

HOAI 2009 - Einzelfragen: Objektrennung bei Gebäuden mit kleinen Freianlagen?

Nach dem Wortlaut des § 32 Abs. 4 HOAI ist der Grundsatz der Objektrennung bei der Objektplanung von (mehreren) Gebäuden von der Höhe der anrechenbaren Kosten der zugehörigen Freianlagen abhängig?

Kurzaufsatz von Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, Kornwestheim

HOAI 2009 §§ 11, 32

Keine Objektrennung nach § 11 Abs. 1 HOAI bei mehreren Gebäuden mit geringen Kosten der Freianlagen?

Der Verordnungsgeber sieht in § 11 Abs. 1 HOAI den Grundsatz der Objektrennung vor. Von diesem Grundsatz soll nach § 32 Abs. 4 HOAI in bestimmten Fällen eine Ausnahme gemacht werden.

"§ 11 Absatz 1 gilt nicht, wenn die getrennte Berechnung weniger als 7.500 Euro anrechenbare Kosten der Freianlagen zum Gegenstand hätte. Absatz 3 ist insoweit nicht anzuwenden."

Die amtliche Begründung hierzu:

"Absatz 4 übernimmt die Regelung des bisherigen § 18 Satz 2 und enthält eine Einschränkung zu § 11 Abs. 1. Danach erfolgt bei kleineren Objekten, wie zum Beispiel bei Einfamilienhäusern, bei denen die anrechenbaren Kosten der Freianlagen weniger als 7.500 Euro betragen, kein Abzug der Kostenposition des Abs. 3. Der im bisherigen § 18 Satz 2 geregelte Ausnahmefall, wonach auf eine getrennte Berechnung von Grundleistungen für Gebäude und für Grundleistungen bei Freianlagen verzichtet werden kann, wenn die getrennte Berechnung weniger als 7.500 Euro zum Gegenstand hätte, stellt eine Entlastung der Vertragsparteien dar."

Nur hat der Verordnungsgeber diesen Sinn und Zweck nur ungenügend umgesetzt. Nach der Formulierung des Abs. 4 könnte jedoch der Entfall des Grundsatzes der Objektrennung bei der Objektplanung von mehreren Gebäuden verstanden werden. Und zwar immer dann, wenn die anrechenbaren Kosten der Freianlagen weniger 7.500 Euro betragen. Beispiel: Ein Bauträger lässt 5 Reihenhäuser mit geringen Kosten (geringer als 7.500 Euro) an Außenanlagen durch einen Architekten planen. Soll der Grundsatz der Objektrennung nach § 11 Abs. 1 HOAI für diesen Fall nicht gelten, und die 5 Reihenhäuser (unabhängig von den Regelungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI) zusammengefasst werden? Sicherlich nicht! Was der Sinn und Zweck des § 32 Abs. 4 ist, wird durch die amtliche Begründung zum Glück deutlich erläutert. Leider hat der Verordnungsgeber mit dem Entfall des früheren § 18 HOAI a.F. nicht bedacht, eine entsprechende Regelung auch bei den weiteren Objektplanungen, wie den Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen, neu aufzunehmen.

Anrechenbarkeit der Außenanlagen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen

So sind nach § 41 Abs. 3 Nr. 3 HOAI die Kosten der Außenanlagen immer dann nicht anrechenbar, wenn diese durch den Auftragnehmer weder geplant noch überwacht werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung (Urteil des BGH vom 30.09.2004 - VII ZR 192/03) sind diese Kosten im Umkehrschluss immer dann anrechenbar, wenn diese Anlagen geplant oder überwacht werden.

"Unter den grundsätzlich nicht anrechenbaren Kosten finden sich einige, die im Rahmen von Gegenausnahmen wiederum teilweise oder ganz anrechenbar sind. Dazu gehören Kosten, die unter der Voraussetzung teilweise anrechenbar sind, dass der Ingenieur insoweit nicht plant (§ 52 Abs. 3 in Verbindung mit § 10 Abs. 4 Satz 1 HOAI), sowie solche Kosten, die gerade umgekehrt nur unter der Voraussetzung anrechenbar sind, dass der Ingenieur insoweit plant (§ 52 Abs. 7 HOAI)."

Für den Fall, dass die Außenanlagen vom Auftragnehmer geplant oder überwacht werden, sieht die HOAI neben der Berücksichtigung in § 41 Abs. 3 noch ein eigenständiges Honorar vor, wenn die anrechenbaren Kosten den unteren

Tabellenwert der Honorartafel des § 39 Abs. 1 für Freianlagen erreicht.

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, Kornwestheim

© id Verlag