

Weitgehend vergleichbare Objektbedingungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI

Rechtsanwalt Dr. Andreas Ebert, München, Justitiar der Bayerischen
Ingenieurkammer-Bau

Die zum 18.08.2009 in Kraft getretene Neufassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)¹ hat nicht nur weitreichende strukturelle Änderungen hervorgebracht, sondern den Anwendern auch einige inhaltliche Neuerungen beschert.² Darunter findet sich eine in der bisherigen Fassung an vergleichbar zentraler Stelle noch nicht vorhandene Bestimmung über die Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten von zwei Objekten, wenn diese die in § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI aufgeführten Voraussetzungen erfüllen, darunter das Erfordernis der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen.³ Die degressive Wirkung der Honorartafeln bei steigenden anrechenbaren Kosten hat zur Folge, dass insbesondere marktstarke Auftraggeber die Voraussetzungen der Kostenzusammenfassung eher extensiv auslegen, wohingegen Architekten und Ingenieure eine zurückhaltende Interpretation befürworten. Der nachfolgende Beitrag setzt sich mit den Meinungen auseinander und untersucht in einem ersten Teil, von welchem Verständnis der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen ausgegangen werden muss. Der zweite Teil befasst sich mit den Anwendungsmöglichkeiten der gewonnenen Erkenntnisse auf die Objekt- und Fachplanungen.

¹ Verordnung vom 11.08.2009, BGBl. I, S. 2732.

² Eine Übersicht über die wesentlichen Änderungen geben *Averhaus*, NZBau 2009, 473; [Jochem](#), in: [Kapellmann/Vygen, Jahrbuch Baurecht 2010, S. 291](#); [Orlowski](#), ZfBR 2009, 723; [Preussner, BauR 2010, 340](#); [Scholtissek](#), NJW 2009, 3057 und [Voigt de Oliveira, BauR 2009, 1360](#).

³ Die Bedingungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 müssen nach zu Recht unbestrittener Ansicht kumulativ erfüllt sein, vgl. *Hartmann*, HOAI 2009, § 11 Rn. 4; [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 22](#); [Scholtissek](#), HOAI 2009, § 11 Rn. 7; [Siemon](#), HOAI-Praxis bei Architektenleistungen, 8. Aufl. 2010, S. 94; [Randhahn](#), in: [Steege](#), Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 11.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Interpretation der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen.....	2
1.1 Inhalt der Neuregelung.....	2
1.2 Meinungsstand.....	3
1.3 Auslegung.....	4
1.3.1 Objektbedingungen	6
1.3.2 Weitgehende Vergleichbarkeit.....	10
2 Anwendungsmöglichkeiten der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen ..	12
2.1 Gebäude	13
2.2 Ingenieurbauwerke.....	14
2.3 Verkehrsanlagen	20
2.4 Tragwerksplanung	22
2.5 Technische Ausrüstung.....	24
3 Ergebnis	28

1 Interpretation der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen

1.1 Inhalt der Neuregelung

§ 11 lehnt sich in seiner Bedeutung an § 22 HOAI a.F. an und regelt, wie zu verfahren ist, wenn der Auftragnehmer mehrere Objekte zu bearbeiten hat. Dabei stellt Absatz 1 Satz 1 den zentralen Grundsatz auf, dass die Honorare für jedes Objekt getrennt zu berechnen sind, vorbehaltlich allerdings der weiteren Absätze. Dabei handelt es sich indessen um keinen wirklichen Vorbehalt, weil auch die nachfolgenden Absätze diesen Grundsatz der Objekttrennung nicht aufgeben, sondern unter näher bestimmten Bedingungen Honorarreduzierungen für Wiederholungen vorschreiben. Eine Aufweichung des Trennungsprinzips normiert allein Absatz 1 Satz 2 („Dies gilt nicht für Objekte, die...“). Satz 3 beantwortet die dadurch ausgelöste Frage, wie mit den von Satz 2 erfassten Objekten zu verfahren ist, dahin, dass das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen ist.

Dabei handelt es sich bei der Vorschrift um keine völlige Neuerfindung des Verordnungsgebers, denn es ist nicht zu verkennen, dass die bislang nur für die Tragwerksplanung anwendbare Regelung des § 66 Abs. 2 HOAI a.F. bei der Novellierung Pate gestanden hat. Schon dort gab es in der Vergangenheit die Vorgabe, die anrechenbaren Kosten der Tragwerke einer Honorarzone zur Berechnung des Honorars zusammenzufassen, sofern ein Auftrag mehrere Gebäude oder Ingenieurbauwerke „mit konstruktiv weitgehend vergleichbaren Tragwerken“ umfasst hat. Der Regierungsentwurf⁴ führt in seiner Begründung zur novellierten Verordnung aus, hierbei einem Vorschlag des Statusberichts 2000plus⁵ folgen zu wollen. Inwiefern der Rückgriff auf dieses Gutachten zum Verständnis der Norm beiträgt, wird weiter unten zu bewerten sein (vgl. nachfolgend 1.3.1).

1.2 Meinungsstand

Mit dem Inkrafttreten der neugefassten HOAI haben sich rasch zwei Lager gebildet, welche wahlweise einer weiten oder einer strikten Auslegung des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI das Wort reden. Unterschiedlich fällt dabei der Grad der argumentativen Durchdringung der Auslegungsaspekte aus. So wird etwa ohne nähere Begründung vertreten, dass die Objektplanung für ein Schulgebäude, eine Turnhalle und einen Anbau für die Hausmeisterwohnung ebenso aus einer Kostensumme heraus zu honorieren sei wie Leistungen für eine Kläranlage und ein Kanalnetz oder ein Abwasserkanal- und ein Frischwasserkanalnetz.⁶ Für letztgenannte Ingenieurbauwerke wird wiederum postuliert, dass sie „keinesfalls“ zu einer Abrechnungssumme verschmelzen können.⁷ Zwei von der Kubatur baugleiche Mehrfamilienhäuser auf dem gleichen Baufeld würden auch weitgehend vergleichbare Objektbedingungen aufweisen.⁸ Eine Kanalnetzplanung und das zugehörige Überlaufbecken gehörten unter § 11 Abs. 1 Satz 2.⁹ Solch apodiktisch vorgetragene Meinungen tragen freilich wenig zum Ver-

⁴ BR-Drucks. 395/09, S. 170.

⁵ Abrufbar unter <http://www.a.tu-berlin.de/hoai2000plus>, dazu [Neuenfeld, BauR 2003, 605](#) sowie [Schramm/Steeger, BauR 2003, 445](#).

⁶ Rohrmüller, HOAI 2009, 7. Aufl., S. 21.

⁷ Simmendinger, IBR 2009, 1330.

⁸ Randhahn, in: Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 11.

⁹ Stemmer, Praxishinweise zur Anwendung der HOAI 2009, S. 65.

ständnis der Norm bei, bleibt dabei doch der jeweils vertretene subjektive Ansatz der Anwendungsvoraussetzungen im Verborgenen, insbesondere findet gerade keine Auseinandersetzung mit der Frage statt, inwiefern jeweils weitgehend vergleichbare Objektbedingungen vorliegen.

Ergiebiger sind deshalb Standpunkte, die ihr Ergebnis von einer Auslegung der Tatbestandsbegriffe abhängig machen. Allerdings finden sich konkrete Beispiele unter ausführlicher Erörterung der Tatbestandsvoraussetzungen nur spärlich. So wird vertreten, der Begriff der vergleichbaren Objektbedingungen müsse weiter gefasst werden als jener der im Wesentlichen gleichartigen Objekte, darunter fielen die baulichen Verhältnisse ebenso wie Anforderungen an das Objekt, etwa die Nutzungsart, aus der sich unterschiedliche Nachweise ergäben. Daher könnten für im selben Rohrgraben liegende Abwasser- und Trinkwasserleitungen keine vergleichbaren Objektbedingungen angenommen werden.¹⁰ Die Neubauplanung für ein Schulgebäude bei gleichzeitiger Planung einer Turnhalle erfolge nicht unter vergleichbaren Objektbedingungen, weil an die jeweilige Planung bezüglich Funktion, Raumprogramm und Ausstattung ganz andere Anforderungen gestellt würden.¹¹ Im Übrigen wird auf Einzelbeispiele verzichtet und geltend gemacht, dass die jeweiligen Umstände einzelfallbezogen zu würdigen seien.¹²

1.3 Auslegung

Das Erfordernis der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen ist eine der zentralen Anwendungsvoraussetzungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI.¹³ Die amtliche Begründung zum Regierungsentwurf¹⁴ selbst erläutert nicht, was unter dieser Wortkombination zu verstehen sein soll, und versteckt sich nur hinter dem Statusbericht 2000plus.

¹⁰ [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 23.](#)

¹¹ [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 7.](#)

¹² *Scholtissek*, HOAI 2009, § 11 Rn. 7; vgl. auch *Berger/Fuchs*, Einführung in die HOAI, Rn. 163 („genereller Definitionsansatz kaum möglich“).

¹³ Ebenso [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 6.](#)

Die Gutachter des Statusberichts hatten empfohlen, im Wesentlichen gleichartige Objekte derselben Honorarzone, die im gleichen zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet wurden, nicht nur in der Tragwerksplanung, sondern bei allen Objektplanungs-, Fachplanungs- und Beratungsleistungen zusammenzufassen.¹⁵ Demgemäß lautete der Vorschlag im Gutachten:

„Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, so sind die anrechenbaren Kosten zur Berechnung des Honorars zusammenzufassen; das Honorar ist nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.“¹⁶

Die Parallelen zum neuen § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI sind unverkennbar. Dass der Verordnungsgeber den Gutachtern dennoch nicht konsequent gefolgt ist,¹⁷ ergibt sich erst auf den zweiten Blick. Während nämlich die Gutachter, zieht man die dortige Begründung hinzu, unter den weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen dasselbe verstehen wie unter wesentlich gleichartigen Objekten und deshalb die Tatbestände der Wiederholung gleichartiger Objekte auf gleiche oder spiegelgleiche Objekte beschränken,¹⁸ folgt der Verordnungsgeber einer abweichenden Differenzierung. Für die in § 11 Abs. 2 HOAI geregelte Honorarminderung bei Wiederholungen macht er zur Voraussetzung, dass im Wesentlich gleichartige Objekte vorliegen müssen. Damit hat er diesen Terminus so verbraucht, dass er für die Interpretation der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen nicht mehr zugrunde gelegt werden kann¹⁹ und eine Zwischenabstufung²⁰, welche den Gutachtern mit ihrem Vorschlag einer Objektzusammenfassung vorschwebte, nur noch erzielt werden kann, wenn es gelingt, eine griffige Abgrenzung zu wesentlich gleichartigen Objekten zu finden.

¹⁴ BR-Drucks. 395/09, S. 170.

¹⁵ Statusbericht 2000plus, oben Fn. 5, Kap. 10, S. 41.

¹⁶ Statusbericht 2000plus, oben Fn. 5, Kap.10, S. 40.

¹⁷ Ähnlich [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 5.](#)

¹⁸ Statusbericht 2000plus, oben Fn. 5, Kap. 10, S. 40.

¹⁹ Im Ergebnis ebenso *Hartmann*, HOAI 2009, § 11 Rn. 4.

²⁰ Statusbericht 2000plus, oben Fn. 5, Kap. 10, S. 41; vgl. auch *Berger/Fuchs*, Einführung in die HOAI, Rn. 159; *Simmendinger*, IBR 2009, 1330; *ders.*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 259.

Wollte man die weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen nämlich im Sinne der Gutachter des Statusberichts so verstehen, dass sie dasselbe bedeuten wie „im Wesentlich gleichartige Objekte“, bliebe für § 11 Abs. 2 HOAI kaum noch ein Anwendungsbereich übrig,²¹ zumal auch dort Kriterien des zeitlichen und örtlichen Zusammenhangs wie in Absatz 1 Satz 2 zur Anwendung kommen.

Folgt man diesem Ansatz, kommt es für die Akkumulation der anrechenbaren Kosten nach § 11 Abs. 1 Satz 2, 3 HOAI nicht darauf an, ob mehrere Objekte mit nur ganz nebensächlichen und für die Konstruktion sowie für die sonstige bauliche Gestaltung unerhebliche Veränderungen vorliegen oder ob mehrere Objekte nach der Planung nicht wesentlich voneinander abweichen. Denn mit diesen Definitionen wird der Begriff der im Wesentlich gleichartigen Objekte umschrieben.²²

Der augenscheinliche Unterschied zwischen § 11 Abs. 1 Satz 2 und § 11 Abs. 2 liegt im Terminus der Objektbedingung. Während Abs. 2 auf die Gleichartigkeit der *Objekte* abstellt, betrachtet Abs. 1 Satz 2 deren *Bedingungen*.²³ Die Ähnlichkeit zweier Objekte allein führt deshalb zu keiner Kostenakkumulation, wenn sich die Objektbedingungen deutlich unterscheiden. Was aber sind weitgehend vergleichbare Objektbedingungen?

1.3.1 Objektbedingungen

§ 2 HOAI hält zwar umfängliche Begriffsbestimmungen bereit, lässt es aber an einer Erläuterung der Objektbedingungen fehlen. Auch die amtliche Begründung schweigt sich dazu aus, wie im Übrigen auch das Gutachten Statusbericht 2000plus keine Definition bereithält. Dabei ist der Begriff nicht einmal neu – schon die frühere HOAI er-

²¹ A.A. [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 22](#), wonach der Abs. 2 der Regelung des Abs. 1 S. 2 vorgehe. Nach Überzeugung des Verfassers kommt Abs. 2 systematisch erst zum Zuge, wenn eine Kostenzusammenfassung nach Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen werden kann; wie hier *Seifert*, in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 68; *Randhahn*, Zum Verhältnis von § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 zu § 11 Abs. 2 HOAI 2009, Aufsatz in *ibr-online*.

²² Vgl. etwa [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 26](#) m.w.N.; *Seifert*, in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 67; *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 22 m.w.N.

²³ Zutreffend *Seifert*, in Korbion/Mantscheff/Vygen, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 66; ebenso *Rohrmüller/Hofmann*, IBR 2010, 1118 für die Tragwerksplanung.

wähnte ihn bei den Grundleistungen der Tragwerksplanung und verwendet ihn im Katalog der Leistungen der Tragwerksplanung nach Anlage 13.²⁴ Die wenigen Hinweise zum Verständnis dieses Begriffs in der Kommentarliteratur beweisen, dass er bislang ein eher stiefmütterliches Dasein gefristet hat:

Nach Meinung des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) werden die Objektbedingungen durch die Baukörpergestalt, dadurch bedingte unterschiedliche Tragwerkssysteme und deren geometrische Lage definiert.²⁵ Nach anderer Darstellung zählen zu den Objektbedingungen Baugrundverhältnisse, Geländeneigungsverhältnisse, Baurechtsbedingungen, Baukonstruktion/Tragwerk und die Gestaltung.²⁶ Auf die baulichen Verhältnisse²⁷ wird ebenso rekurriert wie auf Art und Umfang der Nutzung²⁸ oder die Planungsanforderungen²⁹. In einer jüngeren Definition sollen Objektbedingungen die Vorgaben und Voraussetzungen der Vorplanung für Erarbeitung des Planungskonzepts sein.³⁰

Geht man vom allgemeinen sprachlichen Verständnis des Begriffs einer Bedingung aus, so muss es sich um Einflüsse handeln, die auf das Objekt einwirken und es in ihrer Funktion, der Gestaltung und ihrer Wechselwirkung auf andere Objekte beeinflussen.³¹ Die Gleichsetzung mit Planungsanforderungen greift dabei zu kurz, denn letztere ergeben sich teilweise erst aus den Objektbedingungen. Außerdem wäre es nicht plausibel, weshalb weitgehend vergleichbare Planungsanforderungen zu einer Honorarreduzierung auch dort führen müssen, wo es nicht mehr um die Planung selbst, sondern deren Umsetzung geht, wie dies vor allem bei der Bauüberwachung und der Objektbetreuung der Fall ist. Dass auch die baulichen Verhältnisse allein mit

²⁴ Vgl. § 64 Abs. 3 Nr. 2 HOAI a.F. und jetzt Anlage 13 Leistungsphase 2 Buchst. c).

²⁵ Heft 3 der Schriftenreihe des AHO, 4. Aufl. 2010, S. 4.

²⁶ *Siemon*, HOAI-Praxis bei Architektenleistungen, 8. Aufl. 2010, S. 94 f.

²⁷ [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 23](#); *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 261; *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 12.

²⁸ *Siemon*, HOAI-Praxis bei Architektenleistungen, 8. Aufl. 2010, S. 94 f.; *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 261.

²⁹ *Seifert*, in Korbion/Mantscheff/Vygen, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 66.

³⁰ *Rohrmüller/Hofmann*, IBR 2010, 1118.

³¹ Vgl. etwa <http://de.wiktionary.org/wiki/Bedingung>: „Umstände, von denen etwas abhängt oder die etwas begleiten“.

den Objektbedingungen nicht identisch sein können, ergibt sich bereits daraus, dass Objekte eben auch den verschiedenen Nutzungsanforderungen ausgesetzt sind und bauliche Verhältnisse deshalb nur einen Teil der Bedingungen ausmachen.³²

Diskutiert wird die Frage, ob die Objektbedingungen aus den Bewertungsmerkmalen zur Bestimmung der Honorarzone entnommen werden können, wie sie z.B. für Gebäude in § 34 Abs. 2 oder für Ingenieurbauwerke in § 43 Abs. 2 HOAI niedergelegt sind. Gegen eine Berücksichtigung dieser Merkmale wird vorgebracht, dass die Einordnung in dieselbe Honorarzone und somit eine Berücksichtigung der Bewertungsmerkmale eine weitere Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI darstelle.³³ In der Tat drängt sich der Gedanke auf, dass der Rückgriff auf die Honorarzon-Bewertungsmerkmale versperrt ist, wenn durch das weitere Erfordernis „derselben Honorarzone“ diese Merkmale bereits qua Verordnung ausgewertet wurden. Doch genau das ist nicht notwendig der Fall. Die Zuordnung zu einer Honorarzone, so gibt es § 5 Abs. 4 HOAI vor, ist „nach Maßgabe der Bewertungsmerkmale, gegebenenfalls der Bewertungspunkte und anhand der Regelbeispiele in den Objektlisten der Anlage 3 vorzunehmen“. Schon daraus erhellt, dass die Einschlägigkeit derselben Honorarzone für zwei Objekte nicht zwangsläufig nur auf die Bewertungsmerkmale zurückgehen muss.³⁴ Beruht dieselbe Honorarzone auf den Regelbeispielen der Anlage 3, so können einzelne der Bewertungsmerkmale je Objekt unterschiedlich ausfallen. Selbst dann, wenn die übereinstimmende Honorarzone allein auf der Auswertung der Merkmale fußt, können sie bei jedem Objekt verschieden eingestuft worden sein, wenn jedenfalls die Summe der Punktebewertung zur selben Honorarzone führt. Durch die Tatbestandsvoraussetzung derselben Honorarzone sind die Bewertungsmerkmale daher nicht verbraucht und stehen für die Ausfüllung des Begriffs der Objektbedingungen weiter zur Verfügung.

³² [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 23.](#)

³³ [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 22;](#) *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 261; a.A. *Hartmann*, HOAI 2009, § 11 Rn. 4; *Seifert*, in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 66; [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 8.](#)

³⁴ Die Frage, in welchem Verhältnis die Regelbeispiele zu den Bewertungsmerkmalen stehen, kann hier nicht weiter vertieft werden, vgl. dazu nur *Seifert*, in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 43; [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 5 Rn. 7;](#) *Scholtissek*, HOAI 2009, § 5 Rn. 9; *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 5 Rn. 2.

Die in der zitierten Literatur aufgeführten Beispiele für Objektbedingungen stellen nur einen kleinen Ausschnitt aus den in Betracht zu ziehenden Umständen dar. Als solche haben zusammenfassend zu gelten: das äußere Erscheinungsbild des Objekts, Gründungsverhältnisse, Grundwasserverhältnisse, Bauwerksgeometrie, Geländetopographie, die Einbindung in die Umgebung,³⁵ das zu beachtende gesetzliche oder kommunalsatzungsrechtliche Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, verwendete Baustoffe, zu berücksichtigende vorhandene Bausubstanz, die Bauwerkskonstruktion, Anzahl der Funktionsbereiche, Umfang der technischen Ausrüstung, Lastannahmen,³⁶ das statische System³⁷ und sonstige fachspezifische Bedingungen wie besondere Berechnungs- und Bemessungsverfahren. Dass diese Objektbedingungen für Objekte unterschiedlicher Leistungsbilder spezifisch zu erweitern oder einzuschränken sind,³⁸ liegt auf der Hand, insbesondere sind für die unterschiedlichen Ingenieurbauwerke nach § 40 HOAI oder für Objekte der Tragwerksplanung zusätzliche Merkmale vorstellbar, die anderen Objekten nicht anhaften. Zugleich ergibt sich daraus mühelos, dass Objekte aus verschiedenen Leistungsbildern vom Anwendungsbereich des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI nicht erfasst werden können.³⁹

Soweit auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen verwiesen wird,⁴⁰ ist anzumerken, dass Nutzungsanforderungen die Summe mehrerer Objektbedingungen darstellen, die sich z.B. in differierenden Lastannahmen, Gestaltungsmerkmalen, Baustoffen oder fachspezifischen Bedingungen manifestieren.

³⁵ *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 12.

³⁶ *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 261.

³⁷ *Rohrmüller/Hofmann*, IBR 2010, 195.

³⁸ Dies gilt nicht für die Flächenplanung, die nach § 11 Abs. 4 nicht unter die Regelungen des § 11 Abs. 1 bis 3 fällt. [Jochem](#) (in: [Kapellmann/Vygen, Jahrbuch Baurecht 2010, S. 291, 323](#)) weist zu Recht darauf hin, dass die Regelung der Flächenplanung im Kontext des § 11 verfehlt ist, nachdem sie schon nicht zu den Objekten des § 2 Nr. 1 HOAI gehört.

³⁹ Einhellige Meinung, vgl. *Hartmann*, HOAI 2009, § 11 Rn. 4; *Rohrmüller*, HOAI 2009, 7. Aufl., S. 21; *Seifert*, in *Korbion/Mantscheff/Vygen*, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 66; *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 10.

⁴⁰ Vgl. [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 23](#); *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 261.

1.3.2 Weitgehende Vergleichbarkeit

Die dargestellten Objektbedingungen müssen vergleichbar sein, wobei die Vergleichbarkeit drei Dimensionen unterliegt. Erstens müssen die für die zu betrachtenden Objekte gültigen Bedingungen Gemeinsamkeiten aufweisen. Zweitens darf eines dieser Objekte nicht über Merkmale verfügen, welches dem anderen fehlt. Es mag zwar eine gemeinsame Schnittmenge mit sogar vergleichbaren Objektbedingungen bestehen, das Auftreten weiterer Bedingungen bei nur einem der Objekte schlägt zu Lasten der Vergleichbarkeit ins Kontor (mangelnde Konkordanz). Als Drittes kommt die Wesentlichkeit hinzu. Es genügt nicht, dass in den Objektbedingungen Vergleichbarkeit besteht, diese muss nach § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI auch weitgehend sein. Dass hier eine allgemeingültige definitorische Grenze nicht gezogen werden kann, sondern eine Einzelfallbetrachtung angezeigt ist, bedarf keiner besonderen Hervorhebung. Abstrakt lässt sich deshalb nur festhalten, dass auf der einen Seite absolute Identität zweier Objekte nicht zu fordern ist und auf der anderen Seite die Abweichungen kein solches Maß annehmen dürfen, dass die Objektbedingungen nur mehr ähnlich wären. Die Forderung nach weitgehender Vergleichbarkeit macht deutlich, dass die Unterschiede in den zu vergleichenden Bedingungen zwar spürbar, jedoch nicht prägend sein dürfen. Die Gemeinsamkeiten müssen das deutliche Schwergewicht gegenüber den Abweichungen bilden.

Eine andere, allerdings ebenso zentrale Frage ist, wie es sich auswirkt, wenn zwar alle für die mehreren Objekte geltenden Bedingungen vergleichbar sind, es aber in nur einzelnen Merkmalen zu solchen Unterschieden kommt, die einer weitgehenden Vergleichbarkeit entgegenstehen. Dem Verordnungstext ist nicht zu entnehmen, ob es ausreichen soll, wenn überhaupt weitgehend vergleichbare Objektbedingungen vorliegen, oder ob schärfer noch zu fordern ist, dass die überwiegenden oder gar alle gegenüberzustellenden Bedingungen weitgehend vergleichbar sein müssen. Würde ersteres genügen, ließe sich aus dem Vorliegen nur irgendwelcher Gemeinsamkeiten leicht auf die Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten schließen. So würde es dann genügen, wenn die äußere Gestaltung, der Baugrund, das zu beachtende Baurecht und die Topographie für zwei Mehrfamilienhäuser einer Wohnanlage identisch sind, ihre Grundrisse aber keinerlei Ähnlichkeit besitzen, die Ausstattung mit Fahrstuhl und Klimaanlage divergiert, eines der Häuser als Niedrigenergiehaus konzipiert und mit Tiefgarage und Lager im Dachgeschoss ausgestattet ist, während das

andere über Kellerräume und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Ebenso könnte es für die Akkumulation der Kosten genügen, wenn Abwasserkanal und Wasserversorgungsleitung im selben Rohrgraben liegen und damit einer einheitlichen Linienführung folgen, auch wenn die zur Bemessung zu führenden Nachweise und die Baustoffe unterschiedlich sind. Ist es aber umgekehrt so, dass alle Bedingungen, die sich den Objekten vergleichend gegenüberstellen lassen, weitgehende Ähnlichkeit aufweisen müssen, käme in keinem der vorgenannten Beispiele eine Kostenzusammenfassung in Betracht.

Die Lösung kann nur in der teleologischen Bewertung der neuen gesetzlichen Regelung zu finden sein. Schon aus dem Kontext ergibt sich, dass sie im Zusammenhang mit solchen weiteren Bestimmungen steht, welche bei Vorliegen besonderer Umstände zu einem reduzierten Honorar führen. Die innere Rechtfertigung für die Honorarminderung ergibt sich aus einem bei typisierender Betrachtung regelmäßig entsprechend geminderten Leistungsumfang des Auftragnehmers.⁴¹ Dort, wo im Wesentlichen gleichartige Objekte erarbeitet werden, fällt weniger planerischer Aufwand an,⁴² als wenn sich die Objekte deutlich voneinander unterscheiden.⁴³ Nichts anderes steht auch für die hier zu betrachtenden Objektbedingungen im Hintergrund. Dann, wenn sich aufgrund ihrer Ähnlichkeit der Aufwand des Planers für mehrere Objekte reduziert, soll dies dem Auftraggeber zugute kommen, die Leistungersparnis soll an ihn in Form verminderter Honorare weitergegeben werden. Dass genau darin der Sinn der Regelung des § 11 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HOAI liegt, zeigt mittelbar auch die amtliche Begründung, indem sie ohne weitere Umschweife auf den Statusbericht 2000plus verweist. Wie bereits oben hervorgehoben, haben die Gutachter des Berichts vorgeschlagen, eine Zwischenabstufung einzufügen, welche die Kluft zwischen den Wiederholungen und damit verbundenen Honorarminderungen nach § 11 Abs. 2 HOAI⁴⁴ und dem Vollhonorar überbrücken sollte, wie dies für die Tragwerksplanung

⁴¹ Der Statusbericht 2000plus (oben Fn. 5) weist zutreffend darauf hin, dass eine wissenschaftlich fundierte Untersuchung zum verminderten Aufwand noch aussteht, vgl. Bericht Kap. 10, S. 42.

⁴² Die amtliche Begründung spricht in Zusammenhang mit § 11 Abs. 3 von wesentlichen Ersparnissen, vgl. BR-Drucks. 395/09, S. 170.

⁴³ *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 19; *Stemmer*, Praxishinweise zur Anwendung der HOAI 2009, S. 65.

⁴⁴ Das Gutachten bezog sich noch auf § 22 Abs. 2 HOAI a.F.

mit § 66 Abs. 2 HOAI a.F. bereits in der Vergangenheit gegolten hatte. Anknüpfungspunkt war damit der geringere Aufwand des Tragwerksplaners bei Objekten mit weitgehend vergleichbaren Tragwerken. Die Ausdehnung dieser früheren Sonderregelung auf alle Leistungsbilder der Objekt- und Fachplanung hat an dieser, den tatsächlich geringeren Aufwand betrachtenden Sichtweise nichts geändert. Sie gilt deshalb auch im Rahmen der Auslegung des neuen § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI.

Wenn es aber um die honorarmäßige Berücksichtigung der Aufwandsreduzierung zugunsten des Auftraggebers geht, so setzt die Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI zwingend voraus, dass die zu betrachtenden Objektbedingungen der mehreren Auftragsobjekte in ihrer Vergleichbarkeit tatsächlich eine Leistungersparnis mitbringen, welche die Honorareinbuße rechtfertigt.⁴⁵ Demzufolge kann es nicht genügen, wenn nur einige von mehreren Objektbedingungen weitgehend vergleichbar sind. Sind umgekehrt nur die meisten Bedingungen weitgehend ähnlich, ist der Anwendungsbereich tangiert, aber noch nicht eröffnet. Nur dann, wenn die deutlich die Minderheit bildenden, nicht mehr weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen auf den planerischen Aufwand keinen erhöhenden Einfluss ausüben, ist die Regelung zur Kostenzusammenfassung – vorbehaltlich der weiteren Voraussetzung wie gleicher Honorarzone, zeitlicher und örtlicher Zusammenhang etc. – einschlägig. Treffen für mindestens eines der Objekte Bedingungen zu, welche für ein anderes überhaupt nicht einschlägig sind und die deshalb nicht konkordant sind, fehlt es insoweit an jeder Vergleichbarkeit, sodass § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI schon im Ansatz ausscheidet.

2 Anwendungsmöglichkeiten der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen

Was bisher nur abstrakt betrachtet werden konnte, soll nachfolgend anhand einzelner Fallgestaltungen konkret beurteilt werden, wobei die oben aufgeführten mögli-

⁴⁵ Seifert, in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage, S. 67 sowie [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 13](#) weisen zutreffend darauf hin, dass sich die Honorarreduzierung auch auf die Leistungsphasen 8 und 9 erstreckt, obwohl dort auch dann keine Aufwandsreduzierung eintritt, wenn die Objektbedingungen weitgehend vergleichbar sind, während im Fall von § 11 Abs. 2 HOAI die Abminderungen auf die Phasen 1 bis 7 beschränkt sind.

chen Objektbedingungen um weitere speziell für einzelne Leistungsbilder einschlägige Bedingungen ergänzt werden. Für alle Fallgestaltung kann vorangestellt werden, dass eine Zusammenfassung zu einem Abrechnungsobjekt überhaupt nur in Betracht kommt, wenn es jeweils nur um Neubauten oder nur um Maßnahmen im Bestand geht. Durchmischungen beider schließen weitgehend vergleichbare Objektbedingungen aus.⁴⁶ Neubauten und Bestandsbauten unterliegen schon allein durch die Einbeziehung vorhandener Bausubstanz divergierenden Bedingungen, sodass es bereits an der notwendigen Konkordanz der Objektbedingungen fehlt.⁴⁷

2.1 Gebäude

2.1.1 Als das Standardbeispiel kann an erster Stelle auf den Statusbericht 2000plus Bezug genommen werden,⁴⁸ wonach eine *Siedlungsanlage* mit 10 „Wiederholungen“ als Musterfall für die Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten gelten soll. Unterstellt, dass mit Wiederholungen eine weitgehende Vergleichbarkeit der Objektbedingungen gemeint ist und die übrigen Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI vorliegen, träfe die Annahme des Statusberichts zu, dass die zehn Gebäude zu einer Abrechnungssumme zusammengefasst werden können. Davon wird man indessen nur dann ausgehen können, wenn die typischen Objektbedingungen wie die Gestaltung der Häuser, die Bodenverhältnisse für jedes Gebäude, Bauwerksgeometrie, Geländetopographie, die Einbindung in die Umgebung, das einschlägige Baurecht, die verwendeten Baustoffe, die Bauwerkskonstruktion, Anzahl der Funktionsbereiche oder der Umfang der technischen Ausrüstung weitgehend vergleichbar sind. Das ist etwa dann nicht mehr der Fall, wenn Teile der Häuser neben Wohnungen auch Arztpraxen oder Einkaufsmöglichkeiten vorsehen,⁴⁹ oder wenn die Bau-

⁴⁶ [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 7.](#)

⁴⁷ Siehe oben 1.3.2.

⁴⁸ Statusbericht 2000plus, oben Fn. 5, Kap. 10, S. 41.

⁴⁹ Ebenso *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 12 für teilweise gewerbliche Nutzung.

grundverhältnisse für einzelne der Gebäude Abweichungen aufweisen.⁵⁰ Dieselbe Beurteilung ist bei Reihenhäusern anzustellen, die ebenfalls von § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI erfasst werden können.⁵¹

2.1.2 Für ein *Schulgebäude* und die baulich getrennte, zugehörige *Turnhalle* wird sich jedoch keine Kostenzusammenfassung darstellen lassen.⁵² Schon die Funktionsbereiche, die Bauwerksgeometrie und die gestalterischen Anforderungen sowie die konstruktiven Anforderungen einschließlich der Grundrisse können keinerlei Parallelen aufweisen. Dass ein zeitlicher und örtlicher Zusammenhang besteht und die Gebäude Teil einer Gesamtmaßnahme sind, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass es an der weitgehenden Vergleichbarkeit der Objektbedingungen weithin fehlt.

2.2 Ingenieurbauwerke

Eine Darstellung von Fallgestaltungen für alle in § 40 Nr. 1 bis 7 HOAI erfassten Arten von Ingenieurbauwerken würde den hier zur Verfügung stehenden Rahmen sprengen. Die nachfolgenden Beispiele beschränken sich deshalb auf wenige, überwiegend bereits in der Literatur angesprochene Objekte.

2.2.1 Vorgeschlagen wird etwa, eine *Kläranlage* und das *Kanalnetz* zusammenzufassen.⁵³ Kläranlagen – die HOAI spricht von Abwasser- bzw. Schlammbehandlungsanlagen⁵⁴ – fallen ebenso wie Leitungsnetze für Abwasser unter § 40 Nr. 2 HOAI, gehören also zu den Bauwerken und Anlagen der Abwasserentsorgung. Die sprachliche Unterscheidung zwischen Kläranlagen und Abwasser- und Schlammbe-

⁵⁰ Ein Baugrundgutachten für einen Gebäudestandort muss keineswegs auch für die benachbarten Häuser einschlägig sein, vgl. [OLG Zweibrücken, Urt. v. 20.01.2009 – 8 U 43/07](#), [BauR 2010, 1085](#); [Englert/Grauvogl/Maurer, Handbuch des Baugrund- und Tiefbaurechts, 4. Aufl., Rn. 381](#).

⁵¹ [Seifert](#), in [Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Aktualisierungsband zur 7. Auflage](#), S. 66.

⁵² [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in \[werner-baurecht.de \\(Forum HOAI\\)\]\(#\), S. 7](#), a.A. [Rohrmüller, HOAI 2009](#), S. 21.

⁵³ [Rohrmüller, HOAI 2009](#), S. 21.

⁵⁴ Anlage 3, Ziffer 3.4.2 – 3.4.5, jeweils im zweiten Spiegelstrich.

handlungsanlagen ist deshalb von Bedeutung, weil die Behandlungsanlagen zwar das zentrale Element einer Kläranlage darstellen, Kläranlagen jedoch weitaus umfassender auch Wohn- und Betriebsgebäude, Hallen, Verkehrswege und Freianlagen einschließen, welche nach ganz anderen Abrechnungsgrundlagen zu vergüten sind.⁵⁵ Beschränkt man sich also auf Abwasser- bzw. Schlammbehandlungsanlagen und das Abwasserkanalnetz, muss man zu dem Ergebnis gelangen, dass es an weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen fehlt. Hierzu reicht es nicht aus, dass beide dem Ziel der Abwasserreinigung verbunden sind. Bauwerksgeometrie und -konstruktion und Lastannahmen weisen bereits keinerlei Gemeinsamkeiten auf. Auch Geländetopographie und Baugrundverhältnisse werden in den wenigsten Fällen weitgehend vergleichbar sein, da das Kanalnetz im Unterschied zur Kläranlage weitflächig verzweigt ist. Während bei letzterer die Einbindung in die Umgebung von erheblicher Bedeutung ist, entfaltet diese Bedingung bei unterirdisch verlegten Leitungen regelmäßig keine Relevanz, sodass die mangelnde Konkordanz der Bedingungen bereits die Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI ausschließt. Die technische Ausrüstung und Ausstattung weist mehr Unterschiede als Übereinstimmungen auf, Anlagen wie Sandfang oder Rechen einer Kläranlage findet man in Abwasserleitungen nicht. Fachspezifische Bedingungen wie Verknüpfungen und Zwangspunkte bei den Abwasserleitungen tauchen wiederum bei Abwasserbehandlungsanlagen nicht auf bzw. unterscheiden sich in Art und Häufigkeit. Die Zusammenfassung der Kosten von Abwasserbehandlungsanlagen und Abwasserkanalnetzen wird damit nicht durch § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI getragen.

2.2.2 In einer Variante wird auch vertreten, eine *Kanalnetzplanung* mit dem zugehörigen *Überlaufbecken* zu einem Abrechnungsobjekt zu kumulieren.⁵⁶ Gemeint ist auch hier offenbar das Netz von Abwasserleitungen, sodass beide Objekte wiederum unter § 40 Nr. 2 HOAI fallen. Grundsätzlich zutreffend liegt der Behauptung der Kostenzusammenfassung nach § 11 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HOAI die Annahme zugrunde, dass ein Überlaufbauwerk funktional vom Leitungsnetz zu unterscheiden ist,⁵⁷ da es

⁵⁵ [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 40 Rn. 45](#); Jochem, HOAI, 4. Aufl., § 51 Rn. 5.

⁵⁶ Stemmer, Praxishinweise zur Anwendung der HOAI 2009, S. 65.

⁵⁷ Simmendinger, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 218; [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 40 Rn. 44](#). Die funktionale Sichtweise bei der Trennung zwischen mehreren Objekten liegt im Trend der

anderenfalls einer Diskussion der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen nicht bedürfte. Dass diese indes nicht vergleichbar sind, zeigt sich, wenn man die einschlägigen Bedingungen näher beleuchtet. Während der Abwasserkanal schlicht die Weiterleitungsfunktion inne hat, soll das Überlaufbecken als Entlastungsbauwerk eine gegenteilige Wirkung erzielen, nämlich den gespeicherten Inhalt zeitversetzt in das Leitungssystem zurückgeben und ihn damit eben nicht sofort an die Kläranlage weiterleiten. Bei Auslastung der Kapazität des Beckens erfolgt ein Überlauf in den Vorfluter, bei dem aus Umweltschutzgründen möglichst wenig Schmutzfracht in natürliche Gewässer entlassen werden soll. Die folglich vorausgesetzte Trennwirkung, in mechanischer Form z.B. durch Rechen, ist dem Leitungsnetz fremd, sodass schon der Umfang der Funktionsbereiche zwischen den Abwasserleitungen und dem Überlaufbecken der Vergleichbarkeit entgegen steht. Auch die technische Ausrüstung unterscheidet sich. Überlaufbecken werden zur Erzielung der oben beschriebenen Funktionalität mit technischen Anlagen zur Abfluss- und Beckensteuerung und zur Reinigung ausgestattet,⁵⁸ Anlagen, welche die Abwasserleitungen nicht kennen. Dass Bauwerksgeometrie und -konstruktion nicht miteinander vergleichbar sein können, kommt hinzu. Daraus ergibt sich, dass eine Zusammenfassung der Kosten von Abwasserleitung und Überlaufbauwerk ausscheidet.

2.2.3 Kontrovers wird die Zusammenfassung von Kosten aus *Abwasser-* und *Trinkwasserleitungen* diskutiert, wenn sie im selben Rohrgraben liegen.⁵⁹ Dabei ist die vorgelagerte Frage zu beantworten, ob § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI auch dann anwendbar ist, wenn die zu betrachtenden Objekte zwar demselben Leistungsbild, hier Ingenieurbauwerke, entstammen, jedoch unterschiedlichen Objektgruppen angehören. Während Trinkwasserleitungen unter § 40 Nr. 1 HOAI fallen, gehören Abwasserleitungen zu § 40 Nr. 2 HOAI. Im Regelfall wird davon auszugehen sein, dass Ingenieurbauwerke verschiedener Ziffern so erhebliche Unterschiede aufweisen, dass über eine Kostenzusammenfassung nicht ernsthaft nachgesonnen werden muss, weil es

jüngeren BGH-Rechtsprechung, vgl. [BGH, Ur. v. 24.01.2002 – VII ZR 461/00, BauR 2002, 817](#); [BGH, Ur. v. 12.01.2006 – VII ZR 293/04, BauR 2006, 697, 699](#).

⁵⁸ *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 218.

⁵⁹ Für eine Kostenaddition: *Rohrmüller*, HOAI 2009, S. 21, dagegen: *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 216 f.; [Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 23](#).

nicht selten an der Konkordanz der Bedingungen fehlt. Bestehen aber Zweifel, so muss jeweils konkret unter Würdigung der Objektbedingungen entschieden werden, ob weitgehende Vergleichbarkeit besteht.⁶⁰ Für Trinkwasser- und Abwasserleitungen scheint dies auf den ersten Blick nahe zu liegen. Beiden Leitungen gemeinsam sind die Gründungs- und Grundwasserverhältnisse, die Trassierung, die Zwangspunkte, für beide Leitungen müssen die Nähe von Bauwerksgründungen, von Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder von Bäumen und Pflanzen mit starkem Wurzelwachstum⁶¹ betrachtet werden, kurzum die baulichen Verhältnisse sind oft vergleichbar.⁶² Auch spielen das äußere Erscheinungsbild und die Einbindung in die Umgebung bei beiden Leitungen regelmäßig keine Rolle. Zudem mag der Umfang der Verknüpfungen vergleichbar hoch sein, das Rohrleitungsmaterial und der Querschnitt können – müssen aber nicht – identisch sein. Ob Querschnitte identisch sind, ist abhängig vom Ergebnis der hydraulischen Berechnungen und Bemessungen der Leitungen, die verschiedenen Vorgaben folgen,⁶³ sodass ein gleicher Querschnitt letztlich nur zufällig wäre. Während Trinkwasserleitungen regelmäßig als Druckleitungen konzipiert werden, folgen Abwasserleitungen häufig als sog. Freispiegelleitungen einem natürlichen oder im Rohrgraben durch zunehmende Verlegetiefe zu erzielenden künstlichen Gefälle, was zu sehr unterschiedlichen Berechnungs- und Bemessungsverfahren führt. Müssen Höhenunterschiede überwunden werden, bedarf es bei Abwasserleitungen eines Pumpwerks als technischer Anlage, welches in der ohnehin unter Druck stehenden Trinkwasserleitung an gleicher Stelle nicht benötigt wird. Der Umfang der technischen Ausrüstung ist damit nicht mehr vergleichbar. Selbst wenn eine Wasserversorgungsleitung mit einer zusätzlichen Druckerhöhungsanlage ausgestattet wird, um den notwendigen Versorgungsdruck aufrechtzuerhalten, folgt diese An-

⁶⁰ Demgegenüber hält [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 9](#), die weitgehende Vergleichbarkeit bei Zuordnung zu unterschiedlichen Bauwerksgruppen schon im Grundsatz für nicht gegeben.

⁶¹ So ausdrücklich DIN EN 752:2008-4, Ziffer 9.2.4 für Abwasserleitungen. Entsprechendes gilt aber auch für Wasserleitungen, vgl. *Merkel*, in *Weiterbildendes Studium Wasser und Umwelt Bauhaus-Universität Weimar* (Hrsg.), Einführung in die Wasserversorgung, 4. Aufl. 2010, S. 215.

⁶² *Simmendinger*, Praxisbeispiele zur HOAI, S. 261 f.; [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, § 11 Rn. 23](#).

⁶³ Wasserleitungen: EN 805:2000 bzw. DVGW-Arbeitsblatt W 400 Teil 1; Abwasserleitungen: DIN EN 752:2008-4, bei Vakuumleitungen auch EN 1091, Druckleitungen EN 1671.

lage anderen Vorgaben als das Pumpwerk der Abwasserleitung. Manche Abwasserleitungen beruhen auf dem System der Vakuumentwässerung, bei der mithilfe von Pumpen ein atmosphärischer Unterdruck erzeugt und auf diese Weise Schmutzwasser abgesaugt wird. Die Berechnung von Vakuumpumpen und Kompressoren ist wiederum mit der von Druckpumpen nicht vergleichbar. Zusammenfassend folgt daraus, dass die fachspezifischen Bedingungen von Abwasserleitung und Trinkwasserleitung so unterschiedlich sind, dass keine weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen bestehen.

2.2.4 Eine bislang noch nicht diskutierte, wenngleich naheliegende Frage ist, ob eine als *Trennsystem* geführte Abwasserkanalisation von § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI erfasst werden kann. Beim Trennsystem werden separate Leitungen für Regen- und Schmutzwasser verlegt. Während das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Plätzen und Dächern im Regenwasserkanal einem natürlichen Gewässer, z.B. einem Fluss, oder einem Versickerungssystem zugeführt wird, werden die in Haushalten und Gewerbebetrieben entstehenden Abwässer als Schmutzwasser zur Kläranlage geleitet. Beide Leitungen stehen honorarrechtlich unabhängig nebeneinander, stellen also zwei Objekte dar.⁶⁴ Verlaufen diese Leitungen im selben Rohrgraben, wiederholen sich die Übereinstimmungen, wie sie zuvor für Trink- und Abwasserleitungen dargestellt wurden. Werden sowohl Schmutz- als auch Regenwasserleitung als Freispiegelleitungen ausgeführt, bleiben die Objektbedingungen einander angenähert. Anders gestaltet es sich jedoch dann, wenn das Schmutzwasser als Druck- oder Vakuumleitung geplant wird, während das Niederschlagswasser durch eine Freispiegelleitung fließt, weil hierbei unterschiedliche Bemessungsverfahren zum Einsatz kommen, also die fachspezifischen Bedingungen auseinanderfallen. Auch sonst bleiben Unterschiede: Während für den Regenwasserkanal aufgrund hoher Spitzenabflüsse ein großer Rohrquerschnitt benötigt wird, um Überflutungen zu begrenzen, variieren die Abflussmengen im Schmutzwasserkanal wenig, sodass meist ein kleinerer Querschnitt ermittelt wird. Bemessungskriterien für Schmutzwasserleitungen sind die zu errechnende Menge häuslicher Abwassereinleitungen sowie genehmigte Einleitungen gewerblicher Abwässer, ggf. unter Berücksichtigung von

⁶⁴ OLG Braunschweig, Urt. v. 11.03.2004 – 8 U 17/99, IBR 2005, 690.

Fremdwasserzuflüssen.⁶⁵ Bemessungskriterien für Regenwasserleitungen sind dagegen die höchste zu erwartende Regenwassermenge, die Menge an regenundurchlässigen bzw. angeschlossenen Flächen, Abflussverluste durch Versickerung in den Untergrund, bestehende Überflutungsgefahren für Kellerräume.⁶⁶ Die fachspezifischen Bedingungen sind danach also nicht vergleichbar. Nun könnte erwogen werden, dass jedenfalls die meisten Objektbedingungen weitgehend vergleichbar sind und sich Unterschiede nur in den Bemessungskriterien ergeben. Dass der daraus resultierende höhere Aufwand an dieser Stelle keine Rolle spielen dürfte und deshalb der Bejahung der Tatbestandsvoraussetzung der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen nicht entgegen stünde, ließe sich auch unter Hinweis darauf vertreten, dass dieselben verschiedenen Bemessungskriterien im Mischsystem genauso zu betrachten sind, obwohl dort von vorn herein nur ein Objekt anzunehmen ist. Werden Leitungen im Trennsystem geplant, muss jedoch auch der erhebliche Unterschied gesehen werden, der in den unterschiedlichen Leitungszielen beruht. Die Schmutzwasserleitung ist zur Kläranlage zu führen, der Regenwasserkanal zum Vorfluter. Insofern mögen zwar weite Teile der Trassierung identisch sein, in den jeweiligen Zuleitungen hören die Gemeinsamkeiten jedoch auf. Der Anschluss an die Kläranlage bringt andere Objektbedingungen mit sich als die Einleitung in natürliche Gewässer oder in eine Versickerung. Auch verläuft die Leitungstrasse deshalb nicht zur Gänze parallel, der Regenwasserkanal zweigt an geeigneter Stelle zum Vorfluter ab, sodass eine Aufwandsersparnis insoweit ausbleibt. Dasselbe gilt auch für den unterschiedlichen Einzugsbereich. Während Schmutzwasserleitungen nur an Gebäude anzuschließen sind, entsorgen Regenwasserleitungen auch die Niederschläge von Straßen und Plätzen mit völlig anderen Planungsanforderungen. Unter Einbeziehung dieser Unterschiede kommt die Anwendung von § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI kaum in Betracht. Im Übrigen hängt es sehr stark von den konkreten Verhältnissen im Einzelfall ab, ob noch von weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen gesprochen werden kann.

⁶⁵ DIN EN 752:2008-04, Ziffer 8.4.2 und 9.4.2.

⁶⁶ DIN EN 752:2008-04, Ziffer 8.4.3.3 und 9.4.3.

2.2.5 Brücken als konstruktive Ingenieurbauwerke für Verkehrsanlagen nach § 40 Nr. 6 HOAI liegen, selbst wenn sie baulich weitgehend vergleichbar sein sollten, meist räumlich so weit auseinander, dass eine Kostenzusammenfassung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI ausscheidet. Ist dies ausnahmsweise einmal nicht der Fall, müssen diese Brücken sowohl in ihrer Bauwerksgeometrie und Konstruktion als auch in ihren Baustoffen weitgehend übereinstimmen, die Gründungs- und Grundwasserverhältnisse müssen ähnlich sein, nicht zuletzt darf auch die Geländetopographie und die Einbindung in die Umgebung keine nennenswerten Abweichungen aufweisen. Schädlich für die Kostenkumulation wären unterschiedliche gestalterische Anforderungen. Auch die technische Ausrüstung muss für jede der Brücken sehr ähnlich bleiben. Dass all diese Bedingungen zutreffen sollten, dürfte nur selten festzustellen sein.

Wird eine Brücke, etwa im Zuge eines Autobahnabschnitts, so errichtet, dass die Fahrbahnrichtungen in Unter- und Überbau konstruktiv voneinander getrennt bleiben, kann jede Brückenhälfte unabhängig von der anderen genutzt und betrieben werden. Unter funktionalen Gesichtspunkten liegen dann zwei Ingenieurbauwerke vor.⁶⁷ Bei exakter paralleler Führung und weitgehend identischer Konstruktion und Gestaltung des jeweiligen Unter- und Überbaus einschließlich der Lager werden aber meist weitgehend vergleichbare Objektbedingungen bejaht werden können, zumal in diesen Fällen auch die Topographie und die Baugrundbeschaffenheit übereinstimmen werden.

2.3 Verkehrsanlagen

Verkehrsanlagen nach § 44 HOAI, gleichviel ob für Straßen- oder Schienenverkehr, zeichnen sich dadurch aus, dass sie weiträumig ausgedehnt sind. Unabhängig davon, ob allein deshalb ein räumlicher Zusammenhang bestritten werden kann,⁶⁸ muss zuvor die Frage beantwortet werden, ob überhaupt mehrere Objekte i.S.v. § 11

⁶⁷ Vgl. *Irmeler* (Hrsg.), HOAI-Praktikerkommentar, § 40 Rn. 32.

⁶⁸ Einen solchen bejaht [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 11.](#)

Abs. 1 Satz 1 HOAI vorliegen.⁶⁹ Ist das der Fall, richtet sich der Blick z.B. bei Straßenanlagen auf Objektbedingungen wie Querschnitte, Verkehrsaufkommen, Längs- und Querneigung, Kurvenradius, Unterbau und Oberbau. Selbst wenn insoweit Identität bestünde, muss zusätzlich das äußere Erscheinungsbild, wie es in der Linienführung zum Ausdruck kommt, ähnlich sein. Das wird nur gelingen, wenn die topographischen Verhältnisse annähernd übereinstimmen. Keine weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen liegen jedenfalls mehr vor, wenn ein Objekt die *Straße* und das weitere ein *Kreisverkehr* ist, dagegen sollen sie in Betracht gezogen werden können, wenn an einer bestehenden Autobahn beiderseits gegenüberliegend neue *Parkplätze* nach gleichem Schema mit gleicher Stellplatzzahl errichtet werden.⁷⁰ Auch in dem Fall müssen aber die Objektbedingungen am konkreten Fall sorgfältig geprüft werden, insbesondere die topografischen Verhältnisse.

Verläuft eine *Straßenbahntrasse* parallel neben einer Straße, handelt es sich um zwei Objekte, welche unterschiedlichen Ordnungsnummern des § 44 HOAI zugeordnet sind. Die Straße gehört zu Objekten nach § 44 Nr. 1, die Straßenbahn zu den Anlagen des Schienenverkehrs nach § 44 Nr. 2 HOAI. Diese unterschiedliche Zuordnung allein führt noch nicht zwingend zum Ausschluss des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI.⁷¹ Jedoch wird man keine Basis weitgehend vergleichbarer Objektbedingungen auffinden. Eine Straße unterliegt gänzlich anderen Planungsanforderungen als eine Straßenbahn. Dies ergibt sich bereits aus den unterschiedlichen Nutzungsgrundlagen, den verschiedenen Baustoffen, dem abweichenden Oberbau oder aus den verschiedenen Anforderungen an den Frostschutz. Auch die Einbindung der jeweiligen technischen Anlagen weist keine weitgehenden Vergleichbarkeiten auf. Eine Kostenzusammenfassung bleibt daher auch bei paralleler Linienführung versagt.

Anlagen des *Flugverkehrs* nach § 44 Nr. 3 HOAI unterscheiden sich von den übrigen Verkehrsanlagen dadurch, dass ihnen die Einbindung in ein umfassenderes Netz

⁶⁹ Siehe etwa [Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, § 44 Rn. 13](#); Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 44 Rn. 2; Kunze, in Hartmann, HOAI 2009, § 11 Rn. 3; Irmeler (Hrsg.), HOAI-Praktikerkommentar, § 44 Rn. 6 ff.

⁷⁰ Enseleit/Kunze/Pellar, in: Hartmann, HOAI 2009, § 11 Rn. 4.

⁷¹ Siehe schon oben Ziffer 2.2.3.

fehlt. So mögen zwei getrennt nutzbare Start- und Landebahnen eines Flughafens⁷² über weitgehend vergleichbare Objektbedingungen verfügen. Nicht mehr vergleichbar sind dagegen Start- und Landebahnen einerseits und Rollfelder andererseits aufgrund ihrer Geometrie und der unterschiedlichen Befeuerung. Damit fehlt es an weitgehender Vergleichbarkeit.

2.4 Tragwerksplanung

Um Bedeutung und Inhalt der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen in der Tragwerksplanung zu erfassen, drängt sich der Rückgriff auf die Erläuterungen zum § 66 Abs. 2 HOAI a.F. auf, nachdem diese Norm Vorlage für die Schaffung des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI war.⁷³ Überwiegend wurde geltend gemacht, dass die statischen Positionen weitgehend vergleichbar sein müssen,⁷⁴ mitunter aber auch auf konstruktive Identität im Material und Berechnungsfaktoren abgestellt,⁷⁵ während nach anderer Meinung weder gleiche Baustoffgüten noch gleiche Bauwerksabmessungen oder Belastungen entscheidend sein sollten, sondern sich die Konstruktionsprinzipien weitgehend gleichen mussten.⁷⁶

Auf diese Erläuterungsansätze kann indes nur bedingt zurückgegriffen werden, denn während § 66 Abs. 2 HOAI a.F. von weitgehend vergleichbaren Tragwerken spricht, also den Objektbegriff nach heutiger Fassung in den Mittelpunkt rückt, kommt es für § 11 Abs. 1 Satz 2 auf die *Objektbedingungen* an (vgl. oben 1.3).⁷⁷ Es geht folglich um die Bedingungen, die für das Tragwerk von Bedeutung sind und hierauf einwirken. Dazu gehören die zu berücksichtigenden Baustoffe ebenso wie die Abmessun-

⁷² [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 8](#) weist zutreffend darauf hin, dass bei Flughäfen das Kriterium der Gesamtmaßnahme regelmäßig erfüllt ist.

⁷³ Vgl. oben 1.1.

⁷⁴ [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 9. Aufl., § 66 Rn. 7](#); [Enseleit/Osenbrück, Anrechenbare Kosten für Architekten und Tragwerksplaner, 4. Aufl., Rn. 224](#); [Jochem, HOAI, 4. Aufl., § 66 Rn. 4](#); [Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath, HOAI, 8. Aufl., § 66 Rn. 5](#).

⁷⁵ [Groscurth](#), in: Neuenfeld, Handbuch des Architektenrechts, Bd. 2 HOAI, § 66 Rn. 7.

⁷⁶ [Mantscheff](#), in: Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 7. Aufl., § 66 Rn. 5.

⁷⁷ Zutreffend [Rohrmüller/Hofmann](#), IBR 2010, 1118.

gen des Baukörpers,⁷⁸ auch die Baugrundverhältnisse dürfen nicht außer Acht gelassen werden. Abgestellt wird auch auf das statische System und die hiermit verbundenen Spannweiten, Auflagermöglichkeiten, Verkehrs-, Schnee- oder Windlasten.⁷⁹ Während in der statischen Berechnung nach Modellen das Material keine Rolle spielt, wird es bei der Bemessung relevant und zählt insofern zu den Tragwerksbedingungen.⁸⁰ Wenngleich die weitgehende Übereinstimmung der Tragwerkspositionen auf weitgehend vergleichbare Objektbedingungen schließen lässt,⁸¹ kann im Einzelfall auch anderes gelten. Insbesondere unterschiedliche Gründungsverhältnisse mit verschiedenen Fundamenten können nicht mehr als weitgehend übereinstimmend betrachtet werden. Ergeben sich Unterschiede in den Anschlussdetails, kommt es auf deren Art und Umfang an. Zudem können unterschiedliche Durchbrüche der weitgehenden Ähnlichkeit im Wege stehen.

Eine weitere Frage ist, ob die Merkmale für die Bestimmung der Honorarzone nach § 50 Abs. 2 HOAI in Hinblick auf die Objektbedingungen herangezogen werden können. Während die Bewertungsmerkmale im Übrigen als Objektbedingungen anzusehen sind (siehe oben 1.3.1), greifen die Merkmale nach § 50 Abs. 2 HOAI zu kurz. Denn sie beschreiben nur allgemeine Bauweisen und Zustände, die zur Begründung oder Ablehnung weitgehender Vergleichbarkeit in den Objektbedingungen nicht betrachtet werden können.⁸² Der Katalog der Honorarzonen-Merkmale scheidet daher als Anknüpfunggrundlage aus.

Aus den vorstehenden Überlegungen folgt, dass die Tragwerksplanungen für ein *Schulgebäude* und eine zugehörige *Turnhalle* nicht unter § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI fallen können, weil die Bauwerksabmessungen und konstruktiven Anforderungen grundsätzlich so unterschiedlich sind, dass sich keine weitgehende Übereinstimmung der statischen Positionen ergeben kann. Bei *Reihenhäusern* werden sich die Trag-

⁷⁸ Besondere Leistungen bei der Tragwerksplanung, Heft 3 der Schriftenreihe des AHO, 4. Aufl. 2010, S. 4.

⁷⁹ *Rohrmüller/Hofmann*, IBR 2010, 1118.

⁸⁰ Vgl. etwa DIN 1055, insb. Teil 1; a.A. *Rohrmüller/Hofmann*, IBR 2010, 1118.

⁸¹ Tragwerkspositionen gehören nicht zu den Objektbedingungen, sondern stellen sich als deren tragwerksplanerische Auswirkung dar.

⁸² Ähnlich *Jochem*, HOAI, 4. Aufl., § 66 Rn. 5 zum Terminus der weitgehend vergleichbaren Tragwerke.

werksbedingungen für End- und Mittelhäuser unterscheiden.⁸³ Dagegen können räumlich getrennte *Stahlbetonbecken* einer Kläranlage über weitgehend vergleichbare Tragwerksbedingungen verfügen,⁸⁴ dies jedenfalls dann, wenn die oben beschriebenen Einflussgrößen auf die Tragwerksplanung weitgehend übereinstimmen.

2.5 Technische Ausrüstung

Im Kontext des § 11 Abs. 1 HOAI nimmt die technische Ausrüstung eine Sonderrolle ein. Denn während Satz 1 der Vorschrift das Prinzip der getrennten Honorarermittlung nach einzelnen Objekten aufstellt, zu denen nach der Begriffsdefinition des § 2 Nr. 1 HOAI auch Anlagen – nicht aber Anlagengruppen – der technischen Ausrüstung zählen, bestimmt § 52 Abs. 1 HOAI davon abweichend die Honorarberechnung nach den Kosten von Anlagen einer Anlagengruppe. § 52 Abs. 2 HOAI legt wiederum fest, dass dann, wenn mehrere Anlagen in einer Anlagengruppe nach § 51 Abs. 2 zusammengefasst werden und in zeitlichem und örtlichem Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden, § 11 Abs. 1 HOAI nicht gilt.

Die letztgenannte Rechtsfolge führt zu der Frage, in welchem Verhältnis die Vorschriften zueinander stehen. Aus dem Umstand, dass § 11 Abs. 1 zur Gänze ausgeschlossen wird, wenn die in § 52 Abs. 2 HOAI erfassten Voraussetzungen vorliegen, folgert ein Großteil des Schrifttums, dass im umgekehrten Fall § 11 Abs. 1 HOAI wieder gilt. Fehlt es also bei Anlagen derselben Anlagengruppe am zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang oder an der Einordnung in eine Gesamtmaßnahme, seien die Honorare für jede Anlage getrennt zu berechnen.⁸⁵ Zwingend ist diese Ansicht nicht, zumal sie die Bedeutung des § 52 Abs. 1 HOAI als speziellere Norm gegenüber § 11 Abs. 1 HOAI⁸⁶ jedenfalls für den Fall übersieht, in dem es um verschiedenartige Anlagen derselben Anlagengruppe geht. Es ist hier freilich nicht der Ort, dem Verhältnis

⁸³ Ebenso [Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, 9. Aufl., § 66 Rn. 7.](#)

⁸⁴ *Rohrmüller/Hofmann*, IBR 2010, 195.

⁸⁵ So *Schürmann*, in: Hartmann, HOAI 2009, § 11 Rn. 5; *ders.*, (Deutsches IngenieurBlatt) DIB 2010, 44, 45; *Randhahn*, IBR 2010, 1015; *Seufert*, IBR 2010, 1185; ähnlich wohl *Steeger*, Praxiskommentar HOAI, § 52 Rn. 3.

⁸⁶ Zutreffend *Rohrmüller*, IBR 2010, 196; *Seufert*, IBR 2010, 1185.

des § 11 Abs. 1 zum § 52 Abs. 1 und 2 HOAI bis ins Detail nachzuspüren. Dieses Verhältnis hat für die Betrachtung der weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen nur insoweit Bedeutung, als untersucht werden muss, ob sie überhaupt für Anlagen der technischen Ausrüstung relevant werden können. Immerhin ähnelt § 52 Abs. 2 dem § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI so stark, dass auch erstgenannte Norm als *lex specialis* den allgemeinen Satz 2 des § 11 Abs. 1 verdrängen könnte. Unstrittig ist lediglich, dass es nach § 52 Abs. 2 HOAI auf weitgehend vergleichbare Objektbedingungen nicht ankommt.⁸⁷

Wenn geäußert wird, dass in Fällen, in denen Anlagen einer Anlagengruppe die Voraussetzung des § 52 Abs. 2 HOAI nicht erfüllen, die allgemeine Regelung des § 11 Abs. 1 HOAI wieder auflebt und deshalb die Kostenzusammenfassung nach § 11 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HOAI geprüft werden müsse,⁸⁸ wäre auch die Frage nach weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen zu stellen. Ob § 11 Abs. 1 in dieser Konstellation aber wieder auflebt, kann hier dahinstehen. Denn wenn es an einem zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme und damit an zentralen Voraussetzungen des § 52 Abs. 2 fehlt, kommt auch eine Kostenzusammenfassung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 HOAI nicht in Betracht, weil Satz 2 diese eben genannten Voraussetzungen auch verlangt. Es ist daher müßig, über weitgehend vergleichbare Objektbedingungen bei mehreren Anlagen derselben Anlagengruppe zu sinnieren.

Da § 52 Abs. 2 HOAI von mehreren Anlagen „in einer Anlagengruppe“ spricht, müsse bei mehreren Anlagen aus verschiedenen Anlagengruppen die Anwendung des § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI, also auch das Vorliegen weitgehend vergleichbarer Objektbedingungen, geprüft werden, wenn diese mehreren Anlagen selbständig funktionieren. Funktionieren sie nicht selbständig und können sie nicht getrennt an das öffentliche Netz angeschlossen werden, seien sie unabhängig von § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI stets zusammenzufassen.⁸⁹

⁸⁷ *Motzke*, Festschrift für Koeble, S. 417, 432; *Rohrmüller*, IBR 2010, 196; [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 15.](#)

⁸⁸ So *Seufert*, IBR 2010, 1185.

⁸⁹ *Rohrmüller*, IBR 2010, 196.

Dieser Auffassung kann nicht beigeplichtet werden, sie verkennt die BGH-Rechtsprechung zum funktionalen Objektbegriff. Bislang hat der BGH nur entschieden, dass für Anlagen einer Anlagengruppe eine getrennte Abrechnung stattfindet, wenn die mehreren Anlagen getrennt voneinander an das öffentliche Netz angeschlossen und betrieben werden können und selbständig funktionieren.⁹⁰ Betroffen waren in den Entscheidungen Wärmeversorgungsanlagen, also Anlagen gleicher Art. Einer Trennung auch mehrerer Anlagen einer Anlagengruppe von unterschiedlicher Art hatte das oberste Gericht dabei keineswegs das Wort geredet, wie der BGH in einer weiteren Entscheidung klarstellen musste.⁹¹ Aber auch für die Umkehrung in dem Fall, dass eine getrennte Nutzung und eigenständige Funktionalität bei Anlagen verschiedener Anlagengruppe fehlt und demzufolge die Kosten mehrerer Anlagen zusammengefasst werden müssten, gibt die Rechtsprechung des BGH wie auch der Instanzgerichte nichts her. Eine derartige Kostenzusammenfassung wäre auch mit der Verordnung schwerlich in Einklang zu bringen. Denn das Trennungsprinzip folgt schlicht aus § 52 Abs. 1 Satz 1 HOAI, die Regelung ist abschließend und mangels einer Lücke auch keiner Analogie zugänglich. Die Vorgabe, Kosten von Anlagen verschiedener Anlagengruppen getrennt zu belassen, macht die Verordnung gerade nicht davon abhängig, dass die mehreren Anlagen getrennt voneinander an das öffentliche Netz angeschlossen und betrieben werden können bzw. selbständig funktionieren.

Für eine Kostenkumulation kann deshalb nur der weitere Ansatz streiten, bei unabhängig voneinander funktionierenden und selbständig an das öffentliche Netz anschließbaren Anlagen verschiedener Anlagengruppen die Anwendbarkeit von § 11 Abs. 1 Satz 2, 3 HOAI zu prüfen.⁹² Aber auch dieser Weg kann nicht überzeugen. Zwar lässt sich noch der Standpunkt einnehmen, dass die speziellere Vorschrift des § 52 Abs. 2 HOAI den § 11 Abs. 1 nur insoweit verdrängt, als es um Anlagen derselben Anlagengruppe geht. Zu den Sätzen 2 und 3 des § 11 Abs. 1 HOAI und damit zur Frage nach weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen führt aber dennoch

⁹⁰ [BGH, Urt. v. 24.01.2002 – VII ZR 461/00, BauR 2002, 817](#); [BGH, Urt. v. 12.01.2006 – VII ZR 293/04, BauR 2006, 697, 699](#).

⁹¹ [BGH, Beschl. v. 20.12.2007 – VII ZR 114/07, BauR 2008, 695](#) unter Ablehnung der gegenteiligen Ansicht von [Eich/Burwick, BauR 2007, 309, 313](#).

⁹² [Rohrmüller, IBR 2010, 196](#).

kein Weg hin. Ob sich insoweit schon aus Rechtsgründen der Standpunkt einnehmen lässt, dass Objekte unterschiedlicher Anlagengruppen dem Anwendungsbereich des § 11 Abs. 1 Satz 2 entzogen sind, bedarf noch der Klärung. Ähnlich wie für verschiedene Objektgruppen nach § 40 HOAI (vgl. oben 2.2.3) sollte auch bei Anlagen unterschiedlicher Anlagengruppen davon auszugehen sein, dass weitgehende Ähnlichkeit der Bedingungen kaum vorliegen können,⁹³ sodass allenfalls in Zweifelsfällen eine nähere Untersuchung der jeweils einschlägigen Bedingungen erforderlich wird. Die Wesensverschiedenheit der unterschiedlichen Anlagengruppen legt jedoch nahe, dass es an konkordanten Objektbedingungen fehlt und sie im Übrigen nicht miteinander vergleichbar sind, von einer *weitgehenden* Ähnlichkeit ganz zu schweigen. Sowohl fachspezifische Bedingungen als auch die Funktionsbereiche unterscheiden sich, für Wärmeversorgungsanlagen (Anlagengruppe 2) werden etwa völlig andere Anforderungen aufgestellt als für Lufttechnische Anlagen (Gruppe 3).⁹⁴ Unabhängig davon begegnet aber auch die Prämisse Bedenken, den § 11 Abs. 1 Satz 2, 3 HOAI anzuwenden, obwohl über § 52 Abs. 1 unstrittig § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI ausgeschlossen wird. Wie soll nämlich ein Satz, der mit den Worten „Dies gilt nicht...“ beginnt, zu verstehen sein, wenn der darin liegende Bezug auf den vorhergehenden Satz 1 offenkundig ins Leere greift, weil gerade der unstrittig nicht gilt? Da Satz 2 des § 11 Abs. 1 HOAI keine andere Funktion hat, als das Regelprinzip der nach Objekten getrennten Honorarermittlung einzuschränken,⁹⁵ kann ihm keine eigene normative Kraft entnommen werden. Damit kann er aber auch nicht zur Geltung kommen, wenn schon das Grundprinzip nicht greift, weil es durch § 52 Abs. 1 HOAI verdrängt wurde. Nach hier vertretener Position findet § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI bei Anlagen der technischen Ausrüstung nach § 51 ff. HOAI folglich schon im Grundsatz keine Anwendung. Jedenfalls aber können sich bei Anlagen verschiedener Anlagengruppen keine weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen ergeben.

⁹³ So ausdrücklich *Seufert*, IBR 2010, 1185.

⁹⁴ Vgl. u.a. DIN 4102 ff. für die Wärmeversorgung und DIN 1946 für die Raumluftechnik.

⁹⁵ *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 10; *Hartmann*, HOAI 2009, § 11 Rn. 4.

3 Ergebnis

Je üppiger die Pläne blühen, umso verzwickter wird die Tat, wusste bereits Erich Kästner in einem seiner Gedichte zu berichten. Beim Versuch, der Anregung des Gutachtens 2000plus zu folgen, ist der Ordnungsgeber auf Abwege geraten, er hat in § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI eine Regelung erfunden, welche nur scheinbar die Absichten des Gutachtens aufgreift. Tatsächlich muss nämlich zwischen weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen und den in § 11 Abs. 2 HOAI normierten wesentlich gleichartigen Objekten sorgfältig unterschieden werden, um eine Zwischenabstufung zu erreichen, wie sie den Gutachtern vorgeschwebt hat. Infolgedessen bedarf es auch der Unterscheidung zwischen Objektbedingungen hier und Objekten dort. Was Objektbedingungen sind, definiert die HOAI nicht. Bei ihnen handelt es sich um verschiedene Umstände und Einflüsse auf das Objekt. Die Anforderung an die weitgehende Vergleichbarkeit kann nicht erfüllt werden, wenn ein Objekt Bedingungen aufweist, welche einem anderen nicht anhaften und wenn vergleichbare Bedingungen so deutlich voneinander abweichen, dass eine Aufwandsersparnis nicht eintreten kann. Das Vorliegen irgendwelcher vergleichbaren Objektbedingungen genügt nicht, solange andere Bedingungen divergent bleiben, damit das Weitgehende der Vergleichbarkeit gewahrt bleibt. Im Ergebnis scheidet für viele Objekte eine Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten aus, sodass die Vermutung im Schrifttum, die Neuregelung komme nur ausnahmsweise zum Tragen,⁹⁶ ihre Berechtigung hat, schon ohne Betrachtung der weiteren Anwendungsvoraussetzungen für die Aufaddierung der anrechenbaren Kosten. Dass in Konsequenz daraus die angestrebte Zwischenabstufung praktisch in die weite Ferne einer künftigen Novellierung rückt, ist der unvollkommenen Umsetzung des Vorschlags aus dem Statusbericht 2000plus geschuldet.

⁹⁶ *Berger/Fuchs*, Einführung in die HOAI, Rn. 156; *Hartmann*, HOAI 2009, § 11 Rn. 4; *Randhahn*, in Steeger, Praxiskommentar HOAI, § 11 Rn. 10; [Weber, Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F., Aufsatz vom 28.07.2010 in werner-baurecht.de \(Forum HOAI\), S. 16](#); ähnlich *Motzke*, Festschrift für Koeble, S. 417, 431: Gesamtabrechnung wird zur „Rarität“.