

Honorarordnung für Architekten und Ingenieure: HOAI

Messerschmidt / Niemöller / Preussner

2. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-76991-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

auch -externe Aspekte hinreichend belastbar zu prüfen. Vor allem muss das Erreichen der vorgesehenen Termine mit den eigenen bzw. den hinzugewonnenen personellen Kapazitäten für den Architekten/Ingenieur überhaupt machbar sein. Darüber hinaus muss kritisch überdacht werden, welche externen Gegebenheiten dem Erreichen der bonusbewährten Termine entgegenstehen können. Bei Auftreten entsprechender störender Einflüsse aus externen Gegebenheiten mit drohender Hinfälligkeit der bonibewährten Termine ist § 162 BGB zu beachten (vgl. im Einzelnen Messerschmidt BauR 2016, 745 (752 f.)).

IX. Beschleunigungshonorar

Die Honorierung von Beschleunigungsleistungen ist vom Grundsatz her eine Verhandlungsangelegenheit der an der Beschleunigungsvereinbarung beteiligten Parteien (vgl. Messerschmidt BauR 2016, 753). Die Bemessung des konkreten aufwandsbezogenen Honorars für Beschleunigungsleistungen ist unter Zugrundelegung der HOAI-Bemessungsparameter schwierig. Dass durch einen gedrängten und parallel geschalteten Ablauf von Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungstätigkeiten Mehrleistungen anfallen, steht allerdings außer Frage. So kann sich insbesondere ein erhöhter Personalkostenansatz im Zusammenhang mit den geschuldeten Planungstätigkeiten bei Ausführung von Beschleunigungsleistungen ergeben. Aus diesem Grunde wird der zusätzlich für Beschleunigungsleistungen anfallende Mehraufwand regelmäßig über zu vereinbarende Stundensätze, Tagespauschalen oder aber Mann-Monats-Sätze zwischen den Parteien vereinbart. Wie bei dem durch Bauzeitüberschreitung anfallenden Mehraufwand erscheint es rechtlich gleichermaßen angemessen, den aus einer (unvorhergesehenen) Verkürzung des Planungs- und Bauablaufes auf Seiten des Architekten/Ingenieurs entstehenden Mehraufwand zum Gegenstand einer aufwandsbezogenen Beschleunigungsvereinbarung zu machen.

Entscheiden sich die Parteien zum Erreichen bestimmter Zwischen- und Endtermine für einen zu gewährenden Bonus, so besteht zwischen ihnen hinsichtlich der Ausgestaltung Vertragsfreiheit. Ein derart vereinbarter Bonus stellt insoweit das Gegenstück zu einer termingebundenen Vertragsstrafenbewehrung dar; wie die Vertragsstrafe steht und fällt auch der Bonus mit dem Erreichen oder Nichterreichen der vertraglich vereinbarten Termine. Für die Bemessung des Bonus kommt es entscheidend auf die Größe des Planungs- und Bauvorhabens, die plan- und bauzeitlichen Verhältnisse sowie insbesondere auch den Umfang der vom Planer geschuldeten (Beschleunigungs-)Leistungen an. Der Auftraggeber wird vor allem bei der Bemessung des Bonus eine im Wesentlichen wirtschaftlich orientierte Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen vorzeitiger oder späterer Fertigstellung von Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsleistungen vornehmen. Bei der Vereinbarung zu Grund und Höhe des Bonus werden auch die Risiken aus § 162 BGB mit zu berücksichtigen sein (vgl. zu den Risiken Messerschmidt BauR 2016, 745 (757)).

D. Frühere Regelungen

Hierzu ist auf die Kommentierung zur alten Fassung zu verweisen (→ HOAI 2013 § 10 Rn. 1 ff.) 82

§ 11 Auftrag für mehrere Objekte

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

(2) Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen, die derselben Honorarzone zuzuordnen sind und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.

(3) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet wer-

den sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.

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

Überblick

§ 11 enthält Regelungen zur Honorarermittlung in Fällen, in denen ein Auftrag mehrere Objekte im Sinne der HOAI umfasst. Als Ausprägung des Trennungsprinzips stellt § 11 Abs. 1 den Grundsatz auf, dass bei einem Auftrag, der mehrere Objekte umfasst, die Honorare für jedes Objekt getrennt zu berechnen sind (→ Rn. 9). § 11 Abs. 2–4 beschäftigen sich sodann mit Fällen, in denen der Grundsatz der getrennten Honorarberechnung des Abs. 1 ausnahmsweise nicht gilt, dh nur ein gemindertes Honorar berechnet werden kann. So ist gem. § 11 Abs. 2 das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen, wenn ein Auftrag mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen derselben Honorarzone umfasst, die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen (→ Rn. 26). § 11 Abs. 3 regelt, dass immer dann Honorarminderungen in bestimmtem Umfang vorzunehmen sind, wenn ein Auftrag mehrere Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke umfasst, die im Wesentlichen gleich sind und im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen oder Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten Gegenstand eines einheitlichen Auftrags sind (→ Rn. 46). Maßgeblicher Leitgedanke des § 11 Abs. 4 ist, dass der Auftragnehmer bereits einen Auftrag von demselben Vertragspartner erhalten hat, der eine Arbeitsaufwandsersparnis mit sich bringt und daher bei einem neuen Auftrag über ein gleiches Gebäude, Ingenieurbauwerk oder Tragwerk § 11 Abs. 3 für die Prozentsätze der beauftragten Leistungsphasen in Bezug auf den neuen Auftrag auch dann anzuwenden ist, wenn die Grundleistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden sollen (→ Rn. 71).

Übersicht

	Rn.		Rn.
A. Rechtslage nach der HOAI 2021	1	2. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 2 ..	26
I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift	1	3. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 3 ..	46
II. Änderungen gegenüber der HOAI 2013	6	4. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 4 ..	71
III. Tatbestandsvoraussetzungen des § 11 ...	9	5. Sonderregelungen gegenüber § 11	79
1. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1 ..	9	6. Abdingbarkeit des Abs. 1	85
		B. Frühere Regelungen	86
		I. HOAI 2013	86
		II. HOAI 2009	88

A. Rechtslage nach der HOAI 2021

I. Bedeutung und Anwendungsbereich der Vorschrift

- 1 Abs. 1 ist eine Ausprägung des sog. **Trennungsprinzips**, welches besagt, dass die Honorare für mehrere Objekte grundsätzlich getrennt zu berechnen sind, und zwar unabhängig davon, ob diese Gegenstand eines oder mehrerer Aufträge sind. § 11 Abs. 1 ordnet das Trennungsprinzip durch die Bezugnahme auf den Begriff der „Objekte“ für alle Leistungsbilder einheitlich an.

Konsequenz des Trennungsprinzips ist, dass sich die Degression der Honorartafeln bei der Honorarermittlung nicht bemerkbar macht. Hingegen ergibt sich bei einer Nichtberücksichtigung des Trennungsprinzips bei der Honorarermittlung aufgrund der Degression der Honorartafeln bei der Zusammenfassung von mehreren Objekten ein wesentlich geringeres Honorar als bei deren getrennter Abrechnung. 2

Das Trennungsprinzip bewirkt, dass ein Planer, der einen Auftrag über mehrere Objekte erhält, honorarmäßig nicht schlechter steht als in einem Fall, in dem diese getrennt mehreren Planern in Auftrag gegeben werden. 3

Als Ausprägung des Trennungsprinzips stellt § 11 Abs. 1 den Grundsatz auf, dass bei einem Auftrag, der mehrere Objekte umfasst, die Honorare **für jedes Objekt getrennt zu berechnen** sind. Abs. 2–4 beschäftigen sich sodann mit Fällen, in denen der Grundsatz der getrennten Honorarberechnung des Abs. 1 ausnahmsweise nicht gilt, dh nur ein gemindertes Honorar berechnet werden kann. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass immer dann, wenn die Voraussetzungen von Abs. 2–4 bei mehreren Objekten nicht vorliegen, der Auftragnehmer für jedes Objekt ein getrenntes Honorar ohne Honorarminderung in Ansatz bringen kann. Dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis des Abs. 1 zu § 11 Abs. 2–4 hat zur Folge, dass der Auftraggeber, der sich auf § 11 Abs. 2–4 beruft, die Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 11 Abs. 2–4 trägt. Hingegen ist der Planer dafür, dass überhaupt mehrere Objekte vorliegen, beweibelastet (Steeger/Fahrenbruch/Randhahn Rn. 37). 4

Die Honorarminderung des § 11 greift nur im Hinblick auf Grundleistungen ein, nicht jedoch bei Besonderen Leistungen (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 6). Ob ein Neubau, Umbau, eine Modernisierung oder Instandhaltung bzw. Instandsetzung Gegenstand der Tätigkeit ist, ist für die Frage, ob § 11 Anwendung findet, unerheblich (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 6). 5

II. Änderungen gegenüber der HOAI 2013

§ 11 wurde unverändert in die HOAI 2021 übernommen. 6

Im Anwendungsbereich der HOAI 2013 führte ein Verstoß gegen das Trennungsprinzip in der Regel zu einer unzulässigen Mindestsatzunterschreitung, da sich aufgrund der Degression der Honorartafeln bei der Zusammenfassung von mehreren Objekten ein wesentlich geringeres Honorar ergibt als bei deren getrennter Abrechnung (OLG München IBRRS 2005, 0163; Scholtissek Rn. 4). 7

Da infolge der Entscheidung des EuGH v. 4.7.2019 (NJW 2019, 2529; → HOAI 2013 § 7 Rn. 1 ff.) die HOAI 2021 keine verbindlichen Mindest- und Höchstsätze mehr vorsieht, ergeben sich auch aus dem Trennungsprinzip keine preisrechtlichen Beschränkungen mehr, sodass im Anwendungsbereich der HOAI 2021 auch bei einem Auftrag für mehrere Objekte wirksam eine von § 11 Abs. 1 abweichende Honorarvereinbarung getroffen werden kann. 8

III. Tatbestandsvoraussetzungen des § 11

1. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 1

a) „Ein Auftrag“. Die Anwendung des Abs. 1 setzt zunächst voraus, dass ein einheitlicher Auftrag vorliegt. 9

b) „Objekte“. Nur Abs. 1 betrifft einen Auftrag für mehrere **Objekte**. Abs. 2 und Abs. 3 hingegen beschäftigen sich mit einem Auftrag für mehrere Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke. Abs. 4 nimmt sogar lediglich Gebäude, Ingenieurbauwerke oder Tragwerke in Bezug. Entsprechend der Definition des Begriffs „Objekt“ in § 2 Abs. 1, bezieht sich **Abs. 1** somit auf **Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung**. Abs. 2 und Abs. 3 hingegen schließen die Innenräume, Freianlagen und Anlagen der Technischen Ausrüstung sowie Abs. 4 die Innenräume, Freianlagen, Verkehrsanlagen und Anlagen der Technischen Ausrüstung von ihrem Anwendungsbereich aus. 10

Die Definition des **Gebäudes** in § 2 Nr. 2 HOAI 2009 als eine selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen, wurde weder in die HOAI 2013 noch in die HOAI 2021 übernommen. In der amtlichen Begründung zur 11

HOAI 2013 heißt es hierzu, dass sich gezeigt habe, dass die Definition des Gebäudes in der Praxis zu Abgrenzungsschwierigkeiten mit den Ingenieurbauwerken geführt habe, da auch diese häufig die Kriterien der Definition des Gebäudes erfüllen. Da für die preisrechtliche Zuordnung die Definition des Gebäudebegriffs nicht erforderlich sei, ist diese aus dem Katalog der Begriffsbestimmungen entfallen. Für die Praxis bleibe die Möglichkeit einer Negativabgrenzung zu anderen Objekten, zB im Anwendungsbereich der Ingenieurbauwerke gem. § 41, bestehen (amtliche Begründung, BR–Drs. 334/13, 136). Demzufolge ist wohl davon auszugehen, dass auf die Definition des Gebäudes zurückzugreifen ist, die schon im Anwendungsbereich der HOAI 1996 von einem Teil der Literatur herangezogen wurde. Hiernach wird zusätzlich zu der bisherigen Definition des Gebäudes in § 2 Nr. 2 HOAI 2009 gefordert, dass die bauliche Anlage für eine nicht nur vorübergehende Nutzung geeignet und bestimmt ist, um das Gebäude von Ingenieurbauwerken, die häufig auch von Menschen betreten werden können, jedoch gerade nicht für eine dauerhafte Nutzung geeignet und bestimmt sind, abgrenzen zu können (Koeble/Zahn HOAI 2013 C Rn. 40).

12 Leistungen für Innenräume sind nach § 34 Abs. 2 die Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion.

13 Infolge des Trennungsprinzips sind Leistungen bei Gebäuden und Leistungen bei Innenräumen innerhalb einer Gesamtmaßnahme getrennt abzurechnen, wenn diese von verschiedenen Auftragnehmern erbracht werden. Eine solche getrennt vorzunehmende Berechnung der Honorare für Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen bringt Abgrenzungsschwierigkeiten mit sich, da geklärt werden muss, welche Kosten bei welchem Leistungsbild in Ansatz zu bringen sind sowie ob ggf. Kosten bei beiden Leistungsbildern zu berücksichtigen sind (Korbion/Mantscheff/Vygen/Meurer Rn. 15). So sind als Kosten der Innenräume die Kosten zu verstehen, die für die Gestaltung der Innenräume anfallen. Da gem. § 33 Abs. 1 und Abs. 2 sowohl bei Ermittlung der anrechenbaren Kosten für das Gebäude als auch für Innenräume die Kosten der Baukonstruktion sowie die Kosten für die Technischen Anlagen maßgeblich sind, stellt sich die Frage, inwieweit hier überhaupt eine Abgrenzung der auf das Objekt „Gebäude“ einerseits und das Objekt „Innenräume“ andererseits entfallenden Kosten der Baukonstruktion und der Technischen Anlagen vorgenommen werden kann. Diese Abgrenzungsschwierigkeiten erledigen sich gem. **§ 37 Abs. 2** zumindest in den Fällen, in denen einem Auftragnehmer sowohl Grundleistungen für Innenräume in Gebäuden als auch für Grundleistungen für dieses Gebäude nach § 34 übertragen werden. Denn in diesen Fällen sind nach der Regelung des § 37 Abs. 2 die Grundleistungen für Innenräume bei der Vereinbarung des Honorars für die Grundleistungen am Gebäude zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nach dem Willen des Ordnungsgebers bei der Vereinbarung des Honorars für die Grundleistungen am Gebäude ein über dem Basishonorarsatz liegender Honorarsatz vereinbart werden soll, um dem erhöhten Aufwand für die Innenraumplanung Rechnung zu tragen. Aufgrund der Regelung des § 7 Abs. 1 muss eine solche Vereinbarung in Textform getroffen werden, um wirksam zu sein. Ungeachtet der wirksamen Vereinbarung eines über dem Basishonorarsatz liegenden Honorarsatzes sind im Falle der Beauftragung eines Auftragnehmers mit Grundleistungen für Innenräume und Grundleistungen für dieses Gebäude die anrechenbaren Kosten der Grundleistungen für Innenräume zu denen der Grundleistungen für Gebäude zu addieren und auf dieser Basis ein einheitliches Honorar zu ermitteln.

14 Da sich die in Anlage 10 Nr. 10.3 aufgeführten Objekte nicht auf Gebäude, sondern auf Innenräume beziehen, ist davon auszugehen, dass es innerhalb eines Gebäudes auch **mehrere Objekte „Innenräume“** geben kann (Korbion/Mantscheff/Vygen/Meurer Rn. 15). Insofern wird es bei der Ermittlung der jeweils maßgeblichen anrechenbaren Kosten für jedes Objekt der „Innenräume“ Abgrenzungsschwierigkeiten geben. Da die Objektlisten für die Innenräume an die für Gebäude angelehnt sind und darüber hinaus Leistungsbild und Honorierung für Leistungen für Gebäude und Innenräume in den §§ 33 ff. parallel geregelt sind, wird auch die Frage, ob mehrere Innenräume vorliegen, grundsätzlich anhand der Merkmale der technisch konstruktiven sowie der funktionalen Selbstständigkeit zu erfolgen haben (Steege/Randhahn, 1. Aufl. 2009, Rn. 9). Da sich die Anforderungen der Innenräume jedoch ganz wesentlich an der gewünschten Funktionalität orientieren, kann diese – anders als bei Gebäuden – nicht nachrangig zur konstruktiven Selbstständigkeit sein (Steege/Randhahn, 1. Aufl. 2009, Rn. 5). Im Ergebnis sind daher Räume bzw. Raumgruppen, die eine funktio-

nale Einheit bilden, dh die dieselbe Funktion erfüllen, zu einem Objekt der Innenraumplanung zusammenzufassen (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 20; Beck HOAI/Seifert/Berger Rn. 34). Dementsprechend stellen bspw. im Rahmen eines Schulneubaus alle Klassenzimmer (Funktion Unterricht) ein einheitliches Objekt der Innenraumplanung dar, wohingegen einer Aula oder einer Pausenhalle eine andere, selbstständige Funktion zukommt. Diese sind daher auch als eigenständige Objekte der Innenraumplanung anzusehen.

Unter **Freianlagen** versteht die HOAI gemäß der Definition in § 39 Abs. 1 planerisch gestaltete Freiflächen und Freiräume sowie entsprechend gestaltete Anlagen in Verbindung mit Bauwerken oder in Bauwerken und landschaftspflegerische Freianlagenplanungen in Verbindung mit Objekten. 15

Was unter dem Begriff „**Ingenieurbauwerke**“ zu verstehen ist, wird in § 41 festgelegt. Hiernach umfassen Ingenieurbauwerke Bauwerke und Anlagen der Wasserversorgung, Bauwerke und Anlagen der Abwasserentsorgung, Bauwerke und Anlagen des Wasserbaus, ausgenommen Freianlagen nach § 39 Abs. 1, Bauwerke und Anlagen für Ver- und Entsorgung mit Gasen, Feststoffen und wassergefährdenden Flüssigkeiten, ausgenommen Anlagen der Technischen Ausrüstung nach § 53 Abs. 2, Bauwerke und Anlagen der Abfallentsorgung, konstruktive Ingenieurbauwerke für Verkehrsanlagen sowie sonstige Einzelbauwerke, ausgenommen Gebäude und Freileitungsmaste. 16

Die Definition der **Verkehrsanlagen** findet sich schließlich in § 45, wonach diese Anlagen des Straßenverkehrs, ausgenommen selbstständige Rad-, Geh- und Wirtschaftswege und Freianlagen nach § 39 Abs. 1, Anlagen des Schienenverkehrs sowie Anlagen des Flugverkehrs umfassen. 17

Eine gesonderte Definition des **Tragwerks** findet sich in der HOAI nicht. Allerdings ist hinsichtlich des Objekts „Tragwerk“ in § 2 Abs. 1 zu beachten, dass es bei einem einheitlichen Gebäude oder Ingenieurbauwerk auch **mehrere getrennt abzurechnende Tragwerke** geben kann. Rein technisch betrachtet stellen Decken, Gründungen, Dachtragwerke usw jeweils „Tragwerke“ dar und sind grundsätzlich getrennt abzurechnen. Da dies jedoch zu kuriosen Ergebnissen und einer erheblichen Anzahl an Tragwerken innerhalb eines Objektes führen würde, ist ein „Tragwerk“ unter Berücksichtigung des Aspekts der Einheitlichkeit der Statik zu definieren, sodass sich ein Tragwerk auf die Lastabtragung vom Dach bis zu den Fundamenten bezieht (Korbion/Mantscheff/Vygen/Meurer Rn. 20). Ob sich die Tragwerke auf ein oder mehrere Gebäude beziehen, ist nicht relevant (Korbion/Mantscheff/Vygen/Seifert, 8. Aufl. 2013, Rn. 20). 18

Hingegen wird in § 53 Abs. 1 festgelegt, dass die Leistungen der Technischen Ausrüstung die Fachplanungen für Objekte umfassen. Welche **Anlagengruppen zur Technischen Ausrüstung** gehören, wird sodann in § 53 Abs. 2 geregelt. Hierzu zählen die Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Lufttechnischen Anlagen, Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Förderanlagen, nutzungsspezifische Anlagen und verfahrenstechnische Anlagen sowie die Gebäudeautomation und Automation von Ingenieurbauwerken. 19

c) „**Mehrere**“. Hinsichtlich der Frage, ob mehrere oder ein einheitliches Objekt vorliegen, ist nach der Rechtsprechung maßgeblich darauf abzustellen, ob die Bauteile in konstruktiver und funktioneller Hinsicht eine Einheit bilden (BGH NZBau 2012, 298; 2005, 285; OLG Düsseldorf NZBau 2007, 109; Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 14). Da die Unterscheidung hinsichtlich der Funktionalität weitgehend vom Nutzungswillen des Auftraggebers abhängt, ist bei der Beurteilung der Frage, ob mehrere Objekte vorliegen, in erster Linie auf die **technische bzw. konstruktive Selbstständigkeit** abzustellen (BGH NZBau 2012, 298; Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 14). Die funktionale Selbstständigkeit ist sodann in einem zweiten Schritt bei Zweifeln über die konstruktive Selbstständigkeit als zusätzliches Merkmal ausschlaggebend (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 15). Für die Beurteilung der konstruktiven Selbstständigkeit wiederum ist eine **Gesamtschau des betreffenden Objektes** geboten; **relevante Gesichtspunkte** sind **gemeinsame Versorgungsanlagen, gemeinsame Trennwände** oder **sonstige konstruktive Verbindungen** (so auch Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 15; Steeger/Fahrenbruch/Randhahn Rn. 9). So hat das OLG Hamm in einem Fall das Vorliegen nur eines Gebäudes bejaht, da es an gesonderten Haus-trennwänden mangelte und neben der konstruktiven auch die funktionelle Selbstständigkeit des Gebäudes fehlte, weil nur eine Heizung, eine Schornsteinanlage und ein übergreifender 20

Bodenraum vorhanden waren (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 15 unter Verweis auf OLG Hamm NJW-RR 1990, 522). Nach einer Entscheidung des OLG Jena ist von mehreren Gebäuden selbst dann auszugehen, wenn zwar gemeinsame funktionelle Technik vorliegt, allerdings gleichzeitig äußerlich getrennte Baukörper mit konstruktiver Unabhängigkeit und selbstständiger Erschließung gegeben sind (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 15 unter Verweis auf OLG Jena BeckRS 2003, 152532).

- 21 Mehrere **Freianlagen, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen** dürfen – wie bei den Gebäuden – dann vorliegen, wenn diese **technisch konstruktiv selbstständig** sind.
- 22 Auch die Frage, ob **mehrere Anlagen der Technischen Ausrüstung** vorliegen, dürfte sich anhand von **funktionalen und konstruktiven Gesichtspunkten** beurteilen. Maßgeblich ist somit, ob die Anlagenteile nach funktionellen und technischen Gesichtspunkten zu einer Einheit zusammengefasst sind (BGH NZBau 2002, 278). Allerdings ist nicht bereits deshalb von mehreren Anlagen auszugehen, weil diese selbstständig von anderen Anlagen einer Anlagengruppe funktionieren und getrennt an das öffentliche Netz angeschlossen werden (BGH IBR 2008, 162). Zudem ist – wie bereits erwähnt – im Zusammenhang mit technischen Anlagen **§ 54 Abs. 1** zu berücksichtigen, wonach grundsätzlich nicht nach Anlagen, sondern **nach Anlagengruppen abzurechnen** ist.
- 23 Hinsichtlich der Frage, wann von **verschiedenen Tragwerken** auszugehen ist, dürfte nichts anderes gelten als hinsichtlich der Gebäude und Innenräume. Verschiedene Tragwerke dürften daher immer dann vorliegen, wenn diese **hinsichtlich Konstruktion und Funktionalität selbstständig** sind und **sich die Berechnungsfaktoren nicht entsprechen** (Steege/Fahrenbruch/Randhahn Rn. 11). Da § 66 HOAI 1996 einen Auftrag für „mehrere Gebäude oder Ingenieurbauwerke mit konstruktiv verschiedenen Tragwerken“ voraussetzte, kann auf die hierzu entwickelten Grundsätze nicht einschränkungslos zurückgegriffen werden, da für § 11 unerheblich ist, ob mehrere Gebäude oder Ingenieurbauwerke vorliegen; maßgeblich ist vielmehr allein, ob mehrere selbstständige Tragwerke vorliegen. Somit können grundsätzlich auch innerhalb eines Gebäudes oder eines Ingenieurbauwerkes mehrere Tragwerke vorliegen, auch wenn dies angesichts der erforderlichen konstruktiven Selbstständigkeit der Ausnahmefall sein dürfte.
- 24 Die Frage, ob **mehrere Objekte** vorliegen, ist somit anhand **objektiver Gesichtspunkte einzelfallbezogen** zu beurteilen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein Objekt der gesonderten Abrechnung unterliegt, wenn es eine konstruktive Selbstständigkeit besitzt, also als selbstständige (Funktions-)Einheit besteht (OLG Rostock IBR 2000, 441 für die Tragwerksplanung und Neuenfeld/Dohna/Groscurth, Handbuch des Architektenrechts, Bd. 2, § 22 Rn. 3, 5 für Gebäude).
- 25 Fälle, in denen **an einem Gebäude sowohl Umbau- als auch Erweiterungsmaßnahmen** vorgenommen werden, sind **nicht von Abs. 1 erfasst**. Denn § 11 Abs. 1 setzt voraus, dass mehrere Objekte, also bspw. mehrere Gebäude, vorliegen. Ein Umbau, der gleichzeitig durch einen Anbau erweitert wird, führt jedoch noch nicht dazu, dass von mehreren Gebäuden auszugehen ist (Korbion/Mantscheff/Vygen/Seifert, Aktualisierungsband zur 7. Aufl. 2009, S. 65, unter Verweis auf OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 535 und Locher/Koeble/Frik/Locher, 10. Aufl. 2010, Rn. 17). Soweit Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an einem Objekt vorgenommen werden, handelt es sich dabei um ein einheitliches Objekt, weshalb Zuschläge nach den §§ 6 Abs. 2, 12 und 36 auf Basis des für das gesamte Objekt ermittelten Honorars zu berechnen sind.

2. Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 2

- 26 Das in Abs. 1 verortete Trennungsprinzip erfährt durch Abs. 2 eine Einschränkung. Denn gem. § 11 Abs. 2 ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen, wenn
- ein Auftrag
 - mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke
 - mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen
 - derselben Honorarzone umfasst, die

- im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang
 - als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen.
- Mit der Vorschrift des Abs. 2 ist eine **Honorarkürzung** verbunden, da sich im Falle der Anwendung des Abs. 2 – im Gegensatz zu Abs. 1 – die Degression der Honorartafeln der HOAI bei der Honorarberechnung voll bemerkbar macht.
- a) **„Ein Auftrag“**. Erste Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Abs. 2 ist, dass ein Auftrag, dh **ein einheitliches Vertragswerk** (Steeger/Randhahn, 1. Aufl. 2009, Rn. 21; Scholtissek, 1. Aufl. 2009, Rn. 12) über mehrere Objekte vorliegt.
- b) **„Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke“**. Abs. 2 findet nur auf **Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke** Anwendung. Innenräume, Freianlagen und Anlagen der Technischen Ausrüstung sind hingegen vom Anwendungsbereich des Abs. 2 nicht erfasst.
- c) **„Mehrere“**. Insoweit kann auf die Ausführungen zu Abs. 1 (→ Rn. 20) verwiesen werden.
- d) **„vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke“**. Gemäß Abs. 2 müssen „mehrere **vergleichbare**“ Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke vorliegen. Dies soll der besseren Systematisierung von Abs. 2 und Abs. 3 dienen. Denn die Wiederholungsregelung in Abs. 3 greift für im Wesentlichen gleiche Gebäude oder Tragwerke, wohingegen die Reduzierung über die Summe der anrechenbaren Kosten in Abs. 2 für „vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen“ gilt.
- Zudem ist die Zusammenrechnung der anrechenbaren Kosten gem. Abs. 2 nur **innerhalb einer Objektart** (mehrere Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke) möglich. Eine objektübergreifende Zusammenfassung scheidet hingegen aus (so auch Kooble/Zahn HOAI 2013 C Rn. 79 unter Verweis auf BGH NZBau 2004, 680 für die HOAI 2002). Dies hat der Gesetzgeber dadurch klar zum Ausdruck gebracht, dass „mehrere **vergleichbare**“ Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke vorliegen müssen. Da verschiedenartige Objekte, wie bspw. ein Gebäude und eine Verkehrsanlage, nie „vergleichbar“ sind, findet Abs. 2 nur innerhalb einer Objektart Anwendung.
- e) **„Weitgehend gleichartige Planungsbedingungen“**. Weitere Voraussetzung für eine Anwendung des Abs. 2 ist, dass „**weitgehend gleichartige Planungsbedingungen**“ gegeben sind. Nach der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 soll auf diese Weise „klargestellt werden, dass die Reduzierung des Honorars durch Zusammenrechnung der anrechenbaren Kosten aufgrund des geminderten Planungsaufwands zu rechtfertigen ist. Dieser resultiert aus gleichen Planungsbedingungen wie zum Beispiel Baugrund, Nutzungsart, bauliche Gestaltung“ (amtliche Begründung, BR-Drs. 334/13, 144). Eine darüberhinausgehende Definition des Begriffs „Planungsbedingungen“ findet sich in der HOAI oder der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 jedoch leider nicht. Fest steht daher lediglich, dass „Planungsbedingungen“ nicht mit den „Planungsanforderungen“ gem. § 5 Abs. 1 gleichzusetzen oder aus den Bewertungsmerkmalen abzuleiten sind, die für die Einordnung von Objekten in die unterschiedlichen Honorarzonen maßgeblich sind. Denn die Einordnung in dieselbe Honorarzone unter Heranziehung der Bewertungsmerkmale ist neben den geforderten „weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen“ eine weitere Tatbestandsvoraussetzung für die Anwendung des Abs. 2.
- Mangels ausdrücklicher Definition des Begriffs „Planungsbedingungen“ ist vor dem Hintergrund der Ausführungen des Gesetzgebers in der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 davon auszugehen, dass „Parameter und Randbedingungen der Planung, die den Planungsaufwand bestimmen, „Planungsbedingungen“ im Sinne der Vorschrift sind bzw. sein können“ (Hebel HOAI 2013, 3. Aufl. 2013, S. 185 f.).
- Diese Planungsbedingungen dürften immer dann „weitgehend gleichartig“ iSd § 11 Abs. 2 sein, wenn für das weitere Gebäude, Ingenieurbauwerk, die Verkehrsanlage oder das Tragwerk die Planung nicht vollständig neu erbracht werden muss, sondern sich der in der amtlichen Begründung zur HOAI 2013 erwähnte geminderte Planungsaufwand dadurch einstellt, dass bei der Planung des weiteren Objekts bereits für das erste Objekt erbrachte Planungsleistungen übernommen werden können.
- f) **„Derselben Honorarzone“**. Eine Anwendung des Abs. 2 setzt des Weiteren voraus, dass die mehreren vergleichbaren Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Trag-

werke derselben Honorarzonen angehören, was sich nach § 5 beurteilt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planungsanforderungen einzelner Bewertungsmerkmale bei einzelnen Objekten durchaus voneinander abweichen können, soweit letztlich die Honorarzonen dieselben sind (Korbion/Mantscheff/Vygen/Meurer Rn. 25).

- 37 **g) „Zeitlicher und örtlicher Zusammenhang“.** Hinsichtlich des geforderten „zeitlichen und örtlichen Zusammenhangs“ ist zu beachten, dass diese Voraussetzungen im Falle des § 11 Abs. 2 **kumulativ** vorliegen müssen.
- 38 Ein zeitlicher und örtlicher Zusammenhang soll dann vorliegen, wenn zwischen den betreffenden Objekten eine **räumliche Nähe** besteht, die eine einheitliche Bearbeitung der mehreren Vorhaben ermöglicht und hierdurch ein Aufwand entsteht, der nicht nennenswert größer ist als bei nur einem Objekt (OLG Düsseldorf BauR. 1982, 597), und sich die **Ausführung der Objekte zeitlich zumindest teilweise überschneidet**. Allerdings wird insoweit auch die Auffassung vertreten, dass eine teilweise Überschneidung der Ausführung für einen zeitlichen Zusammenhang nicht genügt, vielmehr sich die Planungsphasen hinsichtlich der einzelnen Objekte zumindest überschneiden müssen, der zeitliche Abstand also so gering sein muss, dass sich dieser noch deutlich im geringeren Aufwand des Planers niederschlägt (Steeger/Fahrenbruch/Randhahn Rn. 17). Hierfür spricht, dass Abs. 2 ausdrücklich fordert, dass die mehreren Objekte in zeitlichem und örtlichem Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme nicht nur errichtet, sondern auch geplant werden (sollen). Dass das Planen eines Objekts zeitlich mit dem Errichten eines anderen zusammentrifft, dürfte daher ebenfalls nicht genügen. Vielmehr ist angesichts des Wortlauts des Abs. 2 davon auszugehen, dass **sowohl die Planung als auch die Errichtung** der mehreren Objekte jeweils in **zeitlichem und örtlichem Zusammenhang** stehen müssen.
- 39 Ein **örtlicher Zusammenhang** ist jedenfalls dann gegeben, wenn die betreffenden Objekte **in direkter Nachbarschaft errichtet** werden. Wann nicht mehr von einem örtlichen Zusammenhang ausgegangen werden kann, ist hingegen umstritten. So soll ein örtlicher Zusammenhang nach dem Sinn und Zweck der Norm dann nicht mehr angenommen werden können, wenn der Planer seiner Leistung unterschiedliche örtliche Gegebenheiten zugrunde legen muss, zB weil die geologischen Verhältnisse abweichen (Steeger/Fahrenbruch/Randhahn Rn. 18). Allerdings wird in einem solchen Fall bereits das Merkmal der „weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen“ nicht mehr gegeben sein.
- 40 **h) „Als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet“.** Weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 11 Abs. 2 ist, dass die mehreren Objekte als „Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen“.
- 41 Erforderlich ist somit zunächst ein einheitliches Projekt, welches die Merkmale „örtlicher und zeitlicher Zusammenhang“ miteinander verknüpft und als sog. Gesamtmaßnahme eine übergeordnete Planungskonzeption aufweist (Locher/Koeble/Frik/Locher Rn. 27). Bei einer derartigen Gesamtmaßnahme kann es sich bspw. um eine Reihenhaussiedlung, Fabrikhalle, Wohnsiedlung, einen Industriepark, eine Ferienanlage oder eine Hotelanlage mit mehreren Gebäuden handeln (Morlock/Meurer HOAI-HdB, 7. Aufl. 2010, Rn. 766 f.). Zwar können grundsätzlich auch verschiedenartige Objekte, bspw. ein Gebäude und ein Ingenieurbauwerk, Teil einer Gesamtmaßnahme sein; eine Anwendung des Abs. 2 wird jedoch daran scheitern, dass diese Objekte nicht vergleichbar sind und keine weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen aufweisen.
- 42 Offenbar infolge der Verwendung des Begriffs „sollen“, vertreten Morlock/Meurer die Auffassung, dass die Absicht des Auftraggebers, die mehreren Objekte als Teil einer Gesamtmaßnahme planen und errichten zu lassen, ausreichen soll; hingegen sei es nicht erforderlich, dass die Umsetzung dann auch noch gemeinsam erfolgt (Morlock/Meurer HOAI-HdB, 7. Aufl. 2010, Rn. 920). Vor dem Hintergrund, dass die in § 11 Abs. 2 vorgesehene Addition der anrechenbaren Kosten nur durch einen verminderten Planungs- und Objektüberwachungsaufwand des Planers gerechtfertigt ist, kann die vorerwähnte Auffassung von Morlock/Meurer nicht geteilt werden. Vielmehr setzt nach diesseitiger Auffassung eine Anwendung des Abs. 2 zwingend voraus, dass das Objekt einerseits im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang und andererseits auch tatsächlich als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet wird. Andernfalls ist gerade kein Rationalisierungseffekt gegeben, der eine Honorarreduzierung rechtfertigt.
- 43 Begrüßenswert ist, dass Abs. 2 nur auf die Planung und Errichtung als Teil einer Gesamtmaßnahme abstellt, es jedoch keine Rolle spielt, ob die Objekte später auch als Teil einer