

Zur getrennten Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten

Dipl.-Ing. (FH) Werner Seifert, Würzburg

1 Einleitung

Architekten werden allgemein mit Architektenleistungen i.S. der Anlage 11 HOAI beauftragt. Über die tangierten Leistungsbilder wird vertraglich regelmäßig keine detaillierte Vereinbarung getroffen. Vertragsgegenständlich beauftragt sind aber insbesondere Leistungen bei Gebäuden und bei raumbildenden Ausbauten.

Fraglich ist, welche Auswirkungen sich aus den Änderungen der seit dem 18.08.2009 geltenden Fassung der HOAI gegenüber den bisherigen Fassungen der HOAI (HOAI a.F.) für die Honorierung der Architektenleistungen im Hinblick auf Leistungen beim Gebäude und bei den raumbildenden Ausbauten ergeben.

2 Getrennte Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten

2.1 Legaldefinitionen nach der HOAI

2.1.1 „Objekte“ i.S.v. § 2 Nr. 1 HOAI

Nach der Legaldefinition des § 2 Nr. 1 HOAI sind „Objekte“ insbesondere auch „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“. Der „Objekt“-Begriff ist also ein übergeordneter Begriff, bei dem verschiedene Objekte, ausdrücklich auch „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“ als unterschiedliche Objekte subsummiert werden.

2.1.2 „Gebäude“ i.S.v. § 2 Nr. 2 HOAI

Nach § 2 Nr. 2 HOAI sind „Gebäude“ wie folgt definiert:

„Gebäude sind selbständig benutzbar, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen;...“

Bei einem „Gebäude“ geht es also um ein raumumschließendes „Objekt“, gleichsam um eine immobile Hülle, in der sich im Inneren aber zweifellos auch Konstruktionen befinden können. Das Gebäude bildet gleichsam das Primärbauwerk.

2.1.3 „Raumbildende Ausbauten“ i.S.v. § 2 Nr. 8 HOAI

Nach § 2 Nr. 8 HOAI sind „raumbildende Ausbauten“ wie folgt definiert:

„Raumbildende Ausbauten sind die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion;...“

Bei raumbildenden Ausbauten geht es demnach um die innere Raumfindung und Raumgestaltung in einem Baukörper („Hülle“). Der raumbildende Ausbau verändert den Raum im Inneren eines Baukörpers. Er bildet und gestaltet Innenräume.

Dabei beschränken sich raumbildende Ausbauten nicht auf Gebäude. Auch im Rahmen von Ingenieurbauwerken (z.B. bei U-Bahn-Bahnhöfen oder bei unterirdischen Bunkeranlagen) sind raumbildende Ausbauten möglich, ohne dass es sich bei einem unterirdischen Bauwerk um ein Gebäude handeln kann.

Im Ergebnis ist der raumbildende Ausbau damit ein Sekundärbauwerk, das das Vorhandensein eines Primärbauwerks (Gebäude oder Ingenieurbauwerk) voraussetzt ohne dieses selbst zu bilden. Der raumbildende Ausbau wird zwar zum Bestandteil eines Bauwerks, ist aber nach der Systematik der HOAI - in etwa vergleichbar z.B. mit den Anlagen der Technischen Ausrüstung - selbst ein anderes Objekt als das „Gebäude“.

2.2 Vorschriften für die Abrechnung mehrerer Objekte

2.2.1 Trennungsvorschrift nach § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI

Mit der Neufassung der HOAI wurde der bisherige § 22 HOAI a.F., der zunächst für die Honorarabrechnung bei Leistungen bei Gebäuden im Teil II HOAI a.F. formuliert und bestimmt war, fachbereichsübergreifend in den allgemeinen Teil 1 der HOAI vorgezogen, da beim Ordnungsgeber offenbar die Überzeugung bestand, dass diese Vorschrift für alle Fachbereiche (bzw. „Objekte“) gleichermaßen gilt bzw. gelten soll. Folgerichtig wurde auch der Begriff „Gebäude“ des bisherigen § 22 Abs. 1 HOAI a.F. bei der Neuregelung des § 11 Abs. 1 HOAI in den allgemeinen und übergreifenden Begriff „Objekte“ umbenannt.

Die Vorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI regelt nunmehr, dass mehrere „Objekte“ getrennt abzurechnen sind. Nach dem klaren Wortlaut der Vorschrift gilt dies auch dann, wenn ein einheitlicher Auftrag für solche mehreren Objekte geschlossen wurde. Für eine getrennte Abrechnung kommt es also nicht darauf an ob mehrere Verträge geschlossen werden.

Die Vorschrift ist natürlich zunächst anzuwenden, wenn mehrere Objekte des gleichen Objekttyps vorliegen, also z.B. mehrere Gebäude oder mehrere Ingenieurbauwerke. Mehrere Objekte können darüber hinaus auch bei mehreren raumbildenden Ausbauten vorliegen.

Mehrere Objekte liegen aber selbstverständlich auch dann vor, wenn diese verschiedenen Leistungsbildern zuzuordnen sind. Insofern hat der Bundesgerichtshof bereits zur alten HOAI entschieden, dass Leistungen aus verschiedenen Leistungsbildern getrennt abzurechnen sind¹.

Damit ist ersichtlich, dass es sich bei Leistungen für Gebäude und für raumbildende Ausbauten um solche für mehrere und auch für verschiedene Objekte handelt, die aufgrund der Trennungsvorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI getrennt abzurechnen sind. Eine Vorschrift, die eine entsprechende Zusammenfassung bestimmt beziehungsweise die

¹ BGH, Urt. v. 30.09.2004 - VII ZR 192/03, [BauR 2004, 1963](#).

getrennte Abrechnung solcher verschiedener Objekte untersagt, besteht nach der aktuellen HOAI nicht (mehr).

Die Sondervorschriften des § 11 Abs. 2 und 3 HOAI bauen systematisch auf Abs. 1 Satz 1 auf und vermindern nur die abzurechnenden Prozentsätze bei den Leistungsphasen 1 bis 7. Auch diese heben das Trennungsgebot des Abs. 1 Satz 1 nicht auf.

2.2.2 Kumulierungsvorschrift nach § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI

Abweichend vom sonstigen und jahrzehntelang bekannten System der getrennten Abrechnung i.S. von Abs. 1 Satz 1 bei mehreren Objekten bestimmt die neue Vorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI nun eine kumulierte Abrechnung unter den dort benannten vier Voraussetzungen. Demnach sind die Honorare für mehrere Objekte aus der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen, wenn hinsichtlich dieser mehreren Objekte folgende Bedingungen vorliegen:

- a) weitgehend vergleichbare Objektbedingungen
- b) Objekte derselben Honorarzone
- c) zeitlicher und örtlicher Zusammenhang
- d) als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt

Soweit jedes dieser Kriterien erfüllt ist, ist eine Honorarabrechnung mit kumulierten anrechenbaren Kosten vorgeschrieben. Ist eine dieser Bedingung nicht erfüllt, kommt die Kumulierungsvorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 3 nicht mehr zur Anwendung.

Die Kriterien c) und d) können auch hinsichtlich verschiedenartiger Objekte einer Baumaßnahme (z.B. „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“) vielfach als erfüllt angesehen werden. Die Frage zur gleichen Honorarzone könnte dagegen bereits strittig sein. Das gilt für den „raumbildenden Ausbau“ in gleicher Weise wie für die „Technische Ausrüstung“, bei der gleichwohl bei niemandem Zweifel darüber bestehen, dass diese von den Leistungen bei Gebäuden getrennt abzurechnen sind.

Bei „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“ - als unterschiedliche Objekte i.S.v. § 2 Nr. 1 HOAI - liegen aber in jedem Fall nicht mehr „weitgehend vergleichbare Objektbe-

dingungen“ vor. Für verschiedenartige Objekte ergeben sich regelmäßig keine auf das jeweilige Objekt bezogene Bedingungen, die als weitgehend vergleichbar angesehen werden können. Andernfalls würde die Vorschrift auch dazu führen, dass alle Objekte bei einer Baumaßnahme i.S. von § 2 Nr. 1 HOAI (z.B. Gebäude, raumbildende Ausbauten, Tragwerksplanung, und die verschiedenen Anlagengruppen bei der Technischen Ausrüstung) insgesamt innerhalb einer Abrechnungseinheit abzurechnen wären. Fraglich wäre dann auch, nach welchen Vorschriften eine solche Abrechnung erfolgen sollte, da die HOAI ja für unterschiedliche Objekte mitunter auch unterschiedliche Abrechnungsvorschriften bestimmt. Dies gilt auch für Gebäude und raumbildende Ausbauten, für die z.B. unterschiedliche Vorschriften bei der Honorarzoneneinordnung bestehen².

Für das Objekt „Gebäude“ ergeben sich grundsätzlich andere Bedingungen als für das Objekt „raumbildender Ausbau“. Die Objektbedingungen konkretisieren sind nach dieser Auffassung insbesondere auch über die Planungsanforderungen, wie sie im Rahmen der Honorarzoneneinordnung von Bedeutung sind. Bei der Planung sind hinsichtlich seiner Aufgabenstellung vom Architekten im Allgemeinen insbesondere folgende Bedingungen bei der Planung der „Objekte“ zu berücksichtigen:

Gebäude:	Raumbildende Ausbauten:
Umgebung des Gebäudes	Funktionsbereiche
Funktionsbereiche	Lichtgestaltung
Konstruktionen des Gebäudes	Raumzuordnung, Raumproportion
Gestaltung	Technische Ausrüstung
Technische Ausrüstung	Farb- und Materialgestaltung
Ausbau	konstruktive Detailgestaltung

Diesbezüglich sind Grundlagen zu ermitteln und Rahmenbedingungen zu beachten.

Dass bei § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI darüber hinaus auch die „Honorarzone“ als Tatbestandsmerkmal bestimmt ist, ändert nichts daran, dass bei den „Objektbedingungen“ Bewertungsmerkmale gemeint sein können, wie sie auch bei der Honorarzoneneinordnung

² Vgl. § 34 Abs. 2 und 3 HOAI.

i.S.v. § 34 Abs. 2 und 3 HOAI maßgeblich sind. Denn gleiche Honorarzonen können bei gleichartigen oder unterschiedlichen Objekten auch vorliegen, wenn die einzelnen Merkmale unterschiedlich einzuordnen sind. Umgekehrt können Objekt in unterschiedliche Honorarzonen einzuordnen sein, auch wenn die einzelnen Bewertungsmerkmale nur relativ gering voneinander abweichen, weil Objekte möglicherweise im Grenzbereich zweier Honorarzonen liegen.

Bei einer entsprechenden Vereinheitlichungen könnte man abweichend davon auch folgende fünf Bereiche als maßgeblich für die „Objektbedingungen“ ansehen:

Funktionsbereiche des Objekts

Konstruktion und Ausstattung des Objekts

Gestaltung des Objekts

Kosten des Objekts

Termine für Planung und Ausführung des Objekts

Hinsichtlich der Leistungen für die verschiedenartigen Objekte „Gebäude“ und bei „raumbildende Ausbauten“ mag es bei vereinheitlichten Bedingungen zwar auch Übereinstimmungen geben (z.B. zu den „Terminen“), die diesbezüglichen Objektbedingungen sind aber insgesamt nicht mehr „weitgehend vergleichbar“. „Weitgehend vergleichbare Objektbedingungen“ können also nur für Objekte aus gleichen Leistungsbildern vorliegen.³ Damit zeigt sich, dass sich auch aus § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI keine Zusammenfassung von „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“ als verschiedenartige Objekte i.S.v. § 2 Nr. 1 HOAI ergeben kann.

2.2.3 Regelung nach den bisherigen Fassungen der HOAI (HOAI a.F.)

Eine Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten aus „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“ über § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI würde auch erkennbar nicht dem Willen des Verordnungsgebers entsprechen. Dies ergibt sich aus der gestrichenen Regelung des § 25 Abs. 1 HOAI a.F. i.V. mit der amtlichen Begründung.

³ Korbion/Mantscheff/Vygen, Aktualisierungsband zur 7. Aufl., S. 66.

Hinsichtlich der getrennten Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten liegt mit der Neufassung der HOAI gegenüber den bisherigen Fassungen der HOAI faktisch ein vollkommen neuer Regelungsinhalt vor. Denn nach den bisherigen Fassungen der HOAI war eine getrennte Abrechnung über die Vorschrift des § 25 Abs. 1 Satz 1 HOAI a.F. ausdrücklich untersagt. Dort war früher folgendes bestimmt:

„Werden Leistungen des raumbildenden Ausbaus in Gebäuden, die neugebaut, wieder aufgebaut, erweitert oder umgebaut werden, einem Auftragnehmer übertragen, dem auch Grundleistungen für diese Gebäude nach § 15 übertragen werden, so kann für die Leistungen des raumbildenden Ausbaus ein besonderes Honorar nicht berechnet werden.“

Diese einschränkende Vorschrift hat der Ordnungsgeber bei der Neufassung der HOAI erkennbar bewusst und mit voller Absicht gestrichen. Insofern wird der Wegfall des § 25 HOAI a.F. bei der Neufassung der HOAI in der amtlichen Begründung wie folgt erläutert:

§ 25 Absatz 1 (Leistungen des raumbildenden Ausbaus)

Die Vorschrift wird gestrichen, da Absatz 1, wonach keine parallele Honorarberechnung für Leistungen bei Gebäude und raumbildenden Ausbauten zulässig ist, systemwidrig ist. Nach der HOAI werden alle Leistungsbilder getrennt honoriert. Dies entspricht auch dem Vorschlag des Statusberichts (Kapitel 10 Seite 45).

Damit ist ersichtlich, dass der Ordnungsgeber erkennbar den Vorschlag aus dem Gutachten für die Neufassung der HOAI („Statusbericht“) aufgegriffen hat, das den Wegfall dieser Vorschrift vorgeschlagen hatte. Aus systematischen Gründen wollte der Ordnungsgeber ausdrücklich eine getrennte Honorarabrechnung von Leistungen bei Gebäuden und Leistungen bei raumbildenden Ausbauten regeln. Aus diesem Grund wurde die bisherige Bestimmung des § 25 Abs. 1 Satz 1 HOAI a.F. also absichtlich gestrichen.⁴

⁴ Vgl. dazu auch *Korbion/Mantscheff/Vygen*, Aktualisierungsband zur 7. Aufl., S. 63.

2.3 Objektabgrenzung

Bei der Frage nach der Anzahl der Objekte desselben Objekttyps (also „Gebäude“ oder „raumbildende Ausbauten“) kommt es nicht darauf an, wie das Bauvorhaben bezeichnet wird. Es kommt vielmehr auf die tatsächlichen baulichen Verhältnisse an⁵.

Fraglich kann aber im Einzelfall sein, wann ein oder mehrere Gebäude bzw. raumbildende Ausbauten innerhalb eines Auftrags vorliegen und wie diese gegebenenfalls zu gliedern bzw. gegeneinander abzugrenzen sind. Für die Abgrenzung von mehreren Gebäuden liegt eine verhältnismäßig umfangreiche Kommentierung und Rechtsprechung vor. Für den raumbildende Ausbauten sind Fundstellen dagegen rar.

2.3.1 Mehrere Gebäude

Zunächst liegen nach absolut herrschender Meinung mehrere Gebäude immer dann vor, wenn diese räumlich getrennt sind⁶.

Darüber hinaus besteht allgemein Einigkeit darüber, dass es sich dann um mehrere Gebäude handelt, wenn zwar eine räumliche Trennung fehlt, gleichwohl aber eine funktionale oder konstruktive Selbständigkeit vorliegt⁷. Eine gemeinsame Wand macht ansonsten selbständige Gebäude noch nicht zu einem Objekt i.S. der HOAI. Vielmehr deutet gerade das Vorhandensein von Brandmauern darauf hin, dass es sich um mehrere Gebäude handelt. Als Ausgangspunkt kommt es also darauf an, ob selbständige Funktionseinheiten vorliegen⁸. Auch Verbindungsgänge und -türen führen bei ansonsten funktional selbständigen Gebäuden nicht dazu, dass diese im Sinne der HOAI als ein einheitliches Gebäude anzusehen sind⁹.

Als Beispiel für mehrere Gebäude werden in der Kommentarliteratur auch Schulkomplexe benannt, die vielfach in mehrere Einzelgebäude untergliedert sind, wie z.B. in Turnhalle,

⁵ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 22 Rn. 5 mit Verweis auf: OLG Düsseldorf, Urt. v. 09.06.1995 - 22 U 6/95, NJW-RR 1995, 1361 = IBR 1995, 526 m.w.N.

⁶ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 22 Rn. 5a m.w.N.

⁷ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 22 Rn 6 a m.w.N.

⁸ [Locher/Koeble/Frik, 9. Aufl., § 22](#) Rn. 4.

⁹ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 22 Rn. 5a.

Hausmeisterhaus und Einzelgebäude mit Klassenräumen¹⁰. Auch hier führen Verbindungsgänge oder -treppen, gemeinsame Giebelwände usw. als solche noch nicht automatisch dazu, dass es sich deswegen bei einem Schulkomplex um nur ein Gebäude handelt¹¹.

Das Kriterium der funktionalen Selbständigkeit hat der Bundesgerichtshof auch wiederholt bestätigt¹².

Bei einer funktionalen Selbständigkeit der einzelnen Gebäude ändert sich deshalb auch dann nichts, wenn die einzelnen Gebäude alle einem gemeinsamen, übergeordneten Zweck (wie z.B. bei einer „Schule“ oder einem „Schulungszentrum“) dienen¹³.

Das HOAI-widrige Zusammenfassen von mehreren Gebäuden zu einer einheitlichen Abrechnungseinheit führt dagegen im Allgemeinen mittelbar zu einer Mindestsatzunterschreitung, weil sich dann aufgrund der Degression der Honorartafeln ein wesentlich geringeres Honorar ergibt.

2.3.2 Mehrere raumbildende Ausbauten

Bei raumbildenden Ausbauten kann nur auf die Kommentierung bei *Korbion/Mantscheff/Vygen*¹⁴ verwiesen werden. Demnach geht es nach der Objektliste¹⁵ zunächst um eine raumbezogene Objektbetrachtung. Eine Objektaufteilung nach Gebäuden ist für den raumbildenden Ausbau dagegen nicht sachgerecht¹⁶.

Für die Frage der Abgrenzung von mehreren raumbildenden Ausbauten kann es nur darauf ankommen, inwieweit Nutzungsbereiche, einzelne Räume oder Raumgruppen zu ei-

¹⁰ [Locher/Koeble/Frik, 9. Aufl., § 22](#) Rn. 4; *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 22 Rn. 6.

¹¹ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 22 Rn. 6; [Locher/Koeble/Frik, 7. Aufl., § 22](#) Rn. 5.

¹² BGH, Ur. v. 24.01.2002 - VII ZR 461/00, [BauR 2002, 817](#) = IBR 2002, 198; BGH, Ur. v. 12.01.2006 - VII ZR 293/04, [BauR 2006, 697](#) = IBR 2006, 209.

¹³ KG, Ur. v. 11.02.2003 - 15 U 366/01, NJW-RR 2004, 670 = IBR 2003, 549.

¹⁴ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, Kommentar zur HOAI, 7. Aufl., § 14b Rn. 1 und 2.

¹⁵ In der HOAI 2009: Anlage 3.

¹⁶ *Korbion/Mantscheff/Vygen*, 7. Aufl., § 14b Rn. 2.

ner funktionellen Einheit zusammengefasst sind oder eine andere funktionelle Einheit bilden. Hinsichtlich einer funktionalen Abgrenzung und einer Objektgliederung im Sinne von Anlage 3.3 HOAI ist z.B. bei einem Hotel zu unterscheiden zwischen Empfangshalle, Gaststättenräume, Wirtschaftsküche, Vortragsräumen, Hotelzimmern (Wohn- bzw. Aufenthaltsräume) und Schwimmbadbereich. Bei der Abgrenzung kommt es also auf die Räume an, die einer Funktionseinheit dienen.

Innerhalb der vorbenannten Bereiche können auch mehrere räumlich getrennte Funktionsbereiche vorliegen, die dann aufgrund dieser räumlichen Trennung getrennt zu betrachten sind. Diesbezüglich könnte allerdings gegebenenfalls die Kumulierungsvorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 wieder zu einer Zusammenfassung führen, soweit die Tatbestandsmerkmale dafür erfüllt sind.

Voraussetzung für die Objektabgrenzung bei raumbildenden Ausbauten muss aber nicht sein, dass es sich dabei um mehrere Gebäude handelt¹⁷.

Ein einheitlicher raumbildender Ausbau kann umgekehrt aber nicht auf mehrere Gebäude verteilt sein. In mehreren Gebäuden müssen von vornherein mehrere raumbildende Ausbauten vorliegen.

Eine kürzlich unter mehr als 30 Honorarsachverständige durchgeführte Befragung zu dieser Problematik im Rahmen einer Fachtagung hat ergeben, dass die überwältigende Mehrheit dieser Honorarsachverständigen die funktional zusammengehörigen Räume als Objekt des raumbildenden Ausbaus ansieht.

3 Zusammenfassung

Honorare für Leistungen bei Gebäuden und für Leistungen bei raumbildenden Ausbauten sind Leistungen bei verschiedenen Objekten im Sinne der HOAI und aufgrund der Trennungsvorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI mit getrennten anrechenbaren Kosten abzurechnen. Dies entspricht dem erklärten Willen des Verordnungsgebers.

¹⁷ A.a.O. mit Verweis auf BGH, Urt. v. 24.01.2002 - VII ZR 461/00, [BauR 2002, 817](#).

Stand: 08.03.2011

Bei der Abgrenzung von mehreren raumbildenden Ausbauten kommt es auf die Räume an, die einer funktionellen Einheit dienen.