

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die amtliche Begründung zur HOAI 2009 beginnt mit folgendem Satz:

„Nach der Koalitionsvereinbarung vom 11. November 2005 soll die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure systemkonform **vereinfacht** sowie transparenter und **flexibler** gestaltet werden.“

An dieser Vorgabe muss sich der Verordnungsgeber messen lassen.

Diese angestrebte Vereinfachung soll unter anderem dadurch erreicht werden, dass bisherige Regelungen gestrichen wurden nach dem Motto, jede Regelung weniger bedingt weniger Diskussion und Auseinandersetzung zwischen den Vertragsparteien.

Entfallen sind unter anderem folgende Regelungen

- § 23 verschiedene Leistungen an einem Gebäude
- § 25 Leistungen des raumbildenden Ausbaus, dort speziell die Regelung in Abs. 1

Ob mit dem Wegfall dieser beiden Regelungen eine Vereinfachung bzw. Transparenz erreicht wurde, muss bezweifelt werden.

Das Gegenteil ist der Fall. Denn: genau dieser Wegfall bzw. die **ersatzlose** Streichung führt zu Fragen und Problemstellungen und bisher nicht gekannten Fallgestaltungen, die ungeklärt sind und, so meine persönliche Einschätzung, noch lange diskutiert werden.

Ich möchte die Konsequenzen aus dem Wegfall dieser beiden Regelungen an einigen Beispielen verdeutlichen:

Zu beachten ist dabei auch die Streichung eines **einzigsten Wortes** in der Definition des Begriffs „Umbau“ als mögliche Maßnahme an Objekten.

Dort wurde lediglich das Wort „**wesentlich**“ entfernt. Ein Umbau liegt demnach bereits dann vor, wenn die Eingriffe in Konstruktion oder Bestand unwesentlich sind.

Daraus ergeben sich sofort Fragen, die im direktem Zusammenhang zum Wegfall des § 23 a.F. stehen. In § 23 war vorgeschrieben, dass Umbauten, Erweiterungsbauten und raumbildende Ausbauten an einem Gebäude **auch dann** getrennt zu berechnen sind, wenn sie gleichzeitig durchgeführt werden.

Die getrennte Berechnung bedeutete, dass auf das Honorar für den Umbau bzw. den raumbildenden Ausbau ein Zuschlag berechnet werden konnte. Auf das Honorar für den Erweiterungsbau, der als Neubau gewertet wurde, konnte kein Zuschlag berechnet werden.

Die erste Frage in diesem Zusammenhang – Änderung der Definition Umbau auf der einen Seite, Wegfall des § 23 auf der anderen Seite - lautet:

- Ist die Erweiterung eines Objekts um einen neu errichteten Baukörper ein Umbau? In aller Regel ja, da eine Erweiterung, man denke nur an die Aufstockung eines Gebäude, nicht ohne Eingriffe in Konstruktion oder Bestand möglich ist.

In der Konsequenz wird ein Erweiterungsbau, unabhängig von seiner Größe oder Ausdehnung ein Umbau sein, mit der Konsequenz, dass ein Zuschlag auf das Honorar berechnet werden kann auch wenn der Schwerpunkt der Maßnahme ein Neubau ist

Nächste Frage:

- Ist die Instandhaltung oder Instandsetzung eines Objekts ein Umbau?  
Hier ist die Antwort nicht eindeutig. Man wird aber in manchen Fällen auch diese Frage bejahen können, da Instandhaltungen und Instandsetzungen nicht ohne Eingriffe in Konstruktion oder Bestand möglich sind
- Gleichzeitig sind diese beiden Maßnahmen - Instandhaltungen und Instandsetzungen - nicht durch die Regelung in § 35, der ausschließlich für Umbauten und Modernisierungen vorgesehen ist, erfasst

Es wäre daher konsequent gewesen, Leistungen im Bestand zu definieren und darunter die Maßnahmen Umbauten, Modernisierungen, Instandhaltungen und Instandsetzungen zu erfassen.

Dann hätte man die Definition für Erweiterungsbauten und den § 36 tatsächlich streichen können.

Ersatzlos gestrichen wurde § 25 der alten Fassung. Nach dieser Regelung konnte ein RA dann nicht getrennt abgerechnet werden, wenn er im Zuge, d.h. zusammen mit Leistungen an einem Gebäuden geplant wurde.

Die Regelung war allgemein bekannt und akzeptiert. Sie gilt nicht mehr, mit der Konsequenz, dass RA, da sie per Definition in § 2 Nr. 1 Objekte und daher getrennt von Gebäuden abzurechnen sind.

So betrachtet ist die Streichung dieser Regelung konsequent, da jedes Objekt eine Abrechnungseinheit auf das Honorar generiert und ein Zusammenfassen von Objekten grundsätzlich nicht zulässig ist

Diese jetzt mögliche bzw. geforderte getrennte Abrechnung von Gebäuden und Raumbildenden Ausbauten ist völlig ungeklärt. Um dieses Problem zu lösen brauchen wir Antworten auf folgende Fragen:

1. Was ist ein Raumbildender Ausbau ? Die derzeitige Definition „Raumbildende Ausbauten sind die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion“ beschreibt eine Maßnahme aber kein Objekt, auch wenn RA in § 2 Nr. 1 unter den Objekten aufgeführt sind; ersetzen wir daher vorübergehend den Begriff des RA durch den Begriff Innenräume
- So wie ein Auftrag mehrere Objekte Gebäude beinhalten kann, kann er auch mehrere Objekte Innenräume erfassen, die dann, wie Gebäude auch, getrennt abzurechnen sind, wenn es sich um selbstständige Objekte handelt.

Nur: was ist selbstständiges Objekt Innenraum ?

Ist der Frühstücksraum in einem Hotel ein selbstständiger Innenraum, somit ein selbstständiges Objekt, das getrennt von den Hotelbar abgerechnet wird ?

Oder sind die Veranstaltungsräume innerhalb eines Hotels ebenfalls selbstständige Objekte, die wiederum getrennt vom Frühstücksraum und der Hotelbar abzurechnen sind.

Oder ist der Wellnessbereich innerhalb eines Hotels ebenfalls ein selbstständiges Objekt, das wiederum getrennt von Frühstücksraum, Hotelbar und Veranstaltungsräumen abzurechnen ist ?

Sie können allein an diesen Beispielen erahnen, welche teilweise komplexen Abgrenzungsprobleme und daraus resultierende Diskussion entstehen können

- Eine weitere Frage in diesem Zusammenhang lautet: wie werden die anrechenbaren Kosten von Gebäuden und RA/Innenräumen bestimmt. Kommt es zu Überschneidungen von Kosten? Gibt es bspw. Kosten von Gewerken, die der Planer des Gebäudes zu seinen Anrechenbaren Kosten zählen darf, ebenso wie der Planer des Innenraumes?

Ersatzlos gestrichen wurde § 10 Abs. 3a. Der Wert der vorhandenen Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wurde darf, so der aktuelle Stand der Diskussion, nicht mehr zu den anrechenbaren Kosten gezählt werden.

Die amtliche Begründung verweist hier auf die Streitigkeiten, die durch diese Regelung zum Wert der vorhandenen Bausubstanz entstanden waren.

Vielleicht ging der Ordnungsgeber davon aus, dass durch den Wegfall von § 10 3a diese Streitigkeiten ein Ende haben.

So einfach wird es nicht werden, denn der Ordnungsgeber selbst weist in der amtlichen Begründung darauf hin, ohne im übrigen den Begriff Bausubstanz zu verwenden, dass dieser Wegfall durch einen höheren Zuschlag kompensiert werden soll.

Spätestens bei der Festlegung eines solchen Zuschlags wird man unverändert über die Begriffe vorhandene oder mitverwendete Bausubstanz und deren Bewertung sprechen müssen.

Die Fachkommission Planen und Bauen im Bestand hat dazu ein Werkzeug erarbeitet, das es dem Planer ermöglicht, die Höhe dieses Zuschlags nach möglichst objektiven Kriterien zu bestimmen.

Soweit meine Ausführungen, die ich unter die These zusammenfasse: Der ersatzlose Wegfall der genannten Regelungen bringt weder die gewünschte Vereinfachung noch die gewünschte Transparenz – das Gegenteil ist der Fall und wird uns weiter beschäftigen.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.