

**Zugehörige Kurzaufsätze:**

- **IBR 2009, 1330 (nur online): Die Zusammenfassung von Objekten im Zuge des § 11 Abs. 1 HOAI n.F.**

**Aufsatz - IBR 2009, 1437 (nur online)****Die Zusammenfassung von Objekten im Zuge des § 11 Abs. 1 HOAI**

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

1 Für einige Verwirrung und Unsicherheit bei Auftraggebern und Auftragnehmern hat der Abs. 1 Satz 2 des § 11 (HOAI neu) gesorgt. Aussagen<sup>FN 1</sup> wie nachfolgend sinngemäß wiedergegeben, sorgten nicht gerade für mehr Anwendungssicherheit.

2

*Aus § 11 Abs. 1 Satz 2 folgt, dass in vielen Fällen bisher als getrennt abzurechnende Objekte jetzt als ein Objekt anzusehen sind. Dies führt insbesondere für Ingenieure der Wasser- und Abfallwirtschaft zu teilweise spürbaren Honorarminderungen.*

3 Aus diesem Grund soll nachfolgend der Abs. 1 des § 11 (HOAI neu) näher betrachtet werden.

4 Die Begründung der Bundesregierung zu § 11 (HOAI neu) beginnt mit folgendem Wortlaut:<sup>FN 2</sup>

5

*Zu § 11 (Auftrag für mehrere Objekte)  
§ 11 entspricht der Regelung im geltenden § 22.*

...

6 Die Regelungen des § 11 (HOAI neu) entsprechen jedoch nur auf den ersten Blick den Regelungen des § 22 (HOAI alt). So enthält der Satz 2 des § 11 Abs. 1 (HOAI neu) nunmehr eine weitere Einschränkung des Grundsatzes der Objekttrennung.

7

*§ 11 Auftrag für mehrere Objekte (HOAI neu)*

*(1) Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare vorbehaltlich der folgenden Absätze für jedes Objekt getrennt zu berechnen.*

*Dies gilt nicht für Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden.*

*Das Honorar ist dann nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.*

*(2) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleichartige Objekte ...*

8 Im Vergleich dazu der frühere § 22 (HOAI alt).

9

*§ 22 Auftrag für mehrere Gebäude (HOAI alt)*

*(1) Umfasst ein Auftrag mehrere Gebäude, so sind die Honorare vorbehaltlich der nachfolgenden Absätze für jedes Gebäude getrennt zu berechnen.*

*(2) Umfasst ein Auftrag mehrere gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude*

...

10 Auf den ersten Blick hebt der Ordnungsgeber mit dem neuen Satz 2 des § 11 Abs.1 (HOAI neu) für bestimmte Fälle den Grundsatz der Objektrennung auf. Auf den zweiten Blick wird jedoch deutlich, welche Absicht der Ordnungsgeber mit dieser Vorschrift verfolgt.

11 Die Begründung führt hierzu aus:

12

*Absatz 1 Satz 2 entspricht dem Vorschlag des Statusberichts 2000plus (Kap. 10, S. 40).  
... Die Gutachter halten es für richtig, dass ein Zusammenfassen von im Wesentlichen gleichartigen Objekten derselben Honorarzone, die im gleichen zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet wurden, bei allen Objekt- und Fachplanungsleistungen gebündelt vorzunehmen ist, auch wenn dies zum Teil eine Honorarverschlechterung zur Folge hat. Insgesamt führe jedoch die Regelung in einer Gesamtschau mit den Absätzen 3 und 4 zu mehr Einzelfallgerechtigkeit.*

13 Der Ordnungsgeber wollte also offenbar dem Vorschlag des Statusberichts 2000plus<sup>FN 3</sup> folgen. Die Gutachter unterbreiten hier den Vorschlag einer Zwischenstufe zwischen der Abminderung des § 22 Abs. 2 (HOAI alt) und der vollen Anrechnung als Grundsatz nach Abs. 1. Von den Gutachtern wird aufgezeigt, dass diese Zwischenstufe bisher nur für die Tragwerksplanung in § 66 Abs. 2 (HOAI alt) vorliegt. Für die anderen Leistungsbilder wie z. B. Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen Thermische Bauphysik, Bau- und Raumakustik findet sich nur der Bezug auf § 22 (HOAI alt). Diese Zwischenstufe führt nach Auffassung der Gutachter zwar zu einer Honorarverschlechterung, in Verbindung mit den von Ihnen vorgeschlagenen Absätzen 3 bis 5 jedoch zu mehr Einzelfallgerechtigkeit.

14 Die Gutachter im Statusbericht 2000plus regten neue eine Zwischenstufe in der Abminderungssystematik des § 22 (HOAI alt) für den Fall an, dass mehrere eigenständige Objekte innerhalb eines gemeinsamen Auftrags vergeben werden. Diese Zwischenstufe wird anhand nachfolgender Gegenüberstellung deutlich.

	§22 HOAI alt	Statusbericht 2000plus
Keine Honorarminderung	für mehrere eigenständige Objekte innerhalb eines gemeinsamen Auftrages.	
Honorarminderung über die Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten	war in der HOAI bisher nicht vorgesehen.	für Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhand unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden.
Honorarminderung über die prozentuale Abminderung für Wiederholungen	für gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang und unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden.	für gleiche oder spiegelgleiche Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden.

15 An einem Beispiel erläutern die Gutachter des Statusbericht 2000plus ihren Vorschlag:

16

*Ein Beispiel einer Siedlungsanlage mit 10 Wiederholungen ergibt bei der Objektplanung Gebäude, wenn die Gebäude zwar im Wesentlichen gleichartig sind, jedoch den strengen*

*Auslegungsregelungen des z. Z. geltenden Abs. 2 nicht genügen, bei den 11 Objekten ein 100%-iges Honorar, bei Anwendung von Abs. 2 jedoch nur ein Honorar von 49%. Durch die neue Regelung ergibt sich über die Zwischenabstufung der Objektbedingungen bei Anwendung von Abs. 2 neuer Fassung ein Honorar von 69%; unter Berücksichtigung des neuen Abs. 3 von 46%.*

- 17 Der Ordnungsgeber verstand jedoch offensichtlich die Aussage des Statusberichts vollkommen falsch. Als Folge stellte er einen völlig missglückten § 11 (HOAI neu) auf, den er zudem mit falsch und aus dem Zusammenhang genommenen Aussagen aus dem Statusbericht 2000plus begründete.
- 18 In der Folge stehen wir nun vor einem § 11 Abs. 1 (HOAI neu), welcher die Zusammenfassung von mehreren Objekten vorsieht, welche
1. innerhalb eines Auftrags
  2. für Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone
  3. die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang
  4. als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden.
- 19 Der Wortlaut des § 11 Abs. 1 Satz 2 (HOAI neu) macht deutlich, dass es sich hierbei um eine Ausnahme des Grundsatzes der Objekttrennung handelt, und nicht um den Regelfall. In der Praxis stellt sich jedoch die Frage, wie lange eine Honorarreduzierung durch die Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten vorgenommen werden muss, und ab welchem Zeitpunkt wieder der Regelfall anzunehmen ist?
- 20 Diese Frage kann nur beantwortet werden, wenn die einzelnen Voraussetzungen für die Honorarminderung nach §11 Abs. 1 HOAI (neu) im Einzelnen betrachtet werden. Der Grundsatz der Objekttrennung findet dann wieder Anwendung, wenn eine der nachfolgenden Voraussetzungen nicht mehr vorliegt:
- 21 innerhalb eines Auftrags  
Hier kann auf die Kommentierungen des § 22 (HOAI alt) zurück gegriffen werden. Die Honorarminderung des §11 Abs. 1 (HOAI neu) bezieht sich nur auf mehrere Objekte innerhalb eines Auftrags.
- 22 weitgehend vergleichbare Objektbedingungen  
Hier gilt es zunächst einmal die genannten Begriffe "weitgehend vergleichbar" und "Objektbedingungen" zu definieren. Diese Definitionen hat der Ordnungsgeber in der Begründung (wie so viele andere Definitionen) leider übersehen.
- 23 Da der Begriff "weitgehend vergleichbar" bereits in § 22 Abs. 2 (HOAI alt) verwendet wurde, kann auf die dortige Begriffsauslegung zurückgegriffen werden.<sup>FN 4</sup>
- 24
- Bei der Frage, ob Gebäude im Wesentlichen gleichartig sind, ist darauf abzustellen, ob Grundriss und Tragwerk in der Planung wesentlich voneinander verschieden sind. "Im Wesentlichen gleichartige Gebäude" liegen nur bei ganz nebensächlichen und für die Konstruktion sowie die sonstige bauliche Gestaltung unerheblichen Veränderungen vor.*
- 25 Der Begriff der Objektbedingungen war in den bisherigen Fassungen der HOAI jedoch nur in dem Leistungsbild Tragwerksplanung in der Leistungsphase 2 des § 64 (HOAI alt) enthalten. Weder im Ordnungstext, noch in der amtlichen Begründung zu früheren Fassungen der HOAI ist weiter beschrieben, was hierunter zu verstehen sein soll. Auch der vom Ordnungsgeber in der Begründung zu § 11 (HOAI neu) zitierte Statusbericht 2000plus liefert hier wenig Aufschluss.
- 26 Lediglich die auch im Statusbericht 2000plus aufgezeigte Analogie zu § 66 Abs. 2 (HOAI alt) gibt einen Hinweis, wie diese Voraussetzung auszulegen ist. Unter den Objektbedingungen dürften zum Einen die äußeren Bedingungen für das Objekt zu verstehen sein. Also z. B. die baulichen Verhältnisse wie Baugrund oder Lastannahmen. Aber auch die Anforderungen an das Objekt, welche sich aus einer unterschiedlichen Nutzung ergeben können, wie z. B. bei

einem Abwasserkanal und einer Trinkwasserleitung im selben Rohrgraben. Für beide Objekte liegen zwar u. U. die gleichen baulichen Verhältnisse vor, da sie im selben Rohrgraben liegen. Die Anforderungen an die beiden Leitungen sind jedoch komplett unterschiedlich. Auch müssen für die Bemessung dieser Leistungen komplett unterschiedliche Nachweise geführt werden.

- 27 Keinesfalls sind unter den Objektbedingungen die Bewertungsmerkmale zu verstehen, wie sie zur Einordnung in die Honorarzone herangezogen werden.
- 28 innerhalb einer Honorarzone  
Sobald die Objekte unterschiedlichen Honorarzonen einzuordnen sind, ist eine getrennte Honorarermittlung als Regelfall zu betrachten. Nach der Begriffsdefinition des § 2 Nr. 15 (HOAI neu) stellen die Honorarzonen den Schwierigkeitsgrad eines Objekts dar (Anmerkung Simmendinger: Gemeint sein dürfte hier die Planungsanforderungen an das Objekt).
- 29 Als weitgehend vergleichbare Objektbedingungen derselben Honorarzone können z. B. die von den Gutachtern des Statusberichts 2000plus genannten Reihenhäuser einer Siedlungsanlage angesehen werden, sofern die anderen Bedingungen ebenfalls erfüllt werden.
- 30 im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang  
Auch der Begriff des zeitlichen und örtlichen Zusammenhangs fand in § 22 (HOAI alt) bereits Verwendung. Jedoch war hier ausreichend, wenn entweder der zeitliche, oder der örtliche Zusammenhang vorlag. In § 11 Abs. 1 (HOAI neu) muss jedoch der zeitliche **und** örtliche Zusammenhang als Voraussetzung für eine Honorarminderung vorliegen. Ansonsten können die Kommentierungen zu § 22 (HOAI alt) herangezogen werden.
- 31 Voraussetzung für das Vorliegen eines zeitlichen Zusammenhangs ist eine Arbeitserleichterung, welche durch das zeitliche Zusammenfallen von mehreren Objekten eintritt. Maßgebend für eine Abminderung ist hier jedoch nur die Planungsphase, da ansonsten die weitere Voraussetzung "zusammen geplant" nicht mehr vorliegt. Für die Abgrenzung, wie lange von einem zeitlichen Zusammenhang gesprochen werden kann, kann ebenfalls auf die Kommentierung zu § 21 bzw. 22 (HOAI alt) verwiesen werden. Seifert führt zu Recht aus, dass der zeitliche Zusammenhang auf die Leistungsphasen bezogen werden muss.<sup>FN 5</sup>
- 32 Als Voraussetzung für einen örtlichen Zusammenhang kommt es nicht unbedingt darauf an, dass die Objekte auf dem gleichen oder einem benachbarten Baugrundstück geplant werden. Auch eine räumliche Unterbrechung muss nicht immer zwingend den örtlichen Zusammenhang auflösen. Maßgeblich ist hier der Einzelfall. Ein Kriterium dürfte auch hier die Arbeitserleichterung sein, welche durch die gemeinsame Errichtung der Objekte entsteht.
- 33 als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt  
Die HOAI verlangt in §11 (HOAI neu), dass für die zusammenzufassenden Objekte alle genannten Voraussetzungen zusammen zutreffen müssen.
- 34 Dieser letzten Voraussetzung (Teil einer Gesamtmaßnahme) kommt in der Praxis nochmals eine große Bedeutung zu. Auch die hier genannten Bedingungen (als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt) müssen nochmals zusammen vorliegen. Trifft nur eine dieser letzten Bedingungen nicht zu, darf keine Honorarminderung durch Zusammenfassen vorgenommen werden, selbst wenn alle vorangegangenen Voraussetzungen erfüllt wurden. Hierbei dürften die größten Hürden die beiden letzten Bedingungen (als Teil einer Gesamtmaßnahme betrieben und genutzt) darstellen.
- 35 Damit reduzieren sich die Fälle, in denen eine Honorarminderung durch Zusammenfassen von Objekten vorgenommen werden kann drastisch. In Betracht kommen hier z. B. mehrere Gebäude, welche im Rahmen einer Studentenwohnanlage zusammen geplant, betrieben und genutzt werden. Für diesen Fall wäre die Honorarminderung durch die Zusammenfassung von Objekten anzusetzen, sofern die anderen Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 (HOAI neu) zutreffen.

## Fazit:

36 Nur in diesem Zusammenhang gesehen kann § 11 Abs. 1 (HOAI neu) überhaupt sinnvoll Anwendung finden. Dann macht auch der erste Satz der Begründung der Bundesregierung wieder einen Sinn.

37

*§ 11 entspricht der Regelung im geltenden § 22.*

38 Aus der Summe der Voraussetzungen, welche für eine Honorarminderung durch die Zusammenlegung von Objekten in § 11 Abs. 1 Satz 2 (HOAI neu) vorgeschrieben sind, werden sich in der Praxis kaum Anwendungsfälle geben.

39 Eine denkbare Anwendung wären z. B. mehrere Wohnheime im Rahmen einer Studentenwohnanlage, welche zusammen geplant, betrieben und genutzt werden.

40 So erläuterte der ehemalige Bundesminister für Wirtschaft und Technologie Dr. Frhr. zu Guttenberg in einem Schreiben an die stellv. Generalsekretärin der CSU:<sup>FN 6</sup>

41

*Die Regelung in § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI (neu) führt nicht, wie zum Teil befürchtet, zu einer Zusammenfassung von Ingenieurbauwerken und damit zu einer Honorarsenkung. Vielmehr bleibt es beim Grundsatz, dass bei einer Beauftragung für mehrere Objekte die Honorare für jedes Objekt getrennt zu berechnen sind (HOAI neu § 11 Abs. 1 Satz 1). Lediglich Bauprojekte mit objektiv weitgehend vergleichbaren Bedingungen, die demselben Schwierigkeitsgrad unterliegen und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden, können zusammengefasst werden. Damit wird die bisher von einzelnen Gerichtsurteilen geprägte Rechtslage vereinheitlicht und gestrafft.*

42 Auch im Einführungserlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 18.08.2009 wurde dies zutreffend so erkannt.<sup>FN 7</sup>

43

*Da die bisherige Regelung in der Vergangenheit insbesondere im Bereich der Technischen Ausrüstung zu Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien geführt hat, wurde mit dem neuen § 11 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 52 Abs. 2 nochmals eine Klarstellung getroffen. Wie auch in der Entscheidung des BGH vom 24.01.2002 -VII ZR 461/00 dargestellt, ist es ob die Anlagenteile nach funktionellen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind und als solche geplant und genutzt werden. Durch die inhaltliche Ergänzung soll vermieden werden, dass die "theoretische" Möglichkeit, die einzelnen Anlagenteile auch getrennt an das öffentliche Netz anzuschließen, zwangsläufig zu einer Einzelberechnung führt.*

44 Keinesfalls ist dieser als Regelfall anzusehen, wie dies von Rohrmüller,<sup>FN 8</sup> Mitarbeiter des Bayrischen kommunalen Prüfungsverbandes BKPV veröffentlicht wurde.

45

*Damit wird nunmehr geregelt, dass bei einer Gesamtmaßnahme die Kosten von mehreren Objekten mit gleichartiger Schwierigkeit (es müssen Objekte derselben Honorarzone sein) zusammengerechnet werden. Ungeschriebene Voraussetzung ist aber wohl, dass es sich um verschiedene Objekte aus demselben Leistungsbild handelt. Durch die in den Honorartafeln enthaltenen Degressionen wird das Honorar dadurch insgesamt niedriger, als wenn für jedes Objekt einzeln der Tabellenwert ermittelt werden würde.*

46

*Siehe auch folgende Beispiele zu § 11 Abs. 1 Satz 2:  
Neubau Grundschule: Bei der Honorierung für die Objektplanung Gebäude werden das Schulgebäude, die Turnhalle und der Anbau für die Hausmeisterwohnung bei den anrechenbaren Kosten zusammengerechnet. ...*

*Neubau Abwasserentsorgungsanlage (Kläranlage und Kanalnetz): Bei der Honorierung der Objektplanung Ingenieurbauwerke werden die anrechenbaren Kosten der Kläranlage und des Kanalnetzes zusammengerechnet.*

*Baugebieterschließung: Bei der Honorierung der Objektplanung Ingenieurbauwerke werden die anrechenbaren Kosten für das Abwasserkanalnetz (mit Schmutz- und Regenwasserkanal) und das Frischwasserkanalnetz (Anmerkung Simmendinger: Hier ist wohl die Trinkwasserversorgung oder aber eine Bachverdohlung gemeint) zusammengerechnet.*

#### Fußnoten:

- 1 ↑ v. Wietersheim/Korbion, Die neue HOAI, 1. Auflage 2009 erschienen im Haufe-Verlag.
- 2 ↑ Begründung der Bundesregierung vom 30.04.2009, Bundesrats-Drucksache 395/09 S. 142-212.
- 3 ↑ Statusbericht 2000plus, [www.a.tu-berlin.de/hoai2000plus/](http://www.a.tu-berlin.de/hoai2000plus/).
- 4 ↑ Locher/Koeble/Frik, 9. Auflage 2005 erschienen im Werner-Verlag, Kommentar zu § 22 Rz. 9 mit Verweis auf: Korbion/Mantscheff/Vygen; Jochem; Neuenfeld oder Weyer, BauR 1982, S.519 bzw. Pauly, BauR 1987.
- 5 ↑ Korbion/Mantscheff/Vygen, 7. Auflage 2009, erschienen im Verlag C.H. Beck, Kommentar zu § 22 Rz. 10; ebenso Locher/Koeble/Frik, 9. Auflage 2005, erschienen im Werner Verlag, Kommentar zu § 52 Rz. 14.
- 6 ↑ Dr. Karl-Theodor Frhr. zu Guttenberg, ehem. Bundesminister für Wirtschaft und Technologie, Schreiben vom 31.07.2009 an Frau Bär, stellv. Generalsekretärin der CSU, Download unter [www.hoai-gutachter.de/pdf/SchreibenGuttenberg.pdf](http://www.hoai-gutachter.de/pdf/SchreibenGuttenberg.pdf).
- 7 ↑ Einführungserlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 18.08.2009, Download unter [www.hoai-gutachter.de/pdf/Einfuehrungserlass.pdf](http://www.hoai-gutachter.de/pdf/Einfuehrungserlass.pdf).
- 8 ↑ Rohrmüller, HOAI 2009, 7. Auflage 2009, erschienen im Boorberg-Verlag, S. 21.

(Aufsatz online seit 29.10.2009)

© id Verlag

#### Leseranmerkungen:

##### **Auffassung Dr. Hardieck im Vorwort Eich/Hardieck**

Von Heinz Simmendinger ([info@hoai-gutachter.de](mailto:info@hoai-gutachter.de); 02.11.2009, 09:22 Uhr).

Dr. Thomas Hardieck, Ministerialrat im Bundeswirtschaftsministerium und dort bis August 2009 zuständig für die neue HOAI 2009 vertritt im Vorwort zu dem Buch Eich/Hardieck ebenfalls die Auffassung zum Grundsatz der Objekttrennung.

"Die Regelung in §11 Abs.1 Satz 2 HOAI (neu) führt nicht zu einer willkürlichen Zusammenfassung von Ingenieurbauwerken und damit zu einer Honorarsenkung. Vielmehr bleibt es bei dem Grundsatz, dass bei einer Beauftragung mehrerer Objekte die Honorare für jedes Objekt getrennt zu berechnen sind (§11 Abs.1 Satz 1 HOAI-neu)."