

## Schnittstellenprobleme bei „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“

### A. Ausgangslage

In früheren Fassungen der HOAI (HOAI a.F.) regelte die Vorschrift des § 25 Abs. 1, dass Leistungen bei raumbildenden Ausbauten nicht gesondert abgerechnet werden dürfen, wenn von einem Architekten diese neben den Leistungen bei Gebäuden erbracht werden. Die Vorschrift ging damit davon aus, dass isolierte Leistungen bei raumbildenden Ausbauten eher als Ausnahmefall anzusehen sind. Dem Regelungsinhalt der Norm lag offensichtlich die Erkenntnis zugrunde, dass bei Leistungen bei Gebäuden regelmäßig auch Parallelleistungen bei raumbildenden Ausbauten erforderlich sind. Objekte des raumbildenden Ausbaus waren daher in der Vergangenheit also eher nachrangig zu betrachten. Insofern liegen für raumbildende Ausbauten auch nur wenige gerichtliche Entscheidungen und auch nur spärliche Ausführungen in der Kommentarliteratur vor.

Mit der Neufassung der HOAI wurde die Vorschrift des § 25 Abs. 1 HOAI allerdings gestrichen. Damit kann es keinen Zweifel geben, dass es dem Willen des Verordnungsgebers entspricht, dass Leistungen bei Gebäuden und bei raumbildenden Ausbauten – anders als nach den bisherigen Fassungen der HOAI – nunmehr getrennt abzurechnen sind<sup>1</sup>. Der Verordnungsgeber hat dies mit systematischen Erwägungen begründet<sup>2</sup>. Offenbar sollen die Objekte „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“ gleichrangig nebeneinander stehen.

Die Frage, was unter „Leistungen bei Gebäuden“ und „Leistungen bei raumbildende Ausbauten“ zu verstehen ist, wie diese Objekte in sich begrenzt und vor allem, wie sie gegeneinander abzugrenzen sind, wird damit zu einem neuen Brennpunkt.

---

<sup>1</sup> Absolut h.M.: Locher/Koeble/Frik, 10. Aufl., § 32 Rdn. 26-28; Korbion/Mantscheff/Vygen, Ergänzungsband zur 7. Aufl., § 11, S. 63; Berger/Fuchs, 2. Aufl., Rd. 195 und 227; Morlock/Meurer, 7. Aufl., S. 245, Rdn. 896 und S. 248 f., Rdn. 912-913; Seifert, „Zur getrennten Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildende Ausbauten“, [www.werner-online.de](http://www.werner-online.de), Forum HOAI, Fachbeiträge

<sup>2</sup> Amtl. Begründung zum Wegfall des § 25 Abs. 1 HOAI a.F.: „Die Vorschrift wird gestrichen, da Absatz 1, wonach keine parallele Honorarberechnung für Leistungen bei Gebäuden und raumbildendem Ausbau zulässig ist, systemwidrig ist. Nach der HOAI werden alle Leistungsbilder getrennt honoriert. Dies entspricht auch dem Vorschlag des Statusberichts (Kapitel 10, Seite 45).“

## B. Gebäude und raumbildende Ausbauten

### I. Objektbegriffe

#### 1. Gebäude

Mit der HOAI 2009 wird der Begriff des Gebäudes erstmals definiert und zwar als „selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ (§ 2 Nr. 2 HOAI). Dabei handelt es sich um eine sehr weitreichende Bestimmung auf der Grundlage der Musterbauordnung, die über das Verständnis des Gebäudebegriffs i.S. der HOAI a.F. deutlich hinaus geht<sup>3</sup>.

Sowohl nach neuer HOAI als auch nach den bisherigen Fassungen der HOAI ist für ein Gebäude zunächst charakteristisch, dass es gleichsam eine unbewegliche Hülle darstellt, die zumindest überdeckt sein muss. Zu einem Gebäude gehören sicherlich auch Innenwände, mindestens soweit diese dem Tragverhalten des Gebäudes dienen bzw. dafür notwendig sind.

Abgesehen von preisrechtlichen Überlegungen, gehören nach traditionellem Verständnis zu einem Gebäude auch alle fest eingebauten, nichttragenden Wände und gegebenenfalls auch Ausbauten, wie z.B. Beläge und Bekleidungen. Solche Baukonstruktionen sind zumindest unbeweglich, durch Verwendung von Arbeit und Material hergestellt und fest mit dem Erdboden verbunden. Damit erfüllen diese Konstruktionen alle Voraussetzungen, wie sie für die Zugehörigkeit mit dem Gebäude immanent sind<sup>4</sup>. Aber auch Anlagen der technischen Ausrüstung, die sich im Gebäude befinden, wurden durch „Verwendung von Arbeit und Material“ hergestellt und sind fest mit Grund und Boden verbunden. Nach allgemeinem Verständnis (z.B. in der Immobilienwirtschaft) sind folglich auch die entsprechenden technischen Anlagen wesentlicher Bestandteil des Gebäudes (§ 95 BGB).

Damit zeigt sich, dass der Begriff „Gebäude“ in preisrechtlicher Hinsicht sehr viel enger zu verstehen ist, als nach allgemeinem Ver-

---

<sup>3</sup> Locher/Koebler/Frik, 10. Aufl. § 2 Rdn. 6

<sup>4</sup> Locher/Koebler/Frik, 10. Aufl. § 2 Rdn. 5

ständnis. „Technische Ausrüstung“ ist nach der HOAI jedenfalls nicht der Teil der Gebäudeplanung. In gleicher Weise ist auch der „raumbildende Ausbau“ von der Gebäudeplanung abzugrenzen. Fraglich ist dann aber, ob auch nichttragende Wände Teil des als Objekt definierten „Gebäudes“ i.S. von § 2 Nr. 2 HOAI sein können, wenn preisrechtlich zwischen „Gebäude“ auf der einen und „raumbildende Ausbauten“ auf der anderen Seite abzugrenzen ist.

## 2. Raumbildende Ausbauten

In allen Fassungen der HOAI ist der „*Raumbildende Ausbau*“ als Objekt einheitlich definiert. Demnach handelt es sich dabei um „*die innere Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion*“ (§ 2 Nr. 8 HOAI bzw. § 3 Nr. 7 HOAI a.F.). Den allgemein üblichen und auch für Laien mehr oder weniger verständlichen Begriff der „Innenarchitektur“ kennt die HOAI demgegenüber nicht. Schon begrifflich aber auch inhaltlich sind „*raumbildender Ausbau*“ von „*Innenarchitektur*“ gegeneinander abzugrenzen.

Unter „Innenarchitektur“ versteht man die Symbiose aus Planung und Gestaltung von Innenräumen mit dem Ziel, das körperliche, geistige und soziale Wohlbefinden der Menschen in den Räumen zu gewährleisten<sup>5</sup>. Bei der „**Innenarchitektur**“ geht es also im Ergebnis nur um die innere Gestaltung von Bauwerken. Innenarchitektur ist damit gleichsam eine Veredelung der Oberflächen von Räumen, einschließlich deren Ausstattung.

„*Raumbildender Ausbau*“ ist demgegenüber ein Kunstbegriff, denn es nur innerhalb der HOAI gibt. Dem Wortsinn nach ist ein raumbildende Ausbau schlicht ein „*Ausbau*“, bei dem „*Räume gebildet*“ werden. Dabei geht es also um den „Ausbau“ eines Primärbauwerks, im Wesentlichen eines Gebäudes. Es können aber auch Ingenieurbauwerke entsprechend ausgebaut werden, so z.B. ein U-Bahnhof oder ein unterirdischer Bunkert<sup>6</sup>. Der „Ausbau“ steht zunächst im Gegensatz zum „Rohbau“. Darüber hinaus geht es dabei um „Raumbildung“. Räume werden im Allgemeinen durch die raumbegrenzenden Bauteile

---

<sup>5</sup> <http://de.wikipedia.org/wiki/Innenarchitektur>

<sup>6</sup> Seifert, „Zur getrennten Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildende Ausbauten“, [www.werner-online.de](http://www.werner-online.de), Forum HOAI, Fachbeiträge

gebildet. Das sind im Allgemeinen Boden, Decken und Wände. Als raumbildender Ausbau kann allerdings nicht schon die Herstellung solcher Bauteile im Rahmen der Errichtung eines Gebäude gemeint sein. Denn dann würde für das Objekt Gebäude streng genommen nichts mehr bleiben. Eine Gebäudeerrichtung ist per se „Raumbildung“, indem eine baulich-konstruktive Hülle hergestellt wird, die im Inneren mindestens aus einem Raum oder mehrere Räumen besteht, ohne dass es sich dabei um einen raumbildenden Ausbau handelt. Es kommt also auf eine Ausbauleistung an.

Der „raumbildende Ausbau“ gestaltet also nicht nur Räume. Er bildet diese. Nach allgemeiner Meinung gehören dazu auch Verkaufskioske z.B. in einer Bahnhofshalle oder Messeständen<sup>7</sup>. Damit zeigt sich, dass „*Innenarchitektur*“ und „*raumbildender Ausbau*“ nicht einfach gleichgesetzt werden dürfen. Letzterer schließt die „*Innenarchitektur*“ mit ein, ohne darauf beschränkt zu sein. Der Begriff des raumbildenden Ausbaus ist also sehr viel weiter zu verstehen als bloße Innenarchitektur.

## II. Objektbegrenzungen

### 1. Gebäude

Die Vorschrift des § 11 Abs. 1 HOAI bestimmt, analog zum § 22 Abs. 1 HOAI a.F., dass für mehrere Objekte die Honorare getrennt abzurechnen sind. Da eine Objekttrennung aufgrund des degressiven Aufbaus der Honorartafel zu einer deutlichen Honorarerhöhung führt, geht es in der Praxis vielfach um die Frage der Anzahl der Gebäude. Dazu finden sich in der Literatur umfangreiche Ausführungen und inzwischen auch schon einige Gerichtsentscheidungen.

Zunächst liegen nach absolut herrschender Meinung mehrere Gebäude dann vor, wenn diese räumlich getrennt sind<sup>8</sup>, wenn also ein entsprechender Zwischenraum erkennbar ist<sup>9</sup>. Darüber hinaus besteht allgemein Einigkeit darüber, dass es sich dann um mehrere Gebäude handelt, wenn zwar eine räumliche Trennung fehlt, gleichwohl aber

---

<sup>7</sup> vgl. Locher/Koeble/Frik, 10. Aufl., § 2 Rdn. 17, mit Verweis auf die amtliche Begründung und die Objektliste

<sup>8</sup> Korbion/Mantscheff/Vygen § 22 Rdn. 5a m.w.N.

<sup>9</sup> Locher/Koeble/Frik, § 11 Rdn. 16

eine funktionale oder konstruktive Selbständigkeit vorliegt<sup>10</sup>. Als Ausgangspunkt kommt es darauf an, ob selbständige Funktionseinheiten vorliegen<sup>11</sup>. Dabei führen auch Verbindungsgänge oder -treppen, gemeinsame Giebelwände usw. als solche noch nicht automatisch dazu, dass es sich deswegen um nur ein Gebäude handelt<sup>12</sup>.

Das Kriterium der funktionalen Selbständigkeit hat der BGH auch wiederholt bestätigt<sup>13</sup>. Ein gemeinsamer, übergeordneter Zweck führt bei ansonsten funktional bzw. konstruktiv selbständigen Gebäuden nicht dazu, dass diese ihre Selbständigkeit verlieren<sup>14</sup>.

Speziell für die Kombination von Tiefgaragen und darüber liegenden Gebäuden wurde bereits entschieden, dass mehrere Gebäude auch dann vorliegen, wenn diese auf einer gemeinsamen Tiefgarage stehen und gemeinsame Versorgungseinrichtungen aufweisen, ansonsten aber eigenständige Funktionseinheiten darstellen<sup>15</sup>. Der Umstand, dass die Wände der Tiefgarage zugleich tragende Wände des darüber liegenden Gebäudes sind, nimmt einer ansonsten selbständigen Tiefgarage nicht ihre funktionale Selbständigkeit<sup>16</sup>. Mehrere Gebäude und eine selbständige Tiefgarage können auch vorliegen, wenn ihre Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von einer Zentrale gespeist werden<sup>17</sup>.

## 2. Raumbildende Ausbauten

Nach der allgemeinen Vorschrift des § 11 Abs. 1 HOAI sind neben mehreren Gebäuden als „mehrere Objekte“ insbesondere auch mehrere raumbildende Ausbauten getrennt abzurechnen. Fraglich ist jedoch, wann mehrere raumbildende Ausbauten vorliegen.

Dass es beim raumbildenden Ausbau nicht allein um „edle“ Innenarchitektur geht, wie z.B. für Hotels, Konzert- oder Theater, sondern auch um vergleichsweise banale Ausbauten, ergibt sich schon aus der Tatsache, dass beispielsweise auch „Verkaufslager“ Bestandteil

---

<sup>10</sup> Korbion/Man-tscheff/Vy-gen, § 22 Rdn 6 a m.w.N.; ebenso: Locher/Koeble/Frik, § 11 Rdn. 17 ff. m.w.N.

<sup>11</sup> Locher/Koeble/Frik, § 11 Rdn. 16

<sup>12</sup> Korbion/Man-tscheff/Vygen a.a.O.; Locher/Koeble/Frik § 22 Rdn. 5

<sup>13</sup> BGH, BauR 2002, 817; IBR 2002, 198; BGH, BauR 2006, 697; IBR 2006, 209

<sup>14</sup> KG, Urteil v. 11.02.2003 – 15 U 366/01; IBR 2003, 549

<sup>15</sup> OLG Köln, Urteil v. 16.12.2005 – 20 U 204/03; BauR 2007, 132

<sup>16</sup> KG, Urteil v. 19.09.2005 – 10 U 24/01; BauR 2007, 932

<sup>17</sup> OLG Düsseldorf, Urteil v. 26.10.2006 – 5 U 100/02; BauR 2007, 764

der Objektliste der raumbildenden Ausbauten sind und dort bereits der Honorarzone II zugeordnet werden (Anlage 3.3.2 HOAI). Einfachste Innenräume gehören demgegenüber zu den Objekten der Honorarzone I. Jeder Innenraum, bei dem Oberflächen hergestellt werden, z.B. Putz oder Bodenbelag usw., erhält i.S. der HOAI einen raumbildenden Ausbau.

Weil es sich bei „raumbildenden Ausbauten“ systematisch um ein anderes Objekt handelt, als bei „Gebäuden“ (§ 2 Nr. 1 HOAI), muss das Objekt „raumbildender Ausbau“ nicht identisch sein mit dem Objekt „Gebäude“.

Geht man von den inzwischen allgemein anerkannten Grundsätzen der konstruktiven und funktionalen Selbständigkeit aus, liegen also auch mehrere raumbildende Ausbauten dann vor, wenn diese gegeneinander konstruktiv bzw. funktional abgrenzbar sind, bzw. wenn diese raumbildenden Ausbauten für sich genommen als selbständig anzusehen sind. Das ist beispielsweise bei einem Verwaltungsgebäude der Fall, in dem sich im Souterrain eine Kantine befindet: Bürobereiche und Kantine sind funktional selbständige raumbildende Ausbauten.

Ein solcher Ansatz wird gestützt durch die Aufzählung in der Objektliste (Anlage 3.3 HOAI). Dort wird sogar eine raumbezogene Objektbeschreibung vorgenommen<sup>18</sup>: *„Aufenthalts-, Büro-, Freizeit-, Gaststätten-, Gruppen-, Wohn-, Sozial-, Versammlungs- und Verkaufsräume, Kantinen sowie Hotel-, Kranken-, Klassenzimmer“* usw. sind z.B. Objekte des raumbildenden Ausbaus der Honorarzone III (Anlage 3.3.3 HOAI). Ein Wohn- und Geschäftshaus kann demnach nicht allein aus einem raumbildenden Ausbau bestehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich hierbei zwar nur um ein Gebäude, gleichwohl aber um eine ganze Reihe von raumbildenden Ausbauten handelt: Im Erdgeschoss befinden sich z.B. eine Gaststätte und ein Fachgeschäft. Im darüber liegenden Obergeschoss sind eine Arztpraxis und eine Rechtsanwaltskanzlei untergebracht. Darüber befinden sich schließlich Wohnungen. Ein solches Gebäude beinhaltet dann eine ganze Reihe von räumlich getrennten und funktional selbständigen raumbildenden Ausbauten.

---

<sup>18</sup> so auch Berger/Fuchs, Fn. 228

Nach der Objektliste kann aber noch nicht einmal davon ausgegangen werden, dass z.B. eine „Arztpraxis“ als ein einheitliches Objekt des raumbildenden Ausbaus anzusehen ist: Denn dort wird z.B. unterschieden nach „Aufenthalts-“ (Anlage 3.3.3 HOAI) und „Behandlungsräumen“ (Anlage 3.3.4 HOAI). Auch die Richterzimmer in einem Justizgebäude werden als „Büroräume“ (Anlage 3.3.3 HOAI) von den „Gerichtssälen“ (Anlage 3.3.4 HOAI) abzugrenzen sein. Eine im Januar 2011 unter Honorarsachverständigen durchgeführte Befragung hat insofern auch dazu geführt, dass die überwältigende Mehrheit der Befragten die in dieser Hinsicht funktional zusammengehörigen Räume als Objekt des raumbildenden Ausbaus ansieht<sup>19</sup>.

### **III. Abgrenzung zwischen den Objekten „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“**

Für eine getrennte Abrechnung i.S. von § 11 Abs. 1 HOAI kommt es aber nicht nur darauf an, dass mehrere gleichartige Objekte (also z.B. mehrere Gebäude oder mehrere raumbildende Ausbauten) abgegrenzt werden. Von zunehmender Bedeutung ist auch die Abgrenzung von mehreren unterschiedlichen Objekttypen, also insbesondere von raumbildenden Ausbauten gegenüber Gebäuden.

#### **1. Bisheriger Stand**

Mit der Neufassung der HOAI hat sich an der Abgrenzung zwischen „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“ im Prinzip nichts geändert. Die aktuellen Objektlisten wurden insofern auch aus den bisherigen Fassungen der HOAI unverändert übernommen.

Zunächst könnte man vertreten, ein Gebäude sei i.S. von § 2 Nr. 2 HOAI eine mit dem Baugrund fest verbundene bauliche Anlage, zum der alle Baukonstruktionen gehören, die in Verbindung damit errichtet werden. Damit könnte man den raumbildenden Ausbau als Teil des Gebäudes ansehen, mit der Konsequenz, dass dann kein gesonderter Honorar für Leistungen des raumbildenden Ausbaus berechnet werden könnte, wenn Leistungen bei Gebäuden beauftragt sind.

---

<sup>19</sup> Seifert, „Zur getrennten Abrechnung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildende Ausbauten“, [www.werner-online.de](http://www.werner-online.de), Forum HOAI, Fachbeiträge; ebenso: Berger/Fuchs, Fn. 2288

Dass ein solcher Ansatz in preisrechtlicher Hinsicht nicht richtig sein kann, zeigt sich schon daran, dass auch die Technische Ausrüstung fest mit dem Gebäude verbunden und damit Teil des Gebäudes ist. Trotzdem handelt es sich dabei um fachplanerische Leistungen, die neben den Leistungen bei Gebäuden gesondert abzurechnen sind, auch dann, wenn der Architekt mit beiden Leistungen beauftragt wird<sup>20</sup>. In preisrechtlicher Hinsicht wird bei der Objektdefinition (§ 2 Nr. 1 HOAI) ausdrücklich auch zwischen „Gebäuden“ und „raumbildenden Ausbauten“ unterschieden. Preisrechtlich ist also ein „raumbildender Ausbau“ nicht Teil des Objekts „Gebäude“, sondern ein eigenständiges Objekt neben dem Objekt „Gebäude“. Die Objekte „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“ stehen also gleichsam auf einer Stufe nebeneinander und müssen i.S. von § 2 Nr. 2 und 8 HOAI systematisch gegeneinander abgegrenzt werden.

Bei der Abgrenzungsfrage zwischen Gebäude und raumbildenden Ausbau wird es aber im Wesentlichen darauf ankommen, ob Bauleistungen dem „Rohbau“ oder dem „Ausbau“ zuzuordnen sind. Die Herstellung von gemauerten Wänden wird man jedenfalls nur schwerlich als „raumbildenden Ausbau“ einordnen können, weil solche Wände nach allgemeinem Verständnis nicht dem „Ausbau“ und damit auch nicht dem „raumbildenden Ausbau“ zuzurechnen sind. Im Grenzbereich liegen aber zweifellos nichttragende Ständerwandkonstruktionen. Nach allgemeinem Verständnis gehören diese zum Ausbau. Wenn damit innerhalb eines Rohbaus Räume gebildet werden, handelt es sich dabei um Leistungen für den raumbildenden Ausbau.

Eine solche Abgrenzung hat in der Vergangenheit in der Praxis allerdings kaum eine Rolle gespielt: War der Architekt in Verbindung mit der Gebäudeplanung auch mit Leistungen beim raumbildenden Ausbau beauftragt, konnte er, wie bereits ausgeführt, aufgrund von § 25 Abs. 1 HOAI a.F. kein besonderes Honorar abrechnen. Und bei einer getrennten Beauftragung von Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten an verschiedene Planer, konnte eine Abgrenzung über den Vertragsgegenstand vorgenommen werden. Im Zweifel mussten dann also z.B. nur die Leistungsinhalte der Leistungsverzeichnisse untersucht werden. Honorarrechtlich musste schließlich nur

---

<sup>20</sup> OLG Saarbrücken, Urteil v. 28.11.2000 – 4 U 90//; IBR 2001, 207

noch festgestellt werden, ob es sich dabei insgesamt um isolierte Leistungen des raumbildenden Ausbaus handelte oder ob es in Verbindung damit auch um Umbauleistungen ging. War Letzteres der Fall, konnte der Architekt nur ein Honorar für Leistungen bei Gebäuden verlangen.

## **2. Abrechnung bei nicht vereinbarter Trennung**

Für die Anwendung der preisrechtlich relevanten Vorschrift des § 11 Abs. 1 HOAI und damit die Trennung nach Leistungen bei Gebäuden und Leistungen nach raumbildenden Ausbauten bedarf es keiner besonderen Vereinbarung.

Wird die vom Ordnungsgeber vorgesehene Trennung vertraglich ausgeschlossen, kann dies mittelbar zu einer Mindestunterschreitung führen.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der getrennten Abrechnung bei mehreren Objekten ergibt sich allenfalls aus der Kumulierungsvorschrift des § 11 Abs. 2 und 3 HOAI. Diese Regelung ist allerdings nur auf gleichartige Objekte anzuwenden, also z.B. auf mehrere Gebäude oder mehrere raumbildende Ausbauten. Soweit bei solchen gleichartigen Objekten weitgehend vergleichbare Objektbedingungen vorliegen, diese darüber hinaus der derselben Honorarzone zuzuordnen sind, ferner ein zeitlicher und örtlicher Zusammenhang vorliegt und diese als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant, betrieben und genutzt werden, sind die anrechenbaren Kosten zusammengefasst zu ermitteln.

Eine kumulierte Abrechnung i.S. von § 11 Abs. 1 Satz 2 und 3 HOAI scheidet aber von vornherein aus, wenn es sich um verschiedenartige Objekt handelt, wie bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten. Hier liegen schon von vornherein unterschiedliche Objektbedingungen vor<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Ebert „Weitgehend vergleichbare Objektbedingungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 HOAI“, [www.werner-online.de](http://www.werner-online.de), Forum HOAI, Fachbeiträge

### 3. Abgrenzung bei den anrechenbaren Kosten

Die anrechenbaren Kosten bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten sind nach den Regelungen des § 32 Abs. 1 bis 3 HOAI zu ermitteln. Nach Abs. 1 der Vorschrift sollen die „Kosten der Baukonstruktion“<sup>22</sup> für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten (voll) anrechenbar sein. Fraglich ist, wie diese Vorschrift zu verstehen ist, wenn der Architekt gleichsam in Personalunion sowohl mit der Gebäudeplanung als auch mit dem raumbildenden Ausbau beauftragt ist:

- a) Können die Kosten der Baukonstruktionen, Kostengruppe 300, bei Gebäude und raumbildenden Ausbauten zwei Mal voll angesetzt werden?
- b) Sollen die Kosten entsprechend überschneidungsfrei aufgeteilt werden?
- c) Sind Überschneidungen bei den anrechenbaren Kosten denkbar und zulässig?

Der zweimalige volle Ansatz ließe sich zunächst aus dem Wortlaut der Vorschrift ableiten.

Sachgerecht erscheint es dagegen eine entsprechende Aufteilung vorzunehmen. Denn nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs werden die anrechenbaren Kosten durch den Vertragsgegenstand bestimmt und begrenzt sind<sup>23</sup>. Demnach ist festzustellen, welche anrechenbaren Kosten jeweils zur vertragsgegenständlichen Leistung „Gebäude“ oder „raumbildender Ausbau“ gehören.

Geht es aber um die Kosten, die beim jeweiligen Leistungsbild relevant sind, kann es auch zu Überschneidungen kommen: Am Beispiel „Estrich“ zeigt sich, dass Kosten sowohl bei der Gebäudeplanung als auch bei der Planung des raumbildenden Ausbaus von Bedeutung sein können: Bei der Gebäudeplanung kommt es auch auf die Höhe des gesamten Bodenaufbaus an, weil sich daraus z.B. Auswirkungen auf die Geschosshöhen und damit auch auf die Abstandsflächen

---

<sup>22</sup> Bei DIN 276 wird die Kostengruppe 300 im Plural formuliert, also mit „Baukonstruktionen“ bezeichnet. Bei der Singularformulierung in § 32 Abs. 1 HOAI liegt offenbar einer von zahlreichen redaktionellen Fehlern vor.

<sup>23</sup> BGH, Urteil v. 11.12.2008 – VII ZR 235/06; BauR 2009, 521; BGH, Urteil v. 12.01.2006 – VII ZR 2/04; BauR 2006, 693; BGH, Urteil v. 06.05.1999 – VII ZR 379/97; BauR 1999, 1045

ergeben. Als Teil des Ausbaus ist der Estrich darüber hinaus regelmäßig auch Bestandteil des raumbildenden Ausbaus.

Fraglich ist, wie besondere Konstruktionen zu behandeln sind, wie z.B. Sichtbetonwände in einem Gebäude. Hier wird man nach einzel-fallbezogenen Lösungen suchen müssen. Beim Beispiel „Sichtbetonwand“ könnte die äquivalente „normale“ Betonkonstruktion zur Gebäudeplanung und der Mehraufwand für Sichtbeton zum raumbildenden Ausbau gehören<sup>24</sup>.

Eine entsprechende vertragsgegenständliche Aufteilung der Kosten bei der Kostengruppe 400 „Technische Anlagen“ i.S. von § 32 Abs. 2 HOAI muss sich dagegen auf die Frage konzentrieren, für welche Anlagen bzw. Anlagenteile dem Architekten im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. bei den raumbildenden Ausbauten eine Integrations- bzw. Koordinierungsaufgabe obliegt.

Abgesehen davon, dass im raumbildenden Ausbau oft schon die Begrifflichkeiten unklar sind und diese dann erst mühsam den Kostengruppen nach DIN 276 zugeordnet werden müssen<sup>25</sup>, erscheint die Abgrenzung hinsichtlich der Kostengruppe 600 „Ausstattung und Kunstwerke“ zunächst vergleichsweise einfach. Denn werden dem Architekten auch dafür Leistungen übertragen, sind die Kosten anrechenbar (§ 32 Abs. 3 HOAI) und zwar dann beim raumbildenden Ausbauten. Liegen innerhalb eines Gebäudes aber mehrere Objekte des raumbildenden Ausbaus vor, muss auch die Ausstattung in dieser Hinsicht objektspezifisch aufgeteilt werden – und das bereits in der Kostenberechnung, Leistungsphase 3.

Berücksichtigt man darüber hinaus noch, dass sich die Objekte des raumbildenden Ausbaus nicht zwangsläufig nach der Gebäudegliederung richten, erkennt man schnell, dass die Abgrenzung bei den Kostengruppen 300, 400 und 600 nach Gebäuden und (wie vielen auch immer) raumbildenden Ausbauten schlicht ins Chaos führen muss. Eine entsprechende Aufteilung von Kosten der Kostengruppen

---

<sup>24</sup> vgl. auch Berger/Fuchs, Rn. 195 mit weiteren Beispielen

<sup>25</sup> z.B. bei Verwendung neudeutscher Begriffe wie „Fixtures, Furniture & Equipment“ oder „Interior design“ usw.

#### 4. Mangelnde Ausarbeitungstiefe bei der Kostenberechnung

Hinsichtlich einer erforderlichen Kostenabgrenzung zwischen Gebäuden und raumbildende Ausbauten ist zu berücksichtigen, dass die anrechenbaren Kosten jetzt auf der Grundlage der Kostenberechnung zu ermitteln sind (§ 6 Abs. 1 HOAI). Die „Kostenberechnung“ ist eine Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung. Die Leistungsphase 3 bildet also die planerische Grundlage für die Kostenberechnung. Die preisrechtlich vorgesehene Ausarbeitungstiefe für die Kostenberechnung ist die zweite Gliederungsebene (§ 2 Nr. 14 HOAI). Demnach ist bei den Baukonstruktionen wie folgt zu unterscheiden:

- Kostengruppe 310 Baugrube
- Kostengruppe 320 Gründung
- Kostengruppe 330 Außenwände
- Kostengruppe 340 Innenwände
- Kostengruppe 350 Decken
- Kostengruppe 360 Dächer
- Kostengruppe 370 Baukonstruktive Einbauten
- Kostengruppe 390 Sonstige Baukonstruktionen

Wie sich bei einer solchen Ausarbeitungstiefe die Kosten nach der Kostenberechnung aufteilen lassen sollen ist ein unlösbares Rätsel. Selbst die vermeintlich dem „Gebäude“ zuordenbare Kostengruppe 320 „Gründung“ enthält in der dritten Gliederungsebene die Kostengruppe 325 „Bodenbeläge“. Damit zeigt sich, dass selbst die „Gründung“ Kosten enthält, die zum einen dem Objekt „Gebäude“, zum andern aber auch dem Objekt „raumbildende Ausbauten“ zuordnen sind.

Die Aufteilungsproblematik bei der Kostenberechnung ergibt sich darüber hinaus auch bei der Kostengruppe 400, Technische Anlagen, die gemäß § 32 Abs. 2 HOAI ebenfalls bei Gebäuden und bei raumbildenden Ausbauten anrechenbar sein soll. Die besondere Problematik hinsichtlich dieser Kostengruppen liegt vor allem auch darin, dass der Objektplaner die Ermittlung der jeweiligen Einzelkosten bei der Kostengruppe 400, zweite Gliederungsebene selbst nicht erbringt. Bei einer klassischen Vertragskonstellation, bei der die Fachplaner unmittelbar durch den Auftraggeber beauftragt werden, schuldet der Auftraggeber im Ergebnis selbst die Beistellung der jeweiligen maßgeblichen Kostenanteil, die bei Gebäuden und bei raumbildende Aus-

bauten als anrechenbar anzusehen sind. Fraglich ist aber, wie beispielsweise für Elektrotechnik (Kostengruppe 460) in der Leistungsphase 3 Kostenanteile herauszufiltern sein sollen, die bei der Ermittlung von anrechenbaren Kosten bei Gebäuden (z.B. Elektrohauptverteilung) oder bei raumbildenden Ausbauten (z.B. Schalter und Steckdosen) zu berücksichtigen sein sollen. Die Planungstiefe reicht hierfür bei weitem nicht aus.

Damit zeigt sich, dass das Kostenberechnungsmodell i.S. von § 6 Abs. 1 HOAI von vornherein vollständig ungeeignet ist, in der Leistungsphase 3, Entwurfsplanung, eine Kostenaufteilung nach „Gebäude“ und „raumbildende Ausbauten“ zu ermöglichen. Der Planungs- bzw. Ausarbeitungsstand lässt eine Zuordnung von Kostenanteilen bei den Kostengruppe 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen) nicht zu.

Warum der Ordnungsgeber bei § 2 Nr. 14 HOAI, abweichend zur DIN 276, in diesem Zusammenhang auch formuliert hat, dass die Gesamtkosten bei der Kostenberechnung „bis zur zweiten Ebene“ zu gliedern sein sollen, ist nicht ersichtlich. Nach DIN 276 ist demgegenüber jedenfalls eine Gliederungstiefe „mindestens bis zur zweiten Ebene“ vorgesehen<sup>26</sup>.

## 5. Mangelnde Prüffähigkeit bei fiktiver Aufteilung

Wie bereits ausgeführt wurde, ist in der Praxis festzustellen, dass viele Verträge, die bereits auf der Grundlage der Neufassung der HOAI formuliert wurden, die Trennung nach Leistungen bei Gebäuden und Leistungen bei raumbildenden Ausbauten nicht berücksichtigt haben. Soweit ansonsten Mindestsatzhonorare vereinbart sind, wird sich aufgrund der Degression der Honorartafeln daraus regelmäßig eine mittelbare Mindestsatzunterschreitung ergeben. Soweit kein Ausnahmefall i.S. von § 7 Abs. 3 HOAI vorliegt, der Auftraggeber bei einem treuwidrigen Verhalten nicht auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraut hat, darauf vertrauen durfte und sich in der Weise auf die Wirksamkeit der Vereinbarung eingerichtet hat, dass ihm die Zahlung des Mindestsatzhonorars nicht zugemutet werden kann<sup>27</sup>, kann der Architekt das Mindestsatzhonorar abrechnen, das sich unter entspre-

---

<sup>26</sup> DIN 276 Teil 1, Abschnitt 3.4.3

chender Aufteilung der Kosten nach Gebäuden und raumbildenden Ausbauten ergibt.

Fraglich ist in solchen Fällen allerdings, wie der Architekt seine Honorarforderung respektive seine Ermittlung der anrechenbaren Kosten aufbauen kann. Es ist zu erwarten, dass Architekten die Kosten in solchen Fällen dann nachträglich mehr oder weniger fiktiv aufteilen werden. Eine solche fiktive, anteilige Kostenumlage z.B. nach einem allgemeinen Kostenschlüssel entspricht aber nicht den Prüffähigkeitsanforderungen. Eine Kostenaufteilung muss nach konkreten, einzel-fallbezogenen Gesichtspunkten vorgenommen werden, andernfalls ist eine solche Aufstellung nicht prüfbar<sup>28</sup>.

Fraglich ist, wie in der Gerichtspraxis Sachverständige mit solchen Problemen umgehen werden. Fehlt es aber an einer einzelfallbezogenen, überprüfbaren Aufteilung bzw. Zuordnung von Kosten, müsste der Sachverständige erst das aufstellen, was durch die Parteien prozessual vorzutragen wäre. Eine solche Gutachtenerstattung würde in einer unzulässigen Ausforschung münden.

## **6. Lösungsansätze**

### **a) Kostenberechnung mit ausreichender Ausarbeitungstiefe**

Für eine sachgerechte Aufteilung von Kosten müssen Kostenberechnungen, abweichend von § 2 Nr. 14 HOAI, mindestens bis zur dritten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

Zur Vermeidung von Streitfällen könnte dann vertraglich festgelegt werden, welche Kostengruppen bei welchem Leistungsbild anrechenbar sein sollen.

Bei mehreren Gebäuden bzw. mehreren raumbildenden Ausbauten müsste darüber hinaus darauf geachtet werden, dass auch in dieser Hinsicht eine Trennung vorgenommen wird.

### **b) Kostenberechnung nach Gewerken**

Alternativ zur Kostengliederung nach Kostengruppen bietet sich bei der Kostenberechnung auch eine Gliederung der Kosten nach Bau-

---

<sup>27</sup> BGH, Urteil vom 22.05.1997 – VII ZR 290/05; BauR 1997, 677

<sup>28</sup> BGH, Beschluss v. 06.07.2000 – VII ZR 160/99; BauR 2000, 1513

leistungen an. Nach Abschnitt 4.2 der DIN 276 ist eine solche ausführungsorientierte Gliederung der Kosten auch zulässig. Bei einer solchen Gliederung der Kosten muss die erste Ebene (also z.B. Kosten-Gruppe 300 oder 400) nach Gewerken oder Vergabeeinheiten weiter unterteilt werden. Dies entspricht der zweiten Ebene der Regelkostengliederung und damit den Mindestanforderungen der DIN 276 bei der Kostenberechnung<sup>29</sup>.

Im Architektenvertrag könnte dann wiederum festgelegt werden, welche Gewerke, bzw. Vergabeeinheiten bei welchem Leistungsbild als anrechenbar anzusehen sein sollen.

Auch hier muss darüber hinaus wieder nach mehreren Gebäuden und mehreren raumbildenden Ausbauten getrennt werden.

### **c) Kompensationsvereinbarung**

Schließlich könnte vertraglich auch ein ausdrücklicher Verzicht auf die getrennte Abrechnung nach Gebäude und raumbildenden Ausbau vereinbart werden. Um eine mittelbare Mindestsatzunterschreitung zu vermeiden und um den Degressionseffekt der Honorartafeln entsprechend auszugleichen, muss dann aber im Gegenzug eine entsprechende Erhöhung des Honorarsatzes bzw. ein entsprechender Honorarzuschlag vereinbart werden. Wie hoch der Zuschlag sein muss<sup>30</sup> oder darf<sup>31</sup>, hängt vom Einzelfall ab und wird in der Regel, je nach Baumaßnahme, zwischen 5% und 20% betragen. Im Zweifel empfiehlt es sich, überschlägige Vergleichsberechnungen durchzuführen. Dabei muss dann allerdings auch die Anzahl der raumbildenden Ausbauten in einem Gebäude berücksichtigt werden.

Eine solche Vereinbarung sollte möglich sein, solange das Honorar im Ergebnis zwischen Mindest- und Höchstsatz liegt<sup>32</sup>. Weil damit allerdings regelmäßig von den Mindestsätzen abgewichen wird, ist eine solche Vereinbarung nur schriftlich bei Auftragserteilung möglich. Soweit jedoch die Mindestsätze eingehalten werden müssen, z.B. beim mündlichen Vertragsschluss, bleibt aber nur die getrennte Regelabrechnung.

---

<sup>29</sup> DIN 276 Teil 1, Abschnitt 3.4.3

<sup>30</sup> um nicht die Mindestsätze zu unterschreiten

<sup>31</sup> um nicht die Höchstsätze zu überschreiten

<sup>32</sup> BGH, Urteil v. 17.04.2009, VII ZR 164/07; BauR 2009, 1162

Bei einer solchen Kompensationsvereinbarung ist dann im Einzelfall zwar nicht ausgeschlossen, dass damit mittelbar die Mindestsätze unter- oder die Höchstsätze überschritten werden. Aufgrund der oben aufgezeigten Probleme, die mit der sachgerechten Ermittlung der jeweiligen anrechenbaren Kosten verbunden sind, dürfte in der Praxis ein entsprechender Nachweis derjenigen Partei schwer fallen, die von einer solchen schriftlichen Vereinbarung abweichen will.

## **7. Aufgeteilte oder gemeinsame Beauftragung von Architektenleistungen**

Die Regelung des § 25 Abs. 1 HOAI a.F. führte dazu, dass ein Auftraggeber nur dann die Planung des raumbildenden Ausbaus, neben der Gebäudeplanung, einem gesonderten Innenarchitekten übertragen hat, wenn er besondere Ansprüche an den raumbildenden Ausbau gestellt hat. Denn in jedem Fall hat die Beauftragung eines weiteren (Innen-)Architekten zu einem deutlichen Mehrhonorar geführt. Für den „Normalfall“ war der Bauherr dagegen gut beraten, dem Hochbauarchitekten auch gleich den raumbildenden Ausbau zu übertragen. Dies wurde bisher in den meisten Fällen auch ganz selbstverständlich so gehandhabt.

Mit der Neufassung der HOAI kann dem Bauherrn nur geraten werden, von vornherein gleich die Leistungen aufzuteilen und zwar nach Leistungen bei Gebäuden („Hochbau“) und Leistungen bei raumbildenden Ausbauten („Innenarchitektur“). Zum einen kann er sich dann jeweils und für jeden Leistungsbereich den „besten“ Planer aussuchen. Darüber hinaus ist dann das Abgrenzungsproblem durch den jeweiligen Vertragsgegenstand auch gleich gelöst. Honorarnachteile können sich für den Bauherrn aus der getrennten Beauftragung nun auch nicht mehr ergeben.

## **C. Zusammenfassung und Ausblick**

Zusammenfassend zeigt sich, dass der Wegfall des § 25 Abs. 1 HOAI a.F. zu massiven Abgrenzungsproblemen bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten führt, soweit der Architekt sowohl mit Leistungen bei Gebäuden als auch mit Leistungen bei raumbildenden Ausbauten beauftragt ist<sup>33</sup>. Der Ordnungsgeber bzw. das Gutachterteam, das

---

<sup>33</sup> so auch Berger/Fuchs, Rdn. 227, mit Verweis auf Heymann in: FS. Koeble. 337 ff.

damals die Streichung der Vorschrift aus systematischen Gründen empfohlen hat, hat dies offenbar nicht zu Ende gedacht.

Lösungen bieten sich nur über pragmatische vertragliche Vereinbarungen an. Fälle, die dagegen vor Gericht geklärt werden müssen, werden für die Parteien in besonderem Maße zu einem Weg zwischen Scylla und Charybdis<sup>34</sup>, die letztlich durch ein wie auch immer geartetes Gutachten entschieden werden, notfalls mit einem Ausforschungsbeweis.

Unter Federführung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde jetzt eine „*Evaluierung HOAI – Aktualisierung der Leistungsbilder*“ durchgeführt. Mit dem veröffentlichten „*Abschlussbericht*“ vom 20.07.2011 wird zunächst empfohlen, den bisherigen Begriff „*raumbildende Ausbauten*“ durch „*Innenräume*“ zu ersetzen. Ferner wird empfohlen, „*in der amtlichen Begründung einen ergänzenden Hinweis einzufügen, dass Innenräume zusammengefasst mit Gebäuden ein Objekt bilden können, aber auch als Einrichtungsplanung ein eigenständiges Objekt darstellen können. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, § 25 Abs. 1 HOAI 1996 wieder aufzunehmen.*“<sup>35</sup> Man darf also gespannt sein, ob bzw. wie eine Neufassung der HOAI in dieser Frage modifiziert wird.

---

<sup>34</sup> Leupertz in: FS. Motzke, 201 ff.

<sup>35</sup> <http://www.bmwi.de/BMWi/Redaktion/PDF/B/bmvbsbericht,property=pdf,bereich=bmwi,sprache=de,rwb=true.pdf>; S. 49