 3:** Ein Auftraggeber möchte die Unterhaltungspflegearbeiten seiner Parkanlagen europaweit ausschreiben und die Leistungsbeschreibung dazu von einem Freianlagenplaner erstellen lassen. Er will wissen, ob es sich hier um Leistungen handelt, deren Honorare in der HOAI verordnet sind, und falls ja, wie sich dann das Honorar ergibt.

**Anfrage 4:** Ein Facility Manager hat den Auftrag Reinigungs- und Bewachungsleistungen für ein Gebäude zu planen und auszuschreiben. Er will wissen, ob sich das Honorar aus der HOAI ergibt.

**Vorab:** Die HOAI greift nicht nur für Neubauten, sie greift auch beim Planen und Bauen im Bestand. In der Praxis geht es zwar meist um Umbauten oder Modernisierungen (siehe dazu die Artikel der Autoren im DIB 04-2016, S. 51 und 03-2016, S. 52); die HOAI greift aber auch bei Instandsetzungen oder Instandhaltungen. Das ergibt sich aus § 12 Abs. 1 HOAI, welcher die Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten normiert. Was die HOAI unter Instandsetzung und Instandhaltung versteht, ist in § 2 Abs. 8 und 9 HOAI geregelt. Danach sind Instandsetzungen Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands (Soll-Zustands) und Instandhaltungen Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts. Vereinfacht dient also die Instandsetzung der Beseitigung von Schäden<sup>1</sup>, umgangssprachlich auch als Reparaturen bezeichnet<sup>2</sup>, die Instandhaltung der Vorbeugung von Schäden<sup>3</sup>, z. B. durch Wartungsleistungen. Weitere Leistungen an bestehenden Objekten, insbesondere zum Betrieb, sind in der HOAI nicht genannt und damit nicht verordnet.

<sup>1</sup> Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI und Architektenrechtskommentar, 2016, § 2 Rdn. 33; Jochem/Kaufhold, HOAI-Kommentar, 6. Auflage 2016, § 2 Rdn. 26; Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 9. Auflage 2016, § 2 Rdn.

25; Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 13. Auflage 2017, § 2 Rdn. 22

<sup>2</sup> Fuchs/Berger/Seifert, a. a. O.

<sup>3</sup> Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O. § 2 Rdn. 26; Locher/Koebler/Frik, a. a. O. § 2 Rdn. 23

Die Vergütung von Grundleistungen von Instandsetzungen und Instandhaltungen ist lt. § 12 Abs. 1 HOAI an die auch für Neubauten üblichen Parameter (§ 6 Abs. 1 HOAI) gekoppelt, nämlich:

- anrechenbare Kosten
- Honorarzone
- Leistungsphasenbewertung
- Honorartafel.

Die anrechenbaren Kosten ergeben sich nach § 4 HOAI. Konkret sind nach § 4 Abs. 1 HOAI die Kosten für die Instandsetzung oder Instandhaltung anrechenbare Kosten. Soweit § 4 Abs. 2 HOAI greift (wenn z. B. der Auftraggeber selbst Leistungen übernimmt), sind diese Leistungen mit dem ortsüblichen Preis anrechenbar. Soweit vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wird, greift zudem § 4 Abs. 3 HOAI, und auch diese Kosten sind anrechenbar. Dass die letztgenannte Regelung auch bei Instandsetzung und Instandhaltung greift, stellt der Verordnungsgeber in der Begründung (BR-Ds. 334/13) zu § 2 Abs. 5 HOAI klar, wo es heißt: *„Bei unwesentlichen Eingriffen im Rahmen von (...) „Instandsetzungen“ oder „Instandhaltungen“ ist lediglich die mitzuverarbeitende Bausubstanz gemäß § 4 Abs. 3 HOAI angemessen zu berücksichtigen.“*

Zur Honorarzone regelt § 12 Abs. 1 HOAI: *„Honorare (...) sind nach (...) der Honorarzone (...) der die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zuzuordnen sind, zu ermitteln.“* So richtet sich die Honorarzone nicht nach der Honorarzone des Neubaus, sondern nach dem Schwierigkeitsgrad der Instandsetzung oder der Instandhaltung des Objekts. Die Punktbewertungen im jeweiligen Leistungsbild sind sinngemäß anzuwenden.

Nach § 12 Abs. 2 HOAI kann zudem für die Leistungsphase 8 der Prozentsatz um bis zu 50 % der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht werden. Die Höhe ist nicht weiter geregelt. Wollen die Parteien ein dem Aufwand angemessenes Honorar vereinbaren, ist nach Erfahrung der Autoren grundsätzlich ein Zuschlag von 50 % zu empfehlen. Denn die anrechenbaren Kosten und in Folge das Honorar sind verhältnismäßig niedrig, und nur mit einem Zuschlag von 50 % sind die Leistungen der Leistungsphase 8 angemessen vergütet.

Auf dieser Grundlage hat die GHV die Anfragen beantwortet.

**Zur Anfrage 1:** Ist der Beton einer Brücke zu sanieren, hat die Brücke einen Schaden, der zu beseitigen ist. Planungsleistungen dazu sind Grundleistungen für eine Instandsetzung nach § 2 Abs. 8 HOAI für ein Objekt Ingenieurbauwerk und das Honorar ergibt sich aus § 12 Abs. 1 und 2 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten sind die Instandsetzungskosten auf der Grundlage der Kostenberechnung, die durch einen angemessenen Ansatz von mitzuverarbeitender Bausubstanz zu erhöhen sind. Bei der Betonsanierung ist auch der Bereich mit zu betrachten, der unmittelbar an die zu sanierende Stelle anschließt. Nach Erfahrung der Autoren betrifft dies einen Bereich von einigen Dezimetern über den eigentlichen Sanierungsbereich hinaus. Diese mitzuverarbeitende Bausubstanz ist mit Neubaukosten, reduziert um einen Faktor als anrechenbare Kosten anzusetzen (zu angemessenen Faktoren siehe den Artikel der Autoren im DIB 03-2015, S. 50). Die Honorarzone ist nach den Bewertungsmerkmalen nach § 44 Abs. 2 HOAI zu bestimmen. Maßgeblich sind die Merkmale Nr. 4 und 5 und diese sind mit den höchsten Anforderungen zu versehen. So ergeben sich in der Summe rd. 20 Punkte, was nach § 44 Abs. 4 HOAI der Honorarzone III zuzuordnen ist. Als Leistungen sind grundsätzlich alle Teilleistungen aller Leistungsphasen erforderlich, so dass sich 100 % des Tafelwerts nach § 40 Abs. 1 HOAI ergeben. Der Zuschlag auf die Leistungsphase 8 sollte 50 % der Bewertung der Leistungsphase 8, also über die dort geregelten 15 % zusätzliche 7,5 %-Punkte des Tafelwerts betragen.

**Zur Anfrage 2:** Wartungsarbeiten dienen der Erhaltung des Soll-Zustandes einer Heizungsanlage, sind also Instandhaltungsarbeiten nach § 2 Abs. 9 HOAI bei einem Objekt der Technischen Ausrüstung. Das Honorar für Grundleistungen ergibt sich, wie bei Anfrage 1, aus § 12 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten sind die Wartungskosten zuzüglich angemessener mitzuverarbeitender Bausubstanz. Mitverarbeitet wird die zu wartende Heizungsanlage, allerdings reduziert wegen nur Mitverarbeitung in den Leistungsphasen 1 und 2, welche nach Erfahrung der Autoren mit einem Leistungsfaktor von rd. 10 % angemessen bewertet sind. Entsprechend wären zusätzlich zu den Wartungskosten 10 % der Herstellungskosten der vorhandenen Heizungsanlage anrechenbar. Die Honorarzone entspricht in der Regel der Honorarzone des Neubaus. Denn auch bei der Wartung der Heizungsanlage entsprechen die Anforderungen § 56 Abs. 2 HOAI wie bei der Neuplanung. Die Ausschreibung, Mitwirkung bei der Vergabe und die Objektüberwachung entsprechen den Grundleistungen der Leistungsphasen 6 bis 8 lt. § 55 Abs. 1 HOAI. Zusammen mit den Planungsleistungen (10 % aus den Leistungsphasen 1 und 2), ergibt sich eine Leistungsphasenbewertung von 57 % des Tafelwertes nach § 56 Abs. 1 HOAI. Ein Zuschlag von 50 % für die Phase 8 (35 %) ergibt weitere 17,5 %-Punkte,

so dass die gesamten Leistungen mit 74,5 % des Tafelwerts zu bewerten sind.

**Zur Anfrage 3:** Unterhaltungspflegearbeiten bei Freianlagen sind z. B. nach DIN 18919 das Beseitigen von unerwünschtem Aufwuchs oder von Laub, Pflanzenschnitt, Düngen, Wässern oder Mähen. Dies alles dient dazu, dass der Soll-Zustand, z. B. einer Parkanlage, erhalten bleibt. Damit sind auch diese Leistungen, wie bei Anfrage 2, Instandhaltungsarbeiten nach § 2 Abs. 9 HOAI, und zwar bei einem Objekt Freianlage. Auch hier ergibt sich das Honorar nach § 12 HOAI.

Die anrechenbaren Kosten sind die Instandhaltungskosten und die mitzuverarbeitende Bausubstanz. Als mitzuverarbeitende Bausubstanz ist nach der Erfahrung der Autoren, wie im Fall zuvor auch, 10 % des Neuwerts der Anlage angemessen. Auch hier greift grundsätzlich dieselbe Honorarzone wie bei der Neuplanung. Ist nur die Leistungsphase 6 zu erbringen, ist diese nach § 39 Abs. 3 HOAI vollständig mit 7 % des Tafelwerts zu vergüten.

**Zur Anfrage 4:** Reinigungs- und Bewachungsleistungen dienen weder einer Reparatur noch

beugen sie Schäden vor. Sie dienen vielmehr dem Betrieb eines Objekts, hier eines Gebäudes. Es liegen somit weder Instandsetzungen noch Instandhaltungen vor, so dass Leistungen dazu keine Grundleistungen der HOAI darstellen. Honorare sind also nicht verordnet und können somit völlig frei vereinbart werden. Entsprechend können die Autoren aus Sicht der HOAI keine Hinweise zur Vergütung geben.

**Fazit:** Sollen Schäden an bestehenden Bauwerken beseitigt oder zukünftige Schäden verhindert werden, sind Planungsleistungen dazu der Instandsetzung (§ 3 Abs. 8 HOAI) oder der Instandhaltung (§ 3 Abs. 9 HOAI) von Objekten zuzuordnen. Honorare für beides sind einheitlich in §12 HOAI verordnet und richten sich nach den üblichen Parametern der HOAI, nämlich anrechenbare Kosten einschließlich mitzuverarbeitender Bausubstanz, Honorarzone, Leistungsphasenbewertung und Honorartafel. Ein Zuschlag von 50 % für die Leistungsphase 8 kann vereinbart werden.

#### Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;  
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.  
Friedrichsplatz 6  
68165 Mannheim  
Tel: 0621 – 860 861 0  
Fax: 0621 – 860 861 20