



GENERALPLANUNG UND ARBEITSGEMEINSCHAFT (ARGE)

■ BEGRIFFSBESTIMMUNG

Unter einem Generalplaner versteht man einen solchen 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.

Unter einer Arbeitsgemeinschaft versteht man demgegenüber den projektbezogenen Zusammenschluss zwischen Architekten und Fachingenieuren zu einem gemeinsamen Anbieter für sämtliche Planungsleistungen. Bei dieser Konstellation schließen sich zunächst die Architekten und Sonderfachleute durch einen Arbeitsgemeinschafts-Vertrag zusammen. Im Anschluss beauftragt der Bauherr die ARGE mit allen notwendigen Planungsleistungen. Dadurch werden sämtliche ARGE-Mitglieder gegenüber dem Bauherrn für die gesamte Leistung verpflichtet. Die Aufteilung der Einzelleistungen und des Honorars erfolgt intern zwischen den ARGE-Partnern.

Beide Konzepte bieten die Möglichkeit, projektbezogen dem Wunsch des Bauherrn nach einer »Planung aus einer Hand« zu entsprechen.

■ GENERALPLANUNG

Vertragsgestaltung

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

Generalplanervertrag I 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 (insbesondere Teile 3 und 4) 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
- gegebenenfalls 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.

Ein 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 I 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 I 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.

■ ARBEITSGEMEINSCHAFT

Unter einer Arbeitsgemeinschaft versteht man den zeitweisen, projektbezogenen Zusammenschluss verschiedener Planer, welche gemeinschaftlich als ARGE ihre Leistungen dem Bauherrn gegenüber anbieten.

Rechtsform

Man liest häufig die Aussage, die ARGE sei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Diese Aussage ist so nicht zutreffend. Das Konstrukt ARGE ist keine Rechtsform im juristischen Sinne. Grundsätzlich wählen die ARGE-Partner die Rechtsform selbst. In der Praxis am häufigsten anzutreffen ist der Zusammenschluss in der Form der GbR.



Die GbR bildet praktisch die einfachste Rechtsform und kommt automatisch dann zur Anwendung, wenn die Mitglieder der ARGE keine andere Rechtsform wählen. Wegen Einzelheiten wird auf die Ausführungen zu dieser Rechtsform verwiesen.

Gerade für die Realisierung umfangreicher Großprojekte sollte man jedoch aus Haftungsgründen durchaus die Möglichkeit der Gründung einer ARGE-GmbH in Betracht ziehen. Gegebenenfalls kann diese GmbH dann auch als eine »Vorrats-GmbH« für die Bewältigung weiterer Projekte dienen.

Vertragsgestaltung

Arbeitsgemeinschaftsvertrag I Nicht zuletzt aus Haftungsgründen wünschen Auftraggeber bei der Abwicklung ihrer Bauvorhaben zunehmend einen einheitlichen Vertragspartner. Hierdurch werden zudem Zuständigkeitsprobleme, welche bei der getrennten Beauftragung von Architekt und Fachingenieuren entstehen, vermieden. Kann ein einzelnes Büro aufgrund seiner Struktur ein Bauvorhaben planerisch nicht alleine abwickeln, bietet sich die Kooperation mit den Sonderfachleuten an. Diese projektbezogene Kooperation erfolgt durch Zusammenschluss in Form einer Arbeitsgemeinschaft.

Obwohl für die Bildung einer ARGE keine Formvorschriften bestehen, sofern man auf die Rechtsform der GbR zurückgreift, wird aus Klarstellungs- und Beweisgründen der Abschluss eines schriftlichen Arbeitsgemeinschaftsvertrages empfohlen. Dieser sollte folgende Inhalte aufweisen:

- Benennung der ARGE-Partner
- Zweck der ARGE
- Leistungsverteilung
- Vergütungsverteilung
- Vertretung der ARGE
- Haftungsverteilung im Innenverhältnis
- Arbeitsmittel
- Urlaub/Erkrankung
- Urheberrecht

Zweck der ARGE ist üblicherweise die gemeinschaftliche Erbringung sämtlicher Architekten- und Ingenieurleistungen für eine bestimmte Baumaßnahme.

Besonderes Augenmerk ist auf die Leistungsverteilung zu legen. Unter diesem Punkt ist zu regeln, welcher ARGE-Partner welche Architekten- bzw. Fachingenieurleistungen erbringen soll. Über die Leistungsverteilung erfolgt die erforderliche Koordination im Innenverhältnis. Darüber hinaus können hierdurch Leistungsdefizite einem bestimmten ARGE-Partner zugeordnet werden.

Die Aufteilung der Vergütung kann beispielsweise über einen prozentualen Verteilungsschlüssel oder durch eine direkte Zuweisung der HOAI-Vergütungen auf einzelne ARGE-Partner erfolgen.

Unter dem Punkt Vertretung ist zu regeln, welche Gesellschafter in welcher Form für die ARGE handeln dürfen, insbesondere für lang andauernde Projekte empfiehlt sich die Aufnahme einer Klausel über Urlaubsansprüche und für Fälle der Erkrankung eines Mitgesellschafters.



Handelt es sich bei dem Bauwerk um ein urheberrechtlich geschütztes Werk, so steht das Urheberrecht allen Beteiligten, welche an der Gestaltung mitgewirkt haben, gemeinschaftlich zu (sogenannte Miturheberschaft). Daher sollten im Vertrag Regelungen zu Urheberrechten, beispielsweise Veröffentlichungsrechten, getroffen werden.

Eine Auflösung der ARGE während der Projektrealisierung ist faktisch nicht möglich, da durch den geschlossenen Planungsvertrag mit dem Bauherrn sämtliche ARGE-Partner diesem gegenüber verpflichtet bleiben. Ein Ausscheiden eines ARGE-Partners wäre demzufolge nur mit Zustimmung des Bauherrn möglich. Daher sollten sich die ARGE-Partner bereits im Vorfeld des Zusammenschlusses sehr deutlich klarmachen, ob eine Zusammenarbeit mit den anderen Partnern überhaupt funktionieren kann. Eventuelle Meinungsverschiedenheiten im Vorfeld sollten bereits zu diesem Zeitpunkt ausgeräumt werden.

Architektenvertrag mit dem Auftraggeber I Bei dem ARGE-Modell schließt die ARGE als eigenständiges Konstrukt mit dem Bauherrn einen Vertrag über die Erbringung bestimmter Architekten- und Ingenieurleistungen. Damit wird die ARGE aus dem Vertrag zur Erbringung der vereinbarten Leistungen verpflichtet. Aus Praktikabilitätsgründen ist die Benennung eines Ansprechpartners gegenüber dem Bauherrn empfehlenswert. Das Honorar lässt sich über die einzelnen beauftragten Leistungsbilder nach HOAI ermitteln. Im Übrigen stellt der Vertrag einen normalen Planungsvertrag mit den üblichen Inhalten dar.

Haftung/Versicherung

Bei der Erbringung von Planungsleistungen über das ARGE-Modell wird die ARGE als Vertragspartner des Bauherrn zur mangelfreien Erbringung aller vertraglichen Leistungen verpflichtet. Eine Aufteilung haftungsrechtlicher Verantwortlichkeiten auf einzelne ARGE-Partner für bestimmte Leistungen findet gegenüber dem Bauherrn nicht statt.

Wird die ARGE als GbR betrieben, so haften alle ARGE-Partner für die gesamte Leistungserbringung als Gesamtschuldner. Dieses bedeutet, dass der Bauherr sich im Falle eines Mangels an einen beliebigen Mitgesellschafter der ARGE wenden und von diesem Schadensersatz fordern kann. Der Bauherr hat insofern ein freies Wahlrecht. Ein Verweis des Bauherrn darauf, dass ein anderes Mitglied der ARGE den Mangel verursacht hat, ist nicht möglich. Im Verhältnis zum Bauherrn ist eine Einschränkung dieser Gesamtverantwortlichkeit jedes Partners für alle Leistungsbereiche rechtlich unzulässig.

Wurde ein ARGE-Mitglied in Anspruch genommen, so stellt sich die Frage nach einem Ausgleich im Innenverhältnis. Hierzu können entsprechende Regelungen in den ARGE-Vertrag aufgenommen werden. Derartige Vertragsklauseln sollten vorsehen, dass der den Schaden verursachende ARGE-Partner den übrigen Mitgesellschaftern zum Ausgleich verpflichtet ist.

Innerhalb der ARGE ist zudem darauf zu achten, dass jeder ARGE-Partner über eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung verfügt. Insbesondere bei großen Baumaßnahmen sollte gegebenenfalls eine gemeinsame projektbezogene Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Erfolgt keine gesonderte Versicherung, sind die Bedingungen aus den Versicherungsverträgen der einzelnen Partner zu beachten. Werden die verschiedenen Planungsaufgaben im Innenverhältnis bestimmten Partnern zugeordnet, be-



steht Versicherungsschutz in der Regel nur von der Versicherung des ARGE-Partners, welcher die betreffenden Aufgaben wahrzunehmen hatte. Dabei stehen die Deckungssummen in voller Höhe zur Verfügung. Wird keine Aufteilung in Leistungsbereiche unter den ARGE-Partnern vereinbart, ermäßigt sich die Ersatzpflicht des Versicherers und die vereinbarte Versicherungssumme auf die Quote, welcher der prozentualen Beteiligung des Versicherungsnehmers an der Arbeitsgemeinschaft entspricht. Ist beispielsweise ein Partner zu 40 % an der ARGE beteiligt, reduziert sich bei Fehlen einer internen Aufgabenzuweisung die Ersatzpflicht des Versicherers und die Versicherungssumme auf den entsprechenden Prozentsatz. Um mögliche Lücken im Deckungsschutz zu vermeiden, wird eine Rücksprache mit den einzelnen Versicherern angeraten.

Fazit

Auch die ARGE kann ein taugliches Mittel darstellen, um größere Bauvorhaben zu bewältigen. Die Vorteile für den Bauherrn durch die vollumfängliche Verantwortlichkeit jedes ARGE-Partners für alle Leistungsbereiche liegen auf der Hand.

Gerade wegen dieser Situation ist die Auswahl der richtigen Partner im Vorfeld von entscheidender Bedeutung. Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollte über den ARGE-Vertrag zudem eine saubere Aufteilung der Leistungsbereiche und Vergütungen stattfinden. Ebenfalls wichtig ist die Klärung des Versicherungsschutzes.

■ DAS MODELL «GENERALPLANER – STILLE GESELLSCHAFT»

Neben dem Generalplaner- und dem ARGE-Modell ist noch eine Mischform beider Modelle denkbar. Bei diesem Konstrukt tritt ein Architekt als Generalplaner gegenüber dem Bauherrn auf. Die Fachplanerleistungen bezieht er jedoch nicht über entsprechende Ingenieurverträge, sondern durch die Bildung einer stillen Gesellschaft mit den Sonderfachleuten, ähnlich einer ARGE.

Die stille Gesellschaft ist eine reine Innengesellschaft – üblicherweise eine GbR. Sie tritt nach außen nicht in Erscheinung; vielmehr handelt im Außenverhältnis zum Bauherrn allein der Generalplaner. Er betreibt alle Geschäfte im eigenen Namen. Aus allen von ihm geschlossenen Verträgen wird nur er berechtigt und verpflichtet.

Der stille Gesellschafter beschränkt sich darauf, eine Einlage – in diesem Fall die Fachplanung – zu leisten und erhält dafür eine Gewinnbeteiligung. Die zu erbringende Leistung des stillen Gesellschafters ist im Gesellschaftsvertrag niederzulegen. Bei der Gewinnbeteiligung handelt es sich um einen rein gesellschaftsrechtlichen Anspruch, welcher ohne Bindung an die HOAI vereinbart werden kann. Zudem können die Parteien in dieser Konstellation die Fälligkeit der Auszahlung der Gewinnbeteiligung frei regeln. Damit lässt sich das für den Generalplaner ansonsten bestehende Problem der Vorabvergütung der Subplaner umgehen.



Die Haftung gegenüber dem Bauherrn konzentriert sich, wie bei der Generalplanung üblich, auf den Generalplaner. Dieser kann bei Fehlern in der Fachplanung den stillen Gesellschafter wegen der Verletzung seiner Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis in Regress nehmen. Im Hinblick auf die Verjährung des Regressanspruches ist allerdings Vorsicht geboten. Die Verjährung richtet sich nicht nach Werkvertragsrecht. Vielmehr kommt die allgemeine Verjährungsfrist von 3 Jahren zur Anwendung. Die Frist beginnt jedoch erst dann zu laufen, wenn der Generalplaner von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Damit besteht das Problem, dass für den Generalplaner bekannte Fehler der Subplaner, die der Bauherr – eventuell aus Unkenntnis der Mängel – noch nicht rügt, die Verjährungsfrist gegenüber den Subplanern bereits läuft. Folglich droht eine Verjährung der Regressmöglichkeit vor Ablauf der eigenen Verjährungsfrist. Dieses Problem kann jedoch durch eine vertragliche Abrede über eine verlängerte Verjährungsfrist entschärft werden.

Weiterhin ist der Haftungsmaßstab beim internen Regress nicht so streng, wie im Verhältnis Bauherr – Generalplaner. Nach § 708 BGB hat der stille Gesellschafter lediglich für die sogenannte eigenübliche Sorgfalt und nicht bereits für leichte Fahrlässigkeit einzustehen, wobei abweichende vertragliche Regelungen möglich sind. Zudem ist mit der Berufshaftpflichtversicherung des Subplaners zu klären, ob das Modell »Generalplaner – stiller Gesellschafter« den Deckungsschutz tangiert.

Hinsichtlich der Vertragsgestaltung kann für den Generalplanervertrag im Wesentlichen auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Der Vertrag zwischen Generalplaner und stillem Gesellschafter kann weitestgehend an den ARGE-Vertrag angelehnt werden. Dabei sollte der Generalplaner wiederum ein besonderes Augenmerk auf die Abstimmung beider Verträge legen.

■ ERGEBNIS

Das klassische Nebeneinander von Architekten und Fachingenieuren wird aufgrund der sich ändernden Erwartungshaltung der Bauherren zunehmend durchbrochen. Auftraggeber wollen unter anderem aus Termin-, Kosten- und Haftungsgründen vermehrt sämtliche Planungsleistungen aus einer Hand beziehen.

Diesem Anspruch können das Generalplaner-, das ARGE- sowie das »Mischmodell« gerecht werden. Mit allen Konstruktionen sind jedoch besondere Anforderungen an die Vertragsgestaltung und erweiterte Haftungsgefahren verbunden. Diese Nachteile lassen sich jedoch durchaus minimieren, sodass die Generalplanung und die Arbeitsgemeinschaft, insbesondere für kleinere und mittlere Büros, eine echte Chance bieten, auch Großprojekte zu akquirieren.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 04/2012