

# Was ist ein Objekt?

## Nur die richtige Definition führt zu einem HOAI-konformen Honorar



Dipl.-Ing. Ulrich Welter, ö.b.v.S. für Ingenieurhonorare nach HOAI, Büssum

**Objekte im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) bestimmen Auftraggeber und Auftragnehmer oft großzügig. Häufig werden Bauwerke und Anlagen mit unterschiedlichsten Begründungen zu einem einzigen Objekt zusammengefasst – dies geschieht stets mit dem Ziel, ein möglichst geringes Honorar zu ermitteln. Nach dem Willen des Verordnungsgebers gehört jedoch auch die richtige Objektdefinition zu einem angemessenen Honorar. Diesmal Thema der Artikelserie zur neuen HOAI 2013: die richtige Objektdefinition.**

### Der Wille des Gesetz- und des Verordnungsgebers

Der Gesetzgeber hatte mit dem Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971 (BGBl. I S. 1745, 1749) und dann später bei der Änderung dieses Gesetzes vom 12.11.1984 (BGBl. I S. 1337) jeweils in § 1 Abs. 2 für die Ingenieure und in § 2 Abs. 2 für die Architekten formuliert:

*„In der Honorarordnung sind Mindest- und Höchstsätze festzusetzen. Dabei ist den berechtigten Interessen der Ingenieure und der zur Zahlung der Honorare Verpflichteten Rechnung zu tragen.“*

Auf der Grundlage dieses Gesetzes hatte die Bundesregierung zuletzt im Jahr 2013 die HOAI novelliert. Daraus folgt, dass der Verordnungsgeber davon ausgeht, dass ein Honorar, das nach den preisrechtlichen Vorschriften der HOAI berechnet wird, den berechtigten Interessen der Planer und ihrer Auftraggeber Rechnung trägt und damit „angemessen“ ist.

Bei dem so ermittelten Honorar wird also keine der beiden Seiten übervorteilt.

Die zwingenden Honorarparameter sind in § 6 der HOAI geregelt. Ist der Planer mit mehr als einem Objekt beauftragt, gelten die Bestimmungen des § 11. Danach ist das Honorar für jedes Objekt getrennt zu berechnen. In bestimmten Fällen richtet sich das Honorar nach § 11 Abs. 2 bzw. Abs. 3 HOAI. Auch für diese Fälle ist davon auszugehen, dass das so ermittelte Honorar „angemessen“ ist.

### Drei Gründe für die großzügige Objektbestimmung in der Praxis

Tatsächlich werden in Ingenieurverträgen dem Grunde nach zu trennende Objekte entgegen der Vorschriften der HOAI zusammengefasst. Die offensichtlichen Gründe hierfür sind:

#### Grund 1: Unwissenheit

Sowohl bei Auftraggebern als auch bei Planern ist das Wissen um die richtige Objektdefinition (Objekttrennung) oftmals nur schwach ausgeprägt. Dies zeigt sich immer dann, wenn eine Begründung für die eine oder andere Sichtweise abverlangt wird. Die Begriffe zur Objektbestimmung „funktionale“, „konstruktive“ und „technische Einheit“ sind zu oft nicht bekannt.

#### Grund 2: Honorarpressen

Auftraggeber verfolgen leider oft das zweifelhafte Ziel, für Planungsleistungen möglichst wenig Honorar zahlen zu müssen. Dazu fassen sie z.B. Objekte zusammen, um sich durch die Degression der Honorartafeln einen Vorteil zu verschaffen. Bei größeren Vorhaben geht dies bis hin zum Zusammenfassen so vieler Objekte, bis die anrechenbaren Kosten den Wert von 25 Mio. € übersteigen und deshalb gem. § 7 Abs. 2 HOAI das Honorar frei vereinbart werden kann.

In der Regel wird solches Vorgehen damit begründet, dass die Bauwerke nur insgesamt funktionstauglich sind und deshalb ein gemeinsames Objekt darstellen (Funktionalprinzip).

### Grund 3: Wettbewerbsvorteil

Planer ihrerseits fassen unter dem Wettbewerbsdruck ebenfalls häufig mehrere Objekte zu einem einzigen zusammen und begründen dies dann damit, dass sie Ortskenntnisse hätten und/oder die Kenntnisse und das Equipment die Planungsleistungen besonders effizient erbringen zu können u.a.m. Tatsächlich wissen sie, dass derjenige, der die Objekte richtig trennt, keine Chance hat den Auftrag zu erhalten.

Zunehmend wird allerdings während des Planungsprozesses durch Nachträge oder am Schluss der Planung das Mindesthonorar nach den Vorschriften der HOAI gefordert. Dazu gehört dann auch die richtige Objektbestimmung.

### Beispiele aus der Praxis

Für das in der Praxis häufig anzutreffende Zusammenfassen von Objekten lassen sich die folgenden Beispiele aufzählen. Sie sind sowohl in Unterlagen von Auftraggebern als auch in denen der Planer anzutreffen.

#### Gebäude

Ein Schulkomplex besteht aus drei Gebäuden und einer Turnhalle. Alle Bauwerke werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Die Schule stellt insgesamt eine funktionale Einheit dar.

Ein Bürogebäude und eine Parkpalette werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Die Bauwerke stellen eine funktionale Einheit dar.

Ein Wohn-/Geschäftshaus und die darunter liegende Tiefgarage werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Das Bauwerk stellt insgesamt eine funktionale Einheit dar.

#### Ingenieurbauwerke

Ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Es handelt sich insgesamt um eine Entwässerungsanlage als funktionale Einheit.

Ein Kanal und eine Pumpstation werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Die Bauwerke bedingen sich gegenseitig und stellen deshalb eine funktionale Einheit dar.

Eine Kläranlage wird zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Die Kläranlage stellt insgesamt eine funktionale Einheit dar.

#### Verkehrsanlagen

Eine Straße und ein Lärmschutzwall werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Der Lärmschutzwall



ist nur wegen der Straße erforderlich und stellt deshalb mit ihr eine funktionale Einheit dar.

Ein Erschließungsgebiet wird insgesamt werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Alle Anlagen sind für die Erschließung erforderlich und stellen deshalb insgesamt eine funktionale Einheit dar.

Eine innerstädtische 4-streifige Straße wird neu geplant. Zwei Fahrstreifen von Ost nach West. Zwei Fahrstreifen von West nach Ost. Mittig eine separate zweigleisige Straßenbahntrasse. Alle Anlagen werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: Die neue Verkehrsachse stellt insgesamt eine funktionale Einheit dar.

#### Technische Ausrüstung

In einem Gebäude sind Abwasser- und Wasseranlagen, eine Heizungsanlage, die elektrotechnischen Anlagen und ein Aufzug zu planen. Alle Anlagen werden zu einem Objekt zusammengefasst. Begründung: keine.

Für ein Ingenieurbauwerk sind Elektrotechnik, Verfahrens- und Prozesstechnik, Informationstechnik und eine Krananlage zu planen. Alle Anlagen werden zu EINEM Objekt zusammengefasst. Begründung: Eigentlich gehören diese Planungsleistungen zur Objektplanung weil die technischen Anlagen gemeinsam mit dem Ingenieurbauwerk eine funktionale Einheit darstellen. Die separate Abrechnung als Technische Ausrüstung ist bereits ein Entgegenkommen.

#### Die richtige Objektbestimmung

Die amtliche Begründung zur HOAI geht zunächst von einer funktionalen Einheit aus (vgl. amtl. Begründung zu § 51 Abs. 1 HOAI 1996). Danach bilden jeweils diejenigen Bauwerke, die funktional eine Einheit sind, ein Objekt i.S. der HOAI. Auch wenn dieses Funktionalprinzip an oberster Stelle bei der Objektbildung steht, so reicht es dennoch oftmals zur Beurteilung nicht aus. So stehen oft z.B. Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen (z.B. eine Brücke und eine Straße) in einem engen funktionalen Zusammenhang, weil das eine ohne das andere keinerlei Sinn ergibt. Gleichwohl muss eine getrennte Abrechnung vorgenommen werden, weil Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen unterschiedlichen Leistungsbildern der HOAI zuzuordnen sind (BGH BauR 2004, 1963 = NZBau 2004, 680).

Funktionale Kriterien allein sind also kein geeigneter Maßstab für die Objektbestimmung.

Brücken und Stützmauern an einer Straße gehören dem gleichen Leistungsbild an, sind aber technisch und konstruktiv getrennt und deshalb auch getrennt abzurechnen, ebenso wie z.B. räumlich getrennte Kanalabschnitte innerhalb eines Stadtgebietes (Kanalnetz) (BGH BauR 2004, 1963).

*„Um ein einheitliches Bauwerk handelt es sich nur dann, wenn die betreffenden Bauteile nach funktionalen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind.“*

(Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 11. Auflage 2012, § 40 Rdn. 36; BGH BauR 2005, 735 = NZBau 2005, 285.)

Unter diesen Voraussetzungen sind die o.a. Beispiele aus der Praxis wie folgt zu bewerten:

#### Gebäude

Bei dem Schulkomplex handelt es sich um vier getrennte Gebäude, die funktional, räumlich und konstruktiv selbstständige Einheiten sind. Selbst wenn die Gebäude durch Pausengänge oder Verbindungsbauten verbunden sind, stellen sie eigenständige Objekte dar (BauR 2007, 1270 = BauR 2009, 1929). Dies ist selbst dann so, wenn die technische Ausrüstung für die einzelnen Gebäude von einer Zentrale gespeist werden (OLG Düsseldorf, IBR 2007, 434).

Das Bürogebäude und die Parkpalette gehören unterschiedlichen Leistungsbildern der HOAI an (Gebäude bzw. Ingenieurbauwerke) und sind deshalb getrennt abzurechnen.

Das Wohn-/Geschäftshaus nimmt der ansonsten selbstständigen Tiefgarage selbst dann nicht ihre Selbstständigkeit, wenn die Wände der Tiefgarage zugleich tragende Wände des Gebäudes sind (Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage „HOAI 2009“, 2010, Seite 64; KG, IBR 2008, 33).

#### Ingenieurbauwerke

Bei einem Trennsystem handelt es sich um zwei eigenständige Objekte (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal), weil es ja gerade der Sinn eines Trennsystems ist, die Funktionen zu trennen (OLG Braunschweig, Urteil vom 11.03.2004 – 8 U 17/99). Zudem sind die beiden Leistungen konstruktiv getrennt. Dies ist auch dann so, wenn sie in einem Doppelgraben verlegt werden.

Auch ein Abwasserkanal und eine Pumpstation sind nicht nur konstruktiv eigenständig sondern haben auch völlig getrennte Funktionen (Sammeln bzw. He-

ben). Sie stellen deshalb eigenständige Objekte i.S. der HOAI dar.

Kläranlagen (Abwasserreinigungsanlagen) sind komplexe Vorhaben. Der Neubau einer Kläranlage besteht, sofern die nachfolgend aufgeführten Bauwerke vorhanden sind, mindestens aus folgenden Objekten:

- Zulaufkanal
- RÜB
- Zulaufpumpwerk
- Abwasserbehandlungsanlage
- Schlammbehandlungsanlage
- Betriebsgebäude
- Wohnhaus (Klärwärter)
- Rechengebäude
- Werkstattgebäude
- Erschließungsstraßen
- Freianlagen (Grünflächen)

Diese Objekte ergeben sich aus der funktionalen und konstruktiven Selbstständigkeit. Dagegen stellt die Abwasserbehandlungsanlage EIN Objekt dar, obwohl sie aus mehreren räumlich und konstruktiv getrennten Bauwerken besteht (Sandfang, Belebung, Nachklärung, Rohrleitungen usw.).

#### Verkehrsanlagen

Für die Straße mit dem Lärmschutzwall gilt dasselbe wie bei der Brücke und der Straße. Die beiden Bauwerke sind unterschiedlichen Leistungsbildern der HOAI zuzuordnen und schon allein deshalb getrennt abzurechnen (BGH BauR 2004, 1963 = NZBau 2004, 680).

Die Erschließung eines Baugebietes kann eine große Zahl von Objekten beinhalten. Zu nennen sind:

- Erschließungsstraßen
- Kreisverkehr/Kreuzung zur Anbindung des Baugebietes
- Parkplatz (nicht Parkstreifen)
- Straßenbegleitgrün (Freianlage)
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwand
- Fernwärmeversorgung
- Schmutzwasserkanal
- Schmutzwasserpumpwerk
- Regenwasserkanal
- Regenwasserbehandlung (RKB oder RÜB)
- Regenwasserrückhaltung (RRB)
- RW-Ablaufleitung zum Vorfluter
- Wasserversorgungsleitungen
- Gasleitungen

Alle diese Bauwerke/Anlagen sind funktional eigenständig und konstruktiv voneinander getrennt.

Die innerstädtische, ehemals 4-streifige Straße wird tatsächlich bei ihrer Umpla-

nung in drei Objekte gegliedert. Zum einen die 2-streifige Straße von West nach Ost. Zum anderen die 2-streifige Straße von Ost nach West. Zuletzt die mittig liegende 2-gleisige Straßenbahntrasse.

Die beiden Fahrbahnen sind räumlich und konstruktiv voneinander getrennt und haben eine grundlegend andere Funktion. Die mittige Gleisanlage ist zum einen in § 45 HOAI einer anderen Anlagengruppe als die Straßen aufgeführt und zum anderen weder funktional noch konstruktiv mit den Straßen verbunden.

#### Technische Ausrüstung

Gem. den Vorschriften der HOAI (hier § 54 Abs. 1) sind die Anlagengruppen getrennt abzurechnen. Die Anlagengruppen ergeben sich aus § 53 Abs. 2 HOAI. D.h., eine Wärmeversorgungsanlage (Anlagengruppe 2) kann nicht gemeinsam mit einer Starkstromanlage (Anlagengruppe 4) abgerechnet werden usw.

#### Die Rechtsfolgen: Mindestsatz unterschritten?

##### § 7 HOAI – Honorarvereinbarung

„(1) Das Honorar richtet sich nach der schriftlichen Vereinbarung, die die Vertragsparteien bei Auftragserteilung im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze treffen.“

Unter der Voraussetzung, dass die Parteien die Honorarvereinbarung (mit zusammengefassten Objekten) schriftlich (gesetzliche Schriftform – § 126 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, BGB) und bei Auftragserteilung geschlossen haben, ist dies nur dann wirksam vereinbart, wenn die Mindestsätze nicht unter- und die Höchstsätze nicht überschritten werden.

Nach aller Erfahrung führt das Zusammenfassen von Objekten sehr schnell dazu, dass die Mindestsätze unterschritten werden. Werden z.B. drei Objekte mit je 100.000,- € anrechenbaren Kosten zu einem einzigen mit 300.000,- € anrechenbaren Kosten zusammengefasst, dann verringert sich das Honorar in der Honorarzone III und bei vollständigem Leistungsbild gem. der Honorartafel in § 44 Abs. 1 HOAI von  $3 \cdot 13.932,- = 41.796,-$  € auf  $32.532,-$  €. Das ist eine Unterschreitung des Mindestsatzes i.H. von 22,16 %.

Die getroffene Vereinbarung wäre demnach unwirksam. Eine unwirksame Vereinbarung gilt als gar nicht getroffen. Für diesen Fall bestimmt § 7 Abs. 5 HOAI, dass die Mindestsätze als vereinbart gelten.

#### Fazit

In der Praxis werden aus unterschiedlichen Gründen Objekte, die nach den Vorschriften der HOAI separat abzurechnen wären, zusammengefasst. Geschieht dies nicht aus Unwissenheit, wird fälschlicherweise behauptet, dass es sich bei dem Vorhaben insgesamt um eine funktionale Einheit handelt. Objekte i.S. der HOAI sind nach funktionalen und konstruktiven Kriterien gegeneinander abzugrenzen.

Für das Zusammenfassen von Objekten zur Unterschreitung des HOAI-Mindestsatzes, ist die getroffene Vereinbarung unwirksam und der Planer kann/muss nach den Mindestsätzen abrechnen.

Nach dem Willen des Gesetz- und des Verordnungsgebers ist ein nach den Vorschriften der HOAI ermitteltes Honorar angemessen und führt zu einem Interessenausgleich. Ein darunter liegendes Honorar ist daher unangemessen und bevorzugt den Auftraggeber in nicht beabsichtigter Weise.

## Präqualifikation – geht das in NRW (noch)?

### Zu den Auswirkungen einer aktuellen Entscheidung des OLG Düsseldorf

*Ltd. Städt. Rechtsdirektor Martin Krämer, Hürth*



Eine aktuelle Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf wirft die Frage auf, ob § 6 des nordrhein-westfälischen Tariftreue- und Vergabegesetzes (TVgG-NRW) vergaberechtskonform ist. Das Gericht hat klargestellt, dass alle landesrechtlich geforderten Bietererklärungen Bedingungen für die Ausführung des Auftrags sind – aber eben keine Eignungsnachweise. Betroffen sind etwa die Erklärungen zur Einhaltung des Mindestlohns, der ILO-Kernarbeitsnormen oder zur Frauenförderung. Können diese dann aber noch nach § 6 TVgG-NRW als freiwillige Erklärungen im Wege der Präqualifikation erbracht werden? Eine Bestandsaufnahme.

#### Die Ausgangslage

Die Ländervergabegesetze sehen bekanntlich eine Reihe von Erklärungen vor, die der Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens zu den unterschiedlichsten landesspezifischen Vorgaben abzugeben hat, sei es die vergabespezifische Mindestlohnentwährung, die Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), die Durchführung von Frauenfördermaßnahmen oder Maßnahmen zur Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie u. a. m.

Das nordrhein-westfälische Tariftreue- und Vergabegesetz (TVgG NRW) hat dabei den Versuch unternommen, die Sache für den Bieter zu erleichtern, indem es auf die Möglichkeiten des Präqualifikationsverfahrens verweist.

§ 6 des Gesetzes bestimmt:

„Die gemäß diesem Gesetz vorzulegenden Nachweise und Erklärungen können entsprechend §§ 6 Abs. 3, 6a Abs. 5 VOB/A, § 6 Abs. 4 oder § 7 EG Abs. 4 VOL/A im Wege der Präqualifikation als freiwillige Erklärung erbracht werden.“

Die Präqualifikation entbindet die Bieter in der Regel von der Erbringung gesonderter Nachweise und Erklärungen, nicht jedoch von der Beachtung der Vorgaben dieses Gesetzes.

#### Beschluss des OLG Düsseldorf vom 29.01.2014 (Verg 28/13)

Nach der jüngeren Rechtsprechung des Vergabesenates des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf stellt sich indes die Frage, ob der vom Landesgesetzgeber