



# **HOAI 2009**

## **Umbau, Modernisierung, Instandsetzung, Instandhaltung**

Rechtsanwalt Norbert Viechtl  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Altostraße 5, 81245 München  
<http://www.viechtl.de/>



## **Verordnungstext HOAI 2009**

Teil1: Allgemeine Vorschriften §§ 1- 16

Teil2: Flächenplanung §§ 17 -31

Teil3: Objektplanung §§ 32 -47

Teil4: Fachplanung §§ 48 -54

Teil5: Überleitungs- und Schlussvorschriften



Das Honorar bestimmt sich weiterhin nach

- Leistungsbildern (10% Erhöhung)
- **anrechenbaren Kosten**
- Honorarzonen
- Honorartafeln



## II. Die allgemeinen Regelungen der HOAI 2009

### §§ 1- 16 HOAI

„Vor die Klammer gezogene“ Regelungen, die immer dann greifen, wenn keine spezielle Regelung existiert.



- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen**
- § 3 Leistungen und Leistungsbilder
- § 4 Anrechenbare Kosten
- § 5 Honorarzonen
- § 6 Grundlagen des Honorars
- § 7 Honorarvereinbarung
- § 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen
- § 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen
- § 10 Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen
- § 11 Auftrag für mehrere Objekte
- § 12 Planausschnitte
- § 13 Interpolation
- § 14 Nebenkosten
- § 15 Zahlungen
- § 16 Umsatzsteuer



**§ 2 HOAI**      Begriffsbestimmungen  
(*entspricht weitgehend § 3HOAI 1996*)  
aber:

- **Nr. 6**    Umbau
- **Nr. 7**    Modernisierung
- **Nr. 9**    Instandsetzung
- **Nr.10**   Instandhaltung

## § 2 Nr. 6 HOAI

„Umbauten“ sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

Nicht mehr nur „wesentliche“ Eingriffe!

(Objekte sind Gebäude, raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der technischen Ausrüstung)



## § 2 Nr. 7 HOAI

„Modernisierungen“ sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objektes, soweit sie nicht unter Nr. 5 (*Erweiterung*), 6 (*Umbauten*) oder 9 (*Instandsetzung*) fallen.



## § 2 Nr. 9 HOAI

„Instandsetzungen“ sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauchs geeigneten Zustandes eines Objekts, soweit sie nicht unter Nr. 4 (*Wiederaufbauten*) fallen oder durch Maßnahmen nach Nr. 7 (*Modernisierungen*) verursacht sind.



## § 2 Nr. 10 HOAI

„Instandhaltungen“ sind Maßnahmen zur Erhaltung des Sollzustandes eines Objektes.

## § 10 Abs 3a HOAI 1996

mitverarbeitete Bausubstanz gestrichen  
(evtl. über DIN 276 – 2008 i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr.4 HOAI  
relevant)

Grund: Voraussetzungen unklar

- vorhandene Bausubstanz
- technische/gestalterische Mitverarbeitung
- **angemessene Berücksichtigung**



## § 35 Abs. 1 HOAI Leistungen im Bestand

Bei Umbauten und Modernisierungen

Zuschlag frei, schriftlich zu vereinbaren  
0-80%

ohne schriftliche Vereinbarung: 20%



## § 36 HOAI Instandhaltungen und Instandsetzung

kann vereinbart werden, den Prozentsatz für die Bauüberwachung um bis zu 50% zu erhöhen.

Kein auskömmlicher Ausgleich für den Wegfall der anrechenbaren Bausubstanz!

weil: ...



Honorar für Instandhaltungen und Instandsetzung  
Ist unauskömmlich weil:

- Besonders hoher Anteil der einzubeziehenden Bausubstanz – bleibt ohne Berücksichtigung!
- Die unmittelbaren Baukosten sind typischerweise gering!

und.....



...und

Der Zuschlag für die örtliche Bauüberwachung von 50% wird über Verweise neben Gebäuden und raumbildenden Ausbauten der technischen Ausrüstung (§53 Abs. 3HOAI) gewährt,

nicht aber für

- Objektplanung Ingenieurbauwerke
- Objektplanung Verkehrsanlagen
- Fachplanung Tragwerk



## Diskussion?

- Kanalsanierung
- Heizung
- Lüftung
- Kläranlage
- .....
- .....





**Vielen Dank und gute Honorare!**



## HOAI 2009 Umbau, Modernisierung, Instandsetzung, Instandhaltung

Rechtsanwalt Norbert Viechtl  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Altostraße 5, 81245 München  
<http://www.viechtl.de/>