



HONORIERUNG FÜR MEHRERE GEBÄUDE NACH § 11 HOAI

§ 11 Abs. 1 Satz 1 HOAI statuiert den Grundsatz, dass mehrere Objekte – insbesondere Gebäude – im Rahmen eines Auftrages jeweils getrennt abzurechnen sind. Hintergrund dieser Regelung ist die Überlegung, dass aufgrund der degressiven Kostenkurve innerhalb der Honorartafeln eine einfache Addition der anrechenbaren Kosten für sämtliche Gebäude im Verhältnis zum Arbeitsaufwand zu einem unbilligen Ergebnis für den Architekten führen würde. Soweit es sich bei den einzelnen Objekten allerdings um gleichartige Gebäude handelt, ist der erhöhte Arbeitsaufwand für den Planer begrenzt. Daher beinhalten die Absätze 2 und 3 aus § 11 HOAI Fallkonstellationen, in denen bei der Planung mehrerer Gebäude Honorarminderungen zu berücksichtigen sind. Für die Regelung aus § 11 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HOAI, die erst mit der HOAI 2009 eingeführt wurde, wird auf den vorstehenden Aufsatz verwiesen.

▪ ANWENDUNGSBEREICH

§ 11 HOAI steht im allgemeinen Teil der HOAI und regelt die Abrechnungsmodalitäten bei Aufträgen für mehrere Objekte. Damit findet die Vorschrift auf sämtliche Objekte im Sinne von § 2 Nr. 1 HOAI Anwendung (Gebäude, raumbildende Ausbauten, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Tragwerke und Anlagen der technischen Ausrüstung).

Die Systematik des § 11 HOAI gestaltet sich derart, dass die in Abs. 1 niedergelegte getrennte Berechnung den Regelfall bildet, während die in den Absätzen 2 und 3 enthaltenen Honorarminderungen als Ausnahmenvorschriften anzusehen sind und daher einer engen Auslegung unterliegen.

▪ VERTRAGSKLAUSELN UND § 11 HOAI

Im Rahmen der Vertragsgestaltung stellt sich die Frage, inwieweit § 11 HOAI eine zwingende Regelung darstellt bzw. inwieweit durch vertragliche Klauseln hiervon abgewichen werden darf. Der Grundsatz einer getrennten Berechnung für jedes Objekt kann durch entgegenstehende Vertragsklauseln, die beispielsweise eine Honorarberechnung nach den Gesamtkosten des Auftrages vorsehen, nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, sofern sie zu einer Mindestsatzunterschreitung führen¹. Dieselbe Folge ergibt sich für Honorarminderungen, die unabhängig von den einzelnen Anforderungen aus den Absätzen 2 und 3 erfolgen sollen. Bei Pauschalpreisvereinbarungen bilden die unter Berücksichtigung von § 11 HOAI errechneten Mindest- und Höchstsätze den zulässigen Rahmen der Pauschalierung.

¹ OLG München, Urteil vom 15.09.2004 – Az.: 27 U 938/99



Wegen des Regel-Ausnahme-Verhältnisses des Absatzes 1 im Verhältnis zu den Absätzen 2 und 3 muss im Zweifelsfall der Auftraggeber die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Minderungstatbestandes darlegen und beweisen.

▪ **DER TRENNUNGSGRUNDSATZ AUS § 11 ABS. 1 HOAI**

Absatz 1 besagt, dass bei Vorliegen eines Auftrages über mehrere Objekte grundsätzlich jedes Objekt getrennt zu berechnen ist.

Die erste Voraussetzung, wonach ein Auftrag vorliegen muss, bereitet in der Regel keine Probleme. Irrelevant für die Bewertung dieser Frage ist der Umstand, ob dieser einheitliche Auftrag durch eine oder mehrere Personen vergeben wurde. Auch bei der Bauherrengemeinschaft, die gemeinsam einen Architekten mit Planungsleistungen für mehrere Gebäude beauftragt, ist die Prämisse des einen Auftrages erfüllt. Sofern mehrere Einzelaufträge erteilt werden, sind diese als verschiedene Verträge getrennt abzurechnen. Hierbei ist allerdings zu prüfen, ob möglicherweise die Honorarminderung aus Absatz 3 zu berücksichtigen ist.

Deutlich schwieriger kann sich die Feststellung hinsichtlich des Vorliegens mehrerer Objekte – insbesondere Gebäude – darstellen. Unzweifelhaft ist dieses Kriterium erfüllt, wenn zwischen den Gebäuden eine räumliche Trennung besteht und jedes Gebäude für sich eine »bauliche Eigenständigkeit« aufweist. Jedoch auch bei fehlender räumlicher Trennung kann es sich um mehrere Gebäude handeln, soweit in konstruktiver und funktioneller Hinsicht die Einzelobjekte ihre Selbständigkeit als bauliche Einheit wahren². Für die Bewertung dieser Frage bedarf es einer konkreten Betrachtung im Einzelfall. Indizien/Kriterien können dabei sein:

- Trennung durch Brandschutzwände
- gemeinsame/getrennte Treppenanlagen, Bauteile, Versorgungsanlagen, sanitäre Einrichtungen etc.
- Verbindungsgänge, Durchgänge und verbindende Überdachungen
- gleiche oder unterschiedliche Nutzung/Funktion.

Die Grundbuchsituation ist in der Regel ein wenig aussagekräftiges Indiz, da das Grundbuch grundstücksbezogen und nicht gebäudebezogen angelegt ist. Irrelevant sind zudem die Umstände, ob die Objekte einem gemeinsamen, übergeordneten Zweck dienen und ob für diese Objekte eine einheitliche Genehmigungsplanung gefertigt wird³. Hier könnte allerdings ggf. § 11 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HOAI zum Tragen kommen.

² BGH, Urteil vom 24.01.2002 – Az.: VII ZR 461/00

³ KG, Urteil vom 11.02.2003 – Az.: 15 U 366/01



Beispiele für mehrere Gebäude bilden:

- Reihenhäuser mit eigenen Versorgungsanlagen. Bei einer zentralen Versorgungs- und Entsorgungsanlage kann – je nach Einzelfall – die Selbständigkeit der Einzelhäuser entfallen.
- Schulkomplex aus mehreren Unterrichtsgebäuden, Turnhalle, Aula und Hausmeisterwohnung (in der Regel auch dann noch, wenn die Einzelgebäude durch Pausengänge verbunden sind)
- Kasernenanlage mit getrennten Mannschaftsunterkünften, Kantine, Verwaltungsgebäude und Gerätehallen
- Fabrikanlage mit getrennt aufgegliederten Fabrikhallen, Lager- und Verwaltungsgebäuden
- Universität mit Trakten für Hörsäle, Kliniken, Bücherei, Mensa und Verwaltungsgebäude
- Bei Tiefgaragen ist zu differenzieren. Sofern sich die Tiefgarage unter einem Gebäude befindet und ausschließlich diesem dient, ist sie als Einheit mit dem darüber liegenden Gebäude einzustufen. Eine einheitliche Tiefgarage zwischen oder unter getrennten Häusern ist als eigenständiges Ingenieurbauwerk anzusehen.

Der gleichzeitige Um- und Anbau an ein bestehendes Gebäude betrifft nicht die Regelung aus § 11 HOAI, sondern stellt verschiedene Leistungen an einem Gebäude dar.

▪ DIE HONORARMINDERUNG AUS § 11 ABS. 2 HOAI

Unter Beibehaltung des Trennungsgrundsatzes sind gemäß § 11 Abs. 2 HOAI bei einem Auftrag über mehrere im Wesentlichen gleichartige Objekte, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden, für die wiederholten Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 7 Abschläge vom Honorar vorgesehen. Auch bei Typenplanungen und Serienbauten sind diese Minderungen zu berücksichtigen.

Zunächst einmal muss wieder die Voraussetzung »ein Auftrag« erfüllt sein.

Weiterhin muss es sich um ein »im Wesentlichen gleichartiges Gebäude« handeln. Die wesentliche Gleichartigkeit ist zu bejahen, wenn Veränderungen nur ganz nebensächliche Punkte betreffen und für die Konstruktion sowie die sonstige bauliche Gestaltung unerheblich sind. Ein gewichtiges Bemessungskriterium zur Beantwortung dieser Frage ist der Planungsmehraufwand. Verursachen die Abweichungen einen erheblichen Mehraufwand bei der Planung, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um im Wesentlichen gleichartige Gebäude handelt. Das OLG Düsseldorf hat in einer Entscheidung vom 15.06.1982 beispielsweise festgestellt, dass trotz Spiegelgleichheit von Keller und Erdgeschoss zweier Haushälften die Gleichartigkeit zu verneinen ist, wenn das Obergeschoss des einen Hauses mit einer Wohnung und das des Nachbarhauses mit zwei Wohnungen ausgestaltet werden soll. In einem weiteren Beispielsfall des OLG Celle wurde die Gleichartigkeit ebenfalls abgelehnt, da eines der Gebäude einen zusätzlichen Vorbau mit einer Grundfläche von 2 x 4 m vorsah, der sämtliche Geschosse umfassen sollte.



▪ ZEITLICHER ODER ÖRTLICHER ZUSAMMENHANG

Weitere Voraussetzung für die Minderung des Honorars ist das Vorliegen eines zeitlichen oder örtlichen Zusammenhangs. Ausreichend ist folglich, wenn eine der Alternativen erfüllt ist.

Von einem zeitlichen Zusammenhang bei der Ausführung ist auszugehen, wenn sich die Planungszeiten innerhalb der Leistungsphasen 1 bis 7 zumindest teilweise überschneiden. Eine Deckungsgleichheit ist nicht erforderlich.

Von einem örtlichen Zusammenhang ist in der Regel auszugehen, wenn die betreffenden Gebäude auf dem gleichen Grundstück oder dem Nachbargrundstück errichtet werden sollen. Nach überwiegender Auffassung wird es ebenfalls als ausreichend erachtet, wenn sich das zweite Grundstück in der näheren Umgebung – beispielsweise auf der gegenüberliegenden Straßenseite – befindet. Hier bedarf es einer Einzelfallbetrachtung. Nach der Zielrichtung des § 11 HOAI ist insbesondere darauf abzustellen, ob aufgrund der verschiedenen Orte für den Architekten ein erhöhter Arbeitsaufwand entsteht.

▪ GLEICHE BAULICHE VERHÄLTNISSE

Die bereits benannten Voraussetzungen für eine Honorarminderung hinsichtlich der Konstruktion (im Wesentlichen gleichartige Gebäude/zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang) sind zudem noch um das Kriterium der »gleichen baulichen Verhältnisse« zu ergänzen. Bezugspunkt für die Bewertung dieser Frage sind ausschließlich die Leistungen des Architekten aus den Leistungsphasen 1 bis 7. Unterschiedliche Verhältnisse, die sich lediglich auf die Leistungsphase 8 auswirken (z. B. Witterung/Jahreszeit), finden keine Berücksichtigung.

Von ungleichen baulichen Verhältnissen ist beispielsweise bei nicht nur unwesentlichen Abweichungen hinsichtlich der Bodenverhältnisse, Gründung, Topographie, den Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung oder den Voraussetzungen aufgrund unterschiedlicher Bebauungspläne oder Baugebiete, die verschiedene Planungsanforderungen aufwerfen, auszugehen.

▪ TYPENPLANUNG UND SERIENBAUTEN

Im Rahmen von Typenplanungen und Serienbauten sind ebenfalls die Honorarminderungen aus § 11 Abs. 2 HOAI zu berücksichtigen. Dabei spielen in diesen Fällen die Kriterien des zeitlichen oder örtlichen Zusammenhangs sowie der gleichen baulichen Verhältnisse keine Rolle. Die Honorarminderung ist hiervon unabhängig vorzunehmen.



Unter einer Typenplanung ist die Planung für ein identisches Gebäude zu verstehen. Demgegenüber liegen Serienbauten vor, wenn die Gebäude nach einem im Wesentlichen gleichen Entwurf ausgeführt werden. Hierbei sind folglich geringfügige Abweichungen möglich. Für die Qualifizierung als Typenplanung oder als Serienbau ist im Unterschied zu den im Wesentlichen gleichartigen Gebäuden zusätzlich zu fordern, dass die Leistungen des Architekten von vornherein auf eine vielfache Verwendung in unveränderter Form ausgerichtet sind (»Katalogbauten«).

▪ BERECHNUNG DER HONORARMINDERUNG

Bei der Abrechnung von Wiederholungsleistungen ist der Grundsatz der getrennten Berechnung für jedes Gebäude beizubehalten. Die Wiederholungen sind allerdings mit einem Abschlag in den Leistungsphasen 1 bis 7 – also nicht hinsichtlich der Leistungsphasen 8 und 9 – zu versehen. Im Einzelnen ist die Honorarberechnung wie folgt vorzunehmen:

- Das erste Gebäude darf nach §§ 32 ff. HOAI voll abgerechnet werden.
- Für die erste bis vierte Wiederholung (zweites bis fünftes Gebäude) ist die Vergütung für die Leistungsphasen 1 bis 7 um 50 % zu kürzen.
- Für die fünfte bis siebte Wiederholung (sechstes bis achtes Gebäude) ist die Vergütung für die Leistungsphasen 1 bis 7 um 60 % zu kürzen.
- Ab der achten Wiederholung (ab dem neunten Gebäude) ist eine Honorarminderung in den Leistungsphasen 1 bis 7 von 90 % vorzunehmen.
- Die Leistungsphasen 8 und 9 sind von der Honorarminderung nicht betroffen. Sie können voll abgerechnet werden.
- Besondere Leistungen, die zu den Grundleistungen hinzutreten, werden von § 11 HOAI nicht erfasst.

Dieses System soll durch die nachfolgende Beispielberechnung verdeutlicht werden. Dem Beispiel ist die Abrechnung von neun gleichen Gebäuden zugrunde gelegt.

- Anrechenbare Kosten je Haus: 200.000 Euro
- Honorar für das erste Haus, Honorarzone III, Mindestsatz:
 - Leistungsphasen 1 bis 9 (100 %): 23.745,00 Euro
- Honorar für die erste bis vierte Wiederholung:
 - Leistungsphasen 1 bis 7 (66 %), 50 % Honorarminderung:
 $4 \times 23.745,00 \text{ Euro} \times 66 \% \times 50 \% = 31.343,40 \text{ Euro}$
 - Leistungsphasen 8 und 9 (34 %):
 $4 \times 23.745,00 \text{ Euro} \times 34 \% = 32.293,20 \text{ Euro}$
- Honorar für die fünfte bis siebte Wiederholung:
 - Leistungsphasen 1 bis 7 (66 %), Honorarminderung 60 %:
 $3 \times 23.745,00 \text{ Euro} \times 66 \% \times 40 \% = 18.806,04 \text{ Euro}$
 - Leistungsphasen 8 bis 9 (34 %):
 $3 \times 23.745,00 \text{ Euro} \times 34 \% = 24.219,90 \text{ Euro}$



- Honorar für die achte Wiederholung:
 - Leistungsphasen 1 bis 7 (66 %), Honorarminderung 90 % :
 $1 \times 23.745,00 \text{ Euro} \times 66 \% \times 10 \% = 1.567,17 \text{ Euro}$
 - Leistungsphasen 8 bis 9 (34 %):
 $1 \times 23.745,00 \text{ Euro} \times 34 \% = 8.073,30 \text{ Euro}$
- Gesamthonorar (netto): 140.048,01 Euro.

Hinsichtlich der anrechenbaren Kosten ist zu berücksichtigen, dass bei nur im Wesentlichen gleichartigen Gebäuden die anrechenbaren Kosten voneinander abweichen können. In diesen Fällen muss für jedes einzelne Gebäude die Abrechnung auf Basis der unterschiedlichen anrechenbaren Kosten und unter Berücksichtigung der Minderungssätze vorgenommen werden.

Voraussetzung für den Honorarminderungsanspruch in den Fällen des Absatzes 3 ist jedoch ebenfalls das Vorliegen eines zeitlichen oder örtlichen Zusammenhangs sowie gleicher baulicher Verhältnisse. Bei Typenplanungen und Serienbauten findet Abs. 3 keine Anwendung, so dass das Honorar in voller Höhe abzurechnen ist.

▪ **NACHFOLGEAUFTRÄGE**

§ 11 Abs. 3 HOAI enthält eine Regelung, nach der bei Nachfolgaufträgen die in Abs. 2 enthaltenen Honorarminderungen gleichfalls zu berücksichtigen sind. Dieses geschieht unter folgenden Voraussetzungen:

- Der Architekt hat für einen Auftraggeber Planungsleistungen für ein Gebäude erbracht.
- Der Architekt wird vom gleichen Auftraggeber im Rahmen eines neuen Planungsvertrages damit beauftragt, ein weiteres im Wesentlichen gleichartiges Gebäude zu planen.
- Für das neue Gebäude liegen die gleichen baulichen Verhältnisse vor.

Soweit diese Voraussetzungen gegeben sind, hat der Architekt dieselben Honorarminderungen, wie bereits zu Abs. 2 dargestellt, vorzunehmen. In Unterschied zu Abs. 2 erfordert die Regelung in Abs. 3 nicht das Vorliegen eines zeitlichen oder örtlichen Zusammenhangs, um eine Honorarminderung zu begründen. Sachlich ist dieser Unterschied zu Abs. 2 nicht gerechtfertigt. Er führt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Architekten. Gleichwohl ist der Verzicht auf das Kriterium des zeitlichen oder örtlichen Zusammenhangs durch den Gesetzgeber ausdrücklich aufgenommen worden und damit bindend.

▪ **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Architekt hat bei der Beauftragung mit Planungsleistungen für mehrere Gebäude die Vergütung für jedes Gebäude im Grundsatz getrennt zu berechnen. Durch diesen Grundsatz, der auch bei den meisten anderen Architekten- und Ingenieurleistungen Anwendung findet, werden Unbilligkeiten bei der Honorierung durch die degressive Kostenkurve in den Honorartafeln vermieden.



In den Ausnahmefällen der Absätze 2 und 3 aus § 11 HOAI – welche eng auszulegen sind – muss der Architekt Honorarminderungen für Wiederholungsleistungen berücksichtigen. Diese Minderungen betreffen ausschließlich die Leistungsphasen 1 bis 7. Die Leistungsphasen 8 und 9 sind – da in diesen Fällen durch die Gleichartigkeit der Gebäude keine Arbeitersparnis erfolgt – voll abzurechnen. Die Regelungen in § 11 HOAI können durch allgemeine Geschäftsbedingungen weder ausgesetzt noch eingeschränkt werden, sofern hierdurch die Mindest- oder Höchstsätze der HOAI unter bzw. überschritten werden⁴.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand 12/2011

⁴ 23 BGH, Urteil vom 16.12.2004 – Az.: VII ZR 16/03