

# Honorarberechnung bei mehreren Objekten nach § 11 HOAI n.F.

Rechtsanwalt Frank Weber<sup>1</sup>, Berlin / Dresden

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	1
1 Anwendungsbereich § 11 HOAI .....	2
2 Amtliche Begründung .....	3
3 Abgrenzungskriterien bei mehreren Objekten .....	6
4 Teil einer Gesamtmaßnahme .....	11
5 Zusätzliche Objekte .....	11
6 Verhältnis § 11 Abs. 1 zu Abs. 2 HOAI.....	12
7 Sonderfall Technische Ausrüstung .....	15
8 Fazit.....	16
Zitierte Entscheidungen (alle HOAI a.F.):.....	17

## Einleitung

*Ziel der Novellierung der HOAI war – neben der Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie der EU – eine Honorarerhöhung, die zentral durch eine Erhöhung der Honorare um 10% geschaffen werden sollte. Gleichzeitig wurde durch die gewollte „Straffung“ der Regelungen<sup>2</sup> die Gelegenheit genutzt, bisherige Honorartatbestände abzuschaffen bzw. diese neu zu regeln. Beispiele dafür sind die Abkopplung der Honorare von den tatsächlichen Baukosten bei den Grundleistungen der Leistungsphasen 5 – 9 (§ 6 HOAI n.F.),<sup>3</sup> die Streichung von § 10 Abs. 3a HOAI a.F.<sup>4</sup> (mögliche „Kompensa-*

---

<sup>1</sup> Partner der BÖRGERS Rechtsanwälte Partnerschaft Berlin / Dresden und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Lehrbeauftragter für privates Baurecht an der TU Dresden und HTW Dresden.

<sup>2</sup> Die man durch den umfangreichen Anlagenapparat kaum erreicht hat.

<sup>3</sup> Bei diesen Leistungen ist nun – anders als früher – allein die Kostenberechnung oder die im Rahmen von § 6 Abs. 2 HOAI n.F. wirksam getroffene Baukostenvereinbarung Berechnungsgrundlage für das Honorar, sodass Kostenanschlag und -feststellung keinerlei Bedeutung mehr für die Honorarermittlung haben.

*tion“ durch höhere Umbau- und Modernisierungszuschläge) und § 11 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 52 Abs. 2 HOAI n.F. als Sonderregelung für die Technische Ausrüstung. Letztgenannte Vorschriften schränken das bisher geltende Trennungsprinzip<sup>5</sup> ein bzw. heben es – bezogen auf die Technische Ausrüstung – gänzlich auf. Mit dem Beitrag soll untersucht werden, wie in Zukunft bei Aufträgen, die mehrere Objekte zum Gegenstand haben, die Abrechnung der einzelnen Objekte nach den Neuregelungen in § 11 und § 52 Abs. 2 HOAI zu erfolgen hat.*

## **1 Anwendungsbereich § 11 HOAI**

Die Neuregelung übernimmt einen Teil der bisherigen Regelung aus § 22 (Gebäude / Raumbildende Ausbauten / Freianlagen / Ingenieurbauwerke / Verkehrsanlagen / Technische Ausrüstung) und § 66 HOAI (Tragwerk). Die neue Vorschrift gilt für alle „Objekte“ im Sinne von § 2 Nr. 1 HOAI und die hierfür zu erbringenden Planungsleistungen, die in Teil 3 und 4 und den Anlagen 11 bis 14 enthalten sind. Danach werden mehrere Objekte aus dem Anwendungsbereich der Teile 3 und 4, die Gegenstand eines einheitlichen Vertrages und räumlich voneinander getrennt bzw. funktional selbständig sind, grundsätzlich getrennt voneinander abgerechnet (§ 11 Abs. 1 S. 1 = sog. Trennungsprinzip).<sup>6</sup> Sind mehre Objekte aus Teil 3 und 4 der neuen HOAI *im*

<sup>4</sup> Bei Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen ist künftig die bei der Planung einbezogene, im Bestand vorhandene Bausubstanz nicht mehr bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Diese faktische Honorarminderung soll kompensiert werden durch die Möglichkeit, einen Zuschlag bei Umbauten und Modernisierungen von bis zu 80% des Honorars zu vereinbaren. Ob im Wettbewerb durch höhere Zuschläge eine Kompensation der entfallenen, nach altem Recht zwingenden Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI erreicht werden kann, ist jedoch mehr als fraglich.

<sup>5</sup> Danach wurde bei mehreren Objekten, die Gegenstand eines Vertrages waren, jedes Objekt einzeln abgerechnet (§ 22 Abs. 1 HOAI a.F.)

<sup>6</sup> Maßstab ist die konstruktive und funktionelle Selbstständigkeit: BGH, Urt. v. 24.01.2002 – VII ZR 461/00, [BauR 2002, 817](#) und OLG Jena, IBR 2007, 257; für Technische Ausrüstung: BGH, [Urt. v. 12.01.2006 – VII ZR 293/04](#), [BauR 2006, 697](#) = IBR 2006, 209 und 210 und (in Abgrenzung dazu): BGH, [Urt. v. 20.12.2007 – VII ZR 114/07](#), [BauR 2008, 695](#) = IBR 2008, 162, 163, 1044.

*Wesentlichen gleichartig*, wird das Honorar für die Planungsleistungen für jede Wiederholung abgemindert,<sup>7</sup> was für die *Bauüberwachung* und die *Objektbetreuung und Dokumentation* (LPH 8 und 9) – wie bisher nach § 22 Abs. 2 HOAI a.F. auch – nicht gilt.<sup>8</sup> § 11 Abs. 1 gilt jedoch bei der Technischen Ausrüstung nicht.

Hierfür gibt es eine Sonderregelung in § 52 Abs. 2 HOAI. Für die Flächenplanung (Teil 2 der HOAI und die Anlagen 4 bis 10) enthält Abs. 4 einen weiteren planungsspezifischen Sondertatbestand.<sup>9</sup> Allerdings erfährt das Trennungsprinzip (scheinbar) mit Abs. 1 Satz 2 eine völlig neue Einschränkung. Neu ist, dass bei allen preisgebundenen Planungsleistungen aus Teil 3 und 4 – mit Ausnahme der Technischen Ausrüstung - *Objekte mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant, betrieben und genutzt werden, honorartechnisch zusammen abgerechnet werden müssen*. In diesen Fällen erfolgt die Honorarermittlung nach Abs. 1 Satz 3 abweichend vom Grundsatz der getrennten Abrechnung nach Addition der anrechenbaren Kosten (praktisch als ein Objekt), was wegen der Degression der Honorartabellen im Vergleich zum alten Recht zu einer deutlichen Honorarreduzierung führen kann. Der Anwendungsbereich dieser neuen Vorschrift soll in diesem Beitrag untersucht werden.

## 2 Amtliche Begründung

In der amtlichen Begründung wird zur Rechtfertigung dieser Neuregelung lediglich auf den Statusbericht 2000plus abgestellt. Dort heißt es:

*„Absatz 1 Satz 2 entspricht dem Vorschlag des Statusberichts 2000plus (Kapitel 10, Seite 40). ... Die Gutachter halten es für richtig, dass ein Zusammenfassen von im*

---

<sup>7</sup> Abminderung für LPH 1 – 7 für 1. – 4. Wiederholung um 50%; für die 5. – 7. Wiederholung um 60% und – was ebenfalls neu ist – ab der 9. Wiederholung um 90%, statt der bisherigen 60%

<sup>8</sup> Gleichzeitig wird die bisherige Sonderregelung für im wesentlich gleichartige Tragwerksplanungen in § 66 Abs. 3 HOAI a.F. gestrichen. Auch auf die Tragwerksplanung als Fachplanung der Objektplanung ist nun § 11 Abs. 2 HOAI anwendbar.

<sup>9</sup> Der – anders als § 11 Abs. 2 – keine konkrete Abminderung enthält, wenn Ergebnisse oder Erkenntnisse aus anderen Flächenplänen verwandt werden und auch dann gilt, wenn mit der Aufstellung dieser Pläne andere AN beauftragt worden sind.

*Wesentlichen gleichartigen Objekten derselben Honorarzone, die im gleichen zeitlichen und örtlichen Zusammenhang geplant und errichtet wurden, bei allen Objektplanungs- und Fachplanungsleistungen gebündelt vorzunehmen ist, auch wenn dies zum Teil Honorarverschlechterungen zur Folge hat. Insgesamt führe jedoch die Regelung in einer Gesamtschau mit den Absätzen 2 und 4 zu mehr Einzelfallgerechtigkeit. ...“<sup>10</sup>*

Der Statusbericht 2000plus hat folgende Regelung vorgeschlagen:

*(2) 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.*

*(3) Umfasst ein Auftrag mehrerer gleiche oder spiegelgleiche Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen oder Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind für die 1. bis 4. Wiederholung die Vomhundertsätze der Leistungsphase 1 bis 4 um 50 von Hundert, von der 5. bis 7. Wiederholung um 60 von Hundert und ab der 8. Wiederholung um 70 von Hundert zu mindern.<sup>11</sup>*

Man wollte also nur noch bei gleichen und spiegelgleichen eine Abminderung für die Honorare der LPH 1 bis 7; bei *vergleichbaren Objekten* sollte eine Minderung der Honorare im Vergleich zu der getrennten Abrechnung dadurch erreicht werden, dass die anrechenbaren Kosten addiert werden. Grund für den Änderungsvorschlag im Statusbericht 2000plus war die sehr restriktive Rechtsprechung zur Anwendung der Honorarabminderungsvorschrift für die Grundleistungen der LPH 1 bis 7 bzw. 6 (Tragwerk) des § 22 Abs. 2 HOAI a.F. bei *im Wesentlichen gleichartigen Objekten*. Diese lagen nur dann vor, wenn Grundriss und Tragwerk und damit die wesentlichen Planungsinhalte nur unerheblich, geringfügig oder in nebensächlichen Details von-

---

<sup>10</sup> RBegr. S. 29

<sup>11</sup> Statusbericht 2000plus Kap. 10, S. 10 – 40

einander abweichen.<sup>12</sup> Weitere Voraussetzung war zudem, dass die Objekte unter den gleichen baulichen Verhältnissen errichtet werden (Baugrund und Einordnung in die räumliche Umgebung).<sup>13</sup> Der Vorschlag im Statusbericht 2000plus zielte darauf ab, dass bei „...*weitgehend vergleichbaren*...“ Objekten, die unter den gleichen Objektbedingungen geplant, errichtet und genutzt werden, aber nicht dem Anwendungsbereich von § 22 Abs. 2 HOAI a.F. unterliegen, eine weitere Abstufung zwischen der getrennten Abrechnung der Objekte und der Honorarabminderung bei den LPH 1-7 bei der Wiederholungsplanung für gleiche, spiegelgleiche und in wesentlichen gleichartigen Gebäuden eingeführt wird, um so mehr „Einzelfallgerechtigkeit“ zu schaffen.<sup>14</sup> Wesentlicher Unterschied zu § 11 HOAI war aber, dass dort bei *im Wesentlichen gleichartige* Objekte – anders als in § 22 Abs. 2 HOAI a. F. – das Honorar für die Grundleistungen der LPH 1 – 7 für jede Wiederholung keine Abminderung mehr erfahren, sondern diese Objekte generell zusammen nach Addition der anrechenbaren Kosten abgerechnet werden sollten. Diesen Vorschlag hat man nun in § 11 Abs. 1 Satz 2 für alle „Objekte“ gem. § 2 Nr. 1 HOAI – mit Ausnahme der Anlagen der *Technischen Ausrüstung* – zum Teil übernommen, ohne aber den Vorschlag konsequent umzusetzen. § 11 Absatz 2 spricht – wie bisher § 22 Abs. 2 HOAI a.F. – erneut von *im Wesentlichen gleichartigen* Objekten,<sup>15</sup> die sich (natürlich) von den Objekten, die in § 11 Abs. 1 Satz 2 genannt werden, unterscheiden müssen (also nur weniger vergleichbar sein können). Eine einheitliche Abrechnung von mehreren Objekten nach Addition der anrechenbaren Kosten ist nach der Neuregelung in § 11 Abs. 1 Satz 2 vorzunehmen, wenn

- mehrere Objekte Gegenstand eines Auftrages sind

---

<sup>12</sup> Zur HOAI a.F.: *Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath*, HOAI, 8. Auflage 2006, § 22 Rn. 5f.

<sup>13</sup> Zur HOAI a.F.: *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, 9. Aufl. 2006, § 22 Rn. 9 m.w.N. (danach war der Begriff „Wesentlich gleichartig“ eng auszulegen)

<sup>14</sup> Statusbericht 2000plus Kap. 10, S. 10 – 41: der Bezug dort wurde vor allem zu § 66 Abs. 2 HOAI a.F. hergestellt, der von *vergleichbaren Tragwerken* sprach. Der Terminus *im Wesentlichen gleichartig* sollte dagegen ganz entfallen.

<sup>15</sup> Ohne dass gleiche oder spiegelgleiche Objekte ausdrücklich erwähnt werden; gleiche und spiegelgleich Objekte dürften aber ohne Frage im wesentlichen gleichartig sein und damit dem Anwendungsbereich von § 11 Abs. 2 HOAI n.F. unterfallen

- die Objekte der gleichen Honorarzone unterliegen
- weitgehend vergleichbare Objektbedingungen vorliegen
- die Objekte im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang
- als Teil einer Gesamtmaßnahme
- geplant, betrieben und genutzt werden.

Klare und bestimmbare Abgrenzungskriterien sind damit – mit Ausnahme der objektiv bestimmbaren Honorarzone – leider nicht geschaffen worden. Ebenso wenig hat man den Vorschlag aus dem Statusbericht umgesetzt, wie die amtliche Begründung meint. Man hat vielmehr eine ganz andere, sehr unbestimmte Regelung getroffen, als die, die im Statusbericht vorgeschlagen wurde.

### 3 Abgrenzungskriterien bei mehreren Objekten

Sicher ist bei dem neuen § 11 Abs. 1 Satz 2 lediglich, das mehrere Objekte als Gegenstand eines Auftrages, die unterschiedlichen Honorarzonen zuzuordnen sind, voneinander getrennt abgerechnet werden und diese weder dem Anwendungsbereich von § 11 Abs. 1 Satz 2 noch dem von Abs. 2 unterliegen. Alle anderen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit von Abs. 1 Satz 2:

- weitgehend vergleichbare Objektbedingungen
- Objekte, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang
- als Teil einer Gesamtmaßnahme
- geplant, betrieben und genutzt werden

sind weitgehend unbestimmt und auslegungsbedürftig.<sup>16</sup> Unter Berücksichtigung der o.g. Begründung zu dem neu eingefügten Abs. 1 Satz 1 wird den *vergleichbaren Objektbedingungen* als Kriterium für die Anwendung von Abs. 1 Satz 2 entscheidende Bedeutung zukommen.<sup>17</sup> Das Kriterium bezieht sich zunächst – wie früher bei § 22

---

<sup>16</sup> *Dilewski/Seffert*, Stellungnahme und Empfehlungen des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger zum Entwurf der HOAI-Novelle Stand 19.03.2009, II.5.g) auf [www.werner-baurecht.de](http://www.werner-baurecht.de).

<sup>17</sup> Zur Auslegung des Begriffs im alten § 22: *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, 9. Aufl. 2006, § 22 Rn. 11.

Abs. 2 (dort: die *gleichen baulichen Verhältnisse*) - nur auf die Planungsleistung und nicht auf die Baumstände.<sup>18</sup> Die Objektbedingungen lassen sich – neben der Honorarzone als Ausdruck des Schwierigkeitsgrades der konkreten Objektplanung – an der jeweiligen Funktion, der Größe, der Art der Planung (Neubau, Umbau, Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung) ebenso fest machen wie an den Baugrundverhältnissen, den Anforderungen an die Einbindung in die räumliche Umgebung, gestalterischen und konstruktiven Anforderungen, der Ausrüstung und Ausstattung wie den jeweils einschlägigen fachspezifischen Anforderungen der verschiedenen Objekte. So wird die Umbauplanung eines Bestandsobjektes (z.B. eines Wohnhauses) der Honorarzone III<sup>19</sup> bei gleichzeitigem Neubau eines weiteren Wohnhauses der Honorarzone III sich nicht unter vergleichbaren Objektbedingungen erfolgen. Eine andere Auslegung würde spätestens bei dem Umbauzuschlag – der ja nur bei dem Bestandsgebäude gem. § 35 Abs. 1 HOAI anfällt – und der Bestimmung der Honorarzone<sup>20</sup> auf kaum zu überwindende Honorarermittlungsprobleme stoßen, was weder sachgerecht ist noch mit der amtlichen Begründung gerechtfertigt werden kann. Eine Addition der anrechenbaren Kosten mehrerer Objekte scheidet auch dann aus, wenn zwar beide derselben Honorarzone unterliegen, ihrerseits aber ganz unterschiedliche Funktionen zu erfüllen haben. So wird die Neubauplanung für ein Schulgebäude bei gleichzeitiger Planung einer Turnhalle nicht unter *vergleichbaren Objektbedingungen* erfolgen, weil an die jeweilige Planung bezüglich Funktion, Raumprogramm und Ausstattung ganz andere Anforderungen gestellt werden. Ebenso scheiden vergleichbare Objektbedingungen aus, wenn zwar Funktion, gestalterische und technische Ausstattung vergleichbar sind, jeweils aber ganz unterschiedliche geologische und baugrundtechnische Gegebenheiten zu beachten sind. In diesen Fällen wird es im Übrigen regelmäßig auch an dem weiter erforderlichen räumlichen Zusammenhang fehlen, der neben die vergleichbaren Objektbedingun-

---

<sup>18</sup> Z.B. Ausführung im Winter oder Sommer; Beispiele dafür zu § 22 HOAI a.F. bei *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, [9. Aufl. 2006, § 22 Rn. 11](#).

<sup>19</sup> Bei dem sich die Bestimmung der Honorarzone – wie bisher auch – nach der Umbauplanung richtet (§ 35 Abs. 1 HOAI, der auch für allen anderen Planungsgegenstände aus Teil 3 und 4 der neuen HOAI gilt).

<sup>20</sup> Die sich bei einem Neubau nach dem Schwierigkeitsgrad der Neubauplanung, bei einem Umbau dagegen nach dem Schwierigkeitsgrad der Umbauplanung gem. § 35 Abs. 2 HOAI n.F. bestimmen

gen als weitere Voraussetzung treten muss. Eine gemeinsame Abrechnung von mehreren Objekten der gleichen Honorarzone scheidet auch aus, wenn funktional zwar wesentliche Gleichartigkeit vorliegt (z.B. mehrere Wohngebäude mit vergleichbarer Kubatur), die Objekte sich aber bei wesentlichen gestalterischen und objekt-spezifischen Umständen erheblich voneinander unterscheiden (Grundriss, Raumprogramm, Tragwerk, Ausstattung, technischer Ausrüstung etc.). Auch dann kann zwar jeweils die gleiche Honorarzone einschlägig und ein zeitlicher wie örtlicher Zusammenhang der Planung und Errichtung der Objekte als Teil einer Gesamtmaßnahme gegeben sein, ohne freilich die trotz gleicher Funktion in einzelnen Aspekten sehr unterschiedlichen Objekte zusammen über eine Addition der anrechenbaren Kosten abrechnen zu müssen.

Noch wesentlich problematischer scheint – zumindest auf den ersten Blick – die Anwendung dieser neuen Abrechnungsvorschrift bei *Ingenieurbauwerken* und *Verkehrsanlagen*, die eine sehr große räumliche Ausdehnung haben können<sup>21</sup>. Werden zum Beispiel bei einem Großflughafen – unbestreitbar ein Vorhaben, das als *Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt* wird – verschiedene Ingenieurbauwerke (etwa ein Schmutz-, ein Regenwasserkanal und eine Anlage zur Wasserversorgung) nebeneinander im Baufeld bei gleichen örtlichen Verhältnissen (Baugrund) im Rahmen einer zentralen Ver- und Entsorgung geplant und ausgeführt, werden – bei gleicher Honorarzone der verschiedenen Ingenieurbauwerke – neben der Funktion der einzelnen Objekte die technische Ausrüstung und Ausstattung und die fachspezifischen Bedingungen – also all das, was nach § 43 Abs. 2 und 47 Abs. 2 HOAI als Bewertungsmerkmal für die Bestimmung der jeweiligen Honorarzone herangezogen wird – die „Objektbedingungen“ definieren. Liegt dort eine Vergleichbarkeit im Sinne „wesentlich gleichartiger“ Objektbedingungen nicht vor, scheidet eine Addition der anrechenbaren Kosten der einzelnen Ingenieurbauwerke schon auf Tatbestandsebene aus.<sup>22</sup> So kann zum Beispiel eine Aufbereitungsanlage und das zuführende Rohrnetz wegen der völlig unterschiedlichen Funktion auch nach § 11 Abs. 1

---

<sup>21</sup> BGH, [Urt. v. 30.09.2004 - VII ZR 192/03](#), [BauR 2004, 1963](#) = MDR 2005, 389 = NJW 2005, 63 = NZBau 2004, 680 = ZfBR 2005, 59= ZfIR 2005, 478.

<sup>22</sup> Anders wohl zur HOAI n.F.: *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, [10. Auflage 2010, § 11 Rn. 22](#), wonach „... die Objektbedingungen nicht aus den Bewertungsmerkmalen entnommen werden können“.

S. 2 und 2 nicht nach Addition der anrechenbaren Kosten beider Ingenieurbauwerke, sondern muss nach Abs. 1 getrennt abgerechnet werden.<sup>23</sup> Das gilt erst recht dann, wenn die Ingenieurbauwerke einzeln jeweils anderen Bauwerksgruppen zuzuordnen sind (§ 40 Nr. 1 – 7 bzw. bei Verkehrsanlagen § 44 Nr. 1 – 3), weil dann bereits funktional keine „wesentliche Gleichartigkeit“ vorliegt. Bei der regelmäßig hohen Anzahl von konstruktiven Ingenieurbauwerken für weiträumige Verkehrsanlagen wie Straßen und Schienenanlagen (sog. Streckenbauwerke), etwa Brückenbauwerken, Tunnelanlagen, Regenrückhaltebecken, Stützwänden etc., kommt es wiederum bei gleicher Honorarzone auf die jeweiligen geologischen und baugrundtechnischen Gegebenheiten, die Anforderung an Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung an, um den Anwendungsbereich von Abs. 1 Satz 2 mit der Folge zu eröffnen, dass Ingenieure im Vergleich zum alten Recht auch mit der 10% Honorarerhöhung weniger Honorar erhalten als früher. Nur wenn in diesen Bereichen „Vergleichbarkeit“ vorliegt, kommt im Einzelfall bei mehreren Objekten eine Addition der anrechenbaren Kosten in Betracht.

Als „Faustformel“ wird man von einer Addition der anrechenbaren Kosten bei mehreren Objekten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 nur dann ausgehen können, wenn:

- mehrere Objekte der gleichen Honorarzone unterliegen
- die Funktion der Objekte die Gleiche ist
- Baugrund und Anforderungen an die Einordnung in die räumliche Umgebung zumindest vergleichbar sind
- keine wesentlichen Unterschiede bei Grundriss, Tragwerk, Ausrüstung und Ausstattung vorliegen.

Weitgehend *vergleichbare Objektbedingungen* wird man im Übrigen bei funktional gleichen „Objekten“ nur dann annehmen können, wenn die einzelnen Objekte nicht nur der gleichen Honorarzone unterliegen, sondern auch die *Bewertungsmerkmale für die Einordnung in die Honorarzone* bei den verschiedenen Objekten im Wesentlichen gleich sind. Unterliegen mehrere Objekte zwar im Ergebnis der gleichen Honorarzone, werden aber einzelne Bewertungsmerkmale unterschiedlich hoch bewertet

---

<sup>23</sup> A.A. *Wietersheim/Korbion*, Die neue HOAI, § 11, die hier eine einheitliche Abrechnung erkennen.

(§ 34 Abs. 2 und 3 / § 39 Abs. 3 / § 43 Abs. 2 / § 47 Abs. 3 / § 50 Abs. 2 und § 54 Abs. 2), ist die Voraussetzung für eine einheitliche Abrechnung nicht mehr gegeben. Jede andere Auslegung würde dem Ziel aus dem Statusbericht 2000plus, in Ausnahmefällen eine weitere „Zwischenebene“ für mehr „Einzelfallgerechtigkeit“ zu erreichen, widersprechen. Grund für die Neuregelung war nämlich nur, dass eine Honorarabminderung nach altem Recht (§ 22 Abs. 2 HOAI) und nun nach § 11 Abs. 2 HOAI nur bei völlig gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen oder Technischen Ausrüstungen zum Tragen kam. Da vor allem bei letzterem von der Rechtsprechung eine fast vollständige Gleichheit verlangt wurde, sollte die Neuregelung im Einzelfall ausnahmsweise eine einheitlich Abrechnung ermöglichen, ohne aber die Ausnahme – d.h. die Addition der anrechenbaren Kosten mehrerer Objekte und damit eine einheitliche Abrechnung – bei einem weiteren Verständnis der Regelung in Abs. 2 Satz 2 zur Regel werden zu lassen. Der Grundsatz der getrennten Abrechnung bleibt also beibehalten, sodass nur ausnahmsweise in den hier genannten engen Grenzen mehrerer Objekte einheitlich zusammen abgerechnet werden müssen. Alles andere würde zudem das ausdrücklich erklärte Ziel des Verordnungsgebers, die Honorare der Architekten und Ingenieure um 10% zu erhöhen, schlicht ins Gegenteil verkehren. Ein weiteres Verständnis dieser Ausnahmeregelung würde dann nämlich dazu führen, dass einerseits wegen der Degression der Tafelwerte das Honorar auch mit der 10%igen Erhöhung faktisch reduziert werden würde; etwas also, was dem mit Novelle gewollten Ziel widerspricht. Andererseits würde man – vor allem bei umfangreichen Bauvorhaben der öffentlichen Hand und der Sektorenauftraggeber im Strassen-, Luft und Bahnverkehr – häufig dazu kommen, dass bei mehreren Objekten und Addition der anrechenbaren Kosten die Tafelwerte überschritten werden mit der Folge, dass die Honorare für die preisgebundenen Leistungen gem. § 7 Abs. 2 HOAI frei vereinbart werden könnten und einer Preisbindung im Anwendungsbereich der neuen HOAI (§ 1) nicht mehr unterliegen würden. Auch das hat der Verordnungsgeber mit der Novelle nicht gewollt.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, [10. Auflage 2010, § 11 Rn. 22](#), stellt auf eine ebenfalls schwer bestimmbare „Vergleichbarkeit“ ab, die z.B. bei unterschiedlicher Funktion (Trinkwasser – und Abwasserkanal) nicht mehr gegeben sein soll.

#### 4 Teil einer Gesamtmaßnahme

Weitere Voraussetzung ist, dass die Objekte in *zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden*. Bei umfangreichen Baumaßnahmen, insbesondere Vorhaben der öffentlichen Hand im Bereich der Daseinsvorsorge und der Sektorenauftraggeber im Strassen-, Luft und Bahnverkehr, wird man den zeitlichen und räumlichen Zusammenhang bejahen können, selbst wenn zwischen den einzelnen Objekte innerhalb der im Zusammenhang geplanten Maßnahme (etwa bei einem Großflughafen oder einem Streckenbauwerk wie Strassen und Anlagen des Schienenverkehrs) größere räumlichen Entfernungen und größere zeitliche Abstände liegen.<sup>25</sup> Bei der zeitlichen Komponente wird man – obwohl die Vorschrift des alten § 21 HOAI a.F. ersatzlos gestrichen wurde – weiter auf die dazu ergangenen Rechtsprechung abstellen können.<sup>26</sup>

#### 5 Zusätzliche Objekte

Offen bleibt, ob bei der Beauftragung weiterer Objekte, die zunächst nicht Vertragsbestandteil waren, § 11 Abs. 1 Satz 2 ebenfalls anwendbar ist, wenn die dort genannten Voraussetzungen vorliegen. Einen Anhaltspunkt dafür liefert zunächst Absatz 3. Danach ist die Honorarabminderungsvorschrift des Absatzes 2 auch dann anwendbar, wenn ein neuer Auftrag Leistungen umfasst, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrages zwischen den Vertragsparteien gewesen sind. Wird also ein Vertrag um weitere Objekte erweitert oder nach Vertragserfüllung ein weiterer Auftrag zwischen den gleichen Vertragsparteien abgeschlossen, der den bereits beauftragten bzw. fertig gestellten Objekten *im wesentlichen gleichartige Objekte* zum Gegenstand hat, bleibt die Abminderungsvorschrift nach Absatz 2 auch dann anwendbar, wenn ein zeitlicher und räumlicher Zusammenhang nicht gegeben ist. Ein Verweis in Absatz 3 auf Absatz 1 erfolgte dagegen nicht. Sollten also weitere, bisher nicht vereinbarte Leistungen für ursprünglich nicht vereinbarte Objekte erbracht und beauftragt werden, ist Absatz 1 nicht anzuwenden. Das heißt zunächst einmal, dass

---

<sup>25</sup> Z.B. bei einheitlicher Planung und sukzessiver Errichtung bis hin zur Gesamtfertigstellung.

<sup>26</sup> Übersicht zum alten § 21 HOAI (der gestrichen wurde) bei: *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, [9. Auflage 2006, § 21 Rn. 5](#); zur HOAI a.F.: *Hesse/Korbion/Vygen/Mantscheff*, HOAI, 7. Auflage 2009, § 21 Rn. 3; OLG Nürnberg, Urteil vom 26.01.2005 - 4 U 2656/02, IBR 2005, 160.

diese neuen Objekte nicht Bestandteil „eines“ Auftrages sind und deshalb unabhängig davon, ob die Voraussetzungen von Abs. 1 Satz 2 vorliegen, getrennt von den ursprünglich vereinbarten Objekten abzurechnen sind. Das folgt zum einen aus dem fehlenden Verweis in Absatz 3 auf Absatz 1 und zum anderen daraus, dass ein weiteres, ursprünglich nicht vereinbartes Objekt stets einen neuen und damit einen anderen als den ursprünglichen Vertrag i.S. von § 11 Abs. 1 voraussetzt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 3 Abs. 2 Satz 2 HOAI n.F. Es heißt dort zwar, dass für *andere Leistungen, die durch eine bauseits erfolgte Änderung des Leistungsziels oder Leistungsumfang erforderlich werden, ein Honorar frei zu vereinbaren ist*. Das bedeutet jedoch nicht, dass dem Auftraggeber ein einseitiges Änderungs- und Anordnungsrecht eingeräumt wird.<sup>27</sup> Alles andere wäre von der Ermächtigungsgrundlage nicht mehr gedeckt und verfassungswidrig, weil die HOAI nur das Honorar, nicht aber Vertragsrecht regeln soll und darf. Zum anderen führt jede Erweiterung um neue, bisher nicht vereinbarte Objekte zu einem neuen, vom Ausgangsvertrag abweichenden Auftrag, der stets – soweit die zu erbringenden Leistungen preisgebunden sind (i.S.v. § 3 Abs. 1 S. 1 und § 3 Abs. 2 S. 1 HOAI) – neben dem Ausgangsvertrag steht und getrennt davon zu behandeln ist. Es kommt in diesen Fällen bei mehreren (nacheinander beauftragten) Objekten selbst dann nicht zu einer Addition der anrechenbaren Kosten, wenn die Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 S. 2 vorliegen sollten. Darauf jedenfalls sollten sich Architekten und Ingenieure weder vertraglich noch preisrechtlich einlassen.

## **6 Verhältnis § 11 Abs. 1 zu Abs. 2 HOAI**

Abs. 2 regelt – wie bisher § 22 Abs. 2 HOAI a.F. - die *Abminderung* der Honorare für „Wiederholungsleistungen“ bei *im Wesentlichen gleichartigen Objekten*. Diese Vorschrift gilt für alle Planungsleistungen nach Teil 3 und 4 der neuen HOAI (also nur nicht für die Flächenplanung nach Teil 2), also auch – anders als § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 – für die Technische Ausrüstung. Nicht mehr ausdrücklich erwähnt werden *gleiche und spiegelgleiche* Objekte, die aber als solche das nur noch genannte allgemeine Kriterium der *im Wesentlichen gleichartigen Objekte* erfüllen. Neben gleichen und spiegelgleichen Objekten werden auch solche Objekte erfasst, die zwar

---

<sup>27</sup> Etwa dem aus § 1 Nr. 3 und 4 VOB/B vergleichbar.

nicht völlig gleich, aber – mit einigen wenigen unwesentlichen Ausnahmen – bei Funktion, Gestaltung, Ausrüstung und Ausstattung nahezu identisch sind. Objekte, die diese Kriterien nicht erfüllen sind dann entweder solche, die nach § 11 Abs. 1 Satz 1 grundsätzlich getrennt von den anderen Objekten oder aber ausnahmsweise nach § 11 Abs. 1 Satz 2 nach Addition der anrechenbaren Kosten ohne Honorarabminderung bei den Honorarsätzen für die Grundleistungen der LPH 1 – 7 zu vergüten sind. Liegen die Voraussetzungen von § 11 Abs. 2 HOAI vor, gilt die Abminderung der Honorare je Wiederholung nur für die Planungsphasen (bis einschl. LPH 7), nicht aber - wie bisher auch – für die *Objektüberwachung* und die *Objektbetreuung/Dokumentation* (LPH 8 und 9). Der Aufwand für diese Leistungen ist bei jedem Bauvorhaben gleich hoch, auch wenn die Objekte gleich, spiegelgleich oder im wesentlich gleichartig sind. Kritisch anzumerken ist aber, dass zumindest Teile der LPH 7 – etwa das Einholen von Angeboten, Prüfen und Werten der Angebote, das Verhandeln mit den Bietern und der Kostenanschlag – auch jeweils vollständig erbracht werden müssen, was zumindest dann gilt, wenn die Errichtung der Objekte nicht einheitlich ausgeschrieben und vergeben wird. Gleichwohl bleibt es auch bei dieser Leistung – wenn nichts anderes im zulässigen Honorarrahmen vereinbart wird – bei der zum Teil erheblichen und zumindest in diesem Zusammenhang nicht verständlichen Abminderung.

Ungeklärt bleibt das Verhältnis von § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 zu Absatz 2 HOAI. Nach dem Wortlaut und der amtlichen Begründung handelt es sich dabei um zwei verschiedene, von einander getrennte Sachverhalte. Das allerdings führt – vor allem bei isolierter Betrachtung der Vergütung der Grundleistungen der LPH 8 und 9, etwa durch isolierte Beauftragung dieser Teilleistung (mit der alternativen Möglichkeit, eine Abrechnung nach § 9 zu vereinbaren) - zu „seltsamen“ Ergebnissen. Liegen die Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 S. 2 vor, sind nach dem Wortlaut der Regelung auch bei der Abrechnung der Grundleistungen der LPH 8 und 9 die anrechenbaren Kosten (aK) zusammenzurechnen und das Honorar daraus zu ermitteln. Liegen dagegen die Voraussetzungen des § 11 Abs. 2 vor, können die Grundleistungen der LPH 8 und 9 für jedes Objekt voll und ohne Minderung abgerechnet werden.

**Beispiel:** Bei 5 Wohnhäusern mit aK von 500.000 Euro kommt es bei den allein beauftragten Grundleistungen der LPH 8 und 9 bei Anwendung von § 11 Abs. 1 S. 2 und § 11 Abs. 2 HOAI zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen:

§ 11 Abs. 1 S. 2 = Die aK sind zusammenzurechnen. Bei 5 x 500.000 Euro ergeben sich aK von 2,5 Mio. und ein Honorar für die Grundleistungen LPH 8 und 9 bei HZ III (Mindestsatz) von (netto) 69.004,12 Euro.

§ 11 Abs. 2 = Die aK wären getrennt anzusetzen ohne Abminderung bei LPH 8 und 9. Es ergibt sich ein Honorar von 5 x (netto) 16.546,88 Euro; insgesamt also (netto) 82.734,41 Euro und damit (netto) 13.730,29 Euro mehr als bei Abrechnung nach § 11 Abs. 1 S. 2!

Diese (nicht zu erklärende) Ungleichbehandlung auf Honorarseite ließe sich nur dadurch beseitigen, dass man entweder auf die Grundleistungen der LPH 8 und 9 bei *gleichen, spiegelgleichen und im Wesentlichen gleichartigen Objekten* neben § 11 Abs. 2 auch § 11 Abs. 1 S. 2 HOAI anwendet (das heißt die anrechenbaren Kosten bis einschl. LPH 7 getrennt ermittelt und das Honorar getrennt berechnet mit Abminderung; ab LPH 8 die anrechenbaren Kosten addiert und dann das Honorar daraus einheitlich ermittelt) *oder* die Grundleistungen der LPH 8 und 9 aus dem Anwendungsbereich von § 11 Abs. 1 HOAI ausnimmt. Der letztgenannten Lösung widerspricht der eindeutige Wortlaut von Abs. 1, sodass eine solche Auslegung nicht möglich ist. Auch an der ersten Lösung bestehen gewissen Zweifel, weil der Verordnungsgeber zwei voneinander getrennte, selbständige Tatbestände regeln wollte und auch geregelt hat. Auch insofern scheint eine Auslegung in diese Richtung gegen den Wortlaut nicht möglich.<sup>28</sup> Das führt zu dem nicht zu erklärenden „Phänomen“, das bei Objekten nach Absatz 1 für die Grundleistungen LPH 8 und 9 weniger Honorar als bei Objekten nach Absatz 2 verdient werden kann, obwohl der Aufwand für die Grundleistungen der LPH 8 und 9 bei Objekten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 unbestreitbar genauso hoch ist wie bei gleichen oder spiegelgleichen Objekten nach Absatz 2. Konsequenz wäre es gewesen, die Addition der anrechenbaren Kosten im Anwendungsbereich von Abs. 1 Satz 2 auf die Grundleistungen der LPH 1 – 7 zu beschränken und das Honorar für LPH 8 und 9 – wie bei § 11 Abs. 2 – getrennt nach den ein-

<sup>28</sup> *Locher/Koebler/Frik*, Kommentar zur HOAI, 10. Auflage 2010, § 11 Rn. 22.

zelnen Objekten zu ermitteln. Es bleibt zu hoffen, dass diese „unglückliche“, nicht erklärbare widersprüchliche Regelung alsbald geändert wird.

## 7 Sonderfall Technische Ausrüstung

§ 52 Abs. 2 schließt die Anwendung der allgemeinen Vorschrift § 11 Abs. 1 für die Technische Ausrüstung aus (getrennte Abrechnung bei funktional selbständigen Anlagen einer Anlagengruppe). Anlagen einer Anlagengruppe müssen zusammen abgerechnet werden, auch wenn sie funktional selbständig sind, aber Bestandteil eines Gesamtsystems (einer einheitlichen Gesamtmaßnahme). Anders als bei § 11 Abs. 1 S. 2 soll das Honorar für (z.B.) mehrere funktional selbständige Wärmeversorgungsanlagen in verschiedenen Gebäuden auch dann nach Addition der anrechenbaren Kosten ermittelt werden, auch wenn „gleiche Objektbedingungen“ nicht vorliegen und die „Honorarzone“ bei den verschiedenen Anlagen nicht dieselbe ist. Faktisch wird damit das „Trennungsprinzip“ für die Technische Ausrüstung aufgegeben.<sup>29</sup>

**Beispiel:** Mehrere Gebäude werden über eine zentrale Versorgungsanlage (ZVA), in der Wärme erzeugt wird, über ein Nahwärmenetz (Primärnetz) versorgt. Die Sekundärnetze sind über Unterstationen mit der Heizungstechnik der einzelnen Gebäude verbunden, wobei z. T. mehrere Gebäude über dieselbe Unterstation an das Sekundärnetz angeschlossen sind. Nach altem Recht waren die einzelnen Unterstationen mit den anschließenden Gebäudeheizanlagen (als Schnittstelle zu dem Nahwärmenetz) anzusehen und getrennt (gebäudebezogen) abzurechnen.<sup>30</sup>

Nach der Neuregelung sind die Anlagen der Wärmeerzeugung in diesem Fall als eine Anlage abzurechnen, wenn sie als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden. Darauf, dass die Anlagen *mit weitgehend vergleichbaren Objektbedingungen derselben Honorarzone* geplant, errichtet und betrieben werden, kommt es hier – anders als bei § 11 Abs. 1 – nicht an. Unterliegen die Anlagen einer Anlagengruppe unterschiedlichen Honorarzonen, gilt § 54 Abs. 3 HOAI. Damit wird

---

<sup>29</sup> Locher/Koebler/Frik, Kommentar zur HOAI, [10. Auflage 2010, § 52 Rn. 11](#).

<sup>30</sup> BGH, [Urt. v. 12.01.2006 – VII ZR 293/04, BauR 2006, 697](#) = IBR 2006, 209 und 210 und BGH, [Urt. v. 20.12.2007 – VII ZR 114/07, BauR 2008, 695](#) = IBR 2008, 162, 163, 1044.

das Trennungsprinzip bei der Technischen Ausrüstung, das als Grundsatz bei allen anderen Planungsgegenständen aus Teil 3 und 4 der neuen HOAI beibehalten wird, überwiegend aufgegeben. Das führt – trotz der 10%igen Honorarerhöhung – im Vergleich zu dem bisherigen Honorarrecht zu einer erheblichen Honorarkürzung, wenn für mehrere Gebäude, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen als Teil einer Gesamtmaßnahme Leistungen der Technischen Ausrüstung als Bestandteil eines Auftrages erbracht werden. Sind also z.B. mehrere funktional völlig verschiedene Gebäude mit jeweils eigener, ebenfalls sehr unterschiedlicher Technischer Ausrüstung Bestandteil eines Auftrages und Teil einer Gesamtmaßnahme, werden die Anlagen einer Anlagengruppe objektübergreifend zusammen abgerechnet. Das gilt auch, wenn die Technische Ausrüstung z.B. bei einem Objekt ein Neubau, bei dem anderen Objekt ein Umbau ist. In der Konsequenz bedeutet dies, das dann wegen § 2 Nr. 6 HOAI (jeder Eingriff in die Substanz führt zu einem Umbau) die gesamte zusammen abzurechnende Anlagengruppe ein Umbau ist, auf den die §§ 53 Abs. 3 und 35 HOAI anwendbar sind.

Eine Korrektur dieses seltsam wirkenden, aber konsequenten Ergebnisses kann dann auch nicht über § 54 Abs. 3 HOAI erfolgen, der sich nur auf die Honorarzone, nicht aber auf den Zuschlag nach § 35 HOAI bezieht. Ob in solchen Konstellationen ohne schriftliche Vereinbarung zum Zuschlag für alle Anlagen einer Anlagengruppe – gleich ob Neu- oder Umbau – ein Zuschlag von 20% gilt, wird davon abhängen, ob die Gesamtmaßnahme – Neubau wie Umbau – in (mindestens) Honorarzone II einzuordnen ist. Ist das der Fall, wird die gesamte Anlagengruppe mit Zuschlag berechnet werden.

## 8 Fazit

§ 11 Abs. 1 Satz 2 ist – wie § 11 Abs. 1 Satz 1 zeigt – eine Ausnahme. Entscheidendes Kriterium für die Anwendung von § 11 Abs. 1 Satz 2 sind – bei Vorlage der übrigen Voraussetzungen – die im *Wesentlichen gleichen Objektbedingungen*. Diese wird man restriktiv auslegen müssen,<sup>31</sup> weil andernfalls die Ausnahme zur Regel wird und die vom Ordnungsgeber gewollte 10%ige Honorarerhöhung durch das Zusammenfassen mehrerer Objekte zu einem Objekt (durch Addition der anrechenba-

---

<sup>31</sup> So auch *Simmendinger*, IBR 2009, 1330.

ren Kosten) ins Gegenteil verkehrt würde. Einzig bei der Technischen Ausrüstung wird das Zusammenfassen von Anlagen einer Anlagengruppe, die für konstruktiv und funktionell selbständige Objekte im Rahmen eines Auftrages erbracht werden, zur Regel, weil hier § 11 Abs. 1 nicht anwendbar ist (§ 52 Abs. 2). Dort hat die Neuregelung im Vergleich zum alten Recht auch mit der Honorarerhöhung um 10% empfindliche Honorarkürzungen zur Folge. Was im Vergleich zum alten Recht bleibt ist, das durch vertragliche Gestaltungen, etwa dem Zusammenfassen grundsätzlich nach § 11 Abs. 1 Satz 1 getrennt abzurechnender Objekte, das zwingende Preisrecht der HOAI nicht umgangen werden kann.<sup>32</sup> Sind also mehrere Objekte Bestandteil eines Vertrages, müssen diese grundsätzlich getrennt voneinander abgerechnet werden.<sup>33</sup> Etwas anderes gilt ausnahmsweise nur dann, wenn die sehr engen Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 für einzelne oder mehrerer Objektgruppen vorliegen. Eine davon abweichende Honorarvereinbarung würde zu einer Mindestsatzunterschreitung führen, die wegen § 7 Abs. 1 HOAI gem. §§ 134, 139 BGB nichtig ist. Rechtsfolge ist dann, das alle Objekte getrennt auf Grundlage der im übrigen wirksam vereinbarten Honorarparameter abgerechnet werden müssen, soweit nicht in Einzelfällen ausnahmsweise vereinzelt eine einheitliche Abrechnung einiger oder mehrerer Objektgruppen erfolgen muss.

#### **Zitierte Entscheidungen (alle HOAI a.F.):**

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](#)

BGH, [Urt. v. 20.12.2007 – VII ZR 114/07](#), [BauR 2008, 695](#)

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

---

<sup>32</sup> OLG Stuttgart, Urt. v. 03.05.2007 - 19 U 13/05, [BauR 2009, 842](#) = IBR 2008, 742.

<sup>33</sup> vgl. dazu zum alten Recht: BGH, [Urt. v. 30.09.2004 – VII ZR 192/03](#), [BauR 2004, 1963](#) = MDR 2005, 389 = NJW 2005, 63 = NZBau 2004, 680 = ZfBR 2005, 59= ZfIR 2005, 478.