



## GENERALPLANUNG

### Begriffsbestimmung

Unter einem **Generalplaner** versteht man einen Planer, der sämtliche oder zumindest die wesentlichen Architekten- und Fachplanerleistungen vom Bauherrn übertragen bekommt und dann seinerseits Subplaner für die Erbringung einzelner Planungsbereiche einschaltet. Vertraglich entsteht damit ein **Kettenverhältnis** bestehend aus dem Generalplanervertrag, geschlossen zwischen dem Bauherrn und dem Generalplaner, und den nachgeschalteten Fachplanerverträgen, geschlossen zwischen dem Generalplaner und den einzelnen Subplanern.

### Vertragsgestaltung

Bei der Generalplanung sind der Generalplanervertrag und die Fachplanerverträge zu unterscheiden.

#### Generalplanervertrag

Bei dem Vertrag zwischen dem Generalplaner und dem Bauherrn handelt es sich im Prinzip um einen „normalen“ Planungsvertrag, welcher rechtlich als Werkvertrag im Sinne des § 631 BGB zu qualifizieren ist. Bei der **inhaltlichen Ausgestaltung** sind vor allem folgende Punkte zu berücksichtigen:

Wie in jedem Planungsvertrag sollte zunächst die Baumaßnahme hinreichend konkret beschrieben werden. Im Anschluss sind die vom Generalplaner zu erbringenden Architekten- und Fachplanerleistungen detailliert und im Einzelnen zu bezeichnen. Hierbei kommen insbesondere folgende **Planbereiche** in Betracht:

- Objektplanung für Gebäude
- Leistungen des raumbildenden Ausbaus
- Freianlagenplanung
- Statik
- technische Ausrüstung
- Vermessungsleistungen
- SiGe-Koordination
- Wärmeschutz- und Schallschutznachweis

Ebenfalls aufzunehmen sind ggf. zu erbringende Besondere Leistungen wie beispielsweise eine Bestandsaufnahme oder die Fertigung einer Bauvoranfrage. Ein weiterer Leistungsbereich des Generalplaners liegt in Koordinations- und Projektmanagementaufgaben.



Die **Vergütung** des Generalplaners ergibt sich aus der vertraglichen Honorarvereinbarung unter Berücksichtigung der HOAI. Für die in der HOAI geregelten Planbereiche (insb. Teile II und VIII bis XIII) sind die Mindest- und Höchstsätze der Honorarordnung zu beachten. Diese bilden die Basis der Honorarkalkulation. Hinzu kommen die Vergütungen für Besondere Leistungen sowie die Nebenkosten. Aus der Funktion des Generalplaners folgen häufig noch weitere Zusatzleistungen, die über eine einfache Addition der Grund- und Besonderen Leistungen nicht erfasst werden. Hierzu gehören beispielsweise:

- Projektkoordination in personeller und terminlicher Hinsicht
- ggf. Projektentwicklung

Auch diese **Regiekosten** müssen ermittelt und in das Honorar einbezogen werden. Weiterhin ist der Zeitaufwand für das Erarbeiten der Fachplanerverträge in die Honorarkalkulation einzubeziehen.

Aufmerksam gemacht werden soll an dieser Stelle auf eine besondere Honorarproblematik im Zusammenhang mit Leistungen des raumbildenden Ausbaus. Gemäß **§ 25 HOAI** ist der Generalplaner, welcher gleichzeitig Leistungen der Objektplanung sowie Leistungen des raumbildenden Ausbaus vertraglich übernimmt, nicht berechtigt, ein gesondertes Honorar für die Innenraumplanung zu verlangen. Diese Leistungen werden beim Objektplaner lediglich über die Einbeziehung in die anrechenbaren Kosten oder bei der Bemessung der Mindest- und Höchstsätze berücksichtigt. Demgegenüber kann der vom Generalplaner eingeschaltete Innenarchitekt für den raumbildenden Ausbau ein eigenständiges Honorar nach § 15 HOAI verlangen. Hier muss der Generalplaner darauf achten, dass er das Honorar für den Fachplaner über die sonstigen Spielräume der HOAI kostendeckend wieder hereinholt.

Ein ebenfalls regelungsbedürftiger Punkt im Generalplanervertrag ist das **Recht zur Einschaltung der Sonderfachleute**. Es empfiehlt sich, bereits im Generalplanervertrag festzulegen, für welche Leistungen Sonderfachleute vom Generalplaner eingeschaltet und welche Subplaner hinzugezogen werden..

Weiterhin sollte eine Regelung über die Durchführung von **Teilabnahmen** in den Vertrag aufgenommen werden. Es ist ratsam, dass der Generalplaner mit dem Bauherrn ein Recht zur gesonderten Abnahme der einzelnen Leistungsbereiche der Subplaner vereinbart. Geschieht dieses nicht, wäre die Generalplanerleistung erst dann abnahmefähig, wenn sämtliche Leistungen aus dem Vertrag erbracht wurden. Hierdurch würden die **Gewährleistungsfristen** von Generalplaner und Subplanern zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu laufen beginnen, was zu einem verjährungsbedingten Ausschluss von Regressansprüchen des Generalplaners gegenüber seinen Subunternehmern führen könnte.

Im Übrigen sind in den Generalplanervertrag die üblichen Klauseln aus Architektenverträgen – insbesondere zu den Themen Haftung und Haftpflichtversicherung, Kündigung, Aufbewahrungspflichten, Urheberrecht etc. – aufzunehmen.



### **Fachplanervertrag**

Die Fachplanerverträge zwischen dem Generalplaner und den jeweiligen Subplanern stellen im Grunde normale Planungsverträge für bestimmte Ingenieurleistungen (z. B. technische Ausrüstung, Statik) dar. Der Generalplaner sollte bei der Vertragsgestaltung auf eine **Deckungsgleichheit** zwischen Fachplaner- und Generalplanervertrag im Hinblick auf Fristen und Termine, Baukostenvorgaben und die sonstigen Eckdaten zum Objekt achten. Ebenfalls abzustimmen ist der Deckungsumfang der Berufshaftpflichtversicherungen, damit für den Generalplaner keine Lücken bei den Regressmöglichkeiten gegenüber den Subplanern entstehen. Weiterhin ist auf die Kompatibilität von EDV-Daten zu achten.

Im Rahmen der **Honorierung** ist zu berücksichtigen, dass auch im Verhältnis Generalplaner – Subplaner die HOAI zu beachten ist. Die Vertragskonstellation rechtfertigt grundsätzlich keine Unterschreitung der Mindestsätze der Honorarordnung.

Problematisch für den Generalplaner kann das Thema der **Fälligkeit der Honorare** werden. Rechtlich unzulässig wäre eine vertragliche Klausel, wonach der Subplaner seine Vergütung erst erhält, nachdem der Generalplaner von seinem Auftraggeber die Vergütung erhalten hat. Deshalb muss der Generalplaner in der Regel mit den Honoraren seiner Subplaner in Vorleistung treten, bevor er seinerseits die Vergütung dieser Leistungen vom Bauherrn erhält.

### **Sonstiger Regelungsbedarf**

In den Vertragsverhältnissen sollten weiterhin Regelungen zum **Urheberrecht** und zur Verwertung der Planungsleistungen getroffen werden. Hierbei ist natürlich sicherzustellen, dass der Generalplaner die vom Fachplaner erbrachten Leistungen gegenüber dem Bauherrn verwenden darf.

Zudem sollte eine abgestimmte Vereinbarung zu **Aufbewahrungspflichten und -fristen** von Unterlagen zu dem Bauvorhaben getroffen werden.

Bei Vertragsklauseln zur **Kündigung** des Vertragsverhältnisses ist die rechtliche Selbständigkeit von Generalplaner- und Subplanervertrag zu beachten. Der Wegfall des einen Vertrages führt nicht automatisch zum Erlöschen des anderen Vertragsverhältnisses. Für den Generalplaner empfiehlt sich die Einräumung eines besonderen Kündigungsrechts in den Fachplanerverträgen für den Fall, dass der Generalplanervertrag aufgelöst wird.



## Haftung/Versicherung

Der Generalplaner trägt gegenüber dem Bauherrn die **Gesamtverantwortung** für sämtliche im Planungsvertrag enthaltenen Leistungen. Diese umfasst auch die Fachplanerleistungen. Aufgrund der Fachplanerverträge sind die Sonderfachleute für ihren Leistungsbereich ausschließlich dem Generalplaner – nicht jedoch dem Bauherrn gegenüber – haftungsrechtlich in der Verantwortung. Da zwischen Bauherrn und Fachingenieur im Regelfall keine vertragliche Beziehung besteht, ist eine direkte **Durchgriffshaftung** vom Bauherrn auf die Subplaner **nicht möglich**. Die Haftung bei Mängeln in den Fachplanerleistungen vollzieht sich somit in der Kette Bauherr – Generalplaner / Generalplaner – Fachplaner. Der Generalplaner kann daher gegenüber dem Bauherrn auch nicht auf die Verantwortlichkeit des Subplaners verweisen und eine eigene Verantwortlichkeit ablehnen. Darüber hinaus ist der Generalplaner natürlich auch für seine selbst erbrachten Architektenleistungen verantwortlich. Im Ergebnis entsteht folglich eine **Haftungskonzentration** beim Generalplaner im Verhältnis zum Bauherrn.

Der Generalplaner trägt damit auch das **Risiko des Haftungsausfalls eines Subplaners**, beispielsweise wenn sich Schäden aus nicht versicherten Risiken ergeben und der Subplaner selbst insolvent ist. Dieser „**Risikozuschlag**“ aus der Gesamtverantwortung für sämtliche Planungsbereiche sollte einen entsprechenden Niederschlag im **Honorar** des Generalplaners finden. Schließlich entsteht für den Auftraggeber die vorteilhafte Situation, die Frage nach der Verantwortlichkeit für einen Planungsfehler nicht weiter hinterfragen zu müssen. Dieses Argument sollte vom Generalplaner in die Honorarverhandlungen eingebracht werden.

Zur Absicherung des Haftungsrisikos sollte der Generalplaner eine umfassende **Berufshaftpflichtversicherung** abschließen. Hierbei ist zu beachten, dass Fachplanerleistungen – je nach Versicherungsvertrag – von der Architektenhaftpflichtversicherung nicht immer mit umfasst sind. Daher wird durch die Wahrnehmung der Generalplanerfunktion eventuell eine Erweiterung des Versicherungsschutzes erforderlich. Diese kann gegebenenfalls auch projektbezogen erfolgen. Zur Beantwortung der Frage nach dem passenden Versicherungsschutz wird eine Rücksprache mit dem eigenen Versicherer empfohlen.

Die jeweiligen Subplaner sollten für ihren Leistungsbereich ebenfalls über eine ausreichende Versicherung verfügen. Dem Generalplaner ist dringend anzuraten, sich entsprechende **Versicherungsnachweise** seiner **Subplaner** vorlegen zu lassen und diese mit seiner eigenen Versicherung abzugleichen. Insbesondere die Deckungssummen, aber auch eventuelle Haftungsausschlüsse der Versicherungen sollten deckungsgleich sein, um Lücken im Rahmen eines eventuellen Regresses zu vermeiden. Dieses Problem kann allerdings entschärft werden, indem eine projektbezogene Versicherung abgeschlossen wird, die Generalplaner und Subplaner umfasst.

Probleme können für den Generalplaner zudem bei der **Verjährung von Mängelansprüchen** entstehen. Nach § 634 a BGB verjähren Mängelansprüche aus Planungs- oder Überwachungsleistungen innerhalb von fünf Jahren. Maßgeblich für den Beginn der Verjährungsfrist ist die Abnahme der entsprechenden Leistung. Unter einer Abnahme versteht man die Billigung der Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht. Insbesondere durch die Begleichung einer Schlussrechnung wird im Regelfall die Billigung zum Ausdruck gebracht und damit durch schlüssiges Verhalten eine Abnahme erklärt.



Die Subplanerleistungen sind jeweils dann abnahmefähig, wenn sie im Wesentlichen mangelfrei erbracht wurden. Die Abnahme hat im Vertragsverhältnis Generalplaner – Subplaner der Generalplaner vorzunehmen. Demgegenüber ist die Generalplanerleistung grundsätzlich erst dann abnahmefähig, wenn **sämtliche** vom Generalplaner dem Bauherrn gegenüber geschuldeten Leistungen im Wesentlichen mangelfrei erbracht wurden. Daher beginnt die (einheitliche) Verjährungsfrist für Mängel aus dem Vertragsverhältnis Generalplaner – Bauherr im Regelfall später zu laufen, als die jeweiligen Verjährungsfristen aus den Vertragsverhältnissen Generalplaner – Subplaner. Dieses kann dazu führen, dass der vom Bauherrn in Anspruch genommene Generalplaner aus Verjährungsgründen beim verantwortlichen Subplaner keinen Regress mehr nehmen kann. Es entsteht folglich für den Generalplaner ein **erhöhtes Haftungsrisiko**.

Eine vertragliche Vereinbarung, nach der die Leistungen der Subplaner vom Generalplaner erst dann abzunehmen sind, wenn der Bauherr diese Leistungen gegenüber dem Generalplaner abgenommen hat, ist rechtlich unzulässig. Eine Minimierung des Risikos kann der Generalplaner jedoch erreichen, indem er mit dem Bauherrn das Recht zur Durchführung von **Teilabnahmen** für die einzelnen Fachplanungsbereiche vereinbart. Damit kann ein weitestgehender Gleichlauf der Gewährleistungsfristen erreicht werden. Da kein gesetzlicher Anspruch auf die Durchführung von Teilabnahmen besteht, bedarf es für das Recht zur Teilabnahme allerdings einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung.

Neben den vorstehend genannten Möglichkeiten der Haftungsminimierung sollte der Generalplaner vor allem bei Großprojekten auch die Möglichkeit der Gründung einer **Generalplaner-GmbH** in Betracht ziehen.

## Fazit

Auf Auftraggeberseite ist ein zunehmender Bedarf an der Abwicklung von Bauvorhaben über Generalplaner festzustellen. Der Architekt ist die ideale Person, um diesen Bedarf zu decken.

Bei der Wahrnehmung dieser Funktion muss jedoch das erhöhte Haftungsrisiko berücksichtigt werden. Weiterhin ist bei der Vertragsgestaltung auf eine weitestgehende Abstimmung zwischen dem Generalplanervertrag und den Verträgen mit den Sonderfachleuten zu achten, um Lücken bzw. Differenzen zu vermeiden. Die Honorarvereinbarung des Generalplaners mit dem Bauherrn sowie die Vergütungsabreden mit den Subplanern sind unter Berücksichtigung der HOAI zu treffen. Der Generalplaner muss ein besonderes Augenmerk darauf legen, dass er aufgrund seines zusätzlichen Aufwandes und der umfassenden Verantwortlichkeit auch nach Abzug der Fachplanerhonorare noch auskömmlich vergütet wird.

Weitergehende Informationen zum Thema Generalplanung sowie ein Muster für einen Generalplaner- und einen Fachplanervertrag bietet die Broschüre „Generalplanung – Ein Leitfaden für Architekten“, gemeinschaftlich herausgegeben von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und der Bayerischen Architektenkammer.