

## Bauen im Bestand!

# Modern, moderner: Modernisierung!

Die Einordnung zur Modernisierung im Sinne der HOAI ist im Hochbau einfach. Dort werden moderne Fenster eingebaut oder die Wände und Decken nach neuer EnEV gedämmt und es liegt eine Modernisierung vor. Modernisiert werden können aber auch Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung, wenn diese mit Baumaßnahmen auf den Stand der Technik gebracht werden.

**Anfrage 1:** Ein Freianlagenplaner soll eine bisher vernachlässigte Parkanlage attraktiver gestalten und dazu den Zugang öffnen, den Bestand an Vegetation lichten und Räume für den Aufenthalt schaffen. Er will wissen, ob er einen Modernisierungszuschlag zum Honorar fordern kann.

**Anfrage 2:** Ein Auftraggeber erläutert, dass sein Rechnungsprüfungsamt (RPA) der Meinung sei, dass die Sanierung seiner Abwasserkanäle immer eine Instandsetzung sei und keine Modernisierung sein könne. Schließlich diene die Sanierung immer der Wiederherstellung des ursprünglichen Sollzustands: Abwasser soll schadlos abgeleitet werden. Er will wissen, ob sein RPA Recht hat.

**Anfrage 3:** Ein Planer soll einen Faulbehälter aus den 60er Jahren auf einer Kläranlage sanieren. Er will wissen, ob hier ein Modernisierungszuschlag vorliegen könne.

**Anfrage 4:** Ein Planer soll bei einer bestehenden schadhafte Straße eine Deckenerneuerung mit Flüsterasphalt durchführen. Der Auftraggeber meint, es läge eine Instandsetzung vor, weil die schadhafte Verkehrsanlage doch nur mit modernen Mitteln repariert würde. Der Planer will wissen, ob das stimmt.

**Anfrage 5:** Ein Tragwerksplaner will wissen, wie er zu einem angemessenen Honorar kommen könne. Er hätte die Tragfähigkeit einer bestehenden Decke dadurch erheblich erhöht, dass er „CFK-Lamellen“ eingeplant hätte. Die Kosten hierfür seien aber sehr gering und ohne

Zuschlag bekäme er kein ausreichendes Honorar.

**Anfrage 6:** Ein Auftraggeber will eine veraltete defekte Heizungsanlage durch eine neue ersetzen lassen. Er würde das als eine Maßnahme der Instandsetzung bewerten, weil mit einer neuen Anlage nur der Soll-Zustand wieder erreicht würde. Er fragt, ob er damit richtigliege.

**Vorab:** § 2 Abs. 6 HOAI definiert die Modernisierung wie folgt: „*Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4, 5 oder 8 fallen.*“ Demnach muss es sich um eine bauliche Maßnahme handeln, die den aktuellen Gebrauchswert eines Objekts nachhaltig erhöht und die begrifflich nicht unter „*Erweiterungsbauten*“, „*Umbauten*“ oder „*Instandsetzungen*“ fällt.

Bei Gebäuden sind Modernisierungen recht einfach zu bestimmen. So sind z. B. der Einbau von neuen Fenstern mit höherem Schall- und Wärmeschutz oder der Aufbau einer Wärmedämmfassade ohne Frage Modernisierungsmaßnahmen. Es sind bauliche Maßnahmen und sie erhöhen den Gebrauchswert des Objekts durch weniger Energieverbrauch nachhaltig. Sie sind keine Erweiterungsbauten und eine Abgrenzung zu Umbauten erübrigt sich ohnehin, da derselbe Zuschlag als Vergütungsfolge greift. Eine Instandsetzung liegt hier nicht vor, weil die bestehenden Fenster dem ursprünglichen Soll-Zustand entsprachen. Auch die kleineren Reparaturen an der bestehenden Fassade als Vorbereitung für die neue Fassade

macht die Gesamtmaßnahme nicht zu einer Instandsetzung. Sie sind nur durch die Modernisierung veranlasst und damit Teil der Modernisierung.

Da § 2 Abs. 6 HOAI von Modernisierung „*eines Objekts*“ spricht, kann es eine Modernisierung somit auch bei allen anderen Objekten nach § 2 Abs. 1 HOAI, also außer bei Gebäuden auch bei Freianlagen, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen, Tragwerken und Anlagen der Technischen Ausrüstung geben. Was sind das für Fälle? Um diese zu erkennen ist insbesondere der Begriff „*Gebrauchswert*“ zu definieren, damit auch z. B. bei Ingenieurbauwerken eine Zuordnung gelingt. Denn gerade bei Ingenieurbauwerken könnte man leicht dazu kommen, dass diese nie modernisiert werden (wie bei Anfrage 1), weil sie Funktionsbauten sind. Und wenn man nur den Blick auf die Funktion als Soll-Zustand richtet, käme tatsächlich immer eine Instandsetzung heraus, weil am Ende auch wieder nur diese eine ursprüngliche Funktion entsteht. Das wäre aber zu kurz gesprungen. So liefert Koeble in Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 12. Auflage § 2 Rdn. 14 zutreffend folgende Definition: „*Unter dem Gebrauchswert ist der Wert zu verstehen, der ein Objekt nach Nutzung, Funktion, funktionellen Eigenschaften, Wirtschaftlichkeit und Anforderungen an den Stand der Erkenntnis und Technik qualifiziert.*“ Demnach ist also der Gebrauchswert weniger ein monetärer Wert (so auch Wirth/Galda in Korbion/Mantscheff/Vygen HOAI Kommentar, 9. Auflage, § 2 Rdn. 21), sondern ein technischer Wert, der den Gebrauchswert aus dem Stand der Technik heraus beschreibt. Damit kann man auch bei Ingenieurbauwerken arbeiten. So würde ein alter Abwasserkanal aus römischen Zeiten auch damals schon die Funktion der Abwasserableitung erfüllen, dies aber heute nicht mehr nach dem Stand der Technik an Dichtigkeit und Nutzungsanforderung. So führen Wirth/Galda (a. a. O. Rdn. 22) zutreffend aus: „*Man hätte daher erwägen können, dass der Ausdruck „Verbesserungen“ die hier gemeinten Fälle (der Modernisierung – Anm. der Autoren) zutreffender umschrieben hätte (...)*“. Im gleichen Sinne führen Seifert/Berger in Fuchs/Berger/Seifert, Kommentar zur HOAI 1. Auflage, § 2 Rd. 30 zur Modernisierung aus: „*Damit ist der Ansatz verbunden, dass es um eine verbesserte Wertigkeit eines Objektes geht.*“ und nehmen die DIN 31051 in Bezug, welche definiert, dass dann keine (!) Instandsetzung vorliegt, wenn diese mit Verbesserungen verbunden ist. Zusammenfassend ist also mit Gebrauchswert eines Objekts im Sinne der HOAI nicht der aktuelle monetäre Wert, sondern der aktuelle technisch-funktionale Wert des Objekts gemeint. Erhält dieser

eine nachhaltige Verbesserung, liegt eine Modernisierung nach § 2 Abs. 6 HOAI vor.

#### **Auf dieser Grundlage hat die GHV die Anfragen wie folgt beantwortet:**

**Zur Anfrage 1:** Eine bisher vernachlässigte Parkanlage hat nur einen geringen Gebrauchswert. Sie wird nicht weiter von der Bevölkerung genutzt. Wird diese durch bessere Zugänge, Lichtung des Bewuchses und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Plätze und Bänke, geöffnet, können und werden Menschen diese für Entspannung und Aufenthalt nutzen. Dies stellt eine nachhaltige Erhöhung der Brauchbarkeit, Eignung und Benutzbarkeit, hier also des Gebrauchswertes „Erholung“, dar. Es liegt eine Modernisierung vor und der Planer kann einen Modernisierungszuschlag verlangen. Dabei kann dahin gestellt bleiben, ob nicht auch ein Umbau vorliegt.

**Zur Anfrage 2:** Eine Kanalsanierung erfolgt nach DIN EN 752 als Erneuerung, Reparatur oder Renovierung. Dabei ist die Renovierung in der Norm wie folgt definiert: „*Maßnahmen zur Verbesserung der aktuellen Funktionsfähigkeit von Abwasserleitungen und -kanälen unter vollständiger oder teilweiser Einbeziehung ihrer ursprünglichen Substanz.*“ Damit ist klar, dass Renovierung eine Verbesserung des Abwasserkanals ist. Das ist auch schlüssig, denn die übliche Renovierung ist der Inliner. Hier wird ein hochmoderner Kunststoffschlauch in den bestehenden Kanal eingezogen und ausgehärtet und erfüllt dann ganz oder teilweise die Funktion des bisherigen Kanals, der meist aus Beton oder Steinzeug besteht. Gerade bei älteren Kanälen wird so auch eine fugenfreie Konstruktion erreicht, die erstmalig die Dichtigkeit nachhaltig sicherstellt. So galten noch in den 60er Jahren dann Kanäle als technisch dicht, wenn sie eine geringe Leckagerate hatten. Das ist heute nicht mehr Stand der Technik. Damit liegt immer dann, wenn ein älterer nicht mehr dichter oder tragfähiger Kanal mit einem Inliner saniert wird, auch eine nachhaltige Erhöhung des Wertes nach dem Stand der Technik vor, und es ist damit eine Modernisierung. Dass damit auch die ursprüngliche Funktion, die Ableitung des Abwassers, wieder erreicht wird (Soll-Zustand), macht die Renovierung nicht zu einer Instandsetzung. Hier liegt schon deshalb keine Instandsetzung vor, weil die Instandsetzung (auch nach DIN EN 752 und nach DIN 31051) nur dann gegeben ist, wenn sie ohne Verbesserungen erfolgt, und das sind in der Kanalsanierung die Reparaturmaßnahmen. Das RPA liegt technisch also falsch.

**Zur Anfrage 3:** Der Planer führt auf Nachfrage aus, dass der bestehende Faulbehälter lt. Voruntersuchung nur eine Betonüberdeckung von 3 cm (oder weniger) hat und deshalb eine innere bewehrte und beschichtete Spritzbetonschale erhalten, welche dann die aktuellen Anforderungen aus Betonüberdeckung und Oberflächenschutz erfülle. Ohne diese bauliche Maßnahme wäre nur der Abbruch in Frage gekommen. Hier wird also ein älteres Betonbauwerk durch bauliche Maßnahmen der Innenauskleidung mit Spritzbeton auf den Stand der Technik gebracht. Das stellt eine Modernisierung dar. Auch hier greift das Argument nicht, dass nur der alte Soll-Zustand wieder erreicht wird, weil auch hier eine Verbesserung durch Erhöhung der Betondeckung und des Oberflächenschutzes erreicht wird. Im vorliegenden Fall gilt das dann nicht nur für den Objektplaner, sondern auch für den Tragwerksplaner.

**Zur Anfrage 4:** Auf Nachfrage teilt der Planer mit, dass der Einbau von offenporigem Asphalt (so genannter Flüsterasphalt) bei der Maßnahme deshalb anstehe, weil es zu massiven Beschwerden von Anwohnern gekommen sei. Diese Lösung wäre durch Gutachten vorab entwickelt worden. Dieser spezielle Asphalt sei deutlich teurer als ein konventioneller Asphalt, der die Schadstellen genauso gut und billiger sanieren würde. Damit steht der Schallschutz im vorliegenden Fall im Vordergrund. Damit liegt eine bauliche Maßnahme vor und die Erhöhung des Gebrauchswertes durch die Schallreduzierung ist nachhaltig. Im Sinne der HOAI sind damit alle Bedingungen des § 2 Abs. 6 HOAI erfüllt: Es liegt eine Modernisierung vor und ein entsprechender Zuschlag kann vereinbart werden.

**Zur Anfrage 5:** Auf Nachfrage erläutert der Tragwerksplaner, dass der Eigentümer die Decken aus betrieblichen Gründen höher belasten möchte als früher. Der Einbau von weiteren Stützen oder Unterzügen war baulich nicht

möglich oder nicht gewollt. So hat er eine Verstärkung mit so genannten CFK-Lamellen (CFK = carbonfaserverstärkter Kunststoff) vorgeschlagen und auch umfassend geplant. Die Kosten für die Lamellen sind relativ gering. Da hier eine nachhaltige Erhöhung des statischen Gebrauchswertes der vorhandenen Decke erfolgt, liegt eine Modernisierung vor. Der Planer kann also einen Modernisierungszuschlag verlangen. Da die Lamellen nur im Verbund mit dem Bestand die Lasten abtragen, musste der Tragwerksplaner auch den Bestand der Decke berechnen. Dafür kann er zusätzlich mitzuarbeitende Bausubstanz ansetzen. Damit konnte der Tragwerksplaner ein für ihn akzeptables Honorar errechnen.

**Zur Anfrage 6:** Auf Nachfrage erläuterte der Auftraggeber, dass es nur um die bestehende Wärmeerzeugungsanlage gehen würde, die mit einem Alter von 22 Jahren „in die Jahre gekommen“ sei, und er sich jetzt eine aktuelle Anlage mit Brennwerttechnik vorstelle. Die bestehende Anlage ist also keine „moderne“ Anlage, welche zufällig defekt gegangen ist, sondern eine veraltete, deren Versagen absehbar war. Damit liegt eine Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlage als Teil der gesamten Wärmeversorgung vor, denn eine solche neue Anlage erhöht den Gebrauchswert der Gesamtanlage nachhaltig für die kommenden Jahrzehnte. Die Bewertung des Auftraggebers war somit falsch. Honorarrechtlich ist von einer Modernisierung auszugehen.

**Fazit:** In allen Leistungsbildern sind Modernisierungen möglich, wenn der aktuelle Gebrauchswert eines Objekts durch nachhaltige Baumaßnahmen dem aktuellen Stand der Funktion oder Technik angepasst wird. Folge: Modernisierungszuschlag nach § 6 Abs. 2 HOAI. Oft ist mit der Modernisierung auch eine Mitverarbeitung der vorhandenen Bausubstanz verbunden, so dass auch dies das Honorar erhöht, § 4 Abs. 3 HOAI.

#### 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