

# Die funktionale Einheit

## Eines der beiden wichtigsten Kriterien zur Objekttrennung



Dipl.-Ing. Ulrich Welter, ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare nach HOAI, inside® Büsum

**Bauwerke und Anlagen, die funktional eine Einheit bilden, stellen ein Objekt im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) dar. Das trifft bei Gebäuden, Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen in sehr unterschiedlicher Ausprägung zu.**

Nach den Bestimmungen der HOAI in § 11 Abs. 1 HOAI sind Objekte grundsätzlich getrennt abzurechnen. Ausnahmen von dieser Generalvorschrift sind in den Absätzen zwei bis vier des § 11 HOAI geregelt.

Die getrennte Abrechnung gilt für alle Arten von Objekten. Dazu ist in § 2 Abs. 1 HOAI geregelt:

### § 2 HOAI – Begriffsbestimmungen

(1) Objekte sind Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen. Objekte sind auch Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung.

Da das „Objekt“ im Zentrum einer Honorarberechnung nach den Bestimmungen der HOAI steht, kommt es grundsätzlich auf eine zutreffende Objekttrennung an. So ist zum Beispiel eine Schule, die aus mehreren Gebäuden besteht, insgesamt ein „Projekt“, besteht aber aus mehreren „Objekten“.

Zur Objekttrennung bestehen drei Grundsätze, nämlich:

1. Leistungsbildübergreifende Objekte gibt es nicht (BGH, Urteil v. 30.9.2004 – VII ZR 192/03).
2. Innerhalb des Leistungsbildes:
  - Ungleichartige Bauwerke können nicht ein gemeinsames Objekt sein. Im Leistungsbild Verkehrsanlagen unterscheidet die HOAI in § 45 zum Beispiel folgende ungleichartige Anlagen:
    1. Anlagen des Straßenverkehrs
    2. Anlagen des Schienenverkehrs

3. Anlagen des Flugverkehrs
  - Für das Leistungsbild Ingenieurbauwerke sind in § 41 HOAI sieben Bauwerks-/Anlagenarten aufgeführt.
3. Innerhalb eines Leistungsbildes ist bei gleichartigen Bauwerken zu trennen nach
  - a) funktionaler Selbstständigkeit
  - b) konstruktiver Selbstständigkeit.

Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ergibt sich, dass es sich dann um mehrere Gebäude handelt, wenn diese konstruktiv voneinander getrennt sind bzw. durch einen Zwischenraum getrennt sind (BGH Urteil v. 9.2.2012 – VII ZR 31/11).

Für Objekte im Leistungsbild Gebäude gibt es deshalb eine einfache, nachvollziehbare Regel: Vordringlich ist die konstruktive Selbstständigkeit zu untersuchen. Ist dies zu bejahen, liegen mehrere Objekte vor.

So hat auch das Oberlandesgericht (OLG) Köln mit Urteil vom 10.9.2013 (24 U 15/10) entschieden:

*„Ob mehrere Objekte vorliegen, ist danach zu entscheiden, ob diese nach funktionalen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind. Dabei ist vorrangig auf die konstruktive Selbstständigkeit des Objekt abzustellen.*

*Dabei ist vorrangig auf die konstruktive Selbstständigkeit des Objekts abzustellen.*

*Danach ist die funktionale Selbstständigkeit zu beurteilen, ob also eine Eigenfunktionalität des Bauteils gegeben ist.*

*Dabei kommt es nicht auf die konkrete Nutzung und auf im Einzelfall bestehen-*

*de Anbindungen an andere Bauteile an; eine gemeinsame technische Ausrüstung von mehreren Bauteilen schließt das Vorliegen mehrerer Gebäude keineswegs aus.“*

Das OLG Düsseldorf hat im Urteil vom 26.10.2006 (5 U 100/02) entschieden (vgl. auch BGH, Urteil v. 24.1.2002 – VII ZR 461/00):

*Sind mehrere Gebäude räumlich und konstruktiv getrennt und nur durch Verbindungsgänge miteinander verbunden, so sind sie als mehrere Gebäude abzurechnen, auch wenn ihre Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von einer Zentrale gespeist werden.*

Das ist bei Verkehrsanlagen so nicht zu bestimmen, dann Verkehrsanlagen sind immer konstruktiv miteinander verbunden. Schon aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Zwischenräume zwischen mehreren Straßen oder Schienen nicht bestehen.

Bei der Ermittlung, welche und wie viele Objekte im Leistungsbild Verkehrsanlagen vorliegen, kommt es deshalb vordringlich und nahezu ausschließlich auf die funktionale Trennung/Eigenständigkeit an. Hierzu kann u.a. die Objektliste in der Anlage 13.2 zur HOAI herangezogen werden.

Daraus ergibt sich, dass die HOAI bei Anlagen des Straßenverkehrs in Straßen einerseits und Knotenpunkte andererseits unterscheidet. Straßennetze, analog zu Leitungsnetzen im Leistungsbild Ingenieurbauwerke (vgl. Anlage 12.2 zur HOAI, Gruppen 1 und 2), gibt es im Leistungsbild Verkehrsanlagen nicht.

Daraus folgt, dass Knotenpunkte immer eine räumliche Trennung von Straßen mit sich bringen und ein Verlauf von zum Beispiel Knotenpunkt – Straße – Knotenpunkt deshalb aus drei Objekten besteht (so zu Recht auch Fuchs/Berger/Seifert, HOAI, 3. Auflage 2022, § 37 Rdn. 37).

Gelegentlich sind diesbezüglich andere Sichtweisen zu lesen. So vertritt Kaufhold die Meinung, dass Anschlussstellen und Autobahnkreuze zum Objekt Autobahn zugehörig sind und insgesamt nur ein einziges Objekt besteht (Jochem/Kaufhold, HOAI-Kommentar, 6. Auflage 2016, § 45 Rdn. 16).

Dem ist nicht zuzustimmen, weil Kaufhold die preisrechtlichen Vorschriften der HOAI, die in Straßen und Knotenpunkte trennt, außer Acht lässt. Vielmehr ist es gerade so, dass bei einem höhenungleichen Anschluss einer Straße an eine übergeordnete Straße (zum Beispiel Anschlussstelle an einer Autobahn) im Bereich der untergeordneten Straße zwei höhengleiche Knotenpunkte entstehen:

je eine für jede Richtungsfahrbahn der Autobahn. Es muss deshalb bei der in der HOAI verankerten funktionalen Trennung der Objekte Straße und Knotenpunkt bleiben.

Kommt es also bei Gebäuden vorrangig auf die konstruktive Eigenständigkeit und bei Verkehrsanlagen ebenso vorrangig auf die funktionale Selbstständigkeit an, so ist das bei Ingenieurbauwerken anders. Hier ist regelmäßig beides zu untersuchen, die konstruktive und die funktionale Selbstständigkeit.

Eine Abwasserbehandlungsanlage zum Beispiel besteht aus einer Vielzahl von konstruktiv selbstständigen und räumlich getrennten Becken, die deshalb aber noch nicht jeweils ein eigenständiges Objekt darstellen. Vielmehr sind sie nur in ihrer funktionalen Gesamtheit in der Lage, die Aufgabe zu erfüllen. Sie stellen deshalb trotz konstruktiver Trennung eine funktionale Einheit und damit ein Objekt dar.

Auch bei Ingenieurbauwerken hilft ein Blick in die Objektliste in Anlage 12.2 zur HOAI. Auch wenn diese Liste dazu gedacht ist, für den Regelfall bei der Bestimmung der zutreffenden Honorarzone eine Hilfe zu geben (vgl. § 5 Abs. 2 HOAI), so hat sie doch eine deutlich darüber hinausgehende Aussagekraft. In der Überschrift heißt es nämlich:

### 12.2 Objektliste Ingenieurbauwerke

Nachstehende Objekte werden in der Regel folgenden Honorarzonen zugeordnet: (...)

Zum einen ergibt sich aus der Bezeichnung „Objekte“, dass es sich bei den in der Anlage aufgeführten Bauwerken/Anlagen eben um Objekte handelt. Und da in der Gruppe 7 u.a. die „Abwasserbehandlungsanlagen“ aufgeführt sind, ist

klar, dass eine Abwasserbehandlungsanlage ein Objekt im Sinne der HOAI darstellt.

Zum anderen ergibt sich aus dem Begriff „(...) nachstehende (...)“, dass die Liste der aufgeführten Objekte nicht abschließend ist. Insgesamt zeigen die Objektlisten in den Anlagen der HOAI, was ein Objekt ist.

Das ist natürlich auch bei Freianlagen so (Anlage 11.2 zur HOAI). So sind zum Beispiel Spielwiesen und Bolzplätze Objekte, die nicht zusammengehören, auch dann nicht, wenn sie unmittelbar nebeneinander liegen. Sie stellen gerade nicht eine funktionale Einheit dar, sondern sind ihrer Funktion nach eindeutig getrennt und deshalb auch getrennt abzurechnen.

Das gilt ebenso für Carports, Überdachungen, Wetterschutzhäuser u.a.m., die nach der Objektliste in der Anlage 10.2 zur HOAI als eigenständige Objekte aufgeführt sind. Auch wenn es dem ein oder anderen merkwürdig vorkommen mag, dass ein Dach über einem Bahnsteig, ein Wartehäuschen an einer Bushaltestelle oder ein Carport an einem Einfamilienhaus ein eigenständiges Objekt darstellen soll, so ist genau das vom Verordnungsgeber seit Bestehen der HOAI gemeint. Zu beachten ist, dass es sich um rein honorarrechtliche Bestimmungen und nicht um allgemeine Weltanschauungen handelt.

Betrachtet man diese Bauwerke/Anlagen näher, so zeigt sich regelmäßig, dass sie entweder konstruktiv eigenständig oder funktional selbstständig oder gar beides sind.

Der Verweis auf die funktionale Einheit ist seit jeher in der amtlichen Begründung der HOAI enthalten. So heißt es dort (BR-Drs. 334-13) zu § 41:

*„Bauwerke oder Anlagen, die funktional eine Einheit bilden, sind als ein Objekt*

*anzusehen. Werden dagegen einem Auftragnehmer die Planung einer Abwasserbehandlungsanlage und eines Abwasserkanalnetzes in einem Auftrag übertragen, so handelt es sich hier um die Übertragung der Leistungen für zwei verschiedene Objekte mit jeweils einer eigenen funktionalen Einheit. Das Abwasser-Kanalnetz erfüllt die Transport-Funktion für das Abwasser, die Abwasserbehandlungsanlage erfüllt die Reinigungsfunktion für das Abwasser.“*

Diese Erläuterung und Abgrenzung zeigt den Leitgedanken des Verordnungsgebers zum Objektbegriff. Bemerkenswert ist zudem, dass die verwendeten Begriffe „Abwasserbehandlungsanlage“ und „Abwasser-Kanalnetz“ mit den in der Anlage 12.2 zur HOAI aufgeführten Objekten „Abwasserbehandlungsanlage“ und „Leitungsnetze für Abwasser“ übereinstimmen. An dem, was der Verordnungsgeber zum Ausdruck bringen wollte, kann es deshalb keinen begründeten Zweifel geben.

Umso mehr verwundert es in der Praxis, dass oft mit dem Begriff der funktionalen Einheit argumentiert wird, obwohl dies bereits auf Anhieb erkennbar fehlerhaft ist.

Eine Lärmschutzwand (Ingenieurbauwerk) ist ebenso wenig mit einer Autobahn (Verkehrsanlage) eine funktionale Einheit wie eine Recheneinhausung (Gebäude) mit einer Abwasserbehandlungsanlage (Ingenieurbauwerk) oder ein Bahnsteig (Ingenieurbauwerk) mit einer Gleisanlage (Verkehrsanlage).

Die Parteien eines Ingenieurvertrags sind gut beraten, wenn sie die Objekte nach den Bestimmungen der HOAI sauber voneinander trennen und dabei die eingangs aufgeführten Grundsätze der Objekttrennung beachten.

## Wissen für Praktiker:innen

Reguvis bietet gut recherchierte und aufbereitete Fachinformationen für Ihren beruflichen Alltag. Unsere Nähe zur Gesetzgebung gewährleistet Informationen direkt von der Quelle. Dabei sind unsere Autor:innen ausgewiesene Expert:innen, von deren Wissen Sie profitieren.



Reguvis

Bestellen Sie  
direkt online unter

[www.reguvis.de](http://www.reguvis.de)