



Architektenkammer
Niedersachsen

GENERALPLANUNG FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURE VERTRAGSGESTALTUNG UND DURCHFÜHRUNG

(Unterlagen vom Seminar 18.10.2001)



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
DER GENERALPLANERVERTRAG – WARUM UND WOFÜR?	3
Vorteile des Generalplanereinsatzes (aus Sicht des Bauherrn)	3
Nachteile des Generalplanereinsatzes (aus Sicht des Bauherrn)	3
Vorteile des Generalplanereinsatzes (aus Sicht des Generalplaners)	3
BEGRIFFSBESTIMMUNG	4
INHALT UND UMFANG DER GP-LEISTUNGEN	5
Praxishinweis	5
Leistungen des Generalplaners	7
Leistungsphasen	8
LEISTUNGSKATALOG GENERALPLANUNG	9
A Regel-Leistungsbilder	9
B Zusätzliche Leistungsbilder	10
C Sonstige Leistungen	11
D Besondere Generalplanerleistungen	12
E Besondere Leistungen aus den Leistungsbildern der HOAI	15
F Sonstige Besondere Leistungen	16
G Vertragsmanagement	17
H Nachtragsmanagement	18
VERTRAGSGRUNDLAGEN	19
Gegenstand des Vertrages	19
Grundlagen des Vertrages	19
Bestandteile des Vertrages	20
TERMINE	20
HONORAR DES GENERALPLANERS	22
ZAHLUNG / ABRECHNUNG	25
GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG	26
ABNAHME DER GENERALPLANERLEISTUNGEN	27
RECHTS- UND KOOPERATIONSFORMEN BEIM GENERALPLANEREINSATZ	28
ARBEITSGEMEINSCHAFT, GMBH, PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT IM VERGLEICH	29
Arbeitsgemeinschaft (ARGE)	29
Partnerschaftsgesellschaft (für Angehörige freier Berufe)	30
GmbH	31
KÜNDIGUNG	32

■ DER GENERALPLANERVERTRAG – WARUM UND WOFÜR?

Für den Auftraggeber ist die Beauftragung eines Generalplaners regelmäßig vorteilhaft. Er vermeidet auf diese Weise am ehesten Lücken bei der Vergabe der einzelnen Planungsaufgaben. Vor allem aber hat er im Rahmen der Gewährleistung und Haftung einen Ansprechpartner, muss also nicht zwischen vielen in Betracht kommenden Verantwortlichen für einen Mangel oder einen Schaden den tatsächlichen Verursacher finden und in Anspruch nehmen. Die Chancen des Einsatzes eines Generalplaners lassen sich am ehesten durch die Aufzählung der Vorteile aus Sicht des Bauherrn bzw. Auftraggebers zusammenfassen:

Vorteile des Generalplanereinsatzes (aus Sicht des Bauherrn):

- Ein Vertragspartner
- Ein Koordinator
- Ein Gesamtverantwortlicher (Haftung für alle Planungsleistungen; Beweiserleichterung)
- Entlastung des Bauherrn (ein verantwortlicher Ansprechpartner bzw. Federführer, Delegation von Koordinations- und Steuerungsaufgaben, Wegfall von Mitwirkungspflichten, reduziertes Vertragsmanagement)
- Erhöhte Planungssicherheit (frühzeitige Mitwirkung von Sonderfachleuten)

Nachteile des Generalplanereinsatzes (aus Sicht des Bauherrn):

- Begrenzter Einfluss auf die Auswahl der Subplaner und damit auf die Qualität dieser Planungsleistungen
- Kein Einfluss auf Vertragsgestaltung mit den Subplanern
- Weniger Einfluss auf die Steuerung des Planungsprozesses
- Verteuerung der Planung durch Honorarzuschlag des Generalplaners
- Risikoerhöhung wegen beschränkter Haftung bei Einsatz einer GmbH als Generalplaner (keine Freiberuflertätigkeit)

Auch der Architekt oder Ingenieur hat Vorteile, wenn er sich als Generalplaner betätigt. Aus seiner Sicht sind dabei folgende Gesichtspunkte von Bedeutung, die auch gleichzeitig für den Bauherrn von Vorteil sein können:

Vorteile des Generalplanereinsatzes (aus Sicht des Generalplaners):

- Bessere Eingriffsmöglichkeiten auf den Planungsprozess
- Alleinverantwortliche inhaltliche Steuerung des Gesamtprojektes
- weitgehender Einfluss auf die Fachingenieure
- Planungscoordination im Hause des Generalplaners
- Reduzierter Berichtsumfang (wegen Vereinfachung der Projektstruktur)
- Eigenauswahl der Planungspartner (Fachplaner und Fachingenieure) mit Austauschmöglichkeit ohne Zustimmung des Bauherrn
- Reduzierter Abstimmungsbedarf auf Bauherrenseite

Auf Seiten des Generalplaners sind die Vorteile eher im Planungsablauf und Planungsprozess zu suchen als bei der Vertragsgestaltung selbst. Hier stehen die Nachteile eindeutig im Vordergrund.

■ BEGRIFFSBESTIMMUNG

Die HOAI kennt den Begriff des Generalplaners nicht. Generalplaner ist der Auftragnehmer, der die Gesamtplanung für Bauwerke und Anlagen übernimmt. Was Inhalt dieser Gesamtplanung ist, ergibt sich aus den vom Auftraggeber übertragenen Leistungen, zu deren Konkretisierung auf die Leistungsbilder und Leistungen in der HOAI zurückgegriffen werden kann. Insbesondere die in den Leistungsphasen enthaltenen Arbeitsschritte und Arbeitsabläufe sind für eine Beschreibung des Vertragsinhalts dienlich. In der Praxis, insbesondere bei privaten Bauherren und Investoren sowie bei öffentlichen Auftraggebern ist ein allgemeiner Trend zur Dienstleistung aus einer Hand und damit auch zum Generalplaner festzustellen. So wurden sämtliche Regierungsbauten im Zusammenhang mit dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin von Generalplanern geplant. Im Gewerbebau und auch im Wohnungsbau durch Bauträger ist der Einsatz eines Generalplaners schon seit längerem üblich.

Der Generalplaner erbringt Leistungen aus mehreren Fachdisziplinen als alleiniger Gesamtverantwortlicher. Die wesentlichen Fachdisziplinen sind in der HOAI in Leistungsbilder und / oder Leistungen in den Teilen II bis XIII untergliedert. Bei größeren Bauvorhaben umfasst die Generalplanung regelmäßig die Objektplanung für Gebäude und Freianlagen, die Tragwerksplanung, die Technische Ausrüstung, die Thermische Bauphysik sowie Schallschutz und Raumakustik. Bei kleineren Bauvorhaben übertragen Bauherren oftmals nur die Objektplanung für Gebäude und Freianlagen sowie die Tragwerksplanung an einen Generalplaner.

Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau sowie Vermessungsleistungen werden seltener an Generalplaner beauftragt. Sie werden vom Auftraggeber statt dessen bereits zu einem Zeitpunkt an Fachingenieure übertragen, wenn der Auftraggeber noch gar nicht weiß, ob er tatsächlich die erforderliche (Gesamt-)Planung an einen Generalplaner beauftragen will.

Der Generalplaner schuldet über die in der HOAI genannten Leistungen hinaus vor allem auch Projektsteuerungsleistungen, die im wesentlichen vielzählige Koordinationsaufgaben sowie Steuerungs- und Überwachungsleistungen beinhalten. Dies gilt insbesondere für die Koordinierung, Steuerung und Überwachung der Planungsabläufe der vom Generalplaner geschuldeten Fachingenieurleistungen. Die erforderliche Projektsteuerung wird deutlich, wenn der Generalplaner seinerseits Subplaner einsetzt und damit entsprechende Subplanerverträge verhandeln, abstimmen, abschließen und abrechnen muss. Auch die technische und zeitliche Koordinierung der Fachplaner- und Fachingenieurleistungen ist vom Generalplaner durchzuführen und zu steuern, insbesondere durch Aufstellen, Abstimmen und Fortschreiben von Termin- und Ablaufplänen für die Planung und die Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen.

■ INHALT UND UMFANG DER GP-LEISTUNGEN

Welche Leistungen der Generalplaner im Einzelfall zu erbringen hat, richtet sich nach dem vertraglich vereinbarten Leistungsinhalt und –umfang (näheres dazu in: Generalplanung, Ein Leitfaden für Architekten, herausgegeben von der Architektenkammer Hessen und der Bayerischen Architektenkammer). In der HOAI wird die Generalplanung nicht erwähnt. Aus ihr kann deshalb auch kein – preisrechtliches – Leistungsbild für die Generalplanung abgeleitet werden. Deshalb bedarf es einer genauen vertraglichen Festlegung, welche Leistungen der Generalplaner im Einzelfall erbringen soll. Dabei kann zur Beschreibung

der geschuldeten Leistungen (Leistungshandlungen und Tätigkeiten) auf die in der HOAI beschriebenen Leistungsbilder und einzelnen Leistungsphasen einschließlich der jeweils dort genannten Grundleistungen und Besonderen Leistungen zurückgegriffen werden. Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass die HOAI als Honorarordnung keine gesetzlichen Leitbilder enthält, aus denen unmittelbar vertragliche Pflichten abgeleitet werden können (BGH BauR 1997, 154; 1997, 488; 1999, 37). Im Rahmen bestehender Vertragsfreiheit ist es den Vertragsparteien jedoch erlaubt, die vertraglichen Leistungspflichten aus dem in der HOAI enthaltenen Leistungskatalog zu bestimmen oder zu konkretisieren.

Darüber hinaus ist eine genaue Beschreibung der geschuldeten Leistungen, insbesondere des Vertragsgegenstandes, der Leistungs- und Projektziele sowie der geschuldeten Arbeitsschritte (Phasen) und -ergebnisse erforderlich. Da es weder „den Architektenvertrag“ noch „den Generalplanervertrag“ im Bürgerlichen Gesetzbuch gibt, ist für die Frage, welche Leistungen der Generalplaner zu erbringen hat, allein der Vertrag bzw. der zwischen den Parteien vereinbarte Vertragsinhalt von Bedeutung. Im Rahmen der Vertragsfreiheit kann der Bauherr dem Architekten alle möglichen Aufgaben übertragen. Der Auftraggeber hat deshalb bestimmte Leistungen, die er vom Generalplaner verlangt, im Vertrag genau zu beschreiben. Andernfalls schuldet der Generalplaner nur das Ergebnis, nämlich das Entstehenlassen eines mangelfreien Bauwerks als Gesamterfolg und die Genehmigungsfähigkeit der Planung und die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Tragwerks sowie die Funktionsfähigkeit der Technischen Gebäudeausrüstung als „Teilerfolge“ (Zwischenergebnisse). Über die Beschreibung von Leistungen hinaus können die Vertragsparteien auch Vertragsziele (Leistungs- und Projektziele) vereinbaren, die insbesondere die Einhaltung eines bestimmten Kostenrahmens, vereinbarter Qualitäten, eines definitiven Maßes an Wirtschaftlichkeit und verbindlicher Termine beinhalten.

Praxishinweis:

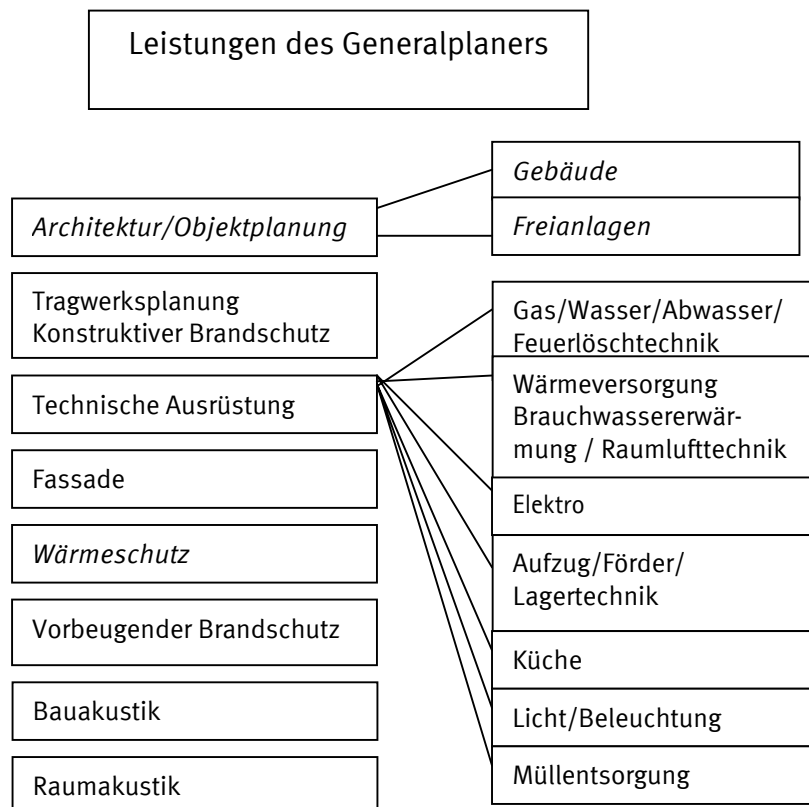
Für den Auftraggeber ist es ratsam, die dem Generalplaner zu übertragenden Leistungen als geschuldete Tätigkeiten im Rahmen eines vereinbarten Leistungskatalogs bis hin zu Meilensteinen, Qualitäten, Quantitäten, Terminen, Kosten, Freigaben etc. näher zu beschreiben. Ohne eine vertragliche Leistungsbeschreibung schuldet der Generalplaner keine einzelnen - vom Auftraggeber gewünschte- Tätigkeiten oder die in der HOAI als Grundleistungen oder Besondere Leistungen genannte Leistungshandlungen, sondern einen Werkerfolg bzw. dokumentierbare Leistungsergebnisse. Umgekehrt ist es auch für den Generalplaner vorteilhaft, einzelne Leistungshandlungen als Vertragsinhalt festzulegen, um darauf aufbauend – unter Anwendung der HOAI-Sätze und der Honorarermittlungsgrundlagen – das Honorar kalkulieren und nachvollziehbar anbieten zu können. Für nicht den strengen Honorarparametern der HOAI unterliegende Leistungen (Besondere Generalplanerleistungen) kann das Honorar unter Vorausschätzung des Zeitbedarfs kalkuliert und gegebenenfalls pauschaliert werden.

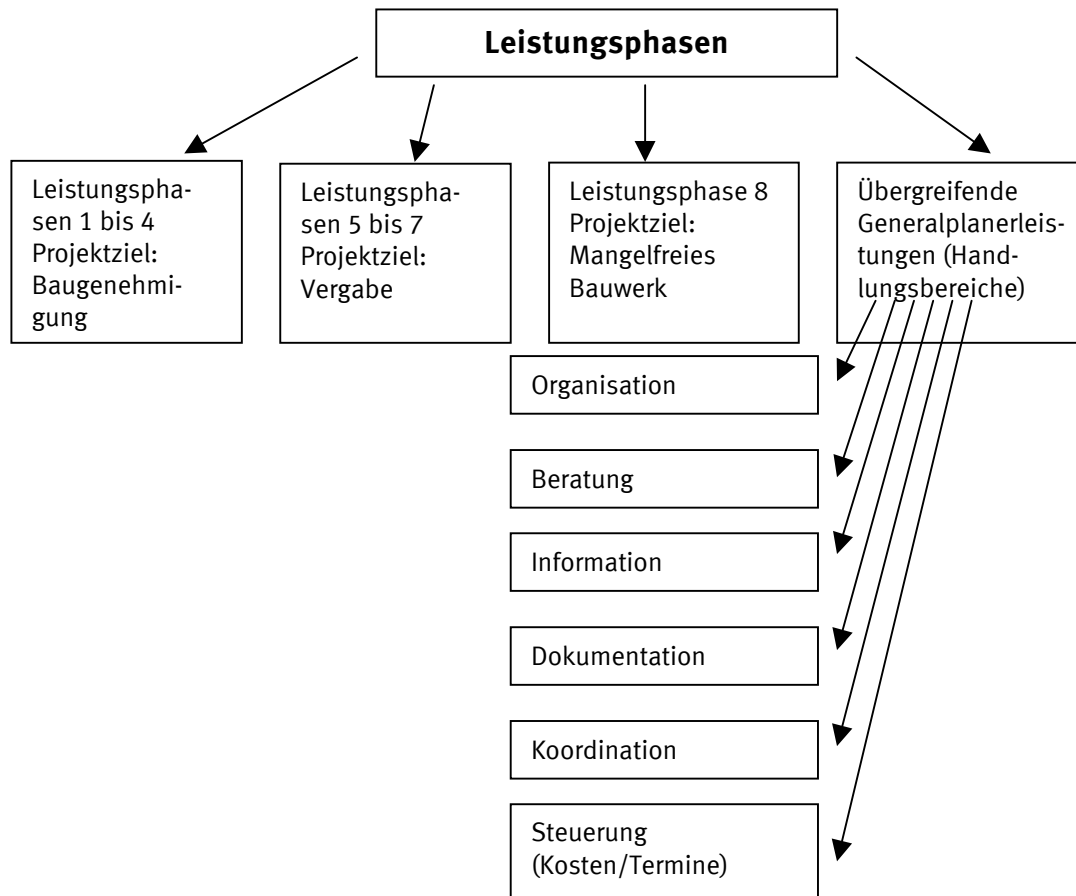
Für den Generalplaner ist es um so schwieriger, zusätzliche Honoraransprüche wegen behaupteter Zusatzleistungen (Nachträge) durchzusetzen, je weniger detailliert, d. h. je allgemeiner und globaler die Leistungen für das Objekt beschrieben sind. Nachtragsforderungen scheiden aus, wenn eine Vertragsauslegung des Generalplanervertrages ergibt, dass der Generalplaner später notwendig werdende oder vom Auftraggeber verlangte und für den Erfolg erforderliche Leistungen bereits nach dem Vertrag als Vertragsleistungen schuldet. Bei einer globalen Beschreibung der Leistungen oder Fehlen jeglicher Leistungsbeschreibung sind solche notwendigen Leistungen aus dem Blickwinkel des gesetzlichen Werkvertragsrechts grundsätzlich im vereinbarten Leistungsprogramm enthalten, sofern sich nicht aus dem Vertrag oder den

Vertragsumständen ableiten lässt, dass sie aus dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang ausdrücklich herausgenommen wurden. Dies hat der Generalplaner ebenso wie der Schlüsselfertigbau-Generalunternehmer darzulegen und nachzuweisen.

Andererseits kann der Auftraggeber bei einer globalen Beschreibung der Leistungen oder bei Fehlen jeglicher Leistungsbeschreibung kaum Honorarminderungen wegen nicht erbrachter Leistungen durchsetzen, sofern der Generalplaner den geschuldeten Werkerfolg und / oder die vereinbarten Vertragsziele als solche herbeigeführt und erreicht hat, insbesondere ein mangelfreies Bauwerk errichtet worden ist. In diesem Fall kommt es nicht darauf an, ob der Generalplaner auch alle, insbesondere in der HOAI erbrachten Grundleistungen tatsächlich erbracht hat oder nicht. Wenn dagegen bestimmte Leistungen im Vertrag auch konkret vereinbart und näher beschrieben worden sind, kann aus der Nichterbringung solcher Leistungen, so sie denn wesentlich oder zentral sind, ggf. eine Honorarminderung geltend gemacht werden, unabhängig vom ohnehin geschuldeten Eintritt des Werkerfolges und dem Erreichen der Vertragsziele.

Unabhängig davon hat der Generalplaner den Erfolg durch die vereinbarten und damit von ihm geschuldeten Leistungen herbeizuführen. Es muss also eine Kausalität zwischen den Leistungen des Generalplaners und dem geschuldeten Werkerfolg vorliegen.





■ LEISTUNGSKATALOG GENERALPLANUNG

Achtung: Hier werden nur die einzelnen Leistungsbilder genannt. Die Einzelleistungen, die im konkreten Objekt erbracht werden sollen, sind in den jeweiligen Leistungsbildern noch aufzuführen, sofern die Vertragsparteien eine Detaillierung der Leistungsbeschreibung wünschen. Sollte eine solche Detaillierung nicht erfolgen, müssen zumindest die Leistungsphasen und die damit verbundenen Arbeitsschritte näher bezeichnet werden, um den Vertragsinhalt und Vertragsumfang festzulegen. Die Objektbetreuung ist als gesonderte Leistung im Anhang erwähnt und fällt nach diesem Konzept in keinem Falle unter die Leistungen des jeweiligen Regel-Leistungsbildes.



A Regel-Leistungsbilder

Objektplanung für Gebäude (§ 15 HOAI)

Objektplanung für Freianlagen (§ 15 HOAI)

Leistungen des raumbildenden Ausbaus (§§ 15, 25 HOAI)

Tragwerksplanung einschließlich konstruktiver Brandschutz (§ 64 HOAI)

Fassadenplanung und -beratung

Technische Ausrüstung (§§ 68, 73 HOAI)

Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik

Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungs- und Raumluftechnik

Elektrotechnik

Aufzug-, Förder- und Lagertechnik

Küchentechnik

Licht- und Beleuchtungstechnik

Wärmeschutz (§§ 77 Abs. 2 Nr. 1, 78 HOAI)

Vorbeugender Brandschutz



B Zusätzliche Leistungsbilder

Bauakustik (§§ 80 Abs. 2 Nr. 1, 81 HOAI)

Raumakustik (§§ 85 Abs. 1 Nr. 1, 86 HOAI)

Vermessungstechnische Leistungen (§§ 96 HOAI)

Entwurfsvermessung (§§ 86 Abs. 2 Nr. 1, 97 b HOAI)

Bauvermessung (§§ 96 Abs. 2 Nr. 2, 98 b HOAI)

Technische Ausrüstung

Müllentsorgung

Kleinkälte

Gebäudetechnik mit Mess-, Steuer- und Regeltechnik

Energieberatung/Baubiologische Beratung

Gebäudeautomation

Wäscherei- und chemische Reinigungstechnik

Medizin- und Labortechnik

Leistungen für feste Einbauten und Einrichtungsgegenstände (§§ 26, 3 Nr. 8 HOAI)

Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (§ 91 HOAI)

Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung (§§ 91 Abs. 2 Nr. 1, 92 HOAI)

Landschaftsplanerische Leistungen (§ 43 HOAI)

Landschaftsplan (§§ 43 Abs. 2 Nr. 1, 45 a HOAI)

Grünordnungsplan (§§ 43 Abs. 2 Nr. 1, 46 HOAI)

Landschaftsrahmenplan (§§ 43 Abs. 2 Nr. 2, 47 HOAI)

Umweltverträglichkeitsstudie (§§ 43 Abs. 2 Nr. 3, 48 a HOAI)

Landschaftspflegerischer Begleitplan (§§ 43 Abs. 3 Nr. 3, 49 a HOAI)

Pflege- und Entwicklungsplan (§§ 43 Abs. 2 Nr. 1, 49 c HOAI)



C Sonstige Leistungen

Sonstige Leistungen für Thermische Bauphysik (§§ 77 Abs. 2 Nr. 2 bis 7, Abs. 3, 79 HOAI)

Begrenzen der Wärmeverluste und Kühllasten (§ 77 Abs. 2 Nr. 2 HOAI)

Ermitteln der wirtschaftlich optimalen Wärmedämmmaßnahmen (§ 77 Abs. 2 Nr. 3 HOAI)

Sommerlicher Wärmeschutz (§ 77 Abs. 2 Nr. 4 HOAI)

Abdichtung

Kondensationsfeuchteschutz (§ 77 Abs. 2 Nr. 5 und 7 HOAI)

Sonstige Leistungen für Schallschutz (§§ 80 Abs. 2, Abs. 3, 84 HOAI)

Bauakustik

Schalltechnische Messungen

Sonstige Leistungen für Raumakustik (§§ 85 Abs. 2, 90 HOAI)

Raumakustische Planung und Überwachung

Akustische Messungen

Modelluntersuchungen

Beraten bei der Planung elektroakustischer Anlagen

Sonstige vermessungstechnische Leistungen (§§ 96 Abs. 2 Nr. 3, 100 HOAI)

Sonstige Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau (§§ 95, 91 Abs. 2 Nr. 2 bis 9 HOAI)

Ausschreiben und Überwachen der Aufschlussarbeiten

Durchführen von Labor- und Feldversuchen

Beraten bei der Sicherung von Nachbarbauwerken

Aufstellen von Setzungs-, Grundbruch- und anderen erdstatischen Berechnungen

Untersuchungen zur Berücksichtigung dynamischer Beanspruchungen bei der Bemessung des Bauwerks oder seiner Gründung

Beraten bei Baumaßnahmen im Fels

Abnahme von Gründungssohlen und Aushubsohlen

Allgemeine Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der Gründungsmöglichkeiten

Sonstige landschaftsplanerische Leistungen (§§ 43 Abs. 2 Nr. 3, 50 HOAI)



D Besondere Generalplanerleistungen

I Organisation

Festlegung des für das Projekt erforderlichen Leistungsumfangs einschließlich Definition der Planungsziele und -inhalte

Erstellen und Fortschreiben eines Projekt- und Organisationshandbuchs (einschließlich Darstellung der Entscheidungsstufen und der Aufgaben- und Kompetenzverteilung zwischen AG, dessen Projektleitung, GP und dessen Fachplanern sowie sonstigen, vom AG eingesetzten Beteiligten - Berater, Gutachter, Projektsteuerer etc.)

Auswahl, Benennung und Zusammenstellung der vom GP eingesetzten Fachplaner

Zusammensetzung des Projekt- und Planungsteams sowie Schnittstellendefinition für wesentliche Planungsbereiche

Entwickeln, Erstellen, Festlegen, Anpassen und Fortschreiben der Terminpläne (Terminrahmen, Generalablaufplanung, Grobablaufplanung, Detailablaufplanung) mit Erläuterungsbericht für die einzelnen Fachplanerleistungen sowie der Leistungen der anderen an der Planung Beteiligten (Planung der Planung)

Vorbereitung, Gestaltung, Verhandlung, Abschluss und Abwicklung der Subplanerverträge

Vorbereitung und Mitwirkung bei der Verhandlung der Verträge des AG mit sonstigen Projekt- und Planungsbeteiligten

Wahrnehmen der zentralen Projektleitung

Entscheidungs- und Änderungsmanagement

Beschaffung standortrelevanter Unterlagen

Abklärung planungsrechtlicher Randbedingungen

II Beratung

Beraten und Mitwirken bei der Auswahl der weiteren an der Planung / Projektentwicklung vom AG zu Beteiligten / Beauftragenden (z. B. Gutachter, Berater und Sonderfachleute außerhalb der GP-Leistungen)

Unterstützung des AG bei der Entscheidung über die Wahl der Vergabeart, der Ausführung, der Ausführungsalternativen, der haustechnischen und konstruktiven Systeme, insbesondere Überprüfen der Wirtschaftlichkeit der gewählten Lösungen einschließlich Vergleich der Kosten und der Kostenauswertungen

Beraten des AG bei der Erstellung und Formulierung des Bauprogramms und der Ausführungsstandards

Beratung zur Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators nach der Baustellenverordnung

Erstellung von Konzepten für die wirtschaftliche Nutzung des in Betrieb zu nehmenden Gebäudes einschließlich der Betriebstechnik durch Umsetzung einer wirtschaftlichen Planung in eine wirtschaftliche Bauunterhaltung (Facility-Management)

Erstellen von Facility-Management-gerechten Plänen (z. B. Gebäudepass) und Dokumentationen (z. B. Video)



III Berichtswesen / Dokumentation / EDV

Festlegung eines Berichts- und Dokumentationssystems

Laufende Information des AG über Stand und Umfang der Leistungen und des Planungsprozesses durch regelmäßige Berichterstattung in Form eines monatlichen Statusberichtes über Stand der Vertragserfüllung, gegebenenfalls Krisenbericht durch Anzeige von Leistungsstörungen und Terminverzögerungen

Besondere Berichterstattung in Auftraggeber- oder sonstigen Gremien

Organisation und Teilnahme an allen notwendigen Projekt-, Koordinations-, Planungs- oder Ablaufbesprechungen einschließlich Dokumentation der wesentlichen Ergebnisse

Dokumentation der Verhandlungen mit Behörden und anderen an der Planung fachlich Beteiligten über die Genehmigungsfähigkeit des Projektes unter besonderer Berücksichtigung aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Dokumentation der Planungsergebnisse in den jeweils vom GP festgelegten terminrelevanten Planungs- und Leistungsabschnitten

Kontrolle und Überprüfung der Angebote der bauausführenden Unternehmer

Gewerkeweise Zusammenfassung der Ausschreibungsunterlagen in Bezug auf Besonderheiten des Objektes oder unter Berücksichtigung der besonderen Auftraggeberbelange

Vorbereitung und Mitwirkung an sowie Dokumentation der Vertragsverhandlungen mit den ausführenden Unternehmern und sonstigen Projektbeteiligten

Zusammenstellung aller Vertragsunterlagen und Vertragsanlagen zu Auftrags-LV betreffend der vom AG eingesetzten Projekt-, Planungs- und Ausführungsbeteiligten

Erfassung, Prüfung und Bewertung sowie Dokumentation des projektrelevanten Schriftverkehrs gegenüber den Fachplanern, den Projektbeteiligten (einschließlich Sonderfachleuten des AG) und gegenüber Dritten (Behörden etc.)

Prüfung und Auswertung der Protokolle von Projekt- und Baubesprechungen auf technisch relevante Anordnungen und Aussagen

Besondere Dokumentation der Überwachung des Baufortschrittes (detailliertes Bautagebuch über die durchgeführten Bauleistungen und die erbrachten Überwachungsleistungen)

Projektabschluss mit Zusammenfassung und Dokumentation aller Unterlagen und Daten des Projekts

IV Koordination/Steuerung

Zeitliche Koordinierung aller beim Generalplaner zusammengefassten Fachplanungen durch Aufstellen, Abstimmen, Anpassen, Fortschreiben und Überwachen von Termin-, Steuerungs- und Detailablaufplänen der Planung

Zeitliche Koordinierung der vom AG eingesetzten Projekt- und Planungsbeteiligten durch Aufstellen, Abstimmen, Anpassen, Fortschreiben und Überwachen von Detailablaufplänen außerhalb der GP-Leistungen



Koordination, Steuerung und Kontrolle (Überwachung) der Planungs- und sonstigen Geschehensabläufe des Projektes in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem AG

in technischer Hinsicht (Systemgliederung, Schnittstellen, Abstimmung)

in terminlicher Hinsicht (Meilensteine, Projektstruktur, Schnittstellen, Teilnetze einschließlich Kontrolle der Planlieferungstermine und Überwachung des rechtzeitigen Planeingangs)

in wirtschaftlicher Hinsicht (Kostengliederung, Kostenkontrolle und fortlaufende Kostenermittlungen mit Kostenverlauf und Kostenfortschreibung)

in vertragstechnischer Hinsicht (Leistungsabgrenzung, Schnittstellen, Abgrenzung der Verantwortlichkeiten und Kompetenzen)

Fachlich-inhaltliche Koordination und Überprüfung aller Planerleistungen und Planungsergebnisse zur Herbeiführung einer koordinierten Planlieferung und vollständigen Leistungserfüllung der vom GP eingesetzten Fachplaner

Koordination und (Plausibilitäts-)Überprüfung der vom AG eingesetzten fachlich Beteiligten (Sonderfachleute außerhalb der GP-Leistungen, z. B. Sachverständiger für Technische Gebäudeausrüstung, Prüfstatiker, Gutachter und sonstige Berater etc.)

Überprüfung und Gegenzeichnung der Planunterlagen der Fachingenieure auf technische Richtigkeit, auf Einhaltung der planerischen Belange des AG und auf Übereinstimmung mit den Planungs- und Projektzielen

Einordnen und Einarbeiten aller Beiträge in die Gesamtplanung bis zur Ausführungsreife

Abstimmen der Planungsergebnisse mit den Planungsbeteiligten vor endgültiger Freigabe durch den AG

Mitwirkung an Einführungsgesprächen mit ausführenden Firmen zur Erläuterung der Organisationsstruktur, zur Erläuterung und Übergabe der Planungsunterlagen, zum Terminablauf und zu sonstigen Fragestellungen einschließlich Dokumentation der Ergebnisse

Koordinierung und Kontrolle der Bearbeitung von Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren

Koordinierung und Kontrolle von behördlichen Abnahmen einschließlich Zusammenstellen und Beurteilen von Unterlagen für besondere Prüfverfahren, z. B. für eine Zustimmung im Einzelfall

Koordinierung der Versicherungen

Übernahme der Steuerungsfunktionen gegenüber allen Fachdisziplinen

Überprüfen der Kostenermittlungen der Fachplaner

Inverzugsetzung der Fachplaner bei Terminüberschreitung

Mitwirkung bei der Inverzugsetzung der vom AG eingesetzten Berater, Gutachter und sonstigen Sonderfachleuten bei Terminüberschreitung

Mitwirkung bei der Inverzugsetzung der bauausführenden Firmen

Prüfen und Freigeben von Rechnungen der vom GP eingesetzten Fachplaner

Prüfen und Freigeben von Rechnungen der vom AG eingesetzten Berater, Gutachtern sowie sonstigen Sonderfachleute



E Besondere Leistungen aus den Leistungsbildern der HOAI

§ 15 Abs. 1 rechte Spalte:

...

§ 15 Abs. 4 HOAI:

...

§ 64 Abs. 2 HOAI rechte Spalte:

...

§ 73 Abs. 3 HOAI rechte Spalte:

...

§ 73 Abs. 4 HOAI:

...



F Sonstige Besondere Leistungen

Repräsentierende Interessenwahrnehmung und Vertretung des AG nach außen gegenüber Behörden und der Öffentlichkeit

Schriftführung / interne Kommunikation

Buchführung, Rechnungswesen, Zahlungsverkehr intern gegenüber den Fachplanern und den vom AG eingesetzten Beratern und sonstigen Sonderfachleuten

Einleiten und Prüfen optimierter Ausschreibungsverfahren für alle Leistungsbereiche (Leistungsbilder)

Abgleich der technischen Vergabeunterlagen für alle Leistungsbereiche (Leistungsbilder) in technischer Hinsicht

Leistungen zur besonderen Qualitätskontrolle

Mängelbewertung in Form einer vorläufigen Ermittlung und Grobschätzung der entstehenden Mängelbeseitigungskosten

Gutachterliche Stellungnahme zur Ursachenerforschung aufgetretener Mängel und Ermitteln von Schadensursachen

Ermitteln der und Verhandeln über die technisch und wirtschaftlich günstigste Nachbesserungsart einschließlich Planungs- und Ausschreibungsvorschlägen für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen und Mitwirkung bei der Durchführung der Ersatzmaßnahmen (Überwachung und Rechnungsprüfung)

Durchführung einer neuen Ausschreibung bei Kündigungen oder sonstigen einseitigen oder einvernehmlichen Vertragsaufhebungen mit den bauausführenden Unternehmen einschließlich Mitwirkung bei der Feststellung des zum Zeitpunkt der Kündigung oder Vertragsaufhebung bestehenden Leistungs- und Bautenstandes

Durchführung der Koordinationstätigkeit nach der Baustellenverordnung

Vorbereitung und Unterstützung der bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens eingeleiteten Beweissicherungsverfahren (selbständige Beweisverfahren), Schiedsverfahren oder gerichtlichen Verfahren

Zusammenstellen aller Bestands-, Betriebs- und Genehmigungsunterlagen (z. B. Betriebsanleitungen, Prüfprotokolle usw. für den Nutzer)



G Vertragsmanagement

Verhandeln, Abstimmung und Abschluss der Verträge mit den Fachplanern (einschließlich Beschreibung der Leistungsinhalte sowie Gestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen und vertragsrechtlichen Besonderheiten)

Überwachung der Vertragserfüllung (einschließlich Durchsetzen von Vertragsansprüchen und Abwehr von Forderungen der Fachplaner jeweils im Interesse des AG)

Vertretung des AG in seinen eigenen Belangen in technischer und terminlicher Hinsicht gegenüber den Fachplanern, Beratern, Gutachtern und sonstigen Projektbeteiligten (Durchsetzen von Anordnungen, Anhalten zur Vertragserfüllung und Darlegung der geschuldeten Leistungs- und Vertragsinhalte)

Empfang, Auswertung, Verteilung und Bearbeitung von Mängel- und Behinderungsanzeigen sowie Anzeigen über Leistungsstörungen durch Fachplaner und sonstige Projektbeteiligte

Aufspüren von Konflikten und Mitwirkung bei der Konfliktlösung durch Klärung von Zielkonflikten und Unterbreitung von Vorschlägen für Abwehr- oder Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Projektbeteiligten (Konfliktmanagement)

Dokumentation der Verträge, Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen



H Nachtragsmanagement

Erfassung, Aufbereitung, Prüfung und Bewertung von Nachträgen, Mehrkostenforderungen und Mehrleistungen der vom GP eingesetzten Fachplaner dem Grunde und der Höhe nach

Erfassung, Aufbereitung und Dokumentation von Nachträgen, Mehrkostenforderungen und Mehr- oder Minderleistungen der ausführenden Unternehmer auf Vertragsgemäßheit und Angemessenheit in technischer Hinsicht

Prüfung und Bewertung von Nachträgen, Mehrkostenforderungen und Mehr- oder Minderleistungen der ausführenden Unternehmer dem Grunde nach auf Vertragsgemäßheit und der Höhe nach auf Angemessenheit

Prüfung von Auswirkungen von Nachträgen und Mehrkostenforderungen sowie Mehr- oder Minderleistungen der Unternehmer in wirtschaftlicher und terminlicher Hinsicht

Kostenüberwachung der aus Nachträgen resultierenden Preisveränderungen

Erfassung, Aufbereitung und Dokumentation der vertraglich relevanten Nachtragsvorgänge der vom AG eingesetzten Fachplaner dem Grunde nach (einschließlich Sachverhaltsaufbereitung und Bewertung aus technischer Sicht)

Prüfung und Bewertung von Nachträgen, Mehrkostenforderungen und Mehr- oder Minderleistungen der vom AG eingesetzten Fachplaner auf Vertragsgemäßheit und Angemessenheit in technischer Hinsicht

Unterstützung des AG bei Nachtragsverhandlungen

Vorbereitung der Nachtragsbeauftragung

■ VERTRAGSGRUNDLAGEN

Bei der Gestaltung eines Generalplanervertrages sollte sich der Auftraggeber an die übliche, auch für sonstige Architekten- und Ingenieurverträge geltende Gliederung halten. Diese Gliederung, die sowohl von den öffentlichen Auftraggebern in den RGBau-Vertragsmustern als auch von den Projektsteuerern, die auf der Grundlage des DVP (Deutscher Verband der Projektsteuerer) einen Vertrag gestalten, hat sich in der Praxis bewährt.

Gegenstand des Vertrages

- Baumaßnahme (z. B. Neubau, Erweiterungsbau oder Umbau)
- Bauvorhaben (Name und Bezeichnung: Projekt, Straßename)
- Grundstück (Bezeichnung der Gemarkung und des Grundbuchs einschließlich Flur mit Flurstück sowie gegebenenfalls Benennung des Eigentümers, sofern mit dem Auftraggeber nicht identisch)
- Leistungskategorie (z. B. Generalplanerleistungen, Projektsteuerungsleistungen, Projektmanagementleistungen, Architektenleistungen, Ingenieurleistungen)

Grundlagen des Vertrages

- HOAI (gilt zwingend als Preisrecht und gibt den Honorarrahmen für die in ihr enthaltenen Leistungsbilder und Leistungen vor; sie gilt deshalb auch ohne ausdrückliche Vereinbarung als Vertragsgrundlage).

Exkurs:

Unabhängig davon sollte sie aus der Sicht des Generalplaners auch ausdrücklich vereinbart werden, um das Recht auf Abschlagszahlungen nach § 8 Abs.2 HOAI für nachgewiesene Leistungen im Vertrag zu verankern.

- Werkvertragsrecht (gilt nach der Schwerpunkttheorie, auch wenn Teile der Generalplanerleistungen nicht erfolgs-, sondern tätigkeitsbezogen sind und somit reine Dienstleistungen beinhalten, wie z. B. Organisation, Dokumentation und Beratung; Schwerpunkt der Generalplanertätigkeit bleibt jedoch die Gesamtplanung und Überwachung)

Generalablaufplan für die Planung und Bauausführung (einschließlich Rahmenterminplan für die einzelnen Planungsleistungen und gegebenenfalls – soweit nach dem Projektstand möglich und sinnvoll – Termine oder Fristen für bestimmte Planungsleistungen, z. B. Vorlage bestimmter Planungsergebnisse, Einreichung der Bauantragsunterlagen, Vorlage der statischen Berechnungen etc.). Darüber hinaus ist auch die Vereinbarung von Planlieferfristen erforderlich, insbesondere für Ausführungspläne, Schal- und Bewehrungspläne, deren verspätete Vorlage immer wieder Anlass für die Anmeldung von Behinderung durch die ausführenden Unternehmer ist. Durch die Festlegung von Planlieferfristen kann ein automatischer – ohne zusätzliche Mahnung – Planlieferverzug herbeigeführt werden, was insbesondere von Bedeutung ist, wenn der Auftraggeber selbst mit den Unternehmern Planlieferfristen vereinbart hat. Unabhängig davon sollte der Auftraggeber darauf achten, mit dem ausführenden Unternehmer zu vereinbaren, dass dieser die benötigten Planunterlagen beim Auftraggeber abzurufen hat.

Achtung:

Die im Generalablauf- oder Grobablaufplan enthaltenen Termine und Ausführungsfristen sind nicht automatisch, sondern nur dann verbindlich, wenn sie als Vertragstermine oder –ausführungsfristen vereinbart worden sind.

- Besondere Vorschriften (solche, die für das konkrete Bauvorhaben von Bedeutung, jedoch nicht allgemein, sondern nur dem Auftraggeber bekannt sind).

Bestandteile des Vertrages

- Leistungsbeschreibung (sofern die Leistungen nicht im Vertrag selbst – ob global oder detailliert – beschrieben werden)

Hinweis:

Eine dem Vertrag als Anlage und Vertragsbestandteil beigefügte Leistungsbeschreibung ist insbesondere sinnvoll bei einer detaillierten Beschreibung einzelner geschuldeter Tätigkeiten, die der Generalplaner unabhängig vom Eintritt des Werkerfolges zu erbringen hat, z. B. regelmäßige Teilnahme an Koordinierungs-, Planungs- und Projektbesprechungen, insbesondere aber auch bestimmte Leistungen, die in der HOAI als Grundleistungen oder Besondere Leistungen erwähnt sind oder die als Besondere Generalplanerleistungen zu erbringen sind.

- Terminplan für die Planung (Vertragstermine – soweit nach dem Projektstand möglich und sinnvoll – für bestimmte Planungsergebnisse)
- Zahlungsplan (gekoppelt an Leistungsstand und / oder bei durchgängig geschuldeten, das heißt phasenunabhängigen Leistungen, wie den Besonderen Generalplanerleistungen aufgeteilt auf die vorgesehene Vertragsdauer bzw. dem vereinbarten Leistungsende mit Anpassungsmöglichkeit bei Änderung der vorgesehenen Beendigung der Leistungen)
- Allgemeine Vertragsbedingungen (die für alle Verträge des Auftraggebers gelten, ohne projektspezifischen Inhalt, der im Vertrag selbst geregelt wird).

■ **TERMINE**

Generell gilt für die Vereinbarung von Terminen für die Leistungserbringung des Generalplaners, dass hier Zurückhaltung geboten ist. Werden Leistungstermine nicht eingehalten, so ist dies grundsätzlich ein Ansatzpunkt für den Bauherrn, um Schadensersatzansprüche wegen Verzug geltend zu machen. Häufig lässt sich auch bei Beginn mit den Planungsleistungen in keiner Weise festlegen, wie die weitere Terminentwicklung für die Erbringung der Planungsleistungen und die Durchführung des Bauvorhabens sein wird. Insbesondere bei größeren Bauvorhaben steht die Durchführung derselben häufig unter dem Vorbehalt von Finanzierungszusagen oder sonstigen Bauherrenentscheidungen. Erst nach Entscheidung über die Durchführung des Bauvorhabens wird eine Terminplanung über die Bauausführung und damit auch über die Erbringung der weiteren Planungsleistungen möglich sein. Viele Verträge enthalten deshalb eine Klausel, nach der die weitere Erbringung vertraglicher Leistungen entsprechend dem vom Generalplaner mit dem Bauherrn noch abzustimmenden Rahmenterminplan oder sonstigen Terminplan zu erfolgen hat. Dies ist insofern risikolos, als hierüber dem Generalplaner eine Einflussmöglichkeit auf die Terminplanung gegeben ist.

Vor Verträgen, die eine Vielzahl von terminlichen Festsetzungen für die Erbringung von Planungsleistungen oder gar verbindliche Zusagen über die Einhaltung von Bauausführungsterminen enthalten, ist jedenfalls Vorsicht geboten.

Werden Vertragstermine bzw. Vertragsfristen für die Generalplanerleistungen vereinbart, sollte darauf geachtet werden, dass die für den Leistungsbeginn erforderlichen Mitwirkungshandlungen des Bauherrn kalendermäßig bestimmt werden, z. B. Abrufpflicht des Bauherrn bei Abrufleistungen und die Pflicht zur Freigabe als Basis für den Beginn einer nachfolgenden Leistungsphase oder Leistung.

Wichtig ist es jedoch für den Generalplaner, den Zeitraum für die Bauüberwachung festzulegen und für eine Verlängerung einen zusätzlichen Honoraranspruch zu vereinbaren. Als Vertragsgrundlage ist deshalb eine bestimmte Bauzeit festzulegen, sofern dies bei Vertragsabschluß absehbar ist. Sofern dies nicht der Fall ist, sollte dennoch eine maximale oder die später unter Mitwirkung des Generalplaners noch festzulegende Bauzeit zugrunde gelegt werden, bei deren Überschreitung auf jeden Fall zusätzliche Honoraransprüche für die Bauüberwachung gegeben sind. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die zugrunde gelegten Termine für die Baudurchführung zu Gunsten des Generalplaners vereinbart und nicht als von diesem zu garantierende Vertragstermine festgelegt werden.

Formulierungsvorschlag:

Verlängert oder verzögert sich die für die Ausführung der Leistung des AN zugrunde gelegte Bauzeit auf der Grundlage der Rahmenterminplanung und des späteren Bauzeitenplans durch Umstände, die der AN nicht zu vertreten hat, um mehr als 3 Monate, hat der AN Anspruch auf Vergütung für die Leistungen, die nach Ablauf dieses Zeitraumes erbracht werden. Als zusätzliche Vergütung wird für jeden Monat ein Pauschalhonorar in Höhe von € vereinbart, das anteilig zu kürzen ist, wenn der Zeitaufwand weniger als 1 Monat beträgt.

Die vorstehende Regelung bezieht sich auf den Fall, dass eine Bauzeit bei Vertragsabschluß noch nicht feststeht und der Generalplaner seinerseits bei der Rahmenterminplanung und der späteren Festlegung des Bauzeitenplans mitbestimmen kann.

Die Vereinbarung eines Toleranzzeitraumes, für den noch kein zusätzliches Honorar beansprucht werden kann, ist für diese Regelung üblich, zumal auch in der Rechtsprechung eine Tendenz ersichtlich ist, Überschreitungen der Bauüberwachungszeit bzw. der Bauzeit von 20 - 25 % als vom Vertrag umfasst anzusehen.

Übernimmt der Generalplaner Leistungen wie beispielsweise das Nachtragsmanagement oder sonstige Aufgaben eines Projektsteuerers, so ist eine Begrenzung des Zeitraumes erforderlich, in dem diese Leistungen auch nach Fertigstellung des Bauvorhabens noch zu erbringen sind. Insbesondere das Nachtragsmanagement oder eine Mitwirkung und Zuarbeit bei einer späteren gerichtlichen Auseinandersetzung des Bauherrn mit dem Bauunternehmer könnte sich ansonsten nach Baufertigstellung noch über Jahre hinziehen.



Formulierungsvorschlag:

Vertragliche Leistungen, die im Einzelfall auch nach Übergabe des Bauwerks erforderlich werden können, wie insbesondere im Rahmen des Nachtragsmanagements, sind nicht länger als maximal 3 Monate nach Übergabe des Bauwerkes zu erbringen. Nach diesem Zeitpunkt sind Leistungen nur zu erbringen, soweit hierfür eine gesonderte Vergütungsregelung auf der Grundlage von § 6 HOAI getroffen wurde.

Sofern in dem Vertrag eine gesonderte Vergütungsregelung für eine vom Generalplaner nicht verschuldete Unterbrechung mit der Leistungserbringung und die für diesen Zeitraum notwendige Personalvorhaltung vereinbart wird, führt dies gewöhnlich zu einer Doppelberechnung, da die Unterbrechung zumeist auch zu einer Verzögerung mit der Fertigstellung führt, für die bereits nach der oben vorgeschlagenen Regelung ein zusätzlicher Vergütungsanspruch gegeben ist.

■ **HONORAR DES GENERALPLANERS**

- a) Honorierung nach HOAI hinsichtlich der beauftragten Leistungsbilder aus der HOAI, insbesondere Festlegung der Honorarzonen (I bis V) und der Honorarsätze (Mindest- bis Höchstsätze) und Ermittlung der anrechenbaren Kosten unter Berücksichtigung der jeweils einschlägigen Regelung des beauftragten Leistungsbereiches (z. B. § 10, § 62 Abs. 4, § 62 Abs. 5, 6, § 69, § 78 Abs. 2, § 81 Abs. 2 bis Abs. 5, § 86 Abs. 2 bis Abs. 4 HOAI):
- Honorarzonen
 - Honorarsätze
 - Anrechenbare Kosten für die jeweils beauftragten Leistungsbilder, sofern für sie anrechenbare Kosten nach HOAI gelten (z. B. für Leistungsbild Objektplanung Gebäude, Tragwerksplanung und Technische Ausrüstung).
- b) Honorar für die besonderen Generalplanerleistungen gemäß Ziffer D, für die Besonderen Leistungen aus den Leistungsbildern der HOAI gemäß Ziffer E und für die Sonstigen Besonderen Leistungen gemäß Ziffer F des Leistungskatalogs:
- Prozentsatz auf das gesamte Grundhonorar (z. B. 10 % des Netto-Honorars oder 10 % des Brutto-Honorars) oder
 - Prozentsatz auf das Grundhonorar für die beauftragten Architektenleistungen oder
 - Prozentsatz auf das Grundhonorar für beauftragte Architektenleistungen, Tragwerksplanungsleistungen und Leistungen der Technischen Ausrüstung oder
 - Zeithonorare (Stundensatz):
 - Vorausschätzung des Zeitbedarfs als Festbetrag (z. B. Prozentsatz auf das gesamte Grundhonorar)
 - Vorausschätzung des Zeitbedarfs als Höchstbetrag (s. o.)
 - nachgewiesener Aufwand (nach vereinbarten Stundensätzen)

c) Pauschalhonorare

- Gesamtpauschale für alle Leistungen oder
- Teilpauschalen für:
 - einzelne Leistungsbilder
 - Sonstige Leistungen
 - Besondere Generalplanerleistungen
 - Besondere Leistungen
 - Sonstige Besondere Leistungen

Bei der Vereinbarung von Pauschalhonoraren empfiehlt es sich, eine Regelung für die Fälle zu treffen, bei denen sich die anrechenbaren Kosten gegenüber den zunächst der Pauschalierung zugrunde liegenden erheblich verändern, damit eine für beide Vertragsparteien angemessene und gerechte Lösung erreicht wird. Die Parteien sollten demzufolge in einer solchen Regelung zunächst die anrechenbaren Kosten ausdrücklich erwähnen, von denen sie bei Vereinbarung des Pauschalhonorars (insbesondere für einzelne Leistungsbilder aus der HOAI) ausgegangen sind. Sodann sollte der Grenzwert der anrechenbaren Kosten einvernehmlich festgelegt werden, bei dem eine Anpassung (Erhöhung oder Verringerung) des Pauschalhonorars in Betracht kommt. Damit wird klargestellt, ab wann eine Anpassung des Pauschalhonorars wegen veränderter anrechenbarer Kosten erfolgen soll (z. B. Anpassung des Honorars bei Erhöhung oder Verringerung der anrechenbaren Kosten um 10 %). Neben dieser zu vereinbarenden Schwankungsbreite (innerhalb derer eine Anpassung ausscheidet), sollten die Vertragsparteien auch klarstellen, wie die Anpassung des Honorars erfolgen soll.

Beispiel:

Die Vertragsparteien vereinbaren eine Anpassungsmöglichkeit bei Veränderung der anrechenbaren Kosten um 10 %. Sofern sich die anrechenbaren Kosten gegenüber dem der Pauschalierung zugrunde gelegten Wert tatsächlich um 15 % erhöhen, ist fraglich, ob der Generalplaner eine Erhöhung um insgesamt (linear) 15 % verlangen oder nur eine Erhöhung um 5 % (Differenz zwischen 15 % und 10 %) geltend machen kann.

Formulierungsvorschlag:

Bei eintretender Veränderung der der Pauschalierung zugrunde gelegten anrechenbaren Kosten von ... € um mehr als 10 % wird das vereinbarte Pauschalhonorar um den den vorgenannten Vom-Hundert-Satz übersteigenden Satz angepasst (d. h. bei Erhöhung um 12 % erfolgt eine Anhebung um 2 %).

Selbstverständlich kann auch eine Anpassung um 12 % vereinbart werden.

Formulierungsvorschlag:

Bei eintretender Veränderung wird das vereinbarte Pauschalhonorar insgesamt entsprechend angepasst (d. h. bei Erhöhung um 12 % erfolgt eine Anhebung um 12 %).“

d) Honorarvereinbarung nach § 4 a HOAI, das heißt Honorarvereinbarung auf der Grundlage einer nachprüfbaren Ermittlung der voraussichtlichen Herstellungskosten nach

- Kostenberechnung
- Kostenanschlag



- e) Nebenkosten:
- auf Nachweis
 - pauschal
 - Reisekosten für Fahrten von mehr als 15 km vom Sitz des GP € pro km
 - Tage- und Abwesenheitsgeld pauschal pro Tag €
 - Übernachtungs- und Reisekosten sowie Tagegeld für Mitarbeiter auf Nachweis
 - Weitere Nebenkosten
- f) Für vereinbarte Zeithonorare werden folgende Stundensätze vereinbart:
- Für den Generalplaner und/oder die jeweiligen
Auftragnehmer der Subplaner: €
Für technische oder kaufmännische Mitarbeiter: €
Für Technische Zeichner und
vergleichbar qualifizierte Mitarbeiter: €
- g) Mitverarbeitung vorhandener Bausubstanz:
- € pro m³ oder
 - ortsüblicher Preis, dessen angemessene Festlegung GP obliegt oder
 - Vereinbarung, dass die Festlegung des Werts schriftlich nachgeholt wird
- h) Umbaumaßnahmen und Modernisierungen:
- Umbau- und Modernisierungszuschlag oder
 - anderweitige Bewertung der Leistungsphasen 1, 2 und 8
- i) Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:
Erhöhung des Vom-Hundert-Satzes für die Objektüberwachung bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:
- Gebäude
 - Freianlagen
- j) Zuschlag für raumbildende Ausbauten
- k) Die Umsatzsteuer zu allen Honoraren, auch Pauschalhonoraren, und allen Nebenkosten einschließlich Nebenkostenpauschalen aus diesem Vertrag wird zusätzlich in Rechnung gestellt (z. Zt. 16 %).

■ ZAHLUNG / ABRECHNUNG

Bei einer Honorierung auf der Grundlage der HOAI (vgl. oben) ist zu berücksichtigen, dass auch Abschlagsrechnungen prinzipiell den selben Prüffähigkeitskriterien unterliegen wie Honorarschlussrechnungen. Auch für Abschlagsrechnungen sind die anrechenbaren Objektkosten auf der Grundlage der jeweils vorgeschriebenen Kostenermittlungsart nach § 10 Abs. 2 HOAI bzw. den entsprechenden Vorschriften für die übrigen Fachbereiche zu berechnen. Ohne eine ordnungsgemäße Kostenermittlung wird somit keine

Abschlagsforderung fällig. Die Praxis zeigt jedoch, dass Generalplaner und Architekten nur selten die nach der HOAI geforderten Kostenermittlungen in den hierfür vorgesehenen Leistungsphasen (z. B. Kostenberechnung nach DIN 276 Fassung 1981 in der Leistungsphase 3) erbringen.

Wenn ein Objekt in der Phase der Baudurchführung ist und die Leistungen der Bauüberwachung (Leistungsphase 8) bereits erbracht werden, ist häufig weder eine ordnungsgemäße Kostenberechnung erstellt oder ein Kostenanschlag vorgenommen worden. Das Resultat ist, dass dem Generalplaner keine fälligen Abschlagsforderungen zustehen. Dies hat erhebliche Konsequenzen, wenn der Bauherr die Leistung von Abschlagszahlungen für einen längeren Zeitraum und in erheblichem Umfang verweigert, weil es beispielsweise im Rahmen der Baufertigstellung zu Unstimmigkeiten zwischen ihm und dem Generalplaner gekommen ist. Auch wenn offensichtlich ist, dass der Bauherr die Abschlagszahlungen willkürlich verweigert, bleibt dem Generalplaner oft keine andere Wahl, als seine Leistungen dennoch zu erbringen, da er mangels fälliger Abschlagsforderungen kein Leistungsverweigerungsrecht geltend machen kann.

In dieser Situation kann häufig nur geraten werden, die noch fehlenden Kostenermittlungen und Honorarberechnungen möglichst schnell nachzuholen, was jedoch bei umfangreichen Bauvorhaben, insbesondere mit mehreren Objekten oder bei Umbauten, auch für einen Honorarsachverständigen mehrere Monate in Anspruch nehmen kann.

Um diesem Problem zu entgehen ist es empfehlenswert, als Basis für die Abschlagsrechnungen die Kostenschätzung oder die Kostenberechnung – gegebenenfalls nach DIN 276 Fassung 1993 – als ausreichend für sämtliche Abschlagsrechnungen vertraglich zugrunde zu legen.

Die Fälligkeit von Abschlagsforderungen hat darüber hinausgehend nicht nur für die Frage einer Leistungsverweigerung Bedeutung, sondern auch für die Möglichkeit einer Kündigung aus wichtigem Grund durch den Generalplaner. Dieser kann einen wichtigen Grund zur Kündigung haben, wenn der Bauherr grundlos Abschlagszahlungen für nachgewiesene Teilleistungen verweigert (BGH BauR 1989, 626). Hier wird selbstverständlich die Fälligkeit von Abschlagsforderungen vorausgesetzt, weshalb auch hier die oben genannten Kriterien zu berücksichtigen sind.

Ohne fällige Abschlagsforderungen kann der Generalplaner dazu verpflichtet sein, seine Leistungen weiter zu erbringen und seinerseits gegenüber den Subplanern Abschlags- oder Honorarschlusszahlungen zu leisten, obwohl keine begründete Aussicht auf Honorarzahung durch den Bauherrn besteht, insbesondere kann er sich von dem Vertrag nicht durch Kündigung aus diesem Grund lösen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Generalplaner die Bezahlung der Subplaner nach dem AGBG nicht wirksam von einer Zahlung des Bauherrn abhängig machen kann.

Bei einer vorzeitigen Vertragsbeendigung wird das Problem einer fälligen Honorarforderung des Generalplaners noch dadurch verschärft, dass nun nicht mehr aus der Abschlagsrechnung vorgegangen werden kann, sondern eine Schlussrechnung zu erstellen ist. Dies ist vom BGH zumindest für den Bauvertrag entschieden worden. Das hat zur Folge, dass der Generalplaner nach einer Kündigung des Vertrages durch den Bauherrn im Regelfall ohne fällige Honorarforderung „da steht“. Es sollte deshalb geregelt werden, dass der Generalplaner auch nach einer vorzeitigen Vertragsbeendigung zumindest für einen begrenzten Zeitraum berechtigt ist, Forderungen aus der Abschlagsrechnung geltend zu machen.

■ GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG

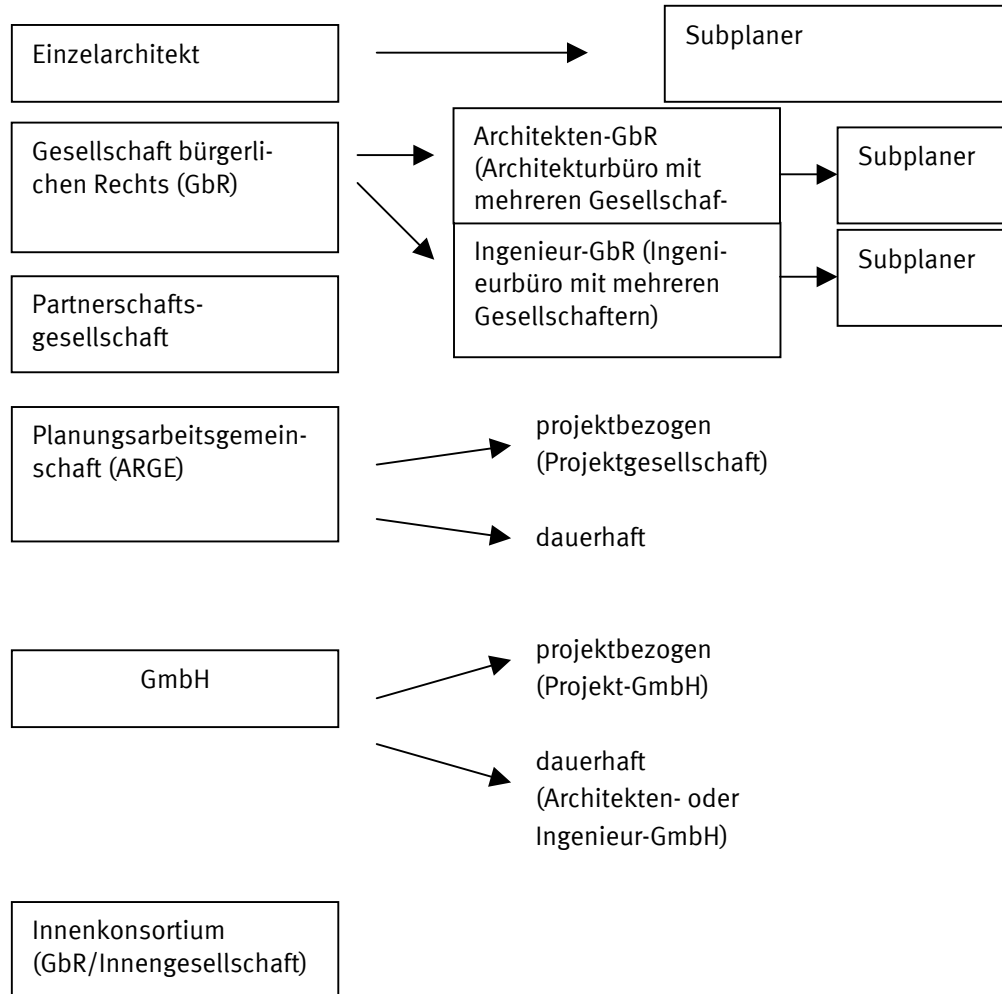
- Gewährleistung (Ansprüche auf Beseitigung der Mängel des Generalplanerwerks, auf Kostenerstattung, auf Kostenvorschuss; sofern diese nicht mehr anwendbar sind, auf Minderung oder Schadensersatz; bis auf den Schadensersatzanspruch sind die Gewährleistungsansprüche verschuldensunabhängig)
- Beginn der Gewährleistung (Abnahme)
- Dauer der Gewährleistung (nach dem Gesetz 5 Jahre, § 638 BGB; Verkürzung durch Generalplaner in AGB unwirksam; Verlängerung durch Auftraggeber in AGB möglich, aber gegebenenfalls kein Versicherungsschutz, da er nur den gesetzlichen Rahmen umfasst; für Ansprüche aus Verletzung von Nebenpflichten gilt die 30-jährige Verjährungsfrist, ebenso wie bei arglistigem Verhalten oder bei Vorliegen eines Organisationsverschuldens)
- Haftungsbeschränkungen (eine Beschränkung der Haftung auf große Fahrlässigkeit und Vorsatz ist nach dem AGB-Gesetz unwirksam und kann nur individuell wirksam vereinbart werden; eine Haftungsbeschränkung auf schuldhaft verursachte Schäden ist ebenfalls nach dem AGB-Gesetz unwirksam, sofern dadurch alle verschuldensunabhängigen Ansprüche ausgeschlossen werden; für Fälle der normalen Fahrlässigkeit kann die Haftung auf die vereinbarte Versicherungssumme beschränkt werden).
- Versicherung (Haftplichtversicherung des Generalplaners muss auch die geschuldeten Fachplanungsleistungen und Steuerungsleistungen umfassen, unabhängig davon, ob sie der Generalplaner selbst erbringt oder nicht; Erweiterung des Versicherungsschutzes ist möglich wegen Überschreitung von Terminen oder Kosten, der entsprechende Prämienzuschlag ist vom Auftraggeber zu übernehmen) Der Generalplaner hat den erforderlichen Versicherungsschutz unter Einbeziehung der von ihm übernommenen Fachplanerleistungen mit seiner Berufshaftpflichtversicherung abzustimmen. Der Auftraggeber sollte Wert darauf legen, dass der Generalplaner auch die Haftungsrisiken der von ihm eingesetzten Fachplaner durch seine Versicherung abdeckt. Die Deckungssumme dieser Berufshaftpflichtversicherung für Generalplaner sollte dem übernommenen Risiko gerecht werden, wobei als Mindestsumme für Personen-, Sach- und Vermögensschäden ungefähr 2,5 Mio. € vereinbart werden sollten. Alternativ bietet sich an, eine Multi-Risk-Versicherung für alle Planungs-, Bau- und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben abzuschließen. Diese Versicherung wird vom Auftraggeber beschafft. Mit Zustimmung aller Projektbeteiligten ergibt sich dann eine quotenmäßige Beteiligung an den Versicherungsprämien entsprechend den jeweiligen Leistungsanteilen, die von der Versicherung festgelegt werden.

■ ABNAHME DER GENERALPLANERLEISTUNGEN

- Förmliche Abnahme (eher selten; die Modalitäten sind zu vereinbaren)
- Fiktive Abnahme (§ 640 Abs.1 S. 3 BGB; bei tatsächlicher Fertigstellung der übertragenen Leistungen oder durch Einholung einer Fertigstellungsbescheinigung gem. § 641 a BGB)
- Konkludente Abnahme
- Ausdrückliche Abnahme (selten bei Architekten- und Ingenieurleistungen)
- Teilabnahme (setzt eine ausdrückliche Vereinbarung voraus, dass bei fertig gestellten Teilleistungen eine gesonderte Teilabnahme mit den Rechtswirkungen der Abnahme vorzunehmen ist)

■ RECHTS- UND KOOPERATIONSFORMEN BEIM GENERALPLANEREINSATZ

Gesellschafts- und Kooperationsformen



■ ARBEITSGEMEINSCHAFT, GMBH, PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT IM VERGLEICH

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)

- a) Gründung
- Gesellschaftsvertrag:
 - grundsätzlich formlos
 - empfehlenswert: Schriftform
 - keine Anmeldung zu einem Register



- b) Geschäftsführung / Vertretung:
 - gemeinschaftlich
 - aber vertraglich Einzelvertretung möglich
- c) Haftung:
 - Gesellschaftsvermögen
 - daneben persönlich und unbeschränkt mit dem Privatvermögen der Gesellschafter
- d) Vertragliche Haftungsbeschränkungen:
 - in engen Grenzen möglich
 - grundsätzlich nicht in AGB
- e) Gewerbesteuerpflicht:
 - keine, wenn nur Freie Architekten Gesellschafter sind

Partnerschaftsgesellschaft (für Angehörige freier Berufe)

- a) Gründung:
 - Gesellschaftsvertrag
 - schriftlich
 - Anmeldung/Eintragung ins Partnerschaftsregister
- b) Geschäftsführung / Vertretung:
 - Einzelvertretung,
 - aber vertraglich Gesamtvertretung regelbar
- c) Haftung:
 - Gesellschaftsvermögen
 - daneben persönlich und unbeschränkt mit dem Privatvermögen aller Partner bzw. mit dem Privatvermögen einzelner Partner, wenn nur diese mit der Bearbeitung des Auftrags befasst waren
- d) Haftungsbeschränkung:
 - grundsätzlich eine Haftungsbeschränkung auf einen bestimmten Höchstbetrag möglich
 - Voraussetzung: entsprechende gesetzliche Regelung, in der zudem die Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung der Partner oder der Partnerschaft enthalten sein muss.
- e) Einschränkungen für Architekten:
 - Sonderregelungen in den einzelnen Länderarchitektengesetzen
- f) Gewerbesteuerpflicht:
 - keine, wenn nur freie Architekten Gesellschafter sind



GmbH

- a) Gründung:
 - Gesellschaftsvertrag:
 - schriftlich
 - notariell beurkundet
 - Bestellung der/des Geschäftsführer/s
 - Stammkapital: mindestens 25.000,00 Euro
 - Anmeldung / Eintragung ins Handelsregister

- b) Geschäftsführung:
 - Geschäftsführer

- c) Haftung:
 - grundsätzlich: nur Gesellschaftsvermögen
 - ausnahmsweise: Durchgriffshaftung von Gesellschaftern

- d) Einschränkungen für freischaffende Architekten:
 - zulässige Mitgesellschafter je nach Länderregelung unterschiedlich
 - Gesellschaftsvertrag:
 - Klausel zu künftigen Mitgesellschaftern
 - Klausel zur Beachtung der Berufsordnung

- e) Gewerbesteuerpflicht:
 - ja, auch wenn nur freie Architekten Gesellschafter sind

■ **KÜNDIGUNG**

- Abrechnung bei freier Kündigung:

Der AG ist jederzeit berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Die Abrechnung richtet sich nach § 649 Satz 2 BGB. Grundsätzlich wurde in der Vergangenheit auf der Basis einer 60–40%-Klausel abgerechnet. Der Verzicht auf diese Klausel ist zumindest für kleinere und mittlere Architekturbüros wirtschaftlich günstig. Unter Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des BGH, die hinsichtlich der ersparten Aufwendungen auf den konkreten Vertrag, nicht aber auf allgemeine Erfahrungssätze abhebt und die eine differenzierte, das konkrete Architekturbüro und Bauobjekt beachtende Prüfung darüber vorsieht, ob eine anderweitige Verwendung der Arbeitskraft berücksichtigt werden kann, ist selbstverständlich, dass eine 40%-Klausel als Pauschale vom Generalplaner als Verwender einer solchen Klausel nicht mehr vereinbart werden kann. Allerdings wird es im Rahmen eines Generalplanervertrages für den AN schwierig, auch die ersparten Aufwendungen seiner Fachplaner für den AG nachvollziehbar zu beziffern und zu erläutern, insbesondere dann, wenn die Fachplaner seinerseits nicht gegenüber dem AN eine entsprechende nachvollziehbare Abrechnung vornehmen bzw. nicht vorgenommen haben. Für diesen Fall empfiehlt sich folgende Regelung in den Vertrag aufzunehmen:

„Wird aus einem wichtigen Grund gekündigt, den der AG zu vertreten hat, was insbesondere auch der Fall ist, wenn der Grund aus seinem Einfluss- oder Verantwortungsbereich herrührt, oder kündigt der AG frei, d. h. ohne wichtigen Grund, erhält der AN für die ihm übertragenen Leistungen das vereinbarte Honorar unter Abzug ersparter Aufwendungen, die zwischen den Vertragsparteien zur Vermeidung von Abrechnungs- und Beweisschwierigkeiten und zur Vereinfachung einvernehmlich auf 40 % festgelegt werden. Beiden Vertragsparteien bleibt vorbehalten, sich auf höhere bzw. niedrigere ersparte Aufwendungen zu berufen (dies gilt insbesondere für den Fall, dass die vom Generalplaner eingesetzten Fachplaner eine höhere Vergütung als die vorgenannte Pauschale beanspruchen können). Dem AG bleibt vorbehalten, einen böswillig unterlassenen Erwerb oder eine böswillig unterlassene anderweitige Verwendung der Arbeitskraft des AN einzuwenden.

Hinsichtlich der anderweitigen Verwendung der Arbeitskraft bedarf es des konkreten Nachweises eines Ersatzauftrages, dessen Hereinnahme bei Fortbestand des gekündigten Vertrages wegen völliger Auslastung der Kapazitäten des Generalplaners nicht möglich gewesen wäre. Davon kann nur in Ausnahmefällen ausgegangen werden, da der vollbeschäftigte Generalplaner in der Lage ist, notfalls durch erhöhten Einsatz ihm angetragene oder vom ihm akquirierte Neuaufträge zusätzlich anzunehmen und zeitlich parallel durchzuführen.

Der AN sollte darauf achten, eine von ihm vorgeschlagene Vergütungsregelung im Falle einer Kündigung durch den AG ohne wichtigen Grund oder aus einem Grund, den der AG zu vertreten hat, dem AG zur Disposition zu stellen und dies auch im Wege der Vertragsverhandlungen zu dokumentieren. Sollte der AG sich auf eine einvernehmliche Festlegung des Prozentsatzes für die ersparten Aufwendungen nicht einlassen, so schadet es dem AN nicht, wenn er sodann ganz auf eine vertragliche Regelung verzichtet und damit § 649 Satz 2 BGB gilt. In diesem Fall wird der AN nicht unmittelbar benachteiligt, sondern eher begünstigt, da zu den ersparten Aufwendungen nur wenige Kostenpositionen gehören (z. B. Gehälter für freie Mitarbeiter, die der AN nach vorzeitiger Beendigung des Vertrages nicht mehr zahlen muss).

Zu berücksichtigen ist, dass eine Kündigung der Subplanerverträge nicht deshalb möglich ist, weil auch der Generalplanervertrag beendet worden ist, zumindest nicht ohne nachteilige Vergütungsfolgen für den Generalplaner, der gegenüber dem Subplaner Auftraggeber ist und für den sodann ebenfalls § 649 Satz 2 BGB gilt.

- Abrechnung bei einer Kündigung aus wichtigem Grund, den der AN zu vertreten hat:
„Erfolgt die Kündigung aus einem wichtigen Grund, den der AN zu vertreten hat, so steht dem AN ein Honorar nur für die bis zur Kündigung erbrachten und nachgewiesenen Leistungen zu.“
- Schriftform:
Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Dies muss vertraglich geregelt werden, da anderenfalls nach Gesetz auch eine mündliche oder konkludente Kündigung ausreicht, um ein Vertragsverhältnis vorzeitig zu beenden.