

**Zugehörige Kurzaufsätze:**

- **IBR 2009, 1329 (nur online): Die Zuordnung von Hochbauten bei Ingenieurbauwerken nach der HOAI 2009**

**Aufsatz - IBR 2009, 1436 (nur online)****Ingenieurbauwerk oder Gebäude?****Die Zuordnung von Hochbauten bei Ingenieurbauwerken der Wasser- und Abfallwirtschaft nach der HOAI 2009**

*Langaufsatz von Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, Sachverständiger für Architekten- und Ingenieurhonorare nach HOAI, Kornwestheim*

- 1 Die neue HOAI definiert in § 2 erstmals den Gebäudebegriff in der HOAI. Durch diese kleine Ergänzung in der neuen HOAI ändert sich bei der Objektplanung von Hochbauten im Bereich der Wasser- und Abfallwirtschaft jedoch grundlegend die Abrechnungsweise.

**HOAI 1996/2002**

- 2 Für die alte Fassung der HOAI konnte folgende Zuordnung als h. M. angesehen werden:<sup>FN 1</sup>
- Maschinenhaus einer Kläranlage >> Objektplanung Ingenieurbauwerk
  - Maschinenhaus eines Wasserwerks >> Objektplanung Ingenieurbauwerk
  - Maschinenhaus einer Abfallbehandlungsanlage >> Objektplanung Ingenieurbauwerk
- 3 Aber auch die selbständige Tiefgarage stellte nach der alten Fassung der HOAI unstrittig ein Ingenieurbauwerk dar.<sup>FN 2</sup>
- 4 Hierbei wurden regelmäßig die Planungsanforderungen bzw. die Zweckbestimmung des Bauwerks in den Vordergrund gestellt. Immer dann, wenn das Bauwerk z. B. bei einem Maschinenhaus nur als Umhausung oder Wetterschutz für das eigentliche Ingenieurbauwerk diente, wurde dieses dem Ingenieurbauwerk zugerechnet.
- 5 Dies war aber auch dann der Fall, wenn z. B. ein Betriebsgebäude vorwiegend der Unterbringung der Abwasserbehandlung dient. Bei schwierigen Abgrenzungsfällen war auch eine Aufteilung in einen Teil Objektplanung Gebäude nach Teil II (HOAI alt) nach und einen Teil Objektplanung Ingenieurbauwerk nach Teil VII (HOAI alt) denkbar.<sup>FN 3</sup>

**HOAI 2009**

- 6 In der neuen Fassung der HOAI wurde der Gebäudebegriff zusätzlich in die Begriffsbestimmungen des § 2 (HOAI neu) aufgenommen.

7

**§ 2 Begriffsbestimmungen**

*Für diese Verordnung gelten folgende Begriffsbestimmungen:*

...

*2. Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen;*

...

- 8 Die amtliche Begründung führt hierzu weiter aus

9

*Die Änderung der Begriffsbestimmung für Objekte wurde an die neue Systematik der HOAI angepasst. Da in der Praxis die Auslegung des Begriffs Gebäude häufig Probleme bereitet hat (zum Beispiel, ob eine Bahnhofsüberdachung ein Gebäude ist), wurde der Begriff anhand der Definition der Musterbauordnung konkretisiert.*

- 10 Die Frage stellt sich nun also zu Recht, ob Hochbauten bei Anlagen der Wasser- und Abfallwirtschaft nach der Objektplanung Gebäude (HOAI Teil 3, Abschn. 1) oder nach der Objektplanung Ingenieurbauwerke (HOAI Teil 3, Abschn. 3) abzurechnen sind.
- 11 Zur vollständigen Verwirrung hat der Ordnungsgeber zwar preisrechtlich geregelte Vorschriften der HOAI einer Novellierung unterzogen, bei den Anlagen jedoch unverändert auf die früheren Teile der HOAI zurückgegriffen. Zu finden sind nun in der Objektliste (Anlage 3 zu § 5 Abs. 4 Satz 2) für die Ingenieurbauwerke (Punkt 3.4 der Anlage) z. B. Tiefgaragen; Untergrundbahnhöfe; Türme mit Aufbauten, Betriebsgeschoss und Publikumsgeschoss; Offshore-Anlagen usw. als Regelbeispiele.
- 12 Nach der neuen Definition der Gebäude in der § 2 Nr. 2 (HOAI neu) fallen diese Bauwerke jedoch eindeutig unter den Gebäudebegriff.

13

*Gebäude sind*

- *selbstständig benutzbare*
- *überdeckte bauliche Anlagen,*
- *die von Menschen betreten werden können*
- *und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von*
  - *Menschen,*
  - *Tieren oder*
  - *Sachen zu*

*dienen.*

- 14 In vielen Fällen wird statt einem Ingenieurbauwerk nunmehr ein Gebäude anzunehmen sein, da der Schutz von Sachen für die Einordnung als Gebäude ausreicht.<sup>FN 4</sup>
- 15 Folgen des neu definierten Gebäudebegriffs bei der Objektplanung  
In der Folge ergibt eine völlig geänderte Zuordnung von Hochbauten im Bereich der Wasser- und Abfallwirtschaft:
- Maschinenhaus einer Kläranlage >> Objektplanung Gebäude
  - Maschinenhaus eines Wasserwerks >> Objektplanung Gebäude
  - Maschinenhaus einer Abfallbehandlungsanlage >> Objektplanung Gebäude
  - oder auch ein Pumpenhaus >> Objektplanung Gebäude
- 16 Aber auch die selbständige Tiefgarage fällt künftig unter die Objektplanung Gebäude und nicht mehr unter die Objektplanung der Ingenieurbauwerke.
- 17 Weiterhin als Ingenieurbauwerk sind jedoch folgende Bauwerke einzustufen:
- überdecktes Regenüberlaufbecken oder Regenrückhaltebecken,
  - Brückenbauwerk mit Kontrollgang,
  - Begehbarer Abwasserkanal,

- Tunnel- oder Stollenbauwerk.

- 18 Bei diesen Bauwerken handelt es sich zwar jeweils um selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die auch von Menschen betreten werden können. Allerdings sind diese Bauwerke nicht geeignet oder bestimmt, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
- 19 Stellt man die Mindestsatzhonorare für die Objektplanung Ingenieurbauwerke (einschließlich der örtlichen Bauüberwachung mit 2,3 v.H.) mit denen für Gebäude gegenüber, so ergibt sich für kleinere Bauwerke mit 100.000 Euro anrechenbaren Kosten ein um ca. 10% geringeres Honorar. Mit ansteigenden anrechenbaren Kosten steigen jedoch die Honorare für Objektplanung Gebäude stärker an, so dass sich hier nun ein um über 25% höheres Honorar ergibt. Der Schnittpunkt dürfte so bei etwa 2 Mio. Euro anrechenbaren Kosten liegen.
- 20 Diese Betrachtung gilt jedoch nur für Honorare der örtlichen Bauüberwachung im Rahmen des empfohlenen Mindestsatzes von 2,3 v.H. Bei höheren Honoraren für die örtliche Bauüberwachung verschiebt sich der Schnittpunkt nach oben. Bei Unterschreitung der Empfehlung für die örtliche Bauüberwachung (die amtliche Begründung zu § 42 empfiehlt ein Honorar in Höhe von 2,3 bis 3,5 v.H. der anrechenbaren Kosten) führt die Einordnung als Gebäude fast immer zu einem höheren Honorar.
- 21 Folgen des neu definierten Gebäudebegriffs bei der Fachplanung Tragwerksplanung  
Die HOAI unterscheidet bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten in § 48 (HOAI neu) zwischen Gebäuden und Ingenieurbauwerken.
- 22 In § 48 Abs. 1 (HOAI neu) ist die Ermittlung der anrechenbaren Kosten für Gebäude geregelt:
- 23
- (1) Anrechenbare Kosten sind bei Gebäuden und zugehörigen baulichen Anlagen 55 Prozent der Bauwerk-Baukonstruktionskosten und 10 Prozent der Kosten der Technischen Anlagen.*
- 24 In § 48 Abs. 3 und 4 (HOAI neu) ist explizit aufgeführt, welche Kosten bei Ingenieurbauwerken anrechenbar (Abs. 3) bzw. nicht anrechenbar (Abs. 4) sind.

25

*(3) Anrechenbare Kosten sind bei Ingenieurbauwerken die vollständigen Kosten für:*

1. Erdarbeiten,
2. Mauerarbeiten,
3. Beton- und Stahlbetonarbeiten,
4. Naturwerksteinarbeiten,
5. Betonwerksteinarbeiten,
6. Zimmer- und Holzbauarbeiten,
7. Stahlbauarbeiten,
8. Tragwerke und Tragwerksteile aus Stoffen, die anstelle der in den vorgenannten Leistungen enthaltenen Stoffe verwendet werden,
9. Abdichtungsarbeiten,
10. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten,
11. Klempnerarbeiten,
12. Metallbau- und Schlosserarbeiten für tragende Konstruktionen,
13. Bohrarbeiten, außer Bohrungen zur Baugrunderkundung,
14. Verbauarbeiten für Baugruben,

15. *Rammarbeiten,*

16. *Wasserhaltungsarbeiten,*

*einschließlich der Kosten für Baustelleneinrichtungen. Absatz 4 bleibt unberührt.*

26

(4) *Nicht anrechenbar sind bei Anwendung von Absatz 2 oder Absatz 3 die Kosten für:*

1. *das Herrichten des Baugrundstücks,*

2. *Oberbodenauftrag,*

3. *Mehrkosten für außergewöhnliche Ausschachtungsarbeiten,*

4. *Rohrgräben ohne statischen Nachweis,*

5. *nichttragendes Mauerwerk, das kleiner als 11,5 Zentimeter ist,*

6. *Bodenplatten ohne statischen Nachweis,*

7. *Mehrkosten für Sonderausführungen,*

8. *Winterbauschutzvorkehrungen und sonstige zusätzliche Maßnahmen für den Winterbau,*

9. *Naturwerkstein-, Betonwerkstein-, Zimmer- und Holzbau-, Stahlbau- und Klempnerarbeiten, die in Verbindung mit dem Ausbau eines Gebäudes oder Ingenieurbauwerks ausgeführt werden,*

10. *die Baunebenkosten.*

27 In der Folge ergibt sich bei Bauwerken mit einem hohen Anteil an Technischen Anlagen (KG 400) durch die Einordnung als Gebäude ein höheres Honorar. Bei Wasserwerken, Kläranlagen oder anderen Bauwerken mit einem sehr hohen Anteil an Technischen Anlagen, insbesondere auch der nutzungsspezifischen Anlagen (Kostengruppe 470) wie der Maschinentchnik ergibt sich ein deutliches Mehrhonorar durch die Einordnung als Gebäude.

28 Folgen des neu definierten Gebäudebegriffs bei der Fachplanung Technische Ausrüstung

Für die Fachplanung Technische Ausrüstung hat die Einordnung als Ingenieurbauwerk oder Gebäude keine besondere Auswirkungen auf die Honorarermittlung.

#### Fußnoten:

1 ↑ Locher/Koeble/Frik, 9. Auflage 2005, Kommentar zu § 51 Rz. 28; AHO FK-Wasserwirtschaft, Objektdefinition nach Teil VII HOAI für Kläranlagen.

2 ↑ Locher/Koeble/Frik, 9. Auflage 2005, Kommentar zu § 12 Rz. 2.

3 ↑ Locher/Koeble/Frik, 9. Auflage 2005, Kommentar zu § 51 Rz. 28.

4 ↑ Koeble/Zahn, Die neue HOAI 2009, 1. Auflage 2009, erschienen im Werner Verlag, S. 129.

(Aufsatz online seit 30.10.2009)

© id Verlag

#### Leseranmerkungen:



##### Anmerkung zu Langaufsatz

Von Raili Kirsten Mamis ([mamis@ggsc.de](mailto:mamis@ggsc.de); 30.10.2009, 16:43 Uhr).

Dass die Begrifflichkeiten der HOAI verunglückt sind, sehe ich auch so. Zum Thema dieses Aufsatzes fällt mir aber auf, dass

keine Auseinandersetzung mit § 40 Nr. 7 stattfindet.

Wenn § 40 Nr. 7 ausdrücklich Gebäude von den übrigen speziellen "Bauwerken" des § 40 abgrenzt, dann darf man daraus den Schluss ziehen, dass die "Bauwerke" der Wasserversorgung, "Bauwerke" der Abfallentsorgung etc. (der Begriff "Bauwerk" ist übrigens auch nicht definiert), nach §§ 40ff. abgerechnet werden sollen, selbst wenn sie Gebäude sind.

Dass das zuständige Ministerium dies bei der Überarbeitung alles nicht gesehen hat, darf man unterstellen. Aber § 40 Nr. 7 spricht m.E. dafür, dass bestimmte "Gebäude" iSv § 2 Nr. 2, nämlich wenn es um Wasserversorgung etc. geht, als IngBauwerke abgerechnet werden sollen.

Dr. Sebastian Schattenfroh  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Justiziar der Brandenburgischen Architektenkammer