

**Prof. Dr. Gerd Motzke**

Vors. Richter am OLG München, a. D.

Hermann-Löns-Str. 32

86415 Mering

Tel. 08233 / 9700

Fax: 08233 / 31395

e-mail [gerd.motzke@t-online.de](mailto:gerd.motzke@t-online.de)

## Von der Instandsetzung zur Instandhaltung – rechtliche Folgen für Auftraggeber, Planer und Bauausführende

### I. Definitionen

#### A. Definitionsbasis: § 2 Nr. 9 und 10 HOAI neue Fassung

Die Neufassung der HOAI definiert Instandsetzung und Instandhaltung in der Neufassung in § 2 Nr. 9 und 10. Im Vergleich zur Altfassung hat sich keine Neuerung oder Veränderung ergeben. Bei Instandhaltung und Instandsetzung kann für die Objektüberwachung nach § 36 HOAI ein Zuschlag bis zu 50 % vereinbart werden. Das Problem ist, ob die Altsubstanz noch angesetzt werden kann, weil § 10 Abs. 3a HOAI bei der alten Fassung gestrichen worden ist.

#### 1. Instandhaltung als Maßnahme zur Vermeidung von Instandsetzung

Das Thema ist offenkundig so zu verstehen, dass durch die Instandhaltung eine Instandsetzung vermieden werden soll. Das Bauwerk soll in der Errichtungs- und der Nutzungsphase einen solchen Objektzustand aufweisen, dass der jeweils verfolgte Soll-Zustand erhalten bleibt. Das bedingt bei der Neuerrichtung die Beachtung des Nachhaltigkeitsgebots und in der Nutzungsphase die Notwendigkeit, durch Wartung und Inspektion – Monitoring – über den Zustand Bescheid zu wissen, um rechtzeitig die entsprechenden Maßnahmen ergreifen zu können.

## **2. Instandhaltung als Maßnahme zur Erhaltung des Soll-Zustandes**

---

Instandhaltung führt zur Aufrechterhaltung des Soll-Zustandes des Objekts. Jedes Objekt unterliegt angesichts seiner Exposition und Nutzung einer Abnutzung. Dem damit eventuell verbundenen Absinken des Soll-Zustandes wird durch Instandhaltung entgegen gewirkt. Im Rahmen der Neuerrichtung kann durch eine qualitativ entsprechend ausgerichtete Bauweise von vornherein dafür gesorgt werden, dass die Abnutzung in langsameren Raten vor sich geht. Im Rahmen der Wartung und Inspektion werden die Folgen der Abnutzung festgestellt, beurteilt und bei Bedarf Gegenmaßnahmen ergriffen.

## **3. Instandsetzung als Maßnahme zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustand)**

---

Die Instandsetzung verfolgt die Wiederherstellung des Sollzustandes. Bei dem durch die Neuausrichtung verfolgten Ansatz soll offenkundig die Instandsetzung gerade durch eine sinnvolle Instandhaltung vermieden werden. Instandhaltung beugt der Instandsetzung vor und lässt die Maßnahme der Instandsetzung letztlich als ein Versagen der Instandhaltung begreifen.

### **B. Definitionsbasis: DIN 31051 (Juni 2003)**

Die DIN 31051 verfolgt einen anderen Ansatz, der sich aus den Beschreibungen der einzelnen Maßnahmen ergibt. Die Instandsetzung ist Teil der Instandhaltung. Sie ist die abschließende letzte Maßnahme in der Reihe von Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung.

- 1. Abschnitt : Instandhaltung**
  - 2. Grundmaßnahmen der Instandhaltung: Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung**
-

Diese Maßnahmen versteht die Norm unter dem Oberbegriff Instandhaltung. Das deckt sich nicht mit der Normierung in der HOAI und steht wohl auch nicht in Übereinstimmung mit der beabsichtigten Neufassung der Richtlinie

### **3. Abschnitt 4.1.1: Instandhaltung als Kombination aller technischen und administrative Lebenszyklusmaßnahmen**

a) **Zweck: Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes oder Rückführung in diesen**

### **4. Wartung nach Abschnitt 4.1.2 der DIN 31051**

a) **Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaues des vorhandenen Abnutzungsvorrats**

Zur Wartung gehört die Aufstellung eines Wartungsplanes, die Durchführung einer Funktionsprüfung und eine Rückmeldung. Wartung wird als Teilaspekt der präventiven Instandhaltung nach DIN EN 13306: 2001-09 beschrieben.

### **5. Inspektion nach Abschnitt 4.1.3 der DIN 31051**

a) **Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes einschließlich Ursachenbestimmung**

Hierfür ist ein Plan zur Feststellung des Ist-Zustandes zu erstellen. Die Ergebnisse sind zusammenzustellen und auszuwerten. Dem schließt sich eine Fehleranalyse samt Bewertung an und eine Entscheidung für die Lösung bei negative Beurteilungsergebnis. Die Entscheidung fällt zwischen einer Instandsetzung, einer Verbesserung oder einer anderen Maßnahme.

### **6. Instandsetzung nach Abschnitt 4.1.4 der DIN 31051**

a) **Maßnahmen zur Rückführung in einen funktionsfähigen Zustand ohne Verbesserungen**

Hiefür sind u. a. Arbeitspläne zu erstellen, die Durchführung wird mit einer Funktionsprüfung abgeschlossen. Über die Maßnahme ist eine Dokumentation zu erstellen.

## **7. Verbesserung nach Abschnitt 4.1.5 der DIN 31051**

### **a) Maßnahmen zur Steigerung der Funktionssicherheit ohne Funktionsänderung**

Die Verbesserung führt zu einer Anhebung des Bausolls, was im Mangelfall regelmäßig SoWieSo-Kosten auslöst.

## **II. Begriffsverständnis und Zweck des Vorrangs der Instandhaltung**

### **A. Instandhaltung will Instandsetzung vermeiden**

Der neue Ansatz ist präventiver, also vorbeugender Art. Die Maßnahme soll so geplant und ausgeführt werden, dass letztlich durch Instandhaltung die Funktionstauglichkeit gewährleistet bleiben soll.

### **B. Begriffsverständnis unter Ausschluss des Verständnisses nach der DIN 31051**

Damit wird der von der DIN 31051 verfolgte Ansatz verlassen. Die Instandhaltung grenzt sich von der Instandsetzung ab.

### **C. Vorrang der Instandhaltung bedeutet Gebot zu nachhaltigem Bauen**

Das bedeutet die Notwendigkeit zu einer qualitativen hochwertigen Planung und Ausführung, Die Gestehungskosten und die Kosten der Bewirtschaftung in der Nutzungsphase sind zu ermitteln und zu vergleichen. Allerdings steht dem letztlich durchaus die Überlegung im Wege, dass die Bewirtschaftungs- und Betriebskosten auf den Betreiber umgelegt werden. Gerade dann, wenn Auftraggeber und Betreiber auseinander fallen, droht die Gefahr, dass zu Lasten steigender Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten die Erstellungskosten niedrig gehalten werden.

### III. Folgerungen für Auftraggeber

- A. Anforderungen aus dem Gebot zu nachhaltigem Bauen
- B. Neubau mit Beachtung des Leitfadens Nachhaltiges Bauen

Der Leitfaden des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen kann hier eine wesentliche Hilfestellung bieten. Ebenso die DIN 18205 Bedarfsplanung im Bauwesen.

#### 1. *Anforderungen durch die Nutzung*

Nachhaltiges Bauen setzt voraus, dass die Anforderungen aus der Nutzung bekannt sind.

#### 2. *Anforderungen durch die Exposition*

Nachhaltiges Bauen setzt voraus, dass die Anforderungen aus der jeweiligen Exposition bekannt sind.

#### 3. *Anforderungen im Hinblick auf den Wartungsbedarf*

Wartungsbedarf bedingt ein wartungsfreundliches Planen und Bauen. Die Maßnahme muss bereits so konzipiert werden, dass die Instandhaltung möglichst einfach und ohne große Eingriffe möglich ist.

### C. *Dokumentationsbedarf – Gebäudepass*

Wartung und Instandhaltung setzen die Kenntnis über Bauwerksdetails voraus. Deshalb ist ein Gebäudepass erforderlich.

### D. *Bauwerksbuch*

Das Bauwerksbuch liefert die Einzelheiten, um bei Wartungs- und Instandhaltungsbedarf schnell die zutreffenden Maßnahmen ergreifen zu können. Kenntnisse über Materialien, Leitungsverläufe usw. sind von hohem Stellenwert und machen Aufmäße und Laboruntersuchungen überflüssig.

#### **E. Dokumentation des Bausolls**

Das Bausoll muss bekannt sein, um überhaupt Abweichungen feststellen zu können.

- F. Dauerhaftigkeitsanforderungen und Wartungsbedarf / –plan**
- G. Wartung und Inspektion**
- H. Facility-Management**

#### **IV. Folgerungen für den Planer**

- A. Konsequenzen für den Planer im Bereich der Grundlagen-ermittlung**
- B. Berücksichtigung der DIN 18205 Bedarfsplanung im Bauwesen**
- C. Konsequenzen im Bereich der Werkplanung und der Leistungs-beschreibung**
- D. Konsequenzen im Bereich der Objektüberwachung**
- E. Dokumentationsgebot**
- F. Leistungsphase 9 des § 33 HOAI n.F. und Bes. Leistungen in Lph 9**
  - 1. Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen**
  - 2. Objektbeobachtung**
  - 3. Objektverwaltung**
  - 4. Überwachen der Wartungs- und Pflegeleistungen**
  - 5. Aufbereiten des Zahlenmaterials für eine Objektdatetei**

#### **G. Leistungsphase 8 des § 42 HOAI n. F. Ingenieurbauwerke**

- 1. Zusammenstellen der Wartungsvorschriften für das Objekt**
- 2. Übergabe der erf. Unterlagen (Dokumentationsgebot)**
- 3. Beachtung des Merkblatts für die Bauüberwachung von Ingenieurbauten M-BÜ-Ing.**

#### **V. Folgerungen für die Bauausführenden**

- A. Gebot zur nachhaltigen Bauausführung**
- B. Prüfungs- und Bedenkenhinweise**
- C. Qualitativ abgesicherte Ausführung**
- D. Umsetzung der Instandsetzungs - künftig Instandhaltungsrichtlinie**