



Objekt der Begierde

Das Honorar ist nach der HOAI immer für das Objekt zu ermitteln



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

Die richtige Bestimmung der Objekte ist für die Honorarermittlung nach den Vorschriften der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) von fundamentaler

Bedeutung. Je mehr Objekte sich in einem Bauvorhaben ergeben, desto höher ist das Honorar. Allein hieraus ergeben sich höchst unterschiedliche Interessenlagen bei Auftraggebern und Auftragnehmern. Die Bestimmungen der HOAI sind dagegen eindeutig.

Der Objektbegriff

Die preisrechtlichen Vorschriften der HOAI beziehen sich immer auf „das Objekt“. Es steht im Zentrum der Betrachtung. Für „das Objekt“ sind die einzelnen Honorarparameter zu bestimmen die sich aus § 6 Abs. 1 HOAI ergeben, nämlich:

- die anrechenbaren Kosten
- das Leistungsbild
- die Honorarzone
- die Honorartafel
- ggf. Zuschläge.

Was der Verordnungsgeber unter dem Begriff „Objekt“ verstanden wissen will, ergibt sich aus § 2 Abs. 1 HOAI. Danach sind Gebäude, Innenräume, Freianlage, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen Objekte i.S. der HOAI. Objekte sind aber auch Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung.

Mit dieser Definition ergibt sich zunächst die Schwierigkeit, dass die Tragwerksplanung und die Technische Ausrüstung als „Fachplanung“ und gerade nicht als Objektplanung bezeichnet sind (vgl. Teil 4 HOAI). Die Objektplanung ergibt sich aus Teil 3 HOAI und umfasst Gebäude und Innenräume; Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen.

„Objektplanung“ und „Fachplanung“ sind also eindeutig getrennt. Hingegen ist der Begriff „Objekt“ zwar definiert aber teilweise unzutreffend verwendet. § 49 Abs. 1 HOAI „Anwendungsbereich“ lautet zunächst:

„(1) Leistungen der Tragwerksplanung sind die statische Fachplanung für die Objektplanung Gebäude und Ingenieurbauwerke.“

Während diese Bestimmung eindeutig ist und auf Objektplanungen verweist, ist

dies in § 53 Abs. 1 HOAI anders. Dort heißt es:

„§ 53 Anwendungsbereich

(1) Die Leistungen der Technischen Ausrüstung umfassen die Fachplanungen für Objekte.“

Der Verweis auf „Objekte“ ist an dieser Stelle falsch. Richtig müsste es auch hier „Objektplanungen“ heißen.

Auswirkungen der Objekttrennung

Für die Höhe des Honorars ist es bedeutsam, die genaue Zahl der zu planenden Objekte zu bestimmen. Werden nämlich mehrere Objekte zusammengefasst, reduziert sich das Honorar wegen der Degression der Honorartafeln der HOAI deutlich. Die nachfolgenden Beispiele belegen dies:

Gebäude:

Beispiel Schulneubau

Gebäude 1 = 1.000.000 €

Gebäude 2 = 1.000.000 €

Gebäude 3 = 1.000.000 €

alle Objekte Honorarzone III

Grundhonorar gem. Honorartafel in § 35 HOAI

bei 1.000.000 € = 115.675 €

bei 3.000.000 € = 306.162 €

Honorarminderung bei Zusammenfassen der drei Gebäude zu einem einzigen Objekt: $((3 \cdot 115.675) - 306.162) / (3 \cdot 115.675) \cdot 100 = 11,78 \%$

Ingenieurbauwerk

Beispiel Abwasseranlage

MW-Kanal = 1.000.000 €

RÜB = 1.000.000 €

RRB = 1.000.000 €

alle Objekte Honorarzone III

Grundhonorar gem. Honorartafel in § 35 HOAI

bei 1.000.000 € = 81.984 €

bei 3.000.000 € = 190.636 €

Honorarminderung bei Zusammenfassen der drei Gebäude zu einem einzigen Objekt: $((3 \cdot 81.984) - 190.636) / (3 \cdot 81.984) \cdot 100 = 22,49 \%$

Verkehrsanlage

Beispiel Erschließungsgebiet

Erschließungsstraßen = 1.000.000 €

Kreisverkehr = 1.000.000 €

Parkplatz = 1.000.000 €

alle Objekte Honorarzone III

Grundhonorar gem. Honorartafel in § 35 HOAI

bei 1.000.000 € = 81.928 €

bei 3.000.000 € = 184.462 €

Honorarminderung bei Zusammenfassen der drei Gebäude zu einem einzigen Objekt: $((3 \cdot 81.928) - 184.462) / (3 \cdot 81.928) \cdot 100 = 24,95 \%$

Es ist ersichtlich, dass eine fehlerhafte Zusammenfassung von Objekten sofort zur Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI kommt, sofern nicht an anderer Stelle, z.B. wegen höherer Honorarzone, ein Ausgleich dafür vereinbart wird.

Gemäß § 7 Abs. 1 HOAI führt die Unterschreitung dazu, dass die gesamte Honorarvereinbarung unwirksam ist, mit der Folge, dass der Auftragnehmer nach § 7 Abs. 5 HOAI nach den Mindestsätzen abrechnen muss. Spätestens dann sind die Objekte richtig zu bestimmen.

Die Abgrenzungskriterien

Die Bestimmung der einzelnen Objekte in einem Auftrag ist mit Hilfe der nachstehenden Kriterien vorzunehmen.

a) Leistungsbild

Hier lautet der Grundsatz: „leistungsbildübergreifende Objekte gibt es nicht“. Ein Gebäude kann nicht im Leistungsbild Verkehrsanlagen abgerechnet werden. Gleiches gilt für Ingenieurbauwerke. Eine Lärmschutzwand kann nicht Bestandteil des Objekts Verkehrsanlage sein. Auch dann nicht, wenn ohne diese Lärmschutzwand die Verkehrsanlage (z.B. eine Autobahn oder eine Bahnstrecke) gar nicht genehmigt wird.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 30.9.2004 (VII ZR 192/03) entschieden:

„Für eine Autobahn errichtete Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwälle sind gesonderte Ingenieurbauwerke (§ 51 Abs. 1 HOAI) neben der Verkehrsanlage (§ 51 Abs. 2 HOAI) und sind dementsprechend getrennt von dieser abzurechnen.“

Der BGH begründet dies:

„Die getrennte Abrechnung der Ingenieurbauwerke und der Verkehrsanlagen folgt vielmehr daraus, dass sie zu unterschiedlichen Leistungsbereichen gehören. Ingenieurbauwerke sind abrechnungstechnisch von Verkehrsanlagen ebenso geschieden wie etwa von der Tragwerksplanung, der Technischen Ausrüstung oder anderen Ingenieurleistungen, die Gegenstand der Honorarordnung sind (§§ 51 ff.). Vor allem gelten für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen unterschiedliche Honorarregelungen (insbesondere §§ 52 und 56 HOAI).“

D.h., alleine wegen der unterschiedlichen Abrechnungsvorschriften für Ingenieurbauwerke einerseits und Verkehrsanlage andererseits ergibt sich, dass es sich um eigenständige Objekte handeln muss. Gleiches gilt natürlich für z.B. Gebäude und Freianlagen.

b) funktionale Einheit

In der amtlichen Begründung zu § 51 HOAI 1996/2002 hatte der Verordnungsgeber erläutert, dass jeweils diejenigen Bauwerke/Anlagen, die funktional eine Einheit bilden, ein Objekt i. S. der HOAI darstellen.

Im obigen Beispiel der Abwasseranlage (nicht Abwasserbehandlungsanlage) hat das Kanalnetz die Funktion von Sammlung und Transport. Das RÜB (Regenüberlaufbecken) ist eine Mischwasserbehandlungsanlage und das RRB (Regenrückhaltebecken) hat ausschließlich eine Speicherfunktion. Ein funktionaler Zusammenhang besteht nicht, weshalb diese drei Objekte getrennt abzurechnen sind.

Dies zeigt sich auch im obigen Beispiel der Verkehrsanlage. Die Erschließungsstraßen haben neben dem Kreisverkehr, der das Erschließungsgebiet z.B. an die übergeordnete Straße anbindet sowie dem Parkplatz eine vollständig andere Funktion. Innerhalb des Leistungsbildes Verkehrsanlagen sind diese drei Objekte deshalb getrennt abzurechnen.

c) konstruktive Selbstständigkeit

Eine Abwasserbehandlungsanlage z.B. besteht aus mehreren Bauwerken/Becken die aber nur insgesamt die Reinigung des Abwassers bewerkstelligen können und deshalb gemeinsam das Objekt bilden (funktionale Einheit). Daran ändert auch nichts, dass die einzelnen Becken konstruktiv selbstständig und räumlich voneinander getrennt sind.

Anders ist dies bei dem obigen Beispiel des Schulneubaus. Die drei Gebäude sind sowohl räumlich voneinander getrennt als auch konstruktiv eigenständig. Selbst wenn sie durch einen Verbindungsgang miteinander verbunden sind,

bleibt es bei drei getrennt abzurechnenden Objekten.

So handelt es sich grundsätzlich dann um mehrere Gebäude, wenn sie durch einen Zwischenraum getrennt sind (BGH, Urteil v. 9.12.2012 – VII ZR 31/11). Dies gilt natürlich auch für Ingenieurbauwerke.

d) eigenständige Nutzung

Bei der Abgrenzung von Objekten spielt neben dem Leistungsbild, der funktionalen und der konstruktiven Selbstständigkeit auch die Nutzung eine Rolle. So stellt ein Kindergarten, der im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohngebäudes errichtet wird, bei der Innenraumplanung ein gegenüber dem Wohngebäude eigenständiges Objekt dar.

Begründet ist dies mit der grundsätzlich unterschiedlichen und in sich abgeschlossenen Nutzungseinheit.

Ein anschauliches Beispiel für all dies ist der Fall einer Tiefgarage, die unter drei, getrennt voneinander stehenden Gebäuden errichtet wird. Zweifelsfrei handelt es sich bei den drei Gebäuden um drei eigenständige Objekte im Leistungsbild Gebäude. Sie sind konstruktiv eigenständig und räumlich voneinander getrennt. Die darunter liegende Tiefgarage stellt ein Ingenieurbauwerk dar und ist allein deshalb von den Gebäuden getrennt abzurechnen. Daran ändert auch nichts, dass die Gebäude und die Tiefgarage konstruktiv miteinander verbunden sind. Leistungsbild und Funktion (eine Tiefgarage ist kein Keller) führen zu diesem eindeutigen Ergebnis.

Die Spezialvorschriften des § 11 HOAI

Während sich sämtliche Vorschriften der HOAI immer nur auf ein Objekt beziehen, ist dies im § 11 anders. Dies ergibt sich bereits aus der Überschrift „§ 11 Auftrag für mehrere Objekte“. Es müssen demnach mehrere Objekte mit einem Auftrag übertragen sein. Mehrere Objekte, die in mehreren Verträgen geregelt sind, fallen nicht unter diese Vorschrift.

Liegen aber tatsächlich mehrere Objekte in einem Auftrag vor, so lautet die Grundregel gem. § 11 Abs. 1 HOAI:

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

Die Inhalte der folgenden Absätze lauten:

„(2) Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen, die derselben Honorarzone

zuzuordnen sind und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.

(3) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 %, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 % und ab der achten Wiederholung um 90 % zu mindern.

(4) Umfasst ein Auftrag Grundleistungen, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrags über ein gleiches Gebäude, Ingenieurbauwerk oder Tragwerk zwischen den Vertragsparteien waren, so ist Absatz 3 für die Prozentsätze der beauftragten Leistungsphasen in Bezug auf den neuen Auftrag auch dann anzuwenden, wenn die Grundleistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden sollen.“

Damit steht zunächst fest, dass mehrere Objekte vorliegen und diese mehrere Objekte in einem Auftrag übertragen sein müssen. Ist eine dieser beiden Bedingungen nicht erfüllt, kommt § 11 HOAI gar nicht zur Anwendung. Abs. 4 bildet insoweit eine Ausnahme.

Die getrennte Abrechnung der Objekte führt dazu, dass für jedes Objekt jeweils alle Honorarparameter zu bestimmen sind. So muss für jedes Objekt eine eigene Kostenberechnung vorliegen auf deren Grundlage die anrechenbaren Kosten zu ermitteln sind. Ebenso muss für jedes Objekt die Honorarzone, die Leistungen, Zuschläge usw. bestimmt werden.

Fazit

Die Vorschriften der HOAI gelten immer nur für ein Objekt. Gemäß § 11 Abs. 1 HOAI sind Objekte getrennt voneinander abzurechnen. Zur Anwendung der Ausnahmenvorschriften in § 11 Abs. 2 und 3 müssen mehrere Objekte in einem Auftrag vereinbart sein.

Das Zusammenfassen von mehreren Objekten zu einem einzigen Objekt führt bei der Honorarberechnung zu einer deutlichen Reduzierung des Honorars und zur Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze.

Die Objekttrennung ist nach den Leistungsbildern sowie funktionalen und konstruktiven Kriterien vorzunehmen. Die Nutzung ist dabei zu beachten.