

Architekt und Dipl.-Ing. Werner Seifert, Würzburg

## Honorierungsgrundsätze für mehrere Gebäude

### Zur Auslegung und Anwendung des §22 HOAI

Einer der wesentlichen Grundsätze der Honorierung von Architektenleistungen ist die getrennte Abrechnung von mehreren Gebäuden. Obwohl dieser Grundsatz Auftraggebern (Bauherrn) und Auftragnehmern (Architekten) im allgemeinen bekannt ist – immerhin wurde der Wortlaut dieser „Urvorschrift“ seit Einführung der HOAI, vor nunmehr über 22 Jahren kaum verändert [1] – zeigen sich in der Praxis doch erhebliche Probleme in der Auslegung und Anwendung dieser zunächst klar und eindeutig erscheinenden Bestimmung des §22 HOAI.

### Vertragliches Abbedingen

Schlaue Vertragspartner versuchen mitunter, diese für eine angemessene Honorierung wichtige Vorschrift geschickt auszuhebeln. Auf Grund der Degression der Honorartafeln geht es aber für den Architekten bei der Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten mehrerer Gebäude im allgemeinen nicht mehr um die inzwischen sprichwörtlichen „Peanuts“, insbesondere dann, wenn es sich gleich um mehrere Gebäude, z.B. eines Schul-, Krankenhaus- oder Rathausprojekts handelt. Umgekehrt führt die Vorschrift des §22 aber auch zu einer angemessenen Honorarminderung für den Fall, daß eine Planung – z.B. bei Reihenhäusern – gleich mehrfach verwendet werden kann. Die Einzelvorschriften der Bestimmung können aber nicht mit vertraglichen Vereinbarungen – z.B. durch ein vertraglich geregeltes Zusammenfassen der anrechenbaren Kosten von mehreren Gebäuden oder durch den Ausschluß der Honorarminderung – umgangen werden [2]. Wird gleichwohl versucht, dies in Formularverträgen zu regeln, steht eine solche Klausel nicht im Einklang mit dem AGB-Gesetz und ist deshalb unwirksam [3]. Darüber hinaus ist die Wirksamkeit einer solchen Klausel auch an der Mindestsatzfiktion nach §4 Abs. 4 zu messen [4].

### Ein Auftrag, mehrere Gebäude

Im Rahmen der getrennten Honorarberechnung mehrerer Gebäude berufen sich Auf-

traggeber immer wieder darauf, daß es sich wohl tatsächlich um mehrere Gebäude handeln würde, daß diese aber im Rahmen eines einheitlichen Gesamtauftrags vergeben seien und deshalb eine getrennte Abrechnung ausscheiden würde. Nach dem Wortlaut der Vorschrift kommt es aber gerade nicht auf eine getrennte Beauftragung an. Die Vorschrift formuliert statt dessen ausdrücklich, daß eine getrennte Honorarberechnung für mehrere Gebäude eines Auftrages durchzuführen ist [5]. Entscheidend ist auch nicht, wie der Architekt das Bauvorhaben bezeichnet [6].

Soweit nicht der Ausnahmefall von gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden vorliegt, sind mehrere Gebäude mit vollen Vohundertsätzen abzurechnen [7].

### Ein oder mehrere Gebäude

Die eigentliche Problematik der Vorschrift liegt vor allem in der Abgrenzungsfrage, ob es sich bei einer komplexen Bauaufgabe im Einzelfall um ein Gebäude oder um mehrere Gebäude handelt. Beispiele:

- Einfamilienhaus mit angebaute Garage;  
⇒ *ein oder zwei Gebäude?*
- Ein Wohn- und Geschäftshaus mit darunter liegender Tiefgarage;  
⇒ *ein oder zwei Gebäude?*
- Zwei Gebäude, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind;  
⇒ *ein, zwei oder drei Gebäude?*

[1] Die Honorarminderung für Wiederholungen nach §22 Abs. 1 galt in der ursprünglichen Fassung der HOAI auch für die Leistungsphase 9 Objektbetreuung und Dokumentation. Bereits mit der ersten Novellierung 1985 wurde dies aber geändert.

[2] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, §22 Rdnr. 22, Jochem, HOAI, §22 Rdnr. 1.

[3] BGH, BauR 1981, 582 = NJW 1981, 2351, Motzke/Wolff, Praxis der HOAI, S. 278, Jochem, a.a.O., §22 Rdnr. 1.

[4] Löffelmann/Fleischmann, Architektenrecht, Rdnr. 924.

[5] Locher/Koebler/Frik, HOAI, §22 Rdnr. 2, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., §22 Rdnr. 2, Pott/Dahlhoff/Kniffka, HOAI, §22 Rdnr. 4 u. a.

[6] OLG Düsseldorf, Urteil v. 9.6.1995, IBR 1995, 526.

[7] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., §22 Abs. 4 u. a.

- Schulgebäude und Sporthalle, die mit einem Verbindungsgang verbunden sind;  
⇒ *ein oder zwei Gebäude?*
- Zwei zusammengebaute „Plattenblocks“ mit jeweils 5 Hauseingängen;  
⇒ *ein, zwei oder zehn Gebäude?*

Um mehrere Gebäude handelt es sich zweifellos dann, wenn diese ohne Berührung, also mit einem Zwischenraum, nebeneinander stehen [8]. Auch in sich abgeschlossene Gebäude, die lediglich kommunisch – also mit gemeinsamer Haustrennwand – aneinandergelagert sind, stellen eindeutig mehrere Gebäude dar [9].

Strittig kann dagegen die Betrachtung werden, wenn mehrere Gebäude oder Gebäudeteile über gemeinsame Hausanschlüsse oder Treppenhäuser verfügen.

Gesonderte Versorgungsanlagen können für verschiedene Gebäude sprechen. Bei gemeinsamen Versorgungsanlagen kann aber nicht automatisch auf ein einheitliches Gebäude geschlossen werden [10]. Gemeinsame Heizzentralen können beispielsweise ganze Reihenhaussiedlungen oder freistehende Gebäude eines Universitätsklinikums versorgen, ohne daß hier die Eigenständigkeit mehrerer Gebäude verloren geht. Ein gemeinsames Treppenhaus spricht dagegen in vielen Fällen für ein einheitliches Gebäude [11]. Aber auch hier sind Fälle mehrerer Gebäude mit einem gemeinsamen Treppenaufgang denkbar, z. B. bei zwei getrennt von einander stehenden Wohngebäuden mit Laubengangerschließung, die über eine gemeinsame Aufgangstreppe verfügen.

Für die Abgrenzung kann es aber nur von untergeordneter Bedeutung sein, ob verschiedene Teile eines Objektes verschiedenen Nutzungen dienen oder unterschiedliche Funktionsbereiche vorliegen. Denn bereits bei jedem Wohn- und Geschäftshaus liegen mit Wohnungen, Arztpraxen, Büroräumen, Ladenräumen, Tiefgarage, Mieterkeller, Technikräumen usw. innerhalb eines Gebäudes unterschiedliche Nutzungen vor. Aber alle diese Funktionsbereiche ordnen sich einer Gesamtfunktion der Gebrauchsbestimmung des Gebäudes unter. Bei gleicher Nutzung

wird man jedoch in vielen Fällen nur dann von mehreren Gebäuden sprechen können, wenn diese räumlich getrennt sind [12]. Deshalb sollte die Abgrenzung nach konstruktiven Gesichtspunkten zunächst Vorrang haben [13].

Ein Anbau an ein bestehendes Gebäude ist dagegen kein ausreichendes Kriterium für ein eigenständiges Gebäude [14]. Unter dem Gesichtspunkt, daß das Honorar für verschiedene Leistungen an einem Gebäude (z. B. Umbau des Bestandsgebäudes und Erweiterungsbau) nach § 23 HOAI getrennt zu berechnen ist, kann die Untersuchung nach einem oder mehreren Gebäuden in vielen Fällen dahinstehen. Denn die Honorarberechnung für mehrere Gebäude (nach § 22) oder für verschiedene Leistungen an einem Gebäude (nach § 23) führt in den meisten Fällen [15] zum gleichen Ergebnis.

Auch ein Konstruktionswechsel – z. B. Massivbau/Stahlbau – führt nicht automatisch zu mehreren Gebäuden.

Nicht entscheidend kann es ferner sein, ob mehrere Grundbuchblätter im Grundbuchamt geführt werden [16]. Ein Gebäude kann sich durchaus über mehrere Grundstücke erstrecken und auch umgekehrt können auf einem Grundstück mehrere Gebäude stehen.

Schließlich können Brandwände für eine Eigenständigkeit zweier Gebäudeteile sprechen [17]. Aber nicht jeder Lagerbereich, der bei einem Gewerbeobjekt z. B. von einem Pro-

[8] Locher/Koebble/Frik, a. a. O., § 22 Rdnr. 4, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., § 22 Abs. 5, Neuenfeld u. a., Handbuch des Architektenrechts, § 22, Anm. 3, Jochem, a. a. O., § 22 Rdnr. 3, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O., § 22 Rdnr. 2, Motzke/Wolff, Praxis der HOAI, S. 27; Portz/Rath/Haack/Haack, Rechtsvademecum für Architekten, Rdnr. 392 u. a.

[9] Motzke/Wolff, a. a. O., S. 273.

[10] Jochem, a. a. O. § 22 Rdnr. 3.

[11] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O., § 22 Rdnr. 4, Neuenfeld, a. a. O., § 22 Rdnr. 2.

[12] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., § 22 Abs. 6.

[13] Pauly, BauR 1997, 929.

[14] OLG Düsseldorf, BauR 1996, IBR 1995, 482, 289, Jochem, a. a. O., § 22, 3.

[15] § 23 Abs. 2 HOAI sieht ggf. eine entsprechende Honorarminderung für den Fall vor, daß sich bei gleichzeitiger Durchführung verschiedener Leistungen ein verminderter Leistungsumfang ergibt. Für diese Minderung trägt aber der Auftraggeber die Beweislast (vgl. Locher/Koebble/Frik, a. a. O., § 23 Rdnr. 4, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., § 23 Rdnr. 7 u. a.).

[16] Locher/Koebble/Frik, a. a. O., § 22 Rdnr. 4, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., § 22 Rdnr. 6, Jochem, a. a. O., § 22, 3.

[17] Locher/Koebble/Frik, a. a. O., § 22 Rdnr. 4.

duktionsbereich durch eine Brandwand getrennt ist, wird ein eigenständiges Gebäude darstellen. Für die Abrechnung von mehreren Gebäuden müssen die entsprechenden Teile insofern feststellbar bzw. trennbar sein.

### Funktionale und konstruktive Eigenständigkeit

Als maßgebliches Kriterium für die Abgrenzung verschiedener Gebäude dient insbesondere die konstruktive und funktionale Eigenständigkeit. Mehrere Gebäude liegen insbesondere dann vor, wenn diese sowohl konstruktiv als auch funktional selbständig sind [18]. Obwohl nach diesseitiger Auffassung zunächst konstruktive Abgrenzungsmerkmale zu untersuchen sind, kann bei eher zweifelhafter konstruktiver Eigenständigkeit die gleiche oder unterschiedliche Nutzung zunehmende Bedeutung für die Abgrenzung gewinnen [19].

Verbindungsgänge, Durchgänge und Überdachungen nehmen ansonsten konstruktiv und funktional eigenständigen Gebäuden nicht ihre Selbständigkeit [20].

Im Zweifel kann die Abgrenzung nach Gebäuden letztlich nur nach den anerkannten Grundsätzen der allgemeinen Anschauung des täglichen Lebens erfolgen und nicht rein konstruktiv und / oder rein funktional [21].

### Beispiele für mehrere Gebäude

Auf Grund der möglichen Vielgestaltigkeit von Bauaufgaben muß die Beurteilung, ob es sich um ein oder mehrere Gebäude handelt, eine Einzelfallbetrachtung bleiben.

Für folgende Fälle kann aber allgemein davon ausgegangen werden, daß es sich dabei um mehrere Gebäude handelt:

- Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage;
- Reihenhausanlage
- Schulkomplex, mit mehreren Einzelgebäuden, z.B. Gebäude mit Klassenräumen, Turnhalle und Hausmeisterhaus, etwaige Verbindungsgänge können dabei die Eigenständigkeit der Gebäude nicht aufheben [22].

- Zwei voneinander getrennt stehende Wohn- und Geschäftshäuser, mit dazwischen liegender Tiefgarage, die von beiden Gebäuden aus erreicht werden kann. Hier liegen zwei Gebäude und eine selbständige Tiefgarage als Ingenieurbauwerk vor [23].

- Gewerbebau mit Produktions- oder Lagerhalle und einem daran anschließenden Kopfbau [24].

Eine Tiefgarage, die sich unter einem Gebäude befindet und nur diesem dient, ist aber nach herrschender Meinung Bestandteil dieses darüber liegenden Gebäudes [25].

### Gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude

Soweit bei mehreren Gebäuden gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Planungen vorliegen, müssen die Honorare mit entsprechend verminderten Vomhundertsätzen berechnet werden.

Dabei ist die Beurteilung von „gleichen“ oder „spiegelgleichen“ Gebäuden im allgemeinen unproblematisch. Die Frage aber, ob „im wesentlichen gleichartige Gebäude“ vorliegen, stellt im Zweifel mitunter größere Schwierigkeiten dar.

Nach amtlicher Begründung [26] liegen im wesentlichen gleichartige Gebäude dann vor, wenn Grundriß und Tragwerk nicht wesentlich geändert sind. Nach herrschender Meinung sind Gebäude aber darüber hinaus nur bei ganz nebensächlichen und für die Kon-

[18] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 22 Abs.5, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 22 Rdnr.4.

[19] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 22 Rdnr.5.

[20] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 22 Rdnr.5, Locher/Koebble/Frik, a.a.O., § 22 Rdnr.4.

[21] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 22 Abs.5.

[22] Vgl. Locher/Koebble/Frik, a.a.O., § 22 Rdnr.4, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 22 Rdnr.4.

[23] Motzke/Wolff, a.a.O., S.273, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 22 Abs.6, Jochem, a.a.O., § 22 Rdnr.3, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a.a.O., § 22 Rdnr.4, allerdings allesamt mit der unzutreffenden Auffassung, daß die Tiefgarage dann ein „Einzelgebäude“ sei. Auf Grund von § 54 Abs.1 HOAI ist eine selbständige Tiefgarage aber zweifelsfrei ein Ingenieurbauwerk.

[24] Motzke/Wolff, a.a.O., S.273.

[25] Locher/Koebble/Frik, a.a.O., § 22 Rdnr.4, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 22 Abs.6, Motzke/Wolff, a.a.O., S.273.

[26] BR-Drucks. 270/76, S.32 vom 9.4.1976.

struktion sowie für die Gestaltung unerheblichen Veränderungen im wesentlichen gleichartig [27]. Ein typisches Beispiel stellt eine Reihenhuisanlage mit einem geringfügig abgeänderten Reiheneckhaus dar. Auf Grund von Fenstern an der Giebelseite oder sonstigen Fenstervariationen muß – bei sonstiger Grundrißgleichheit – von „im wesentlichen gleichartigen Gebäuden“ ausgegangen werden [28]. Die Gleichartigkeit von verschiedenen Gebäuden kann nach Auffassung des Autors aber nur hinsichtlich des Aufgabenbereichs des Planers zu untersuchen sein. Ob im Rahmen der Leistungen des Architekten insofern die Gestaltung der Feuerungsanlagen maßgeblich sein kann, muß überaus fraglich sein [29].

### **Zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang**

Soweit ein Auftrag mehrere gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude umfaßt (Abs.2) oder verschiedene Auftraggeber mehrere Aufträge für solche Gebäude erteilen (Abs.3), kommt es für eine Honorarminderung bei mehreren Gebäuden auf einen zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang an.

Gemäß amtlicher Begründung[30] liegt ein zeitlicher Zusammenhang dann vor, wenn ein Teil der Architektenleistungen an einem Gebäude mit einem Teil der Architektenleistungen an einem anderen Gebäude zusammenfällt.

Wann von einem örtlichen Zusammenhang auszugehen ist, ist strittig. Der engen Auslegung, daß sich der örtliche Zusammenhang in Anlehnung an §12 GOA auf das gleiche oder benachbarte Grundstück beziehen muß [31], kann nicht gefolgt werden. In einem Baugebiet muß ein örtlicher Zusammenhang auch dann gesehen werden, wenn es sich um eine Wiederholungsplanung für ein Grundstück in der nächsten Umgebung – also beispielsweise auf der gegenüber liegenden Straßenseite – handelt [32].

Die Auffassung, daß trotz relativ kurzer Entfernung zwischen zwei Bauvorhaben der räumliche Zusammenhang zu verneinen ist, falls diese sich auf dem Gebiet verschiedener Gemeinden befinden [33], ist unzutreffend. Eine solche Einschränkung wird durch den Ver-

ordnungstext nicht getroffen und kann auch nicht gemeint sein. Soweit sich – wie im Urteil des OLG Düsseldorf ausgeführt [34] – ein nicht unwesentlich höherer Aufwand für den Architekten dadurch ergibt, daß zwei Bauvorhaben trotz räumlicher Nähe in zwei unterschiedlichen Gemeinden beplant werden, handelt es sich vielmehr um unterschiedliche „bauliche Verhältnisse“, die im Ergebnis allerdings auch dazu führen, daß die Minderung nach Abs.2 nicht anzuwenden ist.

Soweit derselbe Auftraggeber jedoch verschiedene Aufträge für mehrere gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude erteilt, kommt es für eine zu berücksichtigende Honorarminderung nach Abs.4 auf einen zeitlichen und örtlichen Zusammenhang nicht an.

### **Gleiche bauliche Verhältnisse**

Ein weiteres Kriterium für eine Honorarminderung bei gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang errichtet werden, betrifft die Errichtung unter gleichen baulichen Verhältnissen.

Der Begriff der gleichen baulichen Verhältnisse bezieht sich gemäß amtlicher Begründung auf Umstände, welche die Planungsleistungen des Architekten berühren. Demgemäß ist es aber nicht erforderlich, daß die Gebäude tatsächlich auch errichtet werden [35].

Ungleiche bauliche Verhältnisse liegen beispielsweise bei einem unterschiedlichen Baugrund [36] oder bei unterschiedlicher Topographie des Grundstücks vor. Unterschiedliche bauliche Verhältnisse können aber auch bei unterschiedlichen Planungsan-

[27] OLG Düsseldorf, BauR 1983, 283, Locher/Koebler/Frik, a. a. O., §22 Rdnr.9, Jochem, a. a. O., §22 Rdnr.4, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., §22 Abs.9.

[28] Motzke/Wolff, a. a. O., S. 274.

[29] Diese Auffassung vertreten Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., §22 Abs.9, Locher/Koebler/Frik, a. a. O., §22 Rdnr.12, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O., §22 Rdnr.5.

[30] BR-Drucks, a. a. O.

[31] Jochem, §22 Rdnr.5.

[32] Locher/Koebler/Frik, a. a. O., §22 Rdnr.10.

[33] OLG Düsseldorf, BauR 1982, 599, Pauly, BauR 1997, 931.

[34] OLG Düsseldorf, BauR 1982, 599.

[35] BR-Drucks, a. a. O.

[36] Locher/Koebler/Frik, a. a. O., §22 Rdnr.11, Hartmann, HOAI, §22 Rdnr.3.

forderungen aus verschiedenen Bebauungsplänen vorliegen.

Liegen keine gleichen baulichen Verhältnisse vor, obwohl es sich ansonsten um gleiche spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude handelt, die in einem örtlichen oder zeitlichen Zusammenhang errichtet werden, ist eine Honorarminderung nicht gerechtfertigt [37].

### Typenplanung, Serienbauten

Soweit Gebäude nach Typenplanungen oder als Serienbauten innerhalb eines Auftrages errichtet werden sollen, so muß die Honorarminderung unabhängig eines zeitlichen oder örtlichen Zusammenhangs und etwaiger ungleicher baulicher Verhältnisse berücksichtigt werden [38].

Wesentlich für Typenbauten ist, daß deren Planung von vornherein auf mehrfache, unveränderte Verwendung angelegt ist [39]. Als Serienbauten gelten gemäß der Definition in Abs.2 Satz3 Gebäude, die nach einem im wesentlichen gleichen Entwurf ausgeführt werden. Geringfügige Abweichungen sind demnach durchaus möglich.

### Wiederholungen bei mehreren Auftraggebern

Die Honorarminderung für gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude muß gemäß Abs.3 auch dann beachtet werden, wenn verschiedene Aufträge von verschiedenen Auftraggebern erteilt werden. Dieser Fall trifft wieder insbesondere auf Reihenhausanlagen mit verschiedenen Privatbauherren zu. Hier muß das Honorar entsprechend der Minderungsvorschrift ermittelt und anschließend auf alle Bauherren gleichmäßig verteilt werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, daß die verschiedenen Gebäude in einem zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang zueinander stehen und unter gleichen baulichen Verhältnissen errichtet werden.

Dies kann besonders dann zu Abrechnungsproblemen führen, wenn die Gebäude räumlich nebeneinander aber zeitlich versetzt erstellt werden. Die endgültige Honorarabrechnung für alle Gebäude kann im Grunde dann erst nach Abschluß des gesamten Projekts

durchgeführt werden. Ob dies praktikabel ist, sei dahingestellt. Welche rechtlichen Folgen sich schließlich – hinsichtlich der Prüffähigkeit und der Verjährung bzw. des Verwirkens – ergeben können, wenn beispielsweise der erste Bauherr nach Fertigstellung seines Gebäudes aber noch vor Fertigstellung der Gesamtanlage eine prüffähige Schlußrechnung fordert, ist nicht absehbar und so weit ersichtlich noch nicht entschieden.

### Honorarminderung bei Nachfolgeaufträgen

Sofern der Architekt in einem Nachfolgeauftrag des gleichen Auftraggebers mit gleichen oder spiegelgleichen Entwürfen beauftragt wird, ist gemäß Abs.4 ebenfalls eine entsprechende Honorarminderung zu berücksichtigen, ohne daß es für diesen Fall auf den zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang ankommt.

Nicht erfaßt sind in dieser Fallgestaltung allerdings im wesentlichen gleichartige Entwürfe, Typenplanungen und Serienbauten. Für solche Planungen ist im Rahmen von Nachfolgeaufträgen das Honorar ohne Minderung zu berechnen.

Das volle Honorar ist auch dann bei fehlendem zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang gerechtfertigt, wenn der Auftraggeber nur teilweise identisch ist [40].

Die gleichen baulichen Verhältnisse spielen bei einer Honorarminderung nach Abs.4 keine Rolle. Demnach muß nach dem Wortlaut der Vorschrift auch bei unterschiedlichen baulichen Verhältnissen eine Honorarminderung berücksichtigt werden, wenn der gleiche Auftraggeber in einem Nachfolgeauftrag einen gleichen oder spiegelgleichen Entwurf, ohne zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang zum vorhergehenden Auftrag erteilt. Der Architekt ist folglich mit einem Nachfolgeauftrag schlechter gestellt, als bei gleicher Leistung innerhalb eines Auftrags:

Sind gleiche oder spiegelgleiche Gebäude Gegenstand eines Auftrags, ist eine Honorar-

[37] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., § 22 Abs. 11.

[38] Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O., § 22 Rdnr. 6, Locher/Koebke/Frik, a. a. O., § 22 Rdnr. 12.

[39] Löffelmann/Fleischmann, a. a. O., Rdnr. 939.

[40] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., § 22 Abs. 21.

minderung nur zu berücksichtigen, wenn ein zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang sowie gleiche bauliche Verhältnisse gegeben sind. Diese Voraussetzungen müssen aber hinsichtlich einer Honorarminderung bei hintereinanderliegenden Aufträgen desselben Auftraggebers nicht mehr gegeben sein [41].

Eine Regelung für den Fall, daß derselbe Auftraggeber einen Nachfolgeauftrag für gleiche oder spiegelgleiche Aufträge, in zeitlichem oder örtlichen Zusammenhang zum ursprünglichen Auftrag erteilt, ist in §22 nicht vorgesehen. Auch wenn dies unsinnig erscheint, findet sich für diesen Fall keine Honorarminderungsvorschrift in §22. Die Vorschriften nach §22 wird man aber in einem solchen Fall nach dem Sinn und Zweck der Regelungen auslegen und anwenden müssen. Demnach wäre dann ebenfalls von einem Honorarminderungstatbestand auszugehen.

### Berechnung der Honorarminderung

Nach dem Wortlaut der Vorschrift sind die Vomhundertsätze der Leistungsphasen 1 bis 7 der 1. bis 4. Wiederholung um 50% und ab der 5. Wiederholung um 60% zu mindern.

Umgekehrt formuliert erhält der Architekt bei gleicher, spiegelgleicher oder im wesentlichen gleichartigen Mehrfachplanung, bei vollem Leistungsumfang folgendes Honorar:

Haus 1:	100% aus Leistungsphasen 1 bis 8
Haus 2 bis 5:	50% aus Leistungsphasen 1 bis 7 100% aus Leistungsphasen 8 und 9
Haus 6 bis x:	40% aus Leistungsphasen 1 bis 7 100% aus Leistungsphasen 8 und 9

Die Honorarberechnung für Wiederholungen ist bei gleichen anrechenbaren Kosten unproblematisch. Fraglich ist aber, wie diese bei mehreren im wesentlichen gleichartigen Gebäuden, mit unterschiedlichen anrechenbaren Kosten zu erfolgen hat.

Nach Auffassung des Autors kann der Architekt i.S. von §315 BGB dann nach billigem Ermessen selbst bestimmen, welches Gebäude voll und welche Gebäude entsprechend gemindert abgerechnet werden, wenn die Gebäude gleichzeitig – z.B. bei Reihenhäusern – geplant werden. Der Architekt wird dann natürlich das Gebäude mit den höchsten anrechenbaren Kosten voll und die anderen Gebäude vermindert abrechnen.

Ergibt sich für die Wiederholungsplanungen aber ein zeitlicher Versatz, muß nach dem Wortlaut der Vorschrift davon ausgegangen werden, daß die zeitlich erste Planung voll abzurechnen ist und die zeitlichen daran anschließenden Planungen entsprechend zu mindern sind.

Eine Honorarminderung bei mehreren gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden ist dabei aber nur bei den Leistungsphasen 1 bis 7, nicht jedoch bei den Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und 9 Objektbetreuung zu berücksichtigen. Diese Regelung folgt der Erkenntnis, daß bei Mehrfachplanung und -auschreibung auf vorhandene Leistungen zurückgegriffen werden kann, daß aber sowohl die Objektüberwachung als auch die Objektbetreuung ohne Leistungseinsparung für jedes Objekt neu vollständig erbracht werden müssen.

Die Wiederholungsplanung von gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden stellt den Ausnahmefall von der Regel dar [42]. Insofern muß der Auftraggeber im Zweifel die Voraussetzung für eine Honorarminderung darlegen und beweisen [43].

### Berechnungsbeispiel

Berechnungsbeispiel für sieben gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude. Aus Gründen der Vereinfachung und Übersichtlichkeit bleibt die dreigeteilte Honorarermittlung nach §10 Abs.2 im nachfolgenden Beispiel unberücksichtigt.

[41] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., §22 Abs. 21.

[42] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., §22 Abs. 4, Portz/Rath/Haack/Haack, a. a. O., RdNr. 392.

[43] Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., §22 Abs. 4, Motzke/Wolff, a. a. O., S. 277.

Anrechenbare Kosten  
pro Haus: 350 000,- DM

Volles Honorar für 1 Haus,  
Honorarzone III, Mindestsatz: 38 110,- DM

Honorar für die  
Leistungsphasen 1 bis 7: 66%  
Honorar für Haus 1:  
38 110,- DM x 0,66 = 25 152,60 DM

Honorar für 4 Häuser:  
38 110,- DM x 0,66 x 0,50 x 4 = 50 305,20 DM

Honorar für 2 Häuser:  
38 110,- DM x 0,66 x 0,40 x 2 = 20 122,08 DM

Honorar für die  
Leistungsphasen 8 bis 9: 34%  
Honorar für 7 Häuser:  
38 110,- DM x 0,34 x 7 = 90 701,80 DM

Für den Fall, daß die Häuser  
für einen Auftraggeber  
geplant werden, beträgt das  
Gesamthonorar demnach: 186 281,68 DM

Für den Fall, daß die Häuser  
für sieben unterschiedliche  
Auftraggeber geplant werden,  
beträgt das Honorar  
pro Haus: 186 281,68 DM : 7 = 26 611,67 DM

#### **Geltungsbereich der Vorschrift**

Die Vorschrift des §22 gilt zunächst für Leistungen bei Gebäuden. Nach dem Wortlaut ist sie damit weder für Freianlagen noch für raumbildende Ausbauten anzuwenden.

Weil es sich bei dieser Bestimmung aber um Sondervorschriften für die Bearbeitung mehrerer Gebäude innerhalb eines Auftrages sowie für eine Honorarminderung unter bestimmten Bedingungen handelt, kann hieraus nur geschlossen werden, daß mehrere Freianlagen bzw. mehrere raumbildende Ausbauten – selbst bei gleicher oder spiegelgleicher Planung – getrennt, aber ohne Honorarminderung abzurechnen sind [44].

Innerhalb der Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen sowie der Leistungen bei der Technischen Ausrüstung wird auf die Vorschriften nach §22 direkt Bezug genommen, so daß diese dort sinngemäß anzuwenden sind.

Für die Tragwerkplanung gilt eine abweichende eigenständige Regelung.

#### **Zusammenfassung:**

Die Honorare für Leistungen bei Gebäuden sind, unabhängig von der Anzahl der erteilten Aufträge und der gewählten Vertragsformulierung, getrennt nach einzelnen Gebäuden zu ermitteln.

Handelt es sich um gleiche, spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude, muß eine entsprechende Honorarminderung nur für die Leistungsphasen 1 bis 7 der Wiederholungsplanungen berücksichtigt werden. Die Leistungsphasen 8 und 9 sind in jedem Fall voll abzurechnen.

Eine Honorarminderung für solche Gebäude scheidet aber dann aus, wenn verschiedene Auftraggeber mehrere Aufträge, ohne zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erteilen.

Nach dem Wortlaut der Vorschrift scheidet eine Honorarminderung auch dann aus, wenn ein Auftrag gleiche spiegelgleiche oder im wesentlichen gleichartige Gebäude ohne örtlichen oder zeitlichen Zusammenhang umfaßt.

Soweit solche Gebäude unter ungleichen baulichen Verhältnissen errichtet werden, scheidet eine Honorarminderung generell aus, auch wenn ein zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang geben ist und die Gebäude gleich, spiegelgleich oder im wesentlichen gleichartig sind.

Zusammenfassend ergibt sich schließlich folgende Übersicht für eine Honorarminderung bei gleichen, spiegelgleichen oder im wesentlichen gleichartigen Gebäuden, die unter gleichen baulichen Verhältnissen errichtet werden:

[44] Locher/Koeble/Frik, a. a. O., §22 Rdnr.1, Hesse/Korbion/Mantscheff/Vygen, a. a. O., §22 Abs.1, Pott/Dahlhoff/Kniffka, a. a. O., §22 Rdnr.1, Jochem, a. a. O., §22, Rdnr.1.

<b>Auftraggeber</b>	<b>Aufträge</b>	<b>zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang</b>	<b>Regelung nach HOAI</b>	<b>Honorarminderung bei Wiederholungen</b>
Ein Auftraggeber	Ein Auftrag	Ja	§ 22 Abs. 2	Ja
Ein Auftraggeber	Ein Auftrag	Nein	keine	Nein
Ein Auftraggeber	Mehrere Aufträge	Nein	§ 22 Abs. 4	Ja*
Mehrere Auftraggeber	Mehrere Aufträge	Ja	§ 22 Abs. 3	Ja
Mehrere Auftraggeber	Mehrere Aufträge	Nein	keine	Nein

\* Nach § 22 Abs. 4 gilt die Honorarminderung nur für gleiche oder spiegelgleiche, nicht jedoch für im wesentlichen gleichartige Entwürfe.