

Artikel des Monats Februar 2014

Planer sollten eigene Stärken und Schwächen sehr genau einschätzen

Die Beratungsleistungen werden immer wichtiger. Das liegt nicht nur an den neuen Inhalten der Leistungsbilder seit Einführung der HOAI 2013 (siehe z.B. LPH 1). Auch die Rechtsprechung sorgt für einen regelrechten Bedeutungsschub. Heute erörtern wir einen Fall, bei dem es um die Größe der Fläche für die Lagerung von sog. Holz-Pellets geht. Im vorliegenden Fall behauptete der Auftraggeber, dass die Lagerfläche für die Pellets vom Architekturbüro zu gering dimensioniert wurde. Die Pelletheizung wurde erst im Zuge einer Planungsänderung geplant. Nach einigem Hin und Her hat der planende Ingenieur die Größe der Lagerfläche für die Pellets selbst festgelegt, offenbar ohne genaue Kenntnis über die Liefermengen und Lieferintervalle zu haben. Das führte später zu einer Mangelrüge. Wir zeigen auf wie sie bei Änderungen solche Fallstricke vermeiden.

Das Oberlandesgericht Stuttgart (Urteil vom 24.01.2012 (Az.: 10 U 90/11) hatte im vorliegenden Fall nicht die Frage zu beurteilen gehabt, in welchen Zuständigkeitsbereich die Planung der Größe der Lagerfläche für die Brennstoffe gehört. Um diese Frage ging es den Richtern im vorliegenden Fall nicht. Die Richter haben vielmehr die **Beratungspflicht** des Objektplaners (Architekt) rechtlich zu beurteilen gehabt mit dem Ergebnis, dass ein Architekt, der im Zuge der Festlegung der Raumgrößen (hier Pelletlager im Gebäude) nicht über die fachspezifischen Kenntnisse dazu verfügt, weil er nicht einschätzen kann welche Lagerfläche bei welchen Lieferintervallen und Liefermengen einem sachgemäßen Heizungsbetrieb zugrunde zu legen ist, dies dem Auftraggeber rechtzeitig mitteilen muss, damit dann ein entsprechendes Fachbüro zur Leistungserbringung beauftragt wird.

Das anschließende Urteil gegen den Architekten, der infolge der zu geringen Fläche des Pelletlagers zu Schadensersatz verurteilt wurde, begründet sich im Ergebnis demnach nicht auf die technischen Fragestellungen der Flächengröße oder wie oft Pellets pro Heizperiode üblicherweise anzuliefern sind, sondern darauf, dass der Architekt eine Beratungspflicht verletzt hat und der Bauherr sich infolge dieser Beratungspflichtverletzung nicht mit hinreichender Deutlichkeit über die etwaigen Konsequenzen der Nichtbeauftragung eines entsprechenden Fachplaners mit der Dimensionierung der Heizungsanlage bzw. der erforderlichen Flächen für die einzelnen Komponenten der Heizung im Klaren war.

Der Architekt hat, so die Urteilsbegründung, nachdem er keinen Fachplaner zur Verfügung hatte, statt auf einer Beauftragung eines Fachbüros zu drängen, den Platzbedarf dann doch selbst dimensioniert, indem er die Lagerfläche der Größe nach selbst geplant hatte.

Das Oberlandesgericht sah hier ebenfalls ein Verschulden des Architekten. Denn wenn er die Lagerfläche für Pellets fachtechnisch selbst nicht dimensionieren kann, hätte er eindringlich auf die Beauftragung eines Fachplaners hinwirken müssen und erst unter Hinzuziehung dieser Fachplanungsleistungen die Raumfläche – in diesem Fall die Fläche des Pelletlagers – festlegen dürfen.

Daraus lässt sich für das Tagesgeschäft ableiten, dass erst wenn der Auftraggeber über diese fachtechnischen Notwendigkeiten informiert ist und die möglichen Folgen disponieren kann die Beratungspflicht als erfüllt angesehen werden kann.

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat zum Ersten diese Eindeutigkeit im Zuge der Beratung durch den Objektplaner vermisst und darüber hinaus zweitens auch registriert, dass der Architekt offensichtlich dann doch irgendwie die Lagergröße selbst festgelegt hat.

Dieser Fall ist besonders wichtig für das Tagesgeschäft, weil er aufzeigt, wie technische Sachverhalte von der großen Thematik der Beratungspflicht überlagert werden. Das bedeutet, dass der Beratung des Architekten eine besonders hohe Bedeutung zuzumessen ist und der Auftraggeber sich seinerseits darüber im Klaren sein muss, welche Folgen etwaige Beratungsresistenz hat.

Die Beratungspflicht gilt danach nicht nur bei Erstplanungen, sondern uneingeschränkt auch bei Planungsänderungen. Gerade hier wird häufig unter dem Termindruck der eine oder andere Kompromiss geschlossen, der sich später als Risiko zeigt. Im hier vorliegenden Fall war die Pelletheizung das Ergebnis einer Planungsänderung. Die Planungsänderung hätte also sinnvollerweise bei Leistungsphase 1 einsetzen müssen und dann die erneute Beratungspflicht ausgelöst, so die Richter in dem o. g. Urteil.

Artikel des Monats Dezember 2013

Zusammenarbeit Fachplaner-Architekt

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 12.04.2012 (Az.: VII ZR 14/11) eine Entscheidung des OLG Braunschweig rechtskräftig werden lassen, bei der es um die Frage ging wer für bestimmte planerische Angaben verantwortlich ist. Diese Frage betrifft viele Themen und auch unterschiedliche Leistungsbilder des Tagesgeschäfts, so dass wir darauf eingehen.

Im vorliegenden Fall ging es um die Frage, wer für die – nach Ansicht des Auftraggebers – zu großen Schachtabmessungen von Vertikalschächten in einem geplanten Gebäude verantwortlich ist. Die Schächte mit ihren Abmessungen werden vom Architekten geplant, er ist für die Dimensionierung zuständig. Die beiden im Streit stehenden Schächte wiesen jeweils eine Fläche von 6,9m² aus. Die geforderte Größenangabe wurde vom Fachplanungsbüro vorgegeben, welches die Unterbringung der entsprechenden Technik-Trassen für die Heizung, Lüftung und Wasser/Abwasser geplant hatte.

Bei Fertigstellung zeigte sich, dass die Schächte zu groß dimensioniert waren. Der Architekt rechtfertigte sich mit dem Hinweis, dass er die Schächte nach Angabe des Platzbedarfs durch den Fachplaner dimensioniert hat und es ihm nicht obliegt, die Angaben des Fachplanungsbüros dahingehend zu prüfen, ob z.B. die von ihm zugrunde gelegten Dimensionen fachlich zutreffend sind. Denn die Planung der Technischen Ausrüstung obliegt dem Fachplanungsbüro.

Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des OLG Braunschweig vom 16.12.2010 (Az.: 8 U 123/08) durch den o.g. Beschluss rechtskräftig werden lassen und klargestellt, dass der Architekt

- die Leistungen der Fachplaner zu integrieren hat,
- sich aber grundsätzlich auf die Richtigkeit der Angaben der Fachplaner verlassen darf,
- für Mängel der Fachplanung nur dann einstehen muss, wenn diese Mängel nach den vom Architekten zu erwartenden Fachkenntnissen für ihn erkennbar gewesen wären,

Wenn sich also dem Architekten ein Mangel förmlich aufdrängt, wäre das Anlass für eine Veranlassung einer Klärung.

Planung unter Termindruck kann zur Bildung von Annahmen führen

Ein Risiko ergibt sich für besonders enge Planungstermine, wenn z.B. Annahmen getroffen werden müssen, z.B. um bestimmte Rohbaurelevante Planungsvorgaben schnell zu liefern, obwohl zum Beispiel noch nicht planerisch durchgearbeitet ist, welche Trassen durch welche Schächte geführt werden oder welche Anlagen an welchen Orten im Gebäude eingebaut werden sollen.

In solchen Situationen sollte der Auftraggeber um klare Planungsvorgaben als Basis für etwaige Annahmen (als Ersatz für eigene Planungsschritte, die bei ausreichend Zeit für die schrittweise Planungsvertiefung durchgeführt worden wären) gebeten werden. Er sollte auch auf das damit einhergehende Planungsrisiko hingewiesen werden, damit er seine Terminvorgaben überdenken kann. Schnelle Ausführungstermine haben insoweit ihre Grenzen, bei deren Überschreitung entsprechend reagiert werden sollte.

BGH-Beschluss zeigt 2 Notwendigkeiten für das Tagesgeschäft auf

Die erste Notwendigkeit die das Urteil aufzeigt ist die, dass Fachplaner bereits ab Planungsbeginn einzuschalten sind und in jeder Leistungsphase an der Planung mitwirken. Das bedeutet, dass alle in den jeweiligen Leistungsphasen erforderlichen Leistungen stufenweise erbracht werden müssen. Die zweite Notwendigkeit besteht darin, dass der Auftraggeber an der Planung mitwirken muss. Das gilt insbesondere für die Leistungsphasen 1 - 3 in denen u. a. die Vorplanung und Entwurfsplanung erfolgt.

Artikel des Monats Oktober 2013

Tragwerksplanung mit der HOAI 2013 – Aktuelle Hinweise

Im Bereich der Tragwerksplanung haben sich eine Reihe von Klarstellungen mit der HOAI 2013 ergeben, die im Tagesgeschäft zu beachten sind. Die Tragwerksplanung bezieht sich nach der HOAI 2013 (siehe §49) auf die statische Fachplanung für die Objektplanung Gebäude und Ingenieurbauwerke. Das Tragwerk bezeichnet dabei das statische Gesamtsystem der miteinander verbundenen, lastabtragenden Konstruktionen, die für die Standsicherheit von Gebäuden, Ingenieurbauwerken, und Traggerüsten bei Ingenieurbauwerken maßgeblich sind.

Nach dieser Definition gehören eine Reihe von Konstruktionen, die einen Standsicherheitsnachweis erfordern, nicht zu den Grundleistungen im Leistungsbild der Tragwerksplanung. Nachstehend ist die neue Regelung des § 49 zur Klarstellung aufgeführt, sie lautet:

§ 49 Anwendungsbereich

(1) Leistungen der Tragwerksplanung sind die statische Fachplanung für die Objektplanung Gebäude und Ingenieurbauwerke.

(2) Das Tragwerk bezeichnet das statische Gesamtsystem der miteinander verbundenen, lastabtragenden Konstruktionen, die für die Standsicherheit von Gebäuden, Ingenieurbauwerken, und Traggerüsten bei Ingenieurbauwerken maßgeblich sind.

Damit ist klargestellt, dass längst nicht alle Konstruktionen, die standsicher sein müssen, im Rahmen der Grundleistungen vom Fachplaner im Leistungsbild Tragwerksplanung zu bearbeiten sind. Folgende beispielhaft genannte Konstruktionen bzw. Standsicherheitsnachweise sind nach der o. e. Definition nicht Bestandteil der Grundleistungen der Tragwerksplanung:

- Statischer Nachweis für die nichttragende Fassadenkonstruktion einschließlich Nachweis der Befestigung der nichttragenden Fassade am Tragwerk,
- Statischer Nachweis für Stahltreppen als eingeschossige selbsttragende Innentreppen, die an den tragenden Betonkonstruktionen befestigt werden,
- Gitterrosten in Vertikalschächten soweit die Gitterrosten großflächig durchbrochen werden (Installationen) und daher die sogenannte Typenstatik nicht mehr verwendbar ist, sondern ein Einzelnachweis zu führen ist,
- Stahlbetonfertigteiltreppenläufe als Geschossverbindung, die nicht zum Tragwerk des Gebäudes gehören,
- Angaben zu Standsicherheitsanforderungen (z.B. Befestigungen) bei temporär erforderlichen Gerüsten soweit einzelfallbezogen erforderlich,
- Standsicherheitsnachweis für Absturzsicherungen in Versammlungsstätten, soweit entsprechende Nachweise vorzulegen sind,
- Standsicherheitsnachweise für tragende (aber nicht zum Gebäudetragwerk zählende) Stahlkonstruktionen in Technikzentralen.

Kein Zusammenhang mit anrechenbaren Kosten

Diese oben erwähnten Regelungen nach §49 HOAI sind unberührt von den anrechenbaren Kosten, die mit 55% der Kostengruppe 300 und 10% der Kostengruppe 40 im Verordnungstext geregelt sind. Im Ergebnis bedeutet das, dass die anrechenbaren Kosten nicht um die oben genannten Kosten (Treppenläufe, Gitterrosten, nichttragende Fassade...) reduziert werden. Die HOAI regelt die anrechenbaren Kosten als Anrechenbare Kosten des Objekts bereits mit einem Anteil von 55% bzw. 10%. Im Ergebnis bedeutet das, dass die Herausnahme von nicht zum Tragwerk im Sinne des §49 HOAI gehörenden Konstruktionen ggfs. zu einer Mindestsatzunterschreitung führen könnte. Sollten die Standsicherheitsnachweise für nicht zum Gebäudetragwerk gehörenden Konstruktionen vom Tragwerksplaner gefordert werden, kommt insofern die Vergütung als besondere Leistung in Frage.

Die Erbringung dieser Leistungen kann danach frei vereinbart werden. In vielen Fällen (z.B. Gitterrosten in Vertikalschächten, Fassaden, Treppenläufe) ist es sinnvoll und wirtschaftlich, nicht Dritte (z.B. die Hersteller der Treppen, Gitterrosten ...), sondern den Tragwerksplaner direkt mit den entsprechenden Leistungen zu beauftragen. Denn der Tragwerksplaner ist ohnehin bereits in Bezug auf die fachspezifische Koordination und Integration an der tragwerksrelevanten Planungsinhalte beteiligt, was zu Synergieeffekten führen dürfte.

Fazit: Es ist davon auszugehen, dass verschiedene notwendige Leistungen im Bereich der Tragwerksplanung nicht zu den Grundleistungen gehören.

Weitere Hinweise zur Tragwerksplanung

§ 51 (3) Die Leistungsphase 5 ist abweichend von Absatz 1 mit 20 Prozent der Honorare des § 52 zu bewerten, sofern nur Schalpläne in Auftrag gegeben werden.

§ 51 (4) Bei sehr enger Bewehrung kann die Bewertung der Leistungsphase 5 um bis zu 4 Prozent erhöht werden (Hinweis d. Verf.: Bei Vertragsabschluss ist meistens noch nicht hinreichend klar, ob die Bewehrungsführung später eng angeordnet wird).

§ 51 (5) Für Ingenieurbauwerke nach § 41 Nummer 6 und 7 sind die Grundleistungen der Tragwerksplanung zur Leistungsphase 1 im Leistungsbild der Ingenieurbauwerke gemäß § 43 enthalten.

Artikel des Monats September 2013

Risikoabschätzung als Kalkulationsinstrument bei Auftragsanbahnung

Eine vorausschauende Risikobeurteilung im Zuge der Vertragsanbahnung kann spätere Projektverluste vermeiden. Bei den unterschiedlichen Projektrisiken, die sich im Rahmen der Vertragsanbahnungsphase bei prognostischer Vorausschau zeigen, stellt sich für Planungsbüros immer öfter die Frage, ob und wenn ja mit welchem Personal, welcher internen Organisationsform oder in welchem Terminrahmen und insbesondere mit welcher Honorarhöhe bevorstehende Aufträge sinnvoll und möglichst ertragssicher abgewickelt werden können.

Solche Aufwands-Einstufungen können unmittelbar in die anzubietende Honorarhöhe durch entsprechende Zuschläge Eingang finden. Damit werden (z.B. bei sich anbahnenden uneffektiven Aufträgen) entsprechend angemessene Honorare angeboten, die dann die voraussichtlichen Risiken bzw. Mehraufwendungen berücksichtigen. Oder aber der Auftrag kommt nicht, weil die Risiken (und damit die in dieser Folge kalkulierte Honorarhöhe) zu hoch sind. Gelegentlich läßt sich sogar der eine oder andere sich ankündigende Auftrag als zu ineffektiv komplett aussortieren.

Weiche Faktoren werden oft unterschätzt

Die bloße fachtechnisch ausgerichtete Vorausbetrachtung der zur Verfügung stehenden Arbeitsstunden und eine rein technische prognostische Betrachtungsweise reichen allein nicht aus. Die Frage der Effektivität von Vertragsabwicklungen hängt nämlich nicht nur von sogenannten harten Faktoren ab, sondern auch gleichfalls von einer beträchtlichen Anzahl so genannter weicher Faktoren, die einen bislang unterschätzten wesentlichen Einfluss auf die Effektivität von Projektabwicklungen ausüben. Die weichen Faktoren begründen sich z.B. in folgenden Kriterien, deren Betrachtung vor Abschluss von Pla-nungs- und Überwachungsverträgen wichtig ist, z.B.:

- Art der Kommunikation und Verständnishorizont des AG,
- Gestalterische und funktionale Abstimmungsintensität,
- Mitwirkungsbereitschaft/ Entscheidungsstärke des AG,
- Strukturierte Abwicklung oder Projektchaos (z.B. ständige Änderungen).

Bewertungsschema für alle Einflussfaktoren

Das nachfolgend dargestellte Bewertungsschema zeigt beide wesentlichen Einflussgruppen gleichberechtigt, einerseits die sogenannten weichen Faktoren und andererseits die harten Faktoren (z.B. technische Risiken, Kostenrisiken) innerhalb einer einzigen Beurteilungsstruktur auf. Damit sind sie in der Lage, bei sich anbahnenden Projekten eine einschätzende Analyse zum voraussichtlichen Aufwand vorzunehmen. Diese Analyse dient unter anderem folgenden bei der Vertragsanbahnung anstehenden Fragestellungen

1. Gehört das Projekt zu den sogenannten attraktiven Projekten oder ist es eher ein notwendiges Übel (z.B. reiner Füllauftrag),
2. Muss bei diesem Projekt ausschließlich mit sehr erfahrenem Personal agiert werden

- oder ist es möglich auch jüngere MitarbeiterInnen in wichtigen Positionen zu beteiligen,
- 3. Werden hohe bürointerne Aufwendungen zur Absicherung gegen etwaige Haftungsrisiken bzw. Auseinandersetzungen zu erwarten sein,
- 4. Bestehen Honorarrisiken, die sich insbesondere in späten Projektphasen ergeben,
- 5. Kann das Projekt für das eigene Büro ein Referenzobjekt darstellen oder eher nicht,
- 6. Sollten etwaige ungünstige zu erwartende Umstände durch ein höheres Honorarangebot (wann ja mit welchen kalkulatorischen Auswirkungen) ausgeglichen werden?

Das Bewertungsschema zeigt die Risiken auf

Die unreflektierte Annahme aller Aufträge zum untersten Mindestsatz kann das Büro in schwierige Situationen bringen. Das nachstehende Bewertungsschema zeigt die Risiken auf. Die Punkteverteilung bei den einzelnen Kriterien als Risikobetrachtung bildet die eingeschätzten Schwierigkeitsgrade bei dem zu erwartenden Aufwand ab. Eine in der Summe aller Kriterien hohe Punktezahl ergibt einen notwendigen entsprechend hohen geschätzten Aufwand in Verbindung mit hohen zu erwartenden geschäftlichen Risiken.

Es werden je Bewertungskriterium 1 – 5 Punkte gegeben. Je größer das Risiko bzw. der zu erwartende Aufwand gegenüber dem Durchschnitt desto höher die Punktezahl. Null Punkte bedeuten keinerlei Aufwand gegenüber dem Mindestaufwand.

Der Mindestaufwand (entspricht im Ergebnis über alles 0 Punkte bei der Beurteilung) wird dabei gekennzeichnet durch Auskömmlichkeit beim Mindestsatz mit zutreffender Honorarzone und Beauftragung nicht gesplitteter Leistungsphasen. Beim Bauen im Bestand gehört ein Umbauschlag mit 20% zum unteren Mindestauskömmlichkeitssatz (0 Punkte über alles).

Die eingeschätzte Gesamtpunktzahl stellt im Ergebnis die Abweichung gegenüber dem Mindest-Aufwand bzw. Mindest-Risikopotential wieder. Das max. Risiko beträgt 90 Punkte, was dem Höchstsatz mit Höchstumbauschlag entsprechen würde.

Schema zur Einschätzung und Plausibilisierung der Projektrisiken

Kriterium	Einschätzende Beurteilung (hier: Beispiele)	Punkte
		[1 – 5]
1.Auftraggeber-Struktur		
1.1 Organisation	Übersichtliche flache Hierarchie, klare Zuständigkeiten, gute Dokumentation, nachhaltige Entscheidungen	1
1.2 Erfahrung des AG	Erhebliche Erfahrung, sachliche Vorgehensweise	1
1.3 Mitwirkungsleistungen	Schnelle, zeitnahe Entscheidungsprozesse, wenige Änderungshäufigkeit,	1

	keine Projektbehinderung	
2. Allgemeine Risiken		
2.1 Techn. Risiken	Hohes Baugrundrisiko, schwierige Baukonstruktion, Innovationsrisiko,	4
2.2 Genehmigungsrisiken	Genehmigungsfähigkeit ist erwartungsgemäß	0
2.3 gesellschaftl. Risiken	Evtl. Widerstände zu erwarten da prominenter u. umstrittener Standort und prägende Architektur	2
3. Kostenrisiken		
3.1 Kostendruck (Investition)	Überdurchschnittlich hoher Kostendruck auf Investitionskosten	5
3.2 Kostendruck (Betriebskosten)	Ohne besondere Anforderungen (durchschnittlich)	0
3.3 Allg. Kostenrisiken	Kein Finanzierungsrisiko oder Mietausfallrisiko bei Investorenprojekten mit evtl. Projektrisiko (z.B. Nutzerinsolvenz)	0
4. Planungsinhalte		
4.1 Komplexität der Planung	Sehr viele Schnittstellen mit vielen Risiken, hoher Abstimmungsaufwand, viele unterschiedliche Nutzer mit je eigener TGA,	4
4.2 Änderungsanfälligkeit	Viele Änderungen im Planungsprozess zu erwarten	4
4.3 Genehmigungsverfahren	Komplexe Genehmigung mit vielen beteiligten Behörden	1
5. Termine		
5.1 Planungsterminfristen	Sehr eng bemessene Fristen	4
5.2 Ausf.-Terminfristen	Sehr eng bemessene Fristen	4

5.3 Terminreserven	Keine, feste Terminvereinbarungen	5
6. Bürointerne Risiken		
6.1 Büroorganisation	Sehr hoher Dokumentationsaufwand,	5
6.2 Kostenrisiken	Keine besonderen Risiken, keine Generalplanung,	1
6.3 Honorarrisiken	Langer Rechnungsablauf, Schlechte Zahlungsmoral gegen Projektende,	4
Gesamt	[max. mögliche Punktzahl: 18 x 5 = 90]	46

Fazit: Auswertung als Kalkulationsinstrument verwenden Bei 46 von max. 90 Aufwands/Risikopunkten ergibt sich ein mittleres Risiko, das ein auskömmliches Honorar nach dem untersten Mindestsatz nicht als sinnvoll erscheinen läßt. Das Risiko zeigt sich bei speziellen Themen, auf die z.B. personell reagiert werden kann. Im Zuge der Angebotsausarbeitung sollte darauf reagiert werden, indem entweder beim Projektpersonal (hier: speziell für sehr knappe Projekttermine und zur Bewältigung etwaiger Dokumentationsaufwendungen bzw. Honorarsicherungsmaßnahmen) oder beim Honorarzuschlag durch entsprechende Gestaltung reagiert wird.

Ergeben sich Risiken im hohen Bereich, stellt sich die Frage, inwiefern das Projekt für das eigene Büro überhaupt erfolgversprechend ist.

Tipp: Das Bewertungsschema dient alternativ auch bei abgewickelten Projekten zur einfachen Nachkalkulation mit der Möglichkeit der Identifizierung von künftigen Verbesserungspotentialen.

Artikel des Monats August 2013

HOAI 2013 – Praktiker Seminare

Um einen optimalen Start mit der neuen HOAI 2013 zu ermöglichen, bieten wir spezielle Praktiker - Seminare für Planer und Auftraggeber an. In diesen Seminaren werden neben den Neuerungen auch Abrechnungsbeispiele und Problemlösungen für das Tagesgeschäft aufgezeigt sowie Musterverträge vorgestellt.

Weiterer Schwerpunkt wird die inhaltliche Ausgestaltung aktueller Planungsverträge sein, um bestens mit der neuen HOAI starten zu können. Dazu werden 3 Musterverträge für unterschiedliche Leistungsbilder als Worddatei auf CD übergeben.

Termine und Orte (Dauer: 9.30 Uhr – 17.00 Uhr):

Berlin 09.08.2013

Kassel 24.08.2013

Düsseldorf 06.09.2013

München 13.09.2013

Stuttgart 14.09.2013

Die Seminare finden in guten 4-Sternehotels mit Vollverpflegung incl. statt. Es wird ein ca. 100 Seiten umfassendes Skript mit neuen Formularen und Beispielen sowie 3 Musterverträge (Gebäude, Technische Ausrüstung, und Tragwerksplanung) in Word und eine HOAI im pdf-Format übergeben. Gebühren: 369,- zuzügl. MWST

Anmeldung mit Angabe der Anzahl der Teilnehmer und Anschrift (mit Mail) und dem gewünschten Seminartermin an: info@architektenhonorar.de

Einzelheiten zum Seminar

Referent: Dipl. Ing. Architekt, Klaus Dieter Siemon, von der IHK Kassel öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger für Architektenleistungen und Honorare, Mitglied des Gutachterteams beim Bundeswirtschaftsministerium zur HOAI 2013, Autor von 4 Fachbüchern zur HOAI sowie Schriftleiter beim IWW-Institut (Zeitschrift Planungsbüro Professionell), Geschäftsführer der Siemon Sachverständige + Ingenieure GmbH.

Inhalte

1. Allgemeine Regelungen und Beispielberechnungen
 - Auftraggeber müssen jetzt stärker mitwirken
 - Umbauten: starke Honorarerhöhungen, neue Anforderungen
 - Besondere Leistungen: grundlegende Neuerungen
 - Details der HOAI-2013: Honorarerhöhungen bei Einzelfragen
 - Mitverarbeitete vorh. Bausubstanz anrechenbar – Beispiele
 - Umbauzuschlag: Fallstricke vermeiden
 - Planungsänderungen – Neue Honorarregelung
 - Wichtiges zu Pauschalhonoraren und entspr. Verträgen
2. Geänderte Leistungspflichten - Verträge
 - Geänderte Leistungsbilder: Auswirkungen bei Objektplanungen
 - Geänderte Leistungsbilder: Auswirkungen bei Fachplanungen
 - Neue Koordinationsleistungen, neue Terminplanungen
 - Honorarrisiken bei bestimmten Regelungen vermeiden
 - Neue %-Sätze innerhalb der Leistungsbilder mit Auswirkungen
 - Besondere Leistungen – wichtig und Honorarrelevant
 - Beispiele zu aktuellen Entwicklungen bei Verträgen - Beispiele
3. Wichtige Einzelthemen
 - Objektlisten teilweise neu – Auswirkungen aufs Honorar
 - Stufenverträge und HOAI 2013
 - Haftungsrisiken begrenzen und Honorarverluste vermeiden
 - Verzögerungen bei der Abwicklung
 - Abnahme von Architekten/Ingenieurleistungen – Fallstricke vermeiden
 - Neue Marktbereiche für Planungsbüros
4. Kosten - das wird mit der HOAI 2013 auch kommen
 - Neues zu Baukostenermittlungen nach HOAI 2013
 - Neue Bausteine der Kostensteuerung im Tagesgeschäft

Artikel des Monats Juni 2013

HOAI 2013 – Das Wichtigste in Kürze

Nachdem der Bundesrat am 07.06.2013 die neue HOAI beschlossen hat ist es nur noch eine Frage der Zeit, wann die HOAI 2013 in Kraft tritt. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies während der Sommerpause erfolgt. Nachstehend haben wir für sie einige Punkte die besonders wichtig sind, zusammengefasst.

Inkrafttreten:

Es ist davon auszugehen, dass die neue HOAI am Tage nach der Verkündung (z.B. im Bundesanzeiger) in Kraft tritt. Die bestehenden Verträge werden nach bisheriger HOAI und Verträge die nach Verkündung abgeschlossen werden nach HOAI 2013 abgerechnet.

Stufenverträge:

Hier ist immer eine Einzelfallprüfung zu empfehlen weil die Klauseln in Stufenverträgen sehr unterschiedlich sind. Generell kann es wichtig sein zu prüfen, ob der Stufenvertrag überhaupt eine Verpflichtung zur weiteren Zusammenarbeit über die bisherige Stufe enthält. Wenn eine solche Verpflichtung nicht besteht, und es den Beteiligten damit freigestellt ist, ob und inwieweit die weiteren Stufen vereinbart werden, kann (vorbehaltlich der o. e. Einzelfallprüfung) davon ausgegangen werden, dass dann für eine nach Inkrafttreten der neuen HOAI vereinbarte weitere Leistungserbringung die neue HOAI 2013 gilt.

Umbauszuschlag:

Beim Umbauszuschlag besteht, soweit eine schriftliche Vereinbarung getroffen wird, keine Mindesthöhe. Der Mindestumbauszuschlag in Höhe von 20% besteht, wenn keine schriftliche Vereinbarung zum Umbauszuschlag getroffen wurde.

Mitverarbeitete Bausubstanz:

Die anrechenbaren Kosten werden beim Bauen im Bestand wieder unter Einschluss der Kosten aus mitverarbeiteter Bausubstanz ermittelt. Diese Kosten sollen aber nicht bereits bei Auftragserteilung vereinbart werden, sondern zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenberechnung (ggfs. der Kostenschätzung). Damit wird klargestellt, dass die Planungsbüros nicht bereits bei Vertragsabschluss (z.B. unter Auftragsdruck) eine Vereinbarung zu den diesbezüglichen anrechenbaren Kosten treffen müssen, sondern dass erst nach der Vorentwurfsplanung oder im Zuge der Entwurfsplanung eine solche Vereinbarung erfolgt.

Abnahme von Planungs- und Überwachungsleistungen:

Die HOAI 2013 sieht eine Abnahme der Leistungen als Fälligkeitsvoraussetzung vor. Damit wird nunmehr auch in der HOAI die Schlussabrechnung verkompliziert. Nach BGB war eine Abnahme schon immer geregelt. Aber durch Aufnahme in die HOAI wird die Abnahme von Planungs- und Überwachungsleistungen nun auch preisrechtlich geregelt.

Bepreiste LV's

Die bepreisten LV's als neue Grundleistung sind in den meisten Leistungsbildern geregelt. Dafür gibt es zwar im Ergebnis etwas mehr Honorar, aber in der Praxis stellt sich die Frage, wie sich diese Neuerung bei sehr engen und überlappenden Planungsabläufen auswirkt. Wird der Auftraggeber mit den bepreisten LV's innerhalb sehr enger Termine nicht umzugehen wissen, weil die Ausschreibungen unmittelbar danach folgen, stellt sich die Frage nach dem Sinn von bepreisten LV's. Dass die bepreisten LV's davon unberührt ein gutes bürointernes Controlling-Instrument sein können, wird nicht in Abrede gestellt.

Nebenangebote von ausführenden Firmen:

Die Prüfung von Nebenangeboten, die Auswirkungen auf die abgestimmte Planung ausüben, gehört nun zu den Besonderen Leistungen. Hier ist aber darauf hinzuweisen, dass diese Regelung in den jeweiligen Leistungsbildern unterschiedlich ausgestaltet ist.

Leistungsphase 9 wird entschärft:

Die Leistungsphase 9 enthält nicht mehr die Überwachung der Beseitigung von Mängeln die während der Verjährungsfrist auftreten. Diese Grundleistung wird mit der HOAI 2013 in die Besonderen Leistungen verschoben. Damit wird ein jahrelanger Streit um die Auskömmlichkeit der Leistungsphase 9 beendet.

Weitere Einzelheiten erfahren sie z.B. in unseren Spezialseminaren zur HOAI 2013. Auf Wunsch vieler Leser unserer Internetseite führen wir auch Spezialseminare an Samstagen in Kassel, Stuttgart, München, Berlin und Düsseldorf durch. Anmeldung bitte an info@architektenhonorar.de

Artikel des Monats März 2013

Die HOAI 2013 wirft ihre Schatten voraus. Das Gutachten für das Bundeswirtschaftsministerium wurde erstellt von der Arbeitsgemeinschaft:



Architektur- und Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche

Siemon
Sachverständige+Ingenieure GmbH

Noch vor der Sommerpause sollen die Bundesländer im Bundesrat ihre Zustimmung geben. Wir informieren fortlaufend über die Entwicklung. Evtl. tritt die neue HOAI 2013 kurz danach in Kraft. Das wichtigste:

- Die Mitverarbeitete vorhandene Bausubstanz wird wieder eingeführt.
- Die Tafelwerte werden spürbar erhöht
- Die Leistungsbilder werden (teilweise stark) geändert
- Die Gewichtungen bei Leistungsphasen werden geändert
- Honorarregelungen bei Planungsänderungen werden eingeführt

Nachstehend haben wir für Sie die vorgesehenen Veränderungen bei den Honorartafeln für einige Beispiele abgebildet.

Empfehlung HOAI 2013 zur Gebäudeplanung

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I		Honorarzone II		Honorarzone III		Honorarzone IV		Honorarzone V	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
25.565	+45,83%	+40,54%	+40,54%	+34,50%	+34,50%	+30,16%	+30,16%	+27,46%	+27,46%	+26,46%
30.000	+43,43%	+38,31%	+38,31%	+32,62%	+32,62%	+28,62%	+28,62%	+26,03%	+26,03%	+25,01%
35.000	+40,99%	+36,18%	+36,18%	+30,83%	+30,83%	+27,00%	+27,00%	+24,56%	+24,56%	+23,58%
40.000	+39,14%	+34,41%	+34,41%	+29,11%	+29,11%	+25,39%	+25,39%	+22,98%	+22,98%	+22,05%
45.000	+37,26%	+32,72%	+32,72%	+27,74%	+27,74%	+24,10%	+24,10%	+21,81%	+21,81%	+20,89%
50.000	+35,96%	+31,62%	+31,62%	+26,94%	+26,94%	+23,45%	+23,45%	+21,29%	+21,29%	+20,40%
100.000	+26,48%	+23,89%	+23,89%	+20,60%	+20,60%	+18,47%	+18,47%	+16,87%	+16,87%	+16,34%
150.000	+21,10%	+20,07%	+20,07%	+18,20%	+18,20%	+17,39%	+17,39%	+16,40%	+16,40%	+16,24%
200.000	+17,44%	+17,83%	+17,83%	+17,34%	+17,34%	+17,92%	+17,92%	+17,56%	+17,56%	+17,77%
250.000	+14,40%	+16,10%	+16,10%	+16,90%	+16,90%	+18,81%	+18,81%	+19,09%	+19,09%	+19,70%
300.000	+16,25%	+17,88%	+17,88%	+18,59%	+18,59%	+20,42%	+20,42%	+20,66%	+20,66%	+21,25%
350.000	+19,24%	+20,21%	+20,21%	+20,24%	+20,24%	+21,38%	+21,38%	+21,26%	+21,26%	+21,65%
400.000	+23,31%	+23,45%	+23,45%	+22,65%	+22,65%	+22,97%	+22,97%	+22,45%	+22,45%	+22,60%
450.000	+28,24%	+27,39%	+27,39%	+25,65%	+25,65%	+25,04%	+25,04%	+24,10%	+24,10%	+23,98%
500.000	+34,07%	+32,06%	+32,06%	+29,25%	+29,25%	+27,63%	+27,63%	+26,22%	+26,22%	+25,82%
1.000.000	+36,76%	+35,22%	+35,22%	+32,79%	+32,79%	+31,57%	+31,57%	+30,31%	+30,31%	+30,03%
1.500.000	+35,29%	+34,07%	+34,07%	+31,94%	+31,94%	+31,00%	+31,00%	+29,88%	+29,88%	+29,67%
2.000.000	+33,30%	+32,24%	+32,24%	+30,28%	+30,28%	+29,50%	+29,50%	+28,45%	+28,45%	+28,29%
2.500.000	+30,97%	+30,02%	+30,02%	+28,17%	+28,17%	+27,49%	+27,49%	+26,49%	+26,49%	+26,35%
3.000.000	+28,58%	+28,74%	+28,74%	+27,94%	+27,94%	+28,29%	+28,29%	+27,77%	+27,77%	+27,93%
3.500.000	+25,69%	+26,74%	+26,74%	+26,81%	+26,81%	+28,03%	+28,03%	+27,93%	+27,93%	+28,34%
4.000.000	+23,53%	+25,22%	+25,22%	+25,94%	+25,94%	+27,83%	+27,83%	+28,06%	+28,06%	+28,67%
4.500.000	+21,85%	+24,03%	+24,03%	+25,25%	+25,25%	+27,67%	+27,67%	+28,16%	+28,16%	+28,94%
5.000.000	+20,50%	+23,07%	+23,07%	+24,69%	+24,69%	+27,53%	+27,53%	+28,24%	+28,24%	+29,15%
10.000.000	+11,83%	+15,29%	+15,29%	+17,90%	+17,90%	+21,79%	+21,79%	+23,06%	+23,06%	+24,31%
15.000.000	+6,89%	+11,16%	+11,16%	+14,69%	+14,69%	+19,63%	+19,63%	+21,46%	+21,46%	+23,06%
20.000.000	+3,41%	+8,49%	+8,49%	+12,97%	+12,97%	+19,02%	+19,02%	+21,46%	+21,46%	+23,46%
25.000.000	+0,70%	+6,15%	+6,15%	+11,08%	+11,08%	+17,69%	+17,69%	+20,45%	+20,45%	+22,66%

Prozentuale Veränderungen der Honorare nach der Honorarempfehlung HOAI 2013 gegenüber den Honoraren der HOAI 2009 für das Leistungsbild Gebäude und Innenräume

Empfehlung HOAI 2013 zu Ingenieurbauwerken

Anschreibbare Kosten in Euro	Honorarzone I		Honorarzone II		Honorarzone III		Honorarzone IV		Honorarzone V	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
25565	+ 34,06 %	+ 26,99 %	+ 26,99 %	+ 22,46 %	+ 22,46 %	+ 19,10 %	+ 19,10 %	+ 15,73 %	+ 15,73 %	+ 13,87 %
30000	+ 32,91 %	+ 26,37 %	+ 26,37 %	+ 22,06 %	+ 22,06 %	+ 18,90 %	+ 18,90 %	+ 15,64 %	+ 15,64 %	+ 13,96 %
35000	+ 32,59 %	+ 26,48 %	+ 26,48 %	+ 22,23 %	+ 22,23 %	+ 19,28 %	+ 19,28 %	+ 16,03 %	+ 16,03 %	+ 14,45 %
40000	+ 31,94 %	+ 25,93 %	+ 25,93 %	+ 21,94 %	+ 21,94 %	+ 19,19 %	+ 19,19 %	+ 16,02 %	+ 16,02 %	+ 14,46 %
45000	+ 31,47 %	+ 25,83 %	+ 25,83 %	+ 21,98 %	+ 21,98 %	+ 19,31 %	+ 19,31 %	+ 16,23 %	+ 16,23 %	+ 14,76 %
50000	+ 31,19 %	+ 25,77 %	+ 25,77 %	+ 22,13 %	+ 22,13 %	+ 19,59 %	+ 19,59 %	+ 16,60 %	+ 16,60 %	+ 15,16 %
75000	+ 29,46 %	+ 25,03 %	+ 25,03 %	+ 22,02 %	+ 22,02 %	+ 19,88 %	+ 19,88 %	+ 17,24 %	+ 17,24 %	+ 16,03 %
100000	+ 28,18 %	+ 24,42 %	+ 24,42 %	+ 21,83 %	+ 21,83 %	+ 19,98 %	+ 19,98 %	+ 17,55 %	+ 17,55 %	+ 16,52 %
150000	+ 26,45 %	+ 23,60 %	+ 23,60 %	+ 21,61 %	+ 21,61 %	+ 20,16 %	+ 20,16 %	+ 18,05 %	+ 18,05 %	+ 17,27 %
200000	+ 25,17 %	+ 22,94 %	+ 22,94 %	+ 21,38 %	+ 21,38 %	+ 20,24 %	+ 20,24 %	+ 18,35 %	+ 18,35 %	+ 17,74 %
250000	+ 23,73 %	+ 22,01 %	+ 22,01 %	+ 20,77 %	+ 20,77 %	+ 19,86 %	+ 19,86 %	+ 18,16 %	+ 18,16 %	+ 17,70 %
300000	+ 23,41 %	+ 22,04 %	+ 22,04 %	+ 21,04 %	+ 21,04 %	+ 20,32 %	+ 20,32 %	+ 18,74 %	+ 18,74 %	+ 18,40 %
350000	+ 22,11 %	+ 21,04 %	+ 21,04 %	+ 20,27 %	+ 20,27 %	+ 19,72 %	+ 19,72 %	+ 18,28 %	+ 18,28 %	+ 18,03 %
400000	+ 21,38 %	+ 20,61 %	+ 20,61 %	+ 20,04 %	+ 20,04 %	+ 19,63 %	+ 19,63 %	+ 18,30 %	+ 18,30 %	+ 18,14 %
450000	+ 21,10 %	+ 20,54 %	+ 20,54 %	+ 20,14 %	+ 20,14 %	+ 19,86 %	+ 19,86 %	+ 18,62 %	+ 18,62 %	+ 18,54 %
500000	+ 21,09 %	+ 20,73 %	+ 20,73 %	+ 20,48 %	+ 20,48 %	+ 20,29 %	+ 20,29 %	+ 19,15 %	+ 19,15 %	+ 19,12 %
750000	+ 19,22 %	+ 19,65 %	+ 19,65 %	+ 19,97 %	+ 19,97 %	+ 20,21 %	+ 20,21 %	+ 19,40 %	+ 19,40 %	+ 19,65 %
1000000	+ 17,73 %	+ 18,71 %	+ 18,71 %	+ 19,42 %	+ 19,42 %	+ 19,97 %	+ 19,97 %	+ 19,39 %	+ 19,39 %	+ 19,84 %
1500000	+ 16,05 %	+ 17,76 %	+ 17,76 %	+ 19,04 %	+ 19,04 %	+ 20,01 %	+ 20,01 %	+ 19,79 %	+ 19,79 %	+ 20,52 %
2000000	+ 14,78 %	+ 17,00 %	+ 17,00 %	+ 18,66 %	+ 18,66 %	+ 19,94 %	+ 19,94 %	+ 19,96 %	+ 19,96 %	+ 20,90 %
2500000	+ 13,36 %	+ 15,94 %	+ 15,94 %	+ 17,89 %	+ 17,89 %	+ 19,41 %	+ 19,41 %	+ 19,62 %	+ 19,62 %	+ 20,71 %
3000000	+ 12,94 %	+ 15,84 %	+ 15,84 %	+ 18,04 %	+ 18,04 %	+ 19,75 %	+ 19,75 %	+ 20,12 %	+ 20,12 %	+ 21,35 %
3500000	+ 11,61 %	+ 14,75 %	+ 14,75 %	+ 17,13 %	+ 17,13 %	+ 19,00 %	+ 19,00 %	+ 19,50 %	+ 19,50 %	+ 20,83 %
4000000	+ 10,87 %	+ 14,22 %	+ 14,22 %	+ 16,77 %	+ 16,77 %	+ 18,78 %	+ 18,78 %	+ 19,40 %	+ 19,40 %	+ 20,82 %
4500000	+ 10,52 %	+ 14,06 %	+ 14,06 %	+ 16,77 %	+ 16,77 %	+ 18,90 %	+ 18,90 %	+ 19,62 %	+ 19,62 %	+ 21,14 %
5000000	+ 10,42 %	+ 14,14 %	+ 14,14 %	+ 16,99 %	+ 16,99 %	+ 19,24 %	+ 19,24 %	+ 20,06 %	+ 20,06 %	+ 21,66 %
7500000	+ 8,95 %	+ 13,31 %	+ 13,31 %	+ 16,68 %	+ 16,68 %	+ 19,37 %	+ 19,37 %	+ 20,55 %	+ 20,55 %	+ 22,46 %
10000000	+ 7,83 %	+ 12,62 %	+ 12,62 %	+ 16,35 %	+ 16,35 %	+ 19,35 %	+ 19,35 %	+ 20,79 %	+ 20,79 %	+ 22,93 %

Prozentuale Veränderungen der Honorare nach der Honorarempfehlung HOAI 2013 gegenüber den Honoraren der HOAI 2009 für das Leistungsbild Ingenieurbauwerke

Empfehlung HOAI 2013 zur Tragwerksplanung

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I		Honorarzone II		Honorarzone III		Honorarzone IV		Honorarzone V	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
10.726	+32,80 %	+26,59 %	+26,59 %	+19,26 %	+19,26 %	+13,57 %	+13,57 %	+10,77 %	+10,77 %	+9,67 %
15.000	+30,67 %	+25,29 %	+25,29 %	+19,12 %	+19,12 %	+13,92 %	+13,92 %	+11,74 %	+11,74 %	+10,54 %
20.000	+28,80 %	+24,03 %	+24,03 %	+18,17 %	+18,17 %	+13,51 %	+13,51 %	+11,41 %	+11,41 %	+10,31 %
25.000	+28,74 %	+24,16 %	+24,16 %	+18,83 %	+18,83 %	+14,26 %	+14,26 %	+12,35 %	+12,35 %	+11,29 %
30.000	+26,73 %	+22,60 %	+22,60 %	+17,69 %	+17,69 %	+13,41 %	+13,41 %	+11,68 %	+11,68 %	+10,66 %
35.000	+25,66 %	+21,76 %	+21,76 %	+17,25 %	+17,25 %	+13,34 %	+13,34 %	+11,73 %	+11,73 %	+10,74 %
40.000	+25,62 %	+21,74 %	+21,74 %	+17,46 %	+17,46 %	+13,51 %	+13,51 %	+12,04 %	+12,04 %	+11,04 %
45.000	+25,29 %	+21,61 %	+21,61 %	+17,63 %	+17,63 %	+13,97 %	+13,97 %	+12,55 %	+12,55 %	+11,59 %
50.000	+25,53 %	+22,02 %	+22,02 %	+18,18 %	+18,18 %	+14,67 %	+14,67 %	+13,30 %	+13,30 %	+12,55 %
75.000	+23,83 %	+20,91 %	+20,91 %	+17,94 %	+17,94 %	+14,97 %	+14,97 %	+13,92 %	+13,92 %	+13,09 %
100.000	+22,68 %	+20,11 %	+20,11 %	+17,71 %	+17,71 %	+15,10 %	+15,10 %	+14,27 %	+14,27 %	+13,51 %
150.000	+21,02 %	+18,94 %	+18,94 %	+17,36 %	+17,36 %	+15,33 %	+15,33 %	+14,82 %	+14,82 %	+14,14 %
200.000	+19,15 %	+17,40 %	+17,40 %	+16,41 %	+16,41 %	+14,82 %	+14,82 %	+14,33 %	+14,33 %	+13,93 %
250.000	+18,88 %	+17,39 %	+17,39 %	+16,79 %	+16,79 %	+15,52 %	+15,52 %	+15,39 %	+15,39 %	+14,84 %
300.000	+17,76 %	+16,48 %	+16,48 %	+16,24 %	+16,24 %	+15,25 %	+15,25 %	+15,27 %	+15,27 %	+14,77 %
350.000	+17,39 %	+16,28 %	+16,28 %	+16,35 %	+16,35 %	+15,55 %	+15,55 %	+15,68 %	+15,68 %	+15,23 %
400.000	+16,46 %	+15,54 %	+15,54 %	+15,83 %	+15,83 %	+15,24 %	+15,24 %	+15,49 %	+15,49 %	+15,07 %
450.000	+15,95 %	+15,15 %	+15,15 %	+15,70 %	+15,70 %	+15,27 %	+15,27 %	+15,62 %	+15,62 %	+15,23 %
500.000	+15,74 %	+15,05 %	+15,05 %	+15,79 %	+15,79 %	+15,51 %	+15,51 %	+15,95 %	+15,95 %	+15,59 %
750.000	+14,25 %	+14,00 %	+14,00 %	+15,49 %	+15,49 %	+15,79 %	+15,79 %	+16,57 %	+16,57 %	+16,31 %
1.000.000	+13,14 %	+13,17 %	+13,17 %	+15,18 %	+15,18 %	+15,91 %	+15,91 %	+16,92 %	+16,92 %	+16,75 %
1.500.000	+11,57 %	+12,02 %	+12,02 %	+14,77 %	+14,77 %	+16,09 %	+16,09 %	+17,47 %	+17,47 %	+17,40 %
2.000.000	+10,45 %	+11,17 %	+11,17 %	+14,42 %	+14,42 %	+16,16 %	+16,16 %	+17,78 %	+17,78 %	+17,80 %
2.500.000	+9,17 %	+10,09 %	+10,09 %	+13,73 %	+13,73 %	+15,78 %	+15,78 %	+17,59 %	+17,59 %	+17,67 %
3.000.000	+8,81 %	+9,91 %	+9,91 %	+13,87 %	+13,87 %	+16,19 %	+16,19 %	+18,18 %	+18,18 %	+18,31 %
3.500.000	+7,65 %	+8,88 %	+8,88 %	+13,08 %	+13,08 %	+15,61 %	+15,61 %	+17,72 %	+17,72 %	+17,91 %
4.000.000	+7,02 %	+8,37 %	+8,37 %	+12,79 %	+12,79 %	+15,51 %	+15,51 %	+17,75 %	+17,75 %	+17,97 %
4.500.000	+6,74 %	+8,19 %	+8,19 %	+12,81 %	+12,81 %	+15,72 %	+15,72 %	+18,06 %	+18,06 %	+18,31 %
5.000.000	+6,68 %	+8,23 %	+8,23 %	+13,04 %	+13,04 %	+16,11 %	+16,11 %	+18,55 %	+18,55 %	+18,84 %
7.500.000	+5,23 %	+7,12 %	+7,12 %	+12,61 %	+12,61 %	+16,27 %	+16,27 %	+19,10 %	+19,10 %	+19,51 %
10.000.000	+4,13 %	+6,25 %	+6,25 %	+12,20 %	+12,20 %	+16,28 %	+16,28 %	+19,37 %	+19,37 %	+19,88 %
15.000.000	+2,57 %	+5,01 %	+5,01 %	+11,60 %	+11,60 %	+16,27 %	+16,27 %	+19,75 %	+19,75 %	+20,39 %

Prozentuale Veränderungen der Honorare nach der Honorarempfehlung HOAI 2013 gegenüber den Honoraren der HOAI 2009 für das Leistungsbild
Tragwerksplanung

Empfehlung HOAI 2013 zur Planung Technische Anlagen

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzzone I		Honorarzzone II		Honorarzzone III	
	von	bis	von	bis	von	bis
5113	+33,27 %	+22,76 %	+22,76 %	+17,20 %	+17,20 %	+12,48 %
7500	+30,30 %	+20,51 %	+20,51 %	+15,38 %	+15,38 %	+10,95 %
10000	+31,19 %	+21,84 %	+21,84 %	+17,08 %	+17,08 %	+12,74 %
15000	+30,26 %	+21,96 %	+21,96 %	+17,81 %	+17,81 %	+13,88 %
20000	+29,07 %	+21,16 %	+21,16 %	+17,11 %	+17,11 %	+13,37 %
25000	+29,46 %	+21,48 %	+21,48 %	+17,37 %	+17,37 %	+13,61 %
30000	+29,14 %	+20,92 %	+20,92 %	+16,64 %	+16,64 %	+12,79 %
35000	+29,45 %	+21,06 %	+21,06 %	+16,78 %	+16,78 %	+12,85 %
40000	+29,45 %	+20,80 %	+20,80 %	+16,39 %	+16,39 %	+12,37 %
45000	+29,48 %	+20,93 %	+20,93 %	+16,60 %	+16,60 %	+12,61 %
50000	+29,62 %	+21,08 %	+21,08 %	+16,73 %	+16,73 %	+12,74 %
75000	+31,08 %	+22,71 %	+22,71 %	+18,39 %	+18,39 %	+14,46 %
100000	+32,23 %	+24,32 %	+24,32 %	+20,32 %	+20,32 %	+16,55 %
150000	+34,51 %	+27,55 %	+27,55 %	+24,11 %	+24,11 %	+20,70 %
200000	+33,99 %	+28,83 %	+28,83 %	+26,53 %	+26,53 %	+23,86 %
250000	+32,68 %	+29,07 %	+29,07 %	+27,76 %	+27,76 %	+25,80 %
300000	+29,53 %	+27,10 %	+27,10 %	+26,58 %	+26,58 %	+25,17 %
350000	+26,88 %	+25,27 %	+25,27 %	+25,30 %	+25,30 %	+24,30 %
400000	+24,89 %	+23,74 %	+23,74 %	+24,07 %	+24,07 %	+23,32 %
450000	+23,21 %	+22,54 %	+22,54 %	+23,21 %	+23,21 %	+22,71 %
500000	+21,78 %	+21,56 %	+21,56 %	+22,54 %	+22,54 %	+22,28 %
750000	+14,91 %	+16,86 %	+16,86 %	+19,40 %	+19,40 %	+20,38 %
1.000.000	+10,86 %	+14,87 %	+14,87 %	+19,05 %	+19,05 %	+21,36 %
1.500.000	+5,97 %	+13,93 %	+13,93 %	+21,57 %	+21,57 %	+26,90 %
2.000.000	+2,53 %	+12,63 %	+12,63 %	+22,36 %	+22,36 %	+29,69 %
2.500.000	-0,03 %	+10,68 %	+10,68 %	+21,04 %	+21,04 %	+29,04 %
3.000.000	-1,71 %	+9,60 %	+9,60 %	+20,61 %	+20,61 %	+29,27 %
3.500.000	-2,33 %	+9,45 %	+9,45 %	+20,98 %	+20,98 %	+30,18 %
3.750.000	-2,44 %	+9,56 %	+9,56 %	+21,32 %	+21,32 %	+30,76 %
3.834.689	-2,44 %	+9,63 %	+9,63 %	+21,48 %	+21,48 %	+31,00 %

Prozentuale Veränderungen der Honorare nach der Honorarempfehlung HOAI 2013 gegenüber den Honoraren der HOAI 2009 für das Leistungsbild Technische Ausrüstung

Artikel des Monats Februar 2013

Entscheidungsmanagement – Beitrag zur Planungsoptimierung

Nicht getroffene Entscheidungen können zu Verzögerungen oder Mehrkosten führen. Mit einem Entscheidungsmanagement können Planungsprozesse und die Bauausführung deutlich schneller und effektiver abgewickelt werden. Leider werden im Tagesgeschäft bei Planungsabläufen notwendige Entscheidungen immer wieder verschoben, weil die eine oder andere Idee noch zu verfolgen ist und der AG sich häufig erst dann entscheidet wenn es für einen reibungslosen Planungsablauf schon zu spät ist. Die Vorstellung „*was noch nicht gebaut ist, darf auch noch geändert werden*“ ist nicht praxisgerecht und führt zu erheblichen Mehraufwendungen.

Steuerung durch proaktives Entscheidungsmanagement

Da effektiv arbeitende Planungsbüros bereits in der Leistungsphase 2 eine ganze Anzahl von Entscheidungen des Auftraggebers benötigen und in der Leistungsphase 3 der gesamte Entwurf endgültig fertiggestellt wird, ergibt sich die Anforderung, alle relevanten Entscheidungen dann zu treffen wenn dies für die optimale Planungsabwicklung notwendig ist.

Die AG-Entscheidungen lassen sich in 3 für den Planungsprozess bedeutende Kategorien einteilen,

1. Zeitgerechte Entscheidungen des AG im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht (eigenständig abgerufen vom Planungsteam), die den Planungsfortgang fördern und nicht behindern,
2. Annahmen infolge nicht getroffener AG-Entscheidungen, die ersatzweise getroffen werden, um hilfswise weiterplanen zu können, in Verbindung mit Beratung gemäß nachstehenden Musterbrief,
3. Nicht getroffene AG-Entscheidungen die den Planungsprozess in seinem Ablauf stören.

Kategorie 1 ist Grundlage des optimalen Planungsablaufs. Kategorie 2 ist mit bestimmten Maßgaben teilweise noch hinnehmbar. Kategorie 3 sollte unbedingt vermieden werden. Um mit allen Abläufen in Kategorie 1, also den optimalen Planungsablauf, zu kommen, ist es ggfs. erforderlich, die AG-Entscheidungen mit Hilfe von formalisierten beratenden Schreiben welche gleichzeitig

- die Beratungspflichten umfassen,
- Zeitfenster für die zutreffende Entscheidung vorgeben,
- dahingehend beraten, dass der Auftraggeber in Kenntnis aller Risiken entscheidet,
- und damit alle Entscheidungen so trifft, dass die Planungsabwicklung gefördert wird,

die entsprechenden Steuerungselemente und Hinweispflichten beinhaltet. Das Schreiben soll auch die Nachteile und möglichen Folgen von nicht getroffenen AG-Entscheidungen enthalten, um so neben der Beratungspflichterfüllung einen möglichst hohen Anteil an Entscheidungen doch noch zu erlangen und einen möglichst geringen Anteil an Annahmen hinnehmen zu müssen.

Musterberatungsbrief zu AG-Entscheidungen

Das nachstehende Musterberatungsschreiben dient dazu, AG-Entscheidungen möglichst rechtzeitig zu treffen, oder in wenigen Fällen eine Annahme zu vereinbaren. Damit wird diese Entscheidungssteuerung ein wesentlicher Aspekt der Projektorganisation.

Soweit ausnahmsweise zunächst Annahmen statt Entscheidungen der Planung zugrunde gelegt werden, muss zum Zeitpunkt der Annahme geklärt werden, wer die Verantwortung für mögliche spätere Auswirkungen der Annahmen trägt (Planungsänderungen, Verzögerungen, Zusatzkosten). Das kann nur der AG sein, der die entsprechende Entscheidung nicht und damit Auslöser der Annahme ist.

Dieser Klärung sollte schriftlich in Form eines beratenden Schreibens (siehe nachstehender Musterbrief) eine Beratung auf mögliche Folgen vorangehen. Beides ist für die Transparenz und Verantwortungsübernahme sehr wichtig. Der nachstehende Musterbrief zeigt dies:

Beispiel – Musterbrief zu AG - Entscheidungen:

Betr. Planung der – Gebäude: erforderliche Entscheidungen über die weitere Planungsvertiefung

*Sehr geehrte Damen und Herren,
die Planungsvertiefung erfolgt derzeit für die Bauteile sowie und soll bis ca. in der Entwurfsplanung abgeschlossen werden um die anschließende Ausführungsplanung und anschließende Bauausführung weiter absprachegemäß voranzubringen.*

Dazu ist es erforderlich, die bereits im letzten Abstimmungsgespräch erörterten und in der Anlage 1 – X zu diesem Schreiben aufgeführten Entscheidungen jetzt zutreffen

Soweit ihnen die Entscheidungen jetzt nicht möglich sind und die Termine der weiteren Planungsvertiefung dennoch nicht verschoben werden sollen, wären ihrerseits entsprechende Annahmen als Planungsgrundlage zu treffen und uns vorzugeben. Mit diesen Annahmen sind jedoch auch nicht unerhebliche Risiken verbunden, die sich z.B. in Form von späteren aufwendigen Planungsänderungen, Terminverzögerungen oder Kostenänderungen zeigen, falls die getroffenen Annahmen entgegen den Erwartungen nicht eintreten. Diese Risiken können nicht vom Planungsteam übernommen werden, sondern sind im Rahmen der Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Der wirtschaftlichere Weg ist jedoch der, dass die anstehenden Entscheidungen jetzt, gemäß den Angaben in den Anlagen 1 – X getroffen werden.

Die in den Anlagen 1 - X zu diesem Schreiben erfassten und bereits gemeinsam im letzten Abstimmungsgespräch erörterten Entscheidungen sollen bis zum getroffen werden, damit spätere Änderungen, Kostenerhöhungen oder Verzögerungen möglichst vermieden werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Liste mit Entscheidungsbedarf

Artikel des Monats Dezember/Januar 2013

HOAI 2013: Ausblick auf zu erwartende Neuerungen

Die neue HOAI 2013 wirft ihre Schatten voraus. Noch in der 2013 ablaufenden Legislaturperiode soll sie kommen. Das Bundesbauministerium (BMVBS) hat einen sog. Abschlussbericht vorgelegt, der neue Honorarartbestände in den jeweiligen Leistungsbildern enthält. Dieser Bericht liegt dem Bundeswirtschaftsministerium vor, das jetzt an der neuen HOAI arbeitet. Nicht dass bereits jetzt genau vorhergesagt werden kann, welche Regelungen konkret neu gefasst werden. Aber relativ klare Tendenzen sind bereits jetzt aus dem Abschlussbericht absehbar. Nachstehend zeigen wir die wichtigsten voraussichtlichen Neuerungen aus den Bereichen der Objektplanung auf.

NEU: Dokumentation der Ergebnisse In den ersten 3 Leistungsphasen steigen die Anforderungen an die Dokumentation der jeweiligen Planungsschritte bei der Objektplanung. Das heißt, dass die Ergebnisse der Leistungsphasen 1 bis 3 in geeigneter Form zu dokumentieren sind. Insbesondere für die Leistungsphase 1 wird dies von erheblicher Bedeutung sein, da hier die Fragen und Beratungen über die erforderlichen weiteren an der Planung zu Beteiligten und die insgesamt erforderlichen inhaltlichen Inhalte von Planungs- und Beratungsleistungen (z.B. Bestandsaufnahme bei Umbau von vorhandener Bausubstanz) erörtert und entschieden werden sollen. Darüber hinaus sind in der Leistungsphase 1 die Grundlagen der weiteren Planungsvertiefung (z.B. Standards) festzulegen und zu dokumentieren.

NEU: Bepreiste Leistungsverzeichnisse Als weitere wichtige Änderung ist die Erstellung von bepreisten Leistungsverzeichnissen zu nennen. Dies erfolgt vor der Ausschreibung bzw. Angebotseinholung in der Leistungsphase 6. Betroffen von dieser Änderung sind die Objektplanungsleistungen (z.B. Gebäude, Innenräume, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen) sowie Fachplanung (z.B. Technische Ausrüstung).

Die bepreisten Leistungsverzeichnisse sollen vor der Vergabe der Bau- und Lieferleistungen eine Preisauskunft über die voraussichtlich entstehenden Kosten geben. Damit wird eine Alternative zum bisherigen Kostenanschlag geschaffen. Allerdings sind die bepreisten Leistungsverzeichnisse mit einigem zusätzlichem Aufwand für die Planungsbüros verbunden, denn die Bepreisungen sollen objektbezogen sein und alle Leistungen umfassen, also auch solche Positionen, für die einschlägige Datenbanken keine Angaben zur Verfügung stellen. Beim Bauen im Bestand wird dies besonders relevant.

NEU: Terminplanung als neue Grundleistung Außerdem sehen die neuen Leistungsbilder für Gebäude im Rahmen der Grundleistungen vor, dass bereits ab der Leistungsphase 2 Terminpläne mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufes aufgestellt werden. In den nachfolgenden Leistungsphasen sind die so erstellten Terminpläne jeweils zu aktualisieren bzw. fortzuschreiben. Da gilt auch für die Leistungsphase 5 bei der dann die genaue Planung als Grundlage dienen kann. In Leistungsphase 6 ist ein Vergabeterminplan vorgesehen. Der in Leistungsphase 8 enthaltene Terminplan ist nach den neuen Leistungsbildern ebenfalls fortzuschreiben. Bei diesen Terminplanungsleistungen sind vom Gebäudeplaner die terminrelevanten Fachbeiträge (z.B. aus der Tragwerksplanung oder der Planung der technischen Ausrüstung) zu integrieren, um so im Ergebnis einen ganzheitlichen Terminplan zu erhalten.

NEU: Vergabedokumentation: Als neuer Bestandteil der Honorartatbestände in Leistungsphase 7 ist auch die Dokumentation der Vergabeverfahren aufgenommen worden. Hier gilt es für Planungsbüros zunächst, mit dem AG zu vereinbaren, welche Art von Dokumentation überhaupt gemeint sein kann. Nicht damit gemeint ist z.B. die Bearbeitung von Rechtsfragen, die im Zuge der Dokumentation anfallen. Auch nicht unter dieser Leistung zu verstehen sind die nicht delegierbaren Leistungen wie z.B. festlegen und dokumentieren der Wahl des Vergabeverfahrens. In der Zusammenfassung kann festgestellt werden, dass eine Reihe von sog. Controlling-Leistungen oder organisatorische Leistungen in die Leistungsbilder aufgenommen werden.

Artikel des Monats November

Entscheidungsmanagement – Beitrag zur Planungsoptimierung

Die Auseinandersetzungen zum Thema Planungsinhalte und Verantwortung einzelner Beteiligter für eigene Planungsbeiträge zeigt die Notwendigkeit eines effektiven Entscheidungsmanagements in der Planungsabwicklung auf. Vielfach entstehen Mangelvorhalte aus Kommunikationsdefiziten heraus.

Leider werden im Tagesgeschäft notwendige Entscheidungen immer wieder verschoben, weil die eine oder andere Idee noch zu verfolgen ist und der AG sich erst dann entscheidet wenn es für einen reibungslosen Planungsablauf schon zu spät ist. Die Vorstellung „was noch nicht gebaut ist, darf auch noch geändert werden“ ist schlicht falsch.

Zum einen können nicht getroffene Entscheidungen später zu Verzögerungen oder Mehrkosten führen gegen die sich zu verteidigen ist. Zum anderen können mit einem Entscheidungsmanagement Planungsprozesse und die Bauausführung deutlich schneller und effektiver abgewickelt werden und damit Vorhalte minimiert werden.

Steuerung durch proaktives Entscheidungsmanagement

Da effektiv arbeitende Planungsbüros bereits in der Leistungsphase 2 eine ganze Anzahl von Entscheidungen des Auftraggebers benötigen und in der Leistungsphase 3 der gesamte Entwurf fertiggestellt wird, ergibt sich die Anforderung, alle relevanten Entscheidungen dann zu treffen wenn dies für die optimale Planungsabwicklung notwendig ist.

Die AG-Entscheidungen lassen sich in 3 für den Planungsprozess bedeutende Gruppen einteilen,

1. Zeitgerechte Entscheidungen des AG im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht (eigenständig abgerufen vom Planungsteam), die den Planungsfortgang fördern und nicht behindern,
2. Annahmen infolge nicht getroffener AG-Entscheidungen, die ersatzweise getroffen werden, um hilfsweise weiterplanen zu können, in Verbindung mit Beratung gemäß nachstehenden Musterbrief,
3. Nicht getroffene AG-Entscheidungen die den Planungsprozess in seinem Ablauf beeinflussen.

Kategorie 1 ist Grundlage des optimalen Planungsablaufs. Kategorie 2 ist mit bestimmten Maßgaben teilweise noch hinnehmbar. Kategorie 3 sollte unbedingt vermieden werden. Um in Kategorie 1 zu kommen, ist es erforderlich, die AG-Entscheidungen, soweit sie nicht auf Anhieb möglich sind abzurufen, am besten mit Hilfe eines formalisierten Schreibens welches gleichzeitig die Beratungspflichten

umfasst und damit alle wesentlichen Steuerungselemente und Hinweispflichten beinhaltet. Das Schreiben soll auch die Nachteile und möglichen Folgen von nicht getroffenen AG- Entscheidungen enthalten, um so neben der Beratungspflichterfüllung einen möglichst hohen Anteil an Entscheidungen doch noch zu erlangen und einen möglichst geringen Anteil an Annahmen hinnehmen zu müssen.

Musterberatungsbrief zu AG-Entscheidungen Das nachstehende Musterberatungsschreiben dient dazu, AG-Entscheidungen möglichst noch rechtzeitig zu treffen, oder in wenigen Fällen eine Annahme zu vereinbaren. Damit wird diese Entscheidungssteuerung ein wesentlicher Aspekt der Projektorganisation. Soweit hilfsweise Annahmen statt Entscheidungen der Planung zugrunde gelegt werden, muss zum Zeitpunkt der Annahme geklärt werden, wer die Verantwortung für mögliche spätere Auswirkungen der Annahmen trägt. Dieser Klärung sollte schriftlich in Form eines beratenden Schreibens (siehe nachstehender Musterbrief) eine Beratung auf mögliche Folgen vorangehen. Beides ist für die Transparenz und Verantwortungsübernahme sehr wichtig. Der nachstehende Musterbrief zeigt dies:

Musterbrief:

Sehr geehrte Damen und Herren, die Planungsvertiefung erfolgt derzeit für die Bauteile sowie und soll bis ca. in der Entwurfsplanung abgeschlossen werden um die anschließende Ausführungsplanung und anschließende Bauausführung weiter absprachegemäß voranzubringen.

Dazu ist es jedoch erforderlich, die bereits im letzten Abstimmungsgespräch erörterten und in der Anlage zu diesem Schreiben aufgeführten Entscheidungen jetzt zutreffen oder alternativ bis auf weiteres Annahmen zu treffen, auf deren Grundlage die Planung zunächst fortgeführt wird. Der für den Projektablauf wirtschaftlichere erfahrungsgemäß günstigere und schnellere Weg ist, dass die entsprechenden Entscheidungen jetzt getroffen werden, damit die Planung fachgerecht weiter vertieft werden kann und Verzögerungen oder Mehrkosten vermieden werden.

Soweit ihnen die Entscheidungen jetzt nicht möglich sind und die Termine dennoch nicht verschoben werden sollen, wären ihrerseits entsprechende Annahmen als Planungsgrundlage zu treffen und uns vorzugeben. Mit diesen Annahmen sind jedoch auch Risiken verbunden, die sich z.B. in Form von späteren aufwendigen Planungsänderungen, Terminverzögerungen oder Kostenänderungen zeigen, falls die getroffenen Annahmen entgegen den Erwartungen nicht eintreten. Diese Risiken können nicht vom Planungsteam übernommen werden, sondern sind im Rahmen der Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen.

Die in der Anlage zu diesem Schreiben erfassten und bereits gemeinsam im letzten Abstimmungsgespräch erörterten Sachverhalt / Entscheidungen sollen bis zum getroffen werden, damit spätere Änderungen, Kostenerhöhungen oder Verzögerungen möglichst vermieden werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Liste mit Entscheidungsbedarf

Artikel des Monats September

Änderung von Normen im Planungsprozess – Zusatzhonorar?

Bei mittleren und großen Projekten längerer Dauer können sich während des Planungsprozesses Änderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) ergeben. Sollen diese Änderungen in die Planungslösung Eingang finden, so muss nicht selten in erheblichem Umfang umgeplant werden.

Normen

Der Architekt/Ingenieur schuldet seinem Auftraggeber grundsätzlich eine Planung, die zum Zeitpunkt ihrer Abnahme dem aktuellen Stand der a.a.R.d.T. entspricht. DIN-Normen sind private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, welche im Einzelfall den a.a.R.d.T. nicht entsprechen müssen. Anders ist dies nur dann, wenn die Befolgung einer konkreten DIN-Norm in der Fachwelt praktisch außer Frage steht, sie sich also soweit durchgesetzt hat, dass deren Einhaltung von den Beteiligten als notwendig anerkannt ist.

Bedingt durch den technischen Fortschritt unterliegen die a.a.R.d.T. einem stetigen Wandel, der sich u.U. auch in der – oft langen - Zeit zwischen Planungsbeginn und Abnahme der Planungsleistungen vollziehen kann. Wird die Planung dem veränderten Stand der a.a.R.d.T. nicht angepasst, so gilt sie zum Abnahmezeitpunkt oft als mangelhaft, es sei denn, die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Planung hinter dem veränderten Stand der a.a.R.d.T. zurückbleiben darf und dem Auftraggeber unmissverständlich verdeutlicht wurde, dass die Planung nicht den jedenfalls zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden a.a.R.d.T. entsprechen wird.

Im günstigsten Fall kann der Planer die Normänderung ohne größeren Aufwand berücksichtigen, etwa wenn die Planung zum Zeitpunkt der Normänderung noch nicht bzw. nicht im Wesentlichen fertig gestellt ist; im worst-case hat er auf Basis der mittlerweile „veralteten“ a.a.R.d.T. bereits Planungsleistungen erbracht und er muss im Hinblick auf die neuen Regeln in erheblicher Weise umplanen. Das wirft die Frage auf, ob und unter welchen Voraussetzungen der Planer ein zusätzliches Honorar für die Berücksichtigung des neuen Normenstandes verlangen kann.

Erste Pflicht des Planers: Informieren und Beraten!

Zur Klärung der eingangs gestellten Frage sind zunächst zwei Situationen auseinanderzuhalten. Hat der Planer bis zur Abnahme der Planungsleistungen die Änderung der a.a.R.d.T. nicht bemerkt und deshalb nach zum Abnahmezeitpunkt „veralteten“ Regeln geplant, so liegt es nach der Rechtsprechung grundsätzlich im Risikobereich des Planers, wenn „erst durch den Fortschritt von Wissenschaft und Technik die Möglichkeit des Erkennens einer Fehlerquelle bzw. des Vermeidens des Fehlers selbst entsteht“. Das bedeutet, dass das Risiko, eine Änderung in den a.a.R.d.T. nicht zu erkennen, jedenfalls vom Planer zu tragen ist. Das ist auch folgerichtig. Der Architekt/Ingenieur darf nicht auf dem Stand der ursprünglichen Planung stehen bleiben, sondern hat sich auf dem Laufenden zu halten und sein Werk auf Übereinstimmung mit den neuesten Regeln der Technik zu überprüfen. Dies gilt in jedem Fall für das gesamte Planungsstadium, unabhängig davon, ob die

gesamten Planungs- und Leistungsphasen nach der HOAI beauftragt worden sind oder nicht.

Davon zu unterscheiden ist jedoch die Situation, dass die Änderung der a.a.R.d.T. im Planungsprozess vom Planer vor Abnahme und rechtzeitig bemerkt wurde. Es wird insoweit vertreten, dass jedenfalls ein Werkunternehmer von sich aus und ohne spezielle Anweisung des Auftraggebers die neuen anerkannten Regeln der Technik zu beachten hat, ohne dass er für die Berücksichtigung der „neuen“ a.a.R.d.T. eine Vergütung erhält. Für den Planer gilt zunächst einmal etwas anderes, nämlich dass er den Auftraggeber auf die Änderung der a.a.R.d.T. nach entsprechender Erkenntnis hinweisen muss. Ihm obliegen Beratungs- und Hinweispflichten, er hat insbesondere über die Risiken ggf. nicht (mehr) den a.a.R.d.T. entsprechender Baustoffe und Bautechniken sowie über die zu erwartenden Kosten der Berücksichtigung der „neuen“ a.a.R.d.T. umfassend aufzuklären.

Keinesfalls kann dem Planer ein „Alleingang“, d.h. die eigenmächtige Einarbeitung veränderter a.a.R.d.T. empfohlen werden. Ändern sich die a.a.R.d.T. während der Planungsphase, so entscheidet zunächst allein der Auftraggeber darüber, ob und in welchem Umfang er die mit einer Beachtung neuer Regeln verbundenen Herstellungskosten überhaupt zu tragen bereit ist und wird dabei insbesondere Kosten-Nutzenerwägungen anstellen, für die er den Rat des Planers benötigt. In nicht wenigen Fällen wird sich der Auftraggeber gegen die Beachtung neuer a.a.R.d.T. entscheiden, da ihn deutlich höhere Baukosten treffen können oder er die Zeit für die benötigten Planungsanpassungen bzw. Ausführungsverzögerungen nicht hat. Vorausgesetzt die Beratung und die Entscheidung des Auftraggebers wird vom Planer gut dokumentiert, hat sich in so einem Fall sowohl die Haftungs- als auch die Mehrhonorarfrage an dieser Stelle bereits gelöst. Weder fällt ein planerischer Aufwand an, noch kann der Auftraggeber den Architekten/Ingenieur nach umfassender Beratung und Äußerung von Bedenken zu den Risiken der Nichtbeachtung der veränderten a.a.R.d.T. in Haftung nehmen.

Entscheidungen sind Sache des Auftraggebers, die entspr. Kosten auch

Wie ist aber nun die Situation zu beurteilen, in der sich der Auftraggeber grundsätzlich für die Berücksichtigung der neuen a.a.R.d.T. entschieden hat? Es spricht viel dafür, eine solche Entscheidung des Auftraggebers als Anordnung eines geänderten Leistungsumfangs, jedenfalls aber als „andere Anordnung“ des Auftraggebers i. S. v. § 3 Abs. 2 S. 2 HOAI zu begreifen mit der Folge, dass die zusätzlich erbrachten Planungsleistungen zu vergüten sind. Das scheint der auf den ersten Blick aus dem Grundsatz folgenden Risikoverteilung zu widersprechen, dass der Planer dem Auftraggeber ein mangelfreies Werk zum Abnahmezeitpunkt schuldet (vgl. § 633 Abs. 1). Bei genauerem Hinsehen ist dies jedoch nicht zutreffend. § 633 Abs. 1 BGB betrifft zunächst ausschließlich die Leistungsverpflichtung des Planers und stellt keine Honorarregelung, geschweige denn eine ausdrückliche Risikozuweisung für den Fall unvorhergesehener Planungskosten dar. Die mit der Erbringung ggf. notwendiger zusätzlicher Leistungen verbundenen finanziellen Ansprüche thematisiert § 633 Abs. 1 BGB nicht. Dies bestätigt eine Analyse der Zielrichtung von § 633 Abs. 1 BGB. Dieser bürdet zwar dem Planer das Risiko auf, sicherzustellen, dass die Planungsleistung zum Abnahmezeitpunkt mangelfrei ist. Damit übernimmt der Planer aber ausschließlich Qualitätsrisiken, nicht das Risiko, auch die mit der Veränderung der Qualitäten

einhergehenden Kostenrisiken zu tragen. Das ist unter Berücksichtigung eines weiteren Umstandes konsequent richtig. Denn wenn ein Werk überhaupt als mangelhaft zu beurteilen ist, bestimmt sich gem. § 633 Abs. 2 BGB zunächst danach, welche Beschaffenheit des Werkes vereinbart ist, d.h. welches Leistungsziel bzw. welchen Leistungsumfang der Auftraggeber vorgibt. Genauso wie es diesem im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften frei steht, die Planung ohne weiteren Aufwand für den Planer unter Abweichungen von den a.a.R.d.T. „nach unten“ fertig stellen zu lassen, so kann er sich für die Einhaltung der veränderten a.a.R.d.T. entscheiden. Tut er dies, so hat dann jedoch auch die höheren Kosten zu tragen, die mit der von ihm getroffenen Entscheidung verbunden sind. Das korrespondiert mit dem in der einschlägigen Rechtsprechung und Fachliteratur anerkannten Grundsatz, dass wiederholt erbrachte Leistungen zusätzlich honoriert werden müssen. Erst recht muss dies dann für den Fall gelten, in dem der Auftraggeber selbst für sein Projekt entschieden hat, dass die Planung nun auf Basis der veränderten a.a.R.d.T. angepasst bzw. (ggf. in Teilen) wiederholt werden soll.

Honorierung

Die Honorierung des planerischen Mehraufwandes zur Berücksichtigung der veränderten a.a.R.d.T. erfolgt auf Basis des § 3 Abs. 2 S. 2 HOAI. Die Honorarvereinbarung kann auch mündlich getroffen werden, wobei dies aus Beweisgründen nicht empfohlen werden kann. Kommt eine solche Vereinbarung mit dem Auftraggeber nicht zustande, so ist das Honorar auf Basis von § 632 Abs. 2 BGB in Anwendung der Grundsätze der HOAI zu berechnen, d.h. unter Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, der Honorartafel sowie der Prozentsätze für die erbrachte Leistung. Darüber hinaus kommt dann, wenn die Umplanung Auswirkungen auf die anrechenbaren Kosten hat (wie im Regelfall), eine Anpassung der Kostenermittlung und dementsprechend des Honorars gemäß § 7 Abs. 5 HOAI in Betracht.

Artikel des Monats Juni

Ausschreibung von Wartungsverträgen: keine Grundleistungen

Im Zuge von Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen werden häufig auch spätere Wartungsleistungen ein Thema. Wenn sie als Objektplaner / Fachplaner oder Berater Wartungsleistungen planen sollen, die Ausschreibungsunterlagen ausarbeiten und bei der Vergabe mitwirken, sind das Leistungen für die es keine preisrechtlichlichen Honorarregelungen in der HOAI gibt. Hier liegt also keine Leistung gemäß den Leistungsbildern vor.

Nicht selten werden spätere Wartungsleistungen einfach in die Ausschreibungsunterlagen für die Errichtung aufgenommen und gemeinsam gewertet. Der Vorteil für den Bauherrn besteht darin, dass er die Bauleistungen und die späteren Betriebskosten gemeinsam dem Preiswettbewerb unterwerfen kann. Der Nachteil für Planungsbüros besteht im zusätzlichen Zeitaufwand und Haftungsrisiko, falls die Wartungsverträge mangelhaft sind und im Zuge der Wartung Probleme entstehen. Wartungsverträge sind nicht nur bei der Technischen Ausrüstung Tagesgeschäft. Auch bei Brandschutz oder einfachen RS-Türen oder bei ganzen Metallfassaden sind regelmäßige Wartungen gefordert.

Das regelt die DIN 276-1:2008 bezüglich der Kosten

In den Leistungsbildern für Gebäude, Tragwerksplanung und Techn. Ausrüstung ist - Gebäude betreffend – geregelt, dass die Kostenermittlungen (bzw. Mitwirkungen oder Beiträge) nach DIN 276 erfolgen sollen. Damit ist die DIN 276 in der Fassung die zum Inkrafttreten der HOAI am 18.08.2009 gültig war, gemeint, die DIN 276-1:2008. Nicht zu den Kosten für Hochbauten bzw. Neubau, Umbau und Modernisierung von Bauwerken und damit nicht zu den Kosten der Kostenberechnung, Kostenanschlag, Kostenfeststellung bei Gebäuden und Anlagen in Gebäuden gemäß DIN 276-01:2008 (Teil 1 für Hochbau / Bauwerke) gehören die späteren Nutzungskosten.

Wartungskosten gehören zu den Nutzungskosten nach DIN 18.960. Denn die DIN 276 unterscheidet im Anwendungsbereich zwischen Kosten für Neubau, Umbau und Modernisierung einerseits und den Nutzungskosten gemäß DIN 18.960 andererseits.

Damit dürfte klar sein, dass die Kosten für Wartungsleistungen nicht Gegenstand der Kostenermittlungen bei der Gebäudeplanung zählen. Wartungsleistungen als Gegenstand von Planungsleistungen sind auch nicht in den Leistungsbildern geregelt.

Dieses Thema wird bei Ingenieurbauwerken ähnlich gesehen, bedarf aber eines gesonderten Ansatzes, da die Frage der DIN 276-4 zu erörtern ist.

Anrechenbare Kosten: Die Frage der anrechenbaren Kosten von Wartungsleistungen kann seit Anwendung der HOAI 2009 ohnehin als unproblematisch eingestuft werden. Denn die Kosten für spätere (also nach Abnahme) durchzuführende Wartungsleistungen sind wie o. e. ohnehin nicht in die DIN 276 aufzunehmen. Damit besteht auch kein Grund für etwaige Honorarkürzungen.

Praxis des Tagesgeschäfts vs. Honorarklarheit

Vielfach bestehen zwischen den Baumaßnahmen und der späteren Wartung jedoch unberührt von der HOAI enge wirtschaftliche Verknüpfungen die es ggfs. sinnvoll erscheinen lassen, dass die Bau- und Montageleistungen einerseits und die späteren Wartungsdienstleistungen andererseits gemeinsam beauftragt werden.

Daraus ergibt sich die Frage der Honorierung für die nicht in der HOAI geregelten Honorare für Leistungen zur Erstellung der Vertragsunterlagen und der Auswertung. Drei Alternativen sind die gängigsten:

- der Bauherr beauftragt die späteren Wartungsleistungen selbst in eigener Zuständigkeit,
- es kommt eine Leistungs- und Honorarvereinbarung zwischen Planungsbüros und Bauherr zustande, die diese zusätzlichen Leistungen umfasst,
- der Bauherr lässt die Ausschreibungsinhalte in eigener Zuständigkeit den Ausschreibungsunterlagen hinzufügen und bearbeitet diesen Teil selbst nach der Submission.

Beachten sie, dass die Honorarkalkulation für die Aufstellung der Ausschreibungs- und Vertragsunterlagen und das Vergabeverfahren auch das Haftungsrisiko, das bei mangelhafter Ausarbeitung von Wartungsverträgen im Zeitraum von mehreren Jahren (Laufzeit von Wartungsverträgen) entstehen kann, umfassen sollte.

Beispiel anhand der Wartung von Rauchschutztüren

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Checkliste für die Wartungsprüfung von qualifizierten Türen. Diese Liste soll beispielhaft die Komplexität von Wartungsverträgen aufzeigen. Bei Anlagentechnik und Betrieblichen Einbauten kommen können die Wartungspunkte ein Vielfaches sein. In die Wartungsverträge gehören neben den unten dargestellten technischen Aspekten auch die vertraglichen Aspekte, wie Termine, Abstimmung mit den Nutzern.

Art der Wartungsprüfungen	Schiebetür	Fluchtwegschiebetür*	Drehflügelantrieb	Feststellanlage	Türschließer	Karsel-drehtür	Zutrittskontrollsystem
Allg. Prüfung auf Betriebssicherheit	X	X	X	X		X	X
Sichtprüfung der Laufrollenlager	X	X				X	
Prüfung des Gestänges auf Verschleiß			X				
Sichtprüfung sämtlicher Befestigungselemente, Seilrollen	X	X	X	X		X	X
Sichtprüfung des Gummiseils auf Verschleiß, Antrieb		X					
Prüfung der Verriegelung/ E-Öffner auf Leichtgängigkeit	X	X	X	X		X	X
Prüfung Handentriegelung, Lichtschranken, Sicherheitssensorik	X	X	X			X	
Prüfung der Schließ-, Ausrückkraft und Reversierung der Flügel	X	X	X			X	
Funktionsprüfung des Programmschalters / Netzausfall	X	X	X			X	
Funktionsprüfung des Not-Aus-Schalters	X	X	X			X	X
Funktionsprüfung 'Fluchtweg'		X				X	X
Sichtprüfung der Bodengleiter / Bodenführung	X	X				X	
Mängelfeststellung am Türelement			X	X			X
Funktionsprüfung der Impulsgeber	X	X	X			X	X
Sonderfunktionsprüfung, ggf. Schleusensteuerung Sichtprüfung	X	X	X				X
Prüfungen Türdichtungen, Endschlag			X	X	X		X
Prüfung der Türanlage auf Leichtgängigkeit, Bodenfreiheit, Bänder			X	X	X		X
Funktionsprüfung der Rauchmeldezentrale / Rauchmelder			X	X			X
Funktionsprüfung des Schließfolgereglers			X	X			X
Türschließer Schließfunktion prüfen				X			X
Funktion Schließfolgeregler prüfen			X	X			X
Einstellungen Feststellvorrichtungen prüfen				X			X
Spannungsprüfung Feststellanlagen				X			
Manuelle Funktionsprüfung der Feststellung				X			
Funktionsprüfung / Unterbrechung Stromversorgung				X			X
Prüfung der Montagehöhe des Notschalters							X

Art der Wartungsprüfungen	Schiebetür	Fluchtweg-schiebetür*	Drehflügel-antrieb	Feststell-anlage	Türschlie-ßer	Karssel-drehtür	Zutrittskon-trollsystem
Prüfung der Kennzeichnung Notausgang							X
Prüfung des Akkus auf Alter, Funktion, Spannung	X	X					
Antipanikfunktion des Schlosses und Beschlages prüfen							X
Alarmauslösung über Notschalter prüfen; Rücksetzen des Alarms (Quittierung)							X
Information des Betreibers über Anlagenzustand	X	X	x	X		X	X
Dokumentation im Prüfbuch; Anbringung einer Prüfplakette; ggf. Eintragung vorhandener Mängel ins Prüfbuch	X	X	X	X		X	X

Artikel des Monats April

Abweichung von Förderbescheiden bei öffentl. Projekten

Architekten und Ingenieure planen nicht selten für öffentliche und private Investoren, die öffentliche Investitionszuschüsse im Rahmen der Wirtschaftsförderung erhalten. Auch viele private Investoren erhalten öffentl. Zuschüsse und müssen dann je nach Auflagen aus dem Bewilligungsbescheid die damit verbundenen Auflagen erfüllen. Diese Auflagen können weitreichend in die Planungsentscheidungen eingreifen und Schadensersatzforderungen auslösen. Hier kommt es darauf an, diese Risiken zu erkennen und zu vermeiden. Einen besonders gravierenden Fall in Bezug auf Rückzahlung von erhaltenen Fördermitteln hat der BGH am 17.11.2011 entschieden (Az.: III ZR 234/10). Hier ging es um Ausschreibungsverfahren.

Der Fall: Vergabevorschriften wurden nicht eingehalten.

Im Bewilligungsbescheid an den privaten Investor für die Fördermittel wurden Bedingungen für die Erlangung der Fördermittel genannt. Eine wesentliche Bedingung im Bewilligungsbescheid war die Einhaltung von bestimmten Vergabeverfahren, insbesondere die VOB/A. Obwohl im vorliegenden Bauprojekt nach den Nebenbestimmungen aus dem Bewilligungsbescheid öffentliche Ausschreibungen für Bauleistungen geboten gewesen wären, führte der private Investor beschränkte Ausschreibungen durch. Im Rahmen der Projektabschlussprüfung wurde durch die auszahlende Behörde die Abweichung von den Bedingungen festgestellt. Für die betreuende Investitionsbank war das – berechtigter – Anlass zur Kürzung der Fördermittel. In der 1. Instanz bekam der Investor noch Recht. Aber beim BGH wurde die Rückforderung bestätigt.

Risiko für Planungsbüros vermeiden

Der BGH stellte zwar klar, dass zwischen der Investitionsbank und dem Zuschussempfänger eine privatrechtliche Vereinbarung als privatrechtlicher Vertrag getroffen wurde. Aber diese Entscheidung birgt einige Risiken für Architekten- und Ingenieurbüros, z.B. wenn die Bestimmungen des Förderbescheides als Leistungsanforderung im Planungsvertrag verankert sind.

Dann würde die Abweichung von den Vorgaben eine Vertragspflichtverletzung bedeuten. Eine von uns durchgeführte Stichprobenartige Durchsicht uns bekannter Planungsverträge mit Fördermittelprojekten zeigte, dass in einem wesentlichen Anteil der Planungsverträge die Förderbestimmungen (ähnlich wie die Nebenbestimmungen der Baugenehmigung) zum Vertragsgegenstand erhoben wurden. In solchen Fällen sind durch die Planungsleistungen alle Förderbestimmungen einzuhalten, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden.

Honorar- und Leistungsvereinbarung treffen

Unklar ist, wie die Gerichte ohne eine klare Vertragsregelung zwischen Planer und seinem AG im Einzelfall künftig entscheiden würden. Regeln Sie deshalb vorsorglich im Vertrag, ob die externen Vorgaben aus Bewilligungsbescheiden von Ihnen zugrunde zu legen sind oder nicht. Bei Zugrundelegung wäre der Bauherr bei drohenden Abweichungen (z.B. durch Bauherrnvorgaben, die den Bewilligungsbedingungen widersprechen) umfassend zu beraten. Diese Beratungsleistungen sind nicht Bestandteil der preisrechtlich geregelten Honorare.

Artikel des Monats Februar

Bauherren müssen zeitnah über Planungsalternativen entscheiden

Einen sehr interessanten Fall hatte das Oberlandesgericht Dresden mit aktuellem Urteil vom 31.08.2011 (1 U 1682/10) entschieden. Im Kern ging es darum, wie zeitnah ein Auftraggeber bei zur Verfügung stehenden Alternativen entscheiden muss. Dieser Fall betrifft ganz konkret die Mitwirkungspflicht des Auftraggebers und die Frage, ob er für Folgen einer zu späten Entscheidung einzustehen hat.

Es ging – klassischer Fall einer typischen Bauherrnentscheidung – darum welche Türdrücker zur Ausführung gelangen sollen. Anhand dieses sehr überschaubaren Sachverhalts hat das Oberlandesgericht eine klare Entscheidung getroffen, die Signalwirkung haben dürfte. Der Fall betrifft ein Vertragsverhältnis nach VOB/B, ist aber durchaus in bestimmten Fallkonstellationen auch auf die gesamte Planungstätigkeit übertragbar, da auch hier eine werkvertragliche Leistungserbringung und oft terminliche Vereinbarungen zugrunde liegen. Im Tagesgeschäft geht es jedoch nicht nur um Türdrücker, sondern, viel bedeutender, um ganze Planungsalternativen für die zeitnahe Entscheidungen erforderlich sind, Grund für uns dieses Thema aufzuarbeiten.

Die Chronologie des Falls ist typisch für viele Planungsabläufe im Tagesgeschäft. In den Ausschreibungsunterlagen für die Gebäudeplanung wird produktneutral ausgeschrieben. Es war kein konkreter Typ vorgegeben, sondern die Vorgabe, dass Edelstahlrücker im Bauhausdesign vorgesehen sind. Dann ereignete sich folgender Ablauf:

- 26. April: Vorschlag eines Türdrückers an den Bauherrn mit der Bitte um Ausführungsfreigabe,
- Keine Reaktion des Auftraggebers,
- 15. Mai: Schreiben des ausf. AN wonach er den vorgeschlagenen Türdrücker mangels anderweitiger Äußerung nun einbauen will, Hinweis spätestens bis zum 17.05 endgültig zu entscheiden,
- 21. Mai: Schreiben des AN, dass eine separate Montage erf. ist, wenn nicht bis zum 25. Mai die endg. Freigabe erfolgt.
- 30. Mai: Der Auftraggeber gibt die Türdrücker zur Montage frei

Der Bauunternehmer montiert die freigegebenen Türdrücker. Da jedoch die Freigabe zu spät erfolgt, muss er für diese Montage gesondert anreisen und verlangt dafür eine zusätzliche Vergütung die dem zusätzlichen Aufwand entspricht.

Das Oberlandesgericht hat mit o. e. Urteil festgestellt, dass dem Bauunternehmer ein Schadensersatz in Höhe des zusätzlich entstandenen Aufwands zusteht. Als Rechtsgrundlage hat das OLG die Regelung in §6 Nr. 6 VOB/B zugrunde gelegt und dem AN 625,- € zusätzliche Vergütung zugesprochen. Der Bauunternehmer hat die Behinderung seiner Ausführung mit dem Schreiben vom 21. Mai formal richtig und rechtzeitig angezeigt

Die Bauüberwachung hat im Tagesgeschäft häufig das Thema, dass die Beteiligten

aufwendig zu Entscheidungen hingeführt werden müssen, um das Projekt in dem vorgesehenen Terminrahmen abzuwickeln.

Mit dieser Entscheidung stehen erstmalig konkrete Handlungsfolgen zur Hand, die Beteiligten auf die Notwendigkeit von zeitnahen Entscheidungen hinzuweisen. Die Bauüberwachung sollte diese Hinweise in ihre Beratungsleistungen die bei der terminabwicklung anfallen einbauen.

Hilft dieses Urteil auch bei der Planungsabwicklung? Das OLG hatte auf der Grundlage der VOB/B entschieden. Eine VOF/B für Planungs- und Bauüberwachungsleistungen gibt es nicht. Die Regelung des §6 VOB/B ist daher nicht eins zu eins auf Planungsleistungen anwendbar. Aber beide Leistungen, die Planung und die Bauausführung sind werkvertraglich ausgerichtete Leistungen, für die auch die Einhaltung von einmal vereinbarten Abwicklungsterminen verbindlich ist. Bei Planungsterminen gilt aber dann statt der VOB/B das BGB. Das BGB regelt die Mitwirkungspflicht des Bauherrn (BGB: Besteller) in ähnlicher Weise wie die VOB/B:

BGB § 642 Mitwirkung des Bestellers

(1) Ist bei der Herstellung des Werkes eine Handlung des Bestellers erforderlich, so kann der Unternehmer, wenn der Besteller durch das Unterlassen der Handlung in Verzug der Annahme kommt, eine angemessene Entschädigung verlangen.

(2) Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich einerseits nach der Dauer des Verzugs und der Höhe der vereinbarten Vergütung, usw.

Für Planungsbüros ist der Schadensersatzanspruch bei verzögerter Mitwirkungshandlung des Auftraggebers nach BGB ebenfalls möglich. Jedoch ist nachfolgendes zu beachten. Für Planungsbüros kommt es im Tagesgeschäft zunächst darauf an, ob ein Terminablauf verbindlich vereinbart ist oder nicht. Hier geht es nämlich um die Termine für Leistungen die Gegenstand des Planungsvertrags sind. Die Ausführungstermine sind im Verhältnis zu den Planungsterminen nicht relevant, das ist ein anderes Vertragsverhältnis. Das zeigt z.B. baufachlich bereits ein Blick in die Terminvereinbarungen bei Bauausführungen. Die Fertigstellung der Bauausführung (Basis: VOB/B) ist meistens nicht terminlich identisch mit dem Ende der Bauüberwachung (Basis: BGB) durch das Planungsbüro. So sind die Rechnungsprüfungen (Leistungsphase 8) meistens erst weit nach Fertigstellung der Bauarbeiten abgeschlossen.

Zwischenfazit: Termine die zwischen den Baufirmen und dem Bauherrn vereinbart sind, sind nicht gleichzeitig vertraglich vereinbarte Termine zwischen Planungsbüro und Bauherr. Lösung: Der Geltendmachung von Ansprüchen aus versäumten Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers sollten vereinbarte Leistungstermine zugrunde gelegt werden können.

Das Urteil färbt natürlich auch auf die Planungsabwicklung ab. Legen Sie ihrem Auftraggeber bei zu treffenden Entscheidungen über die Planung künftig immer dar, bis wann die Entscheidungen getroffen werden müssen, damit der Planungsvertiefungsprozess und die anschließende Bauüberwachung nicht verzögert wird und diesbezüglich keine Mehrkosten anfallen.

Artikel des Monats Februar

Aktuelles zu VOF- und Sektorenvergaben

Immer mehr Aufträge werden nach VOF-Verfahren oder dem vergleichbaren Sektorenverfahren vergeben. Deshalb halten wir sie in Bezug auf ihre Rechte auf dem Laufenden. Die Vergabekammer Baden-Württemberg hat mit aktuellem Beschluss vom 19.04.2011 (Az.: 1VK 14/11) neue wichtige Regeln für VOF-Verfahren aufgestellt. Hochinteressant ist, dass die Vergabekammer Tricksereien und Umgehungen des Mindestsatzgebotes nicht mehr duldet und 2 konkrete Vorgaben in dieser Sache macht, erstens zur Rügefrist und zweitens zum Mindestsatz.

1. Bewerber haben 1 Woche Zeit für eine Rüge Vielfach stellt sich die Frage, wann müssen Rügen zum VOF-Verfahren eingereicht werden. Die Vergabekammer hat dazu klargestellt, dass bei nicht einfachen Rechtsfragen ein Zeitraum von 1 Woche zwischen Erhalt des Bieterinformationsschreiben (§101 GWB-Gesetz) und dem Eingang der Rüge beim Auslober angemessen und fristgerecht ist. Im vorliegenden Fall erhielt der Bewerber die Nachricht, dass beabsichtigt ist einem anderen Bewerber den Auftrag zu erteilen.

Die Vergabekammer urteilte, dass Rügen eine Sachverhaltsdarstellung mit konkreter Bezeichnung des behaupteten Verstoßes gegen die VOF enthalten muss. Aus der Rüge muss sich die behauptete Rechtsverletzung konkret ergeben. Ob diese Rechtsverletzung tatsächlich vorliegt, wird dann im Verfahren entschieden. Wenn sich eine konkrete Rechtsverletzung aus dem Bieterinformationsschreiben aufdrängt (z.B. eine Unterschreitung von Mindestsätzen) gilt die Anforderung an die Substantiierung als erfüllt.

Ins Blaue hinein gelten Rügen, die keinen konkreten Vergaberechtsverstoß bezeichnen, sondern lediglich behaupten, dass „etwas in dem Verfahren nicht mit rechten Dingen“ zugegangen sei. Die Vergabekammer wäre damit nicht in die Lage gesetzt einen behaupteten Verstoß nachzuprüfen sondern müsste seinerseits ausforschen was denn im Verfahren zu beanstanden wäre. Das ist nicht Aufgabe der Vergabekammern.

2. Unangemessene Honorare dürfen nicht gewertet werden

Im vorliegenden Fall hat ein Bewerber bei Honorarpositionen die nicht preisrechtlich geregelt sind, als Angebotspreis 0,00 € angeboten. Die anderen, preisrechtlich geregelten Honorare hat er mit dem Mindestsatz, also der unteren Honorargrenze angeboten. Der Auslober bezog diese beiden sehr unterschiedlichen Einzelangebotspreise in seine Wertung zusammenfassend ein. Praktisch handelt es sich hier um eine Mindestsatzunterschreitung, die durch eine Mischkalkulation bewirkt wird.

Im Zuge eines VOF-Verfahrens bei dem preisrechtlich geregelte Honorare und preisrechtlich nicht geregelte Honorare in der Wertung zusammenfallen, ergibt sich von selbst, dass die mit 0,00 € angebotenen Leistungen kalkulatorisch von den anderen Positionen, die mit dem Mindestsatz angeboten waren, „mitgetragen“ werden müssen. Die logische Folge ist, dass für die mittragenden Leistungen (deren

Honorar preisrechtlich geregelt ist) kalkulatorisch nicht mehr der Mindestsatz zur Verfügung steht.

Das o. g. Prinzip einer Kombination dieser o. g. Honorarpositionen hat im Ergebnis eine faktische Mindestsatzunterschreitung zur Folge. Dem hat die Vergabekammer mit o. g. Beschluss einen Riegel vorgeschoben, denn so die Vergabekammer:

„Eine Honorarposition die mit 0,00 € angeboten ist, ist so weit weg von der üblichen Vergütung, dass sie nur werden kann, wenn gleichzeitig eine kalkulatorische Mitfinanzierung aus einer anderen Honorarposition erfolgt. Stehen dafür nur mit Mindestsatz ausgestattete Kompensationspositionen zur Verfügung, dann muss eine tatsächliche Mindestsatzunterschreitung zugrunde gelegt werden.“

Artikel des Monats Januar

Honorarrisiken bei Umbauten können vermieden werden

Der Fall: Die Umnutzung eines Altbaus wird in den Leistungsphasen 1-3 unter Beteiligung der notwendigen Fachplaner geplant. Die Bauaufsichtsbehörde stellte im Zuge der Prüfung des Bauantrags fest, dass der bestehende Altbau nie eine Genehmigung erhielt und verfügte daher eine Nutzungsuntersagung. Die Planung war damit nicht verwendbar.

In solchen Fällen stellt der Auftraggeber die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit und damit der Verwendbarkeit der Planung. Dann drohen ggfs. Honorarverluste für alle bisher erbrachten Leistungen, einschl. der Leistungen der Fachplaner oder erhebliche Planungsänderungen zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit deren Vergütung meistens nicht durchsetzbar ist.

Erstaunlich viele bestehende Bauten verfügen nicht über Genehmigungen, die auf die aktuelle Nutzung bzw. den Zustand (nach diversen Umbauten) des Bauwerks bezogen sind. Beispiele:

- Fachwerkhaus wird aktuell als Wohngebäude genutzt und soll nach Verkauf zur Physiotherapieeinrichtung umgenutzt und umgebaut werden, verfügt aber nur über eine Genehmigung von 1923 als Stall,

- Gründerzeitlagerhalle als Klinkerbau von 1930 verfügt über eine alte Genehmigung als Lagerhalle, wird jedoch seit 40 Jahren als Abstellhalle für LKW (ohne entspr. Genehmigung) genutzt und soll nun umgebaut werden zu einer freien Kfz-Werkstatt mit Verkaufsfläche

Beide Objekte verfügen in unserem Beispiel nicht über eine bestandsschützende genehmigte Nutzung. Diese bestehende Nutzung, die somit nicht genehmigt ist, kann damit auch keinesfalls als fachliche bzw. technische Basis für die Planungsleistungen des Architektur- bzw. Ingenieurbüros dienen.

Das Oberverwaltungsgericht Sachsen hat in einem vergleichbaren Fall mit aktuellem Beschluss vom 02.05.2011 (Az.: 1B 30/11) folgende Regeln für den Umgang mit bestehenden Altbaunutzungen aufgestellt:

1. Die Bauaufsicht kann alle im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehende Nutzungen amtlich untersagen,
2. Bereits im Fehlen einer rechtskräftigen Baugenehmigung für die derzeitige Nutzung liegt ein Widerspruch zum öffentlichen Baurecht vor,
3. Vorschriften über notwendige Rettungswege, Umwehungen oder Öffnungen ge-

hören i.d.R. zum Bereich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften,

4. Auch wenn eine nicht genehmigungsfähige Nutzung über Jahre stillschweigend geduldet wird steht dies einer Nutzungsuntersagung nicht im Wege. Eine Ausnahme gilt allenfalls, wenn sich die Bauaufsichtsbehörde in Kenntnis der illegalen Nutzung nicht stillschweigend, sondern so verhalten hat, dass man nicht nur von Duldung, sondern auch von aktiven Vertrauensschutz ausgehen kann,

5. Besteht Bestandsschutz, dann ist keine Nutzungsuntersagung möglich. Bestandsschutz besteht z.B. wenn früher eine rechtskräftige damalige Baugenehmigung erteilt wurde, oder wenn das betreffende Objekt über mehrere Jahre dem materiellen Baurecht entsprach (was aber eingehend geprüft werden sollte),

6. Die Nutzungsuntersagung steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Gefahr für Leib und Leben, sie kann somit unberührt von dieser Gefahr angeordnet werden.

Die Fallstricke gelten nicht nur für ungenehmigte Nutzungen. Auch genehmigten Nutzungen kann das Aus im Zuge der Planungsvorbereitungen drohen. In einem Fall, stand eine als ehem. Kaserne genutzte große Immobilie 5 Jahre leer. Im 6. Jahr reichte der neue Besitzer einen Bauantrag (geplante Nutzungen: Kfz-Werkstätten in den ehem. Panzer- und Reparaturhallen, Wohnen in den ehem. Mannschaftsgebäuden, Büroflächen für Versicherungen in den ehem. Verwaltungsgebäuden) ein.

Der Objektplaner musste in Folge des Wegfalls des Bestandsschutzes der ehem. genehmigten Nutzung alle für einen Neubau anfallenden Vorschriften (z.B. Wärmeschutz-nachweis nach ENEC 2009, Entwässerungsantrag, Grundstücksteilung ...) auf den Um-bau anwenden. Dadurch ergaben sich nicht nur erhebliche Planungsänderungen, sondern auch deutlich höhere Investitionskosten.

Diesem Fall liegt folgende Vorschrift zugrunde: Der Wegfall des Bestandsschutzes einer genehmigten Nutzung in einem bestehenden umzubauenden Gebäude tritt ein, wenn sie z.B. 3 Jahre (je Bundesland unterschiedlich) ungenutzt waren.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Honorar- und Haftungsrisiken werden vorge-schlagen:

- Alte vorhandene Baugenehmigungen und Spezialgenehmigungen (Wasserrecht, Gewerberecht...) und Abweichungen vom Bestandsschutz, sowie Nutzungsverhältnisse und deren Genehmigungen bei unterschiedlichen Behörden recherchieren (keine Grundleistung); dafür kann eine entsprechende gesonderte Honorarvereinbarung getroffen werden. Alternativ können Sie sich vom Auftraggeber alle Dokumente als baurechtliche Bestandsunterlagen überreichen lassen.
- Unmissverständliche Vereinbarung mit dem AG wonach in LPH 2 eine Bauvoranfrage gestellt – und gesondert honoriert - wird und die dazu notwendigen Fachplaner beauftragt werden,
- Einsicht in alte vorhandene Genehmigungen nehmen (liegen, falls bei AG nicht

mehr vorhanden, auch in Behörden als Archivexemplar vor, zum Teil bereits elektronisch),

- Vergleichende fachliche Bewertung der alten genehmigten Nutzungen im Hinblick auf bauliche Möglichkeiten als honorarfähige Durchführbarkeitsstudie (gelegentlich sind alte Nutzungsgenehmigungen aus den 70er Jahren „wertvoller“ als neu zu beantragende Nutzungen),

- Bauleitplanung (Bebauungsplan, Flächennutzungsplan, Grünordnungsplan, Hochwasserschutz, Gestaltungssatzung usw.), in Bezug auf neue Anforderungen prüfen,

Sollten Planungsbüros als Berater bei Kaufentscheidungen von umzubauenden Immobilien – gegen gesondertes Honorar – beteiligt werden, ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die Frage der Genehmigungsfähigkeit anschließend vorgesehener Nutzungsänderungen als Berater nicht zugesichert werden kann.

Artikel des Monats Dezember

Honorarsicherung wenn Termindruck vorliegt

Viele Planungsbüros übernehmen unter Termindruck sogenannte Vorausleistungen in erheblichem Umfang. Sie treten damit nicht nur in Vorleistung, sondern übernehmen auch ein erhebliches Honorarrisiko. Die Richter nennen diese Vorausleistungen, falls sie nicht abgestimmt erfolgen, „Vorpreschen“. Vermeiden sie einseitiges Vorpreschen, indem sie jede Leistung zur Beschleunigung von Planungsabläufen nur einvernehmlich erbringen. Dann handelt es sich nicht mehr um Vorpreschen, sondern um einvernehmliche Vorausleistungen. Das OLG Koblenz hat sich mit Beschluss vom 29.09.2011 (Az.: 5 U 224/11) zur Risikotragung der Planungsbüros bei Vorausleistungen bzw. Vorpreschen geäußert und dabei auch Wege zur Vermeidung von Honorarrisiken aufgezeigt.

Beispiel: Um einen Baubeginn kurz nach der Genehmigung zu ermöglichen, müssen die Leistungen der Leistungsphasen 5-7 für einen Anteil der Gewerke bereits während der Leistungsphase 4 erbracht werden, um den Beginn der Gründungs- und Rohbauarbeiten unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung zu ermöglichen. Dazu muss die Planung weitreichend vorsehend erstellt werden. Um z.B. die Rohbaugewerke beginnen lassen zu können, sind eine ganze Reihe von (planerisch nicht abgesicherten) Annahmen bezüglich des Ausbaues, der techn. Ausrüstung sowie anderer Gewerke zu treffen. Besonders risikoreich sind die Annahmen an den Schnittstellen der ersten Gewerke, Bei-spiele:

- Rohbaurelevante Angaben von Schlitzern und Durchbrüchen (Schalpläne), insbesondere in den unteren Geschossen die als erste ausgeführt werden,
- Gründungsbauteile werden vorgezogen, bei Leitungseinfädungen sind dabei allen-falls grobe Annahmen möglich,
- Lastannahmen und örtl. Festlegungen für Maschinenlasten müssen als Annahme getroffen werden,
- Stb.-Treppenläufe werden ausgeschrieben, die spätere Geländerbefestigung ist nur als Annahme möglich

Ergeben sich aus der Baugenehmigung Änderungen bei verschiedenen Bauteilen (z.B. notwendige Flure, Änderung bei Fluchtwegen, Änderungen durch Umweltauflagen oder gewerberechtliche Auflagen) besteht ebenfalls die Gefahr, dass der durch die planerischen Vorausleistungen ausgelöste erhöhte Änderungsaufwand vom Planungsbüro zu tragen ist, falls hierüber keine Regelung getroffen wird.

Um diese Risiken gerecht zu verteilen, sind spezielle Honorarvereinbarungen zur gerechten Verteilung der o. e. Risiken bei unmittelbarem Rohbaubeginn nach Erteilung der Baugenehmigung erforderlich.

Das OLG Koblenz zeigt einen Weg dafür in der Begründung zum Beschluss vom 29.09.2011 auf und beschreibt wie sich Planer in Termindrucksituationen verhalten können, um das Planungsänderungsrisiko bzw. Honorarrisiko fachgerecht zu verteilen. In ihren Ausführungen stellten die Richter klar, dass die Planungsbüros belegen müssen, dass

- der Auftraggeber sachgemäß und umfassend über die mit Vorausleistungen verbundenen fachlichen und honorarmäßigen Risiken informiert wurde,
- der Auftraggeber in Kenntnis der ihm bekannt gegebenen Risiken die weitere Planungsvertiefung als Vorausleistungen für die betreffenden Bauleistungen beauftragt hat.

Nach Ansicht der Richter reicht es nicht aus, dass beide Vertragspartner in der sicheren Erwartung einer Baugenehmigung die Planung einfach gemeinsam weiter vertiefen. Denn in diesem Fall würde es an der entscheidenden Beratung und klaren Entscheidung des Auftraggebers in Kenntnis der Risiken fehlen. Dies ist aber eine Grundlage der Ho-norarabrechnung. Diese Regelungen gelten auch dann, wenn ein Planungsbüro bereits im Planungsvertrag mit den Leistungsphasen 5 – 7 beauftragt wurde, aber die Vorausleistungen vereinbart werden sollen.

Auftraggeber profitieren in der Regel bereits dadurch, dass die Vereinbarung über die Vorausleistungen mit einer Win-Win-Situation einhergeht. Die herausgehobenen wirtschaftlichen und terminlichen Ziele des Auftraggebers werden mit der Vorausleistung als Planung auf Grundlage von Annahmen erfüllt. Die Planer erhalten für ihre Aufwendungen ein angemessenes Honorar, einschl. einer Zusicherung, wonach bei Änderungen der vorauseilenden Planung auch ein angemessenes Änderungshonorar bezahlt wird.

Um angemessen vorzugehen, sollten Planungsbüros die Beratungsleistung und Entscheidung zur weiteren Planungsvertiefung mit einer entspr. Honorarvereinbarung verknüpfen und dokumentieren. Diese Vereinbarung beinhaltet beispielsweise auch, dass die Änderungen, die sich aus Einzelbestimmungen der Baugenehmigung ergeben, als Zeithonorar abgerechnet werden. Wer als Auftraggeber eine solche Beschleunigung erreichen will, sollte sich über diese Konsequenzen im Klaren sein. Die Vorteile für Auftraggeber überwiegen dies.

Beispiel einer Leistungs- und Honorarvereinbarung unter Anwendung der Grundsätze aus dem Beschluss des OLG Koblenz vom 29.09.20011 (Az.: 5 U 224/11), die jedoch nur als neutrales Beispiel angesehen werden kann und nicht ohne Weiteres verwendet werden sollte:

Vereinbarung

1. Leistungen und Risiken:

Der Auftraggeber verlangt, dass spätestens 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten (Gewerk:) begonnen wird. Um dies zu ermöglichen, müssen wesentliche Teile der Ausführungsplanung, der Vorbereitung bzw. Mitwirkung bei der Vergabe (Leistungsphasen 5-7) in den Planbereichen Gebäudeplanung, Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung sowie vor Erteilung der Baugenehmigung vorgezogen erbracht werden. Im Zuge dieser vorgezogenen Erbringung sind eine ganze Anzahl von planerischen Vorausannahmen ohne planerische Absicherung zu treffen, deren abschließende Festlegung erst der endgültigen Ausführungsplanung vorbehalten ist. Daraus können sich Änderungen der Planung und Ausführung ergeben. Sollten die o. e. Planungsänderungen anfallen, ist mit entsprechenden Terminauswirkungen und

Vergütungsauswirkungen bei den Bauunternehmen zu rechnen. Der Umfang der vorzuziehenden Leistungen beschränkt sich auf das für die Terminvereinbarung oben fachlich Notwendige. Es ist damit zu rechnen, dass Auflagen aus der Baugenehmigung ebenfalls zu Änderungen bei der Planung führen können, da der Planungsstand zur Bauantragsstellung zugrunde gelegt wird.

2. Honorar für Änderungen:

Das Honorar und ggfs. die Baukosten können sich bei Änderungen, die aufgrund der Terminvereinbarung gem. Ziffer 1 (vorauselender Planungsablauf) sowie aufgrund von ändernden Inhalten der Baugenehmigung anfallen, erhöhen. Soweit Planungsänderungen für die Änderungen aufgrund der o. e. Risiken anfallen, werden diese Änderungen auf Grundlage eines Zeithonorars gemäß den Stundensätzen des Vertrags vom durch den Auftraggeber vergütet. Dazu reicht der Auftragnehmer entsprechende Zeithonorarrechnungen mit entsprechenden Tätigkeitsbeschreibungen und Zeitaufwandsangaben ein. Als Zahlungsziel werden 21 Tage vereinbart. Beide Parteien sind bereit, wenn die erforderlichen Änderungen abschließend erkennbar sind, über die Vereinbarung eines entspr. Pauschalhonorars zu verhandeln. Scheitert die Verhandlung, fällt das vorgenannte Zeithonorar an.

.....
(Ort, Datum)

.....
(Unterschrift des Auftragnehmers)

Artikel des Monats November

Zustandekommen von mündlichen Planungsverträgen

Die Frage wie ein mündlicher Planungsvertrag mit Honorierungsverpflichtung zustande kommt ist eine der am häufigsten gestellten Fragen aus dem Tagesgeschäft. Das Oberlandesgericht Hamburg hat mit aktuellem Urteil vom 10.02.2011 (3U 81/06) eine sehr wichtige Entscheidung getroffen indem es sich mit der Unterscheidung von Akquisition und Vertragsverhältnis befasste und dabei eine völlig neue Sichtweise vertrat.

Die bisherige Auffassung, wonach bereits eine Verwertung von erbrachten Leistungen durch den Auftraggeber für das Zustandekommen eines mündlichen Vertrags spricht, kann nach diesem Urteil nicht mehr uneingeschränkt aufrecht erhalten werden.

Im vorliegenden Fall hatte ein Ingenieurbüro für Technische Ausrüstung Leistungen im Bereich der Leistungsphasen 1 und 2 für große Projekte erbracht. Streit herrschte zwischen den Vertragsparteien über die Fragen ob

1. hier noch Akquisition vorliegt oder bereits ein mündliches Vertragsverhältnis bestand,
2. eine bedingte Vergütungsvereinbarung (z.B. Vergütung nur bei Realisierung des Projektes) Vorrang vor der Verwertung erbrachter Leistungen hat und damit nur dann Honorar fällig wird, wenn die Realisierung erfolgt.

Typische Situation in der Vertragsanbahnungspraxis Bei großen Projekten gibt es nicht selten Stadien des Projektes in denen zunächst die Investitionshöhe und die Genehmigungsfähigkeit geklärt werden, um auf dieser Basis anschließend über die Realisierung zu entscheiden. Dabei bauen die Beteiligten (z.B. Planer, Generalplaner, Subplaner) gelegentlich auf sogenannte „Hoffnungsinvestitionen in einer Vertragsanbahnungsphase“. Das bedeutet im Klartext, dass eine risikoreiche bedingte Vergütungsvereinbarung getroffen werden kann wonach Honorar für die erbrachten Leistungen fällig wird sobald entschieden ist, dass das Projekt realisiert wird und weitere Planungsleistungen anfallen. Bis zu diesem Zeitpunkt würden die Partner auf eigenes Risiko tätig werden.

Hamburger Richter stellen klare Prioritäten auf Die Hamburger Richter haben beide Fragen beantwortet. Dabei haben sie zu Frage 1 herausgestellt, dass der Vergütungsanspruch für Planungsbüros nicht allein durch die Verwertung der Planung durch den Auftraggeber (z.B. konkludenter Vertragsabschluss) entsteht. Die Richter stellten klar, dass neben der Verwertung der Planung ein Rechtsbindungswille, also die beiderseitige Klarheit über das Bestehen eines Vertragsverhältnisses (z.B. schlüssiges Verhalten) bestehen muss.

Zu Frage 2 haben die Hamburger Richter mit o. g. Urteil klargestellt, dass eine ggfs. abgeschlossene bedingte Vergütungsvereinbarung in Bezug auf die Vergütungspflicht vorrangig vor der Verwertung der Planung (konkludentes Handeln) gilt. Das bedeutet, dass die bedingte Vergütungsvereinbarung (... Honorar wird nur fällig falls das Projekt realisiert wird...) zu erfüllen ist, um einen Honoraran-

spruch zu erwirken.

Im Ergebnis hatte das Ingenieurbüro das Nachsehen, obwohl erbrachte Planungsleistungen für Finanzierungsgespräche vom Auftraggeber verwendet wurden. Denn die vereinbarte bedingte Vergütungsvereinbarung hatte Vorrang, so die Hamburger Richter.

Mit dieser Entscheidung werden neue Prioritäten geschaffen wenn es um das Zustandekommen von mündlichen Verträgen geht, die wichtigsten im Fettdruck:

1. Die Verwertung von Planungsleistungen für sich genommen reicht ggfs. nicht aus, um ein Zustandekommen eines mündlichen Vertragsabschluss zu belegen.
2. Planungsbüros sollten unmissverständlich mit dem Empfänger von erbrachten Leistungen Einvernehmen erzielen ob sie sich noch in der Vertragsanbahnungsphase oder bereits in der Vertragsabwicklungsphase befinden.
3. Eine bedingte Vergütungsvereinbarung hat in Bezug auf den Honoraranspruch Vorrang vor mündlichen Vertragsvereinbarungen über die Erbringung von Planungsleistungen.
4. Wird eine Akquisitionsabsprache (... Vergütung wird nur fällig wenn ...) getroffen und dennoch Honorar gefordert, liegen uneinheitliche Auffassungen vor.
5. Mündliche Vereinbarungen sind nach wie vor Geschäft des Planungsalltags. Werden mündliche Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen getroffen ohne dass eine Bedingung vereinbart wird, ist das hier erwähnte Urteil nicht einschlägig.
6. Das kaufmännische Bestätigungsschreiben, welches Zweifel am Zustandekommen eines Vertrags beseitigt, gewinnt immer größere Bedeutung. Es sollte im Falle von mündlichen Vereinbarungen immer Anwendung finden.
7. Die Anwendung der HOAI als Vergütungsverordnung regelt nicht die Frage, ob und ab wann oder in welcher Konstellation ein Vertrag (Vergütungspflicht) zustande kommt. Die HOAI regelt lediglich die Höhe des Honorars wenn eine Vergütungspflicht besteht.

Fazit: Die Gerichte sehen Architekten- und Ingenieurbüros immer mehr als normale Wirtschaftsteilnehmer für die der alte Grundsatz Wer behauptet muss beweisen auch in Zukunft uneingeschränkt gilt. Das kaufmännische Bestätigungsschreiben, als Auftragsbestätigung seit Jahren im Tagesgeschäft bekannt, hält endgültig Einzug in die Auftragsanbahnung bei Architektur- und Ingenieurbüros.

Artikel des Monats September

BGH zur Wirksamkeit von Kostengrenzen

Das Thema Kostenplanung und Kostensteuerung wird immer bedeutender. Insbesondere nach Einführung der neuen HOAI und der neuen Fassung der DIN 276 mit den kostenrelevanten Regelungen wird das Thema Kostensicherheit weiter an Bedeutung gewinnen. Hinzu kommt, dass derzeit die Baupreise in einigen Bereichen wieder anziehen und damit weiterer Sprengstoff für Kostengrenzen zu erwarten ist.

In diesem Umfeld hat der Bundesgerichtshof mit Entscheidung vom 23.03.2011 (Az: VII ZR 9/09) durch Zurückweisung einer Nichtzulassungsbeschwerde wichtige Vorgaben formuliert, die für das Tagesgeschäft bedeutsam sind. Der BGH stellte klar:

1. Vereinbarungen zu Kostengrenzen oder Kostenrahmen müssen, insbesondere wenn keine schriftlichen Vereinbarungen vorliegen, vom Bauherrn bewiesen werden. Dabei sind vom Auftraggeber auch die Umstände und die Zeit der Vereinbarung darzulegen.
2. Die bloße Behauptung einer Kostengrenze reicht insbesondere dann nicht aus, wenn im schriftlichen Vertrag keine Regelung eine Kostengrenze betreffend aufgenommen ist.
3. Hatte der Architekt zur Vorplanung bereits höhere Kosten in seiner Kostenschätzung genannt, als die behauptete Kostengrenze und hat der Bauherr diese hingenommen, dann spricht dies bereits dem Anschein nach dagegen, dass später eine niedrigere Kostengrenze (mündlich) vereinbart wurde.
4. Soweit eine Vereinbarung über eine verbindliche Kostengrenze wirksam getroffen wurde, ist sie auch einzuhalten oder es besteht die Gefahr des Honorarverlustes für betroffene Leistungsphasen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes basiert auf folgendem Fall: Ein Architekturbüro wurde mit den Leistungen bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) beauftragt. Der Planungsvertrag enthält keine Regelung eine Kostengrenze betreffend. Der Bauherr behauptet, dass ein maximales Budget in Höhe von 7,0 – 7,5 Mio. € mündlich vereinbart wurde. Dafür hatte der Bauherr auch Zeugen benannt. Genauere Angaben zum Zeitpunkt der mündlichen Vereinbarung und zu den Umständen unter denen diese Vereinbarung getroffen wurde konnte der Auftraggeber dennoch nicht machen.

Der Architekt hingegen hatte eine Kostenschätzung zum Vorentwurf vorgelegt und dabei Kosten in Höhe von 9,5 Mio. € ausgewiesen. Diese Kostenschätzung wurde nach Aktenlage jedoch nicht beanstandet. Die Richter sahen den Abschluss einer verbindlichen Kostengrenze nicht als gegeben an und stellen fest, dass die Beweislast für das Vorhandensein einer verbindlichen Baukostengrenze bei dem

liegt der das Vorhandensein behauptet. Das bedeutet, dass der Bauherr voll beweispflichtig ist. Die Auseinandersetzungen um Kostengrenzen begründen sich teilweise in DIN – Regelungen die nicht konform gehen mit Honorarartbeständen aus den Leistungsbildern bzw. den Grundleistungen, so dass es erforderlich ist, sich mit den Regelungen aus der DIN 276 zu befassen.

DIN 276 enthält Anforderungen die nicht HOAI-konform sind

Die DIN 276 befasst sich auch mit Kostengrenzen sowie Kostenvorgaben und wird in jüngster Vergangenheit häufiger bei Auseinandersetzungen herangezogen. Dabei sind jedoch 4 wichtige Punkte zu beachten, die bislang unterschätzt wurden.

1. Die textlichen Regelungen der DIN 276 zu Kostengrenzen und zur Kostensteuerung weichen inhaltlich in erheblichen Umfang von den Grundleistungen der HOAI aus den einzelnen Planbereichen ab.

Artikel des Monats August

Aktuelles zur Brandschutzplanung

Das Thema Brandschutzplanung ist Thema ständiger Auseinandersetzungen. Hier geht es nicht nur um erhebliches Honorar, sondern auch um hohe Haftungsrisiken. Beide für Planungsbüros wichtige Komponenten sind von so hoher Bedeutung für alle Ingenieur – und Architekturbüros und für Bauherrn, dass wir die aktuelle Entscheidung des Bundes-gerichtshofes vom 10.02.2011 (Az.: VII ZR 156/08) zum Anlass nehmen über die neueste Entwicklung zu berichten.

Der Bundesgerichtshof hatte mit o.g. Beschluss die Nichtzulassungsbeschwerde eines Prozessbeteiligten zurückgewiesen, so dass das Urteil des OLG Frankfurt/M (Az.: 1U 28/07) rechtskräftig wurde. Im vorliegenden Fall wurde ein Brandschutzplaner zu Schadensersatz verurteilt, weil seine Brandschutzplanung unwirtschaftlich war. Er hatte ein die einzelnen Planbereiche übergreifendes Brandschutzkonzept erarbeitet sowie (nach seiner Einlassung) Forderungen der Brandschutzbehörde umgesetzt und dabei das Erfordernis einzelner geforderter Anlagen zum Brandschutz nicht kritisch hinterfragt. Es ging u.a. um eine Löschwasserbevorratung (Löschteich) um Zuluffflächen und um Vorgaben für eine RWA – Steuerung. Im Ergebnis, so die Richter, waren einige Brandschutzeinrichtungen überflüssig.

Definition des Begriffs Brandschutzplanung mit Spielräumen versehen

Einleitend ist festzuhalten, dass die Brandschutzplanung an sich inhaltlich nicht, wie z.B. Objektplanung oder Fachplanung (z.B. durch technische Regelwerke) definiert ist und damit ein weiter Ermessensspielraum bleibt. Im vorliegenden Fall ging es um ein planbe-reichsübergreifendes Brandschutzkonzept, welches sich mit Inhalten unterschiedlicher Planbereiche (u. a. Freianlagen, Objektplanung, Fachplanung) befasst, aber nur konzeptionell ausgearbeitet wird, indem Planungsvorgaben für die anderen Planungsbeteiligten (Objektplaner, Fachplaner) gemacht werden. Diese Planungsvorgaben (z.B. Zuluffflächen, Löschwasserteich, Ansteuerung von Löschanlagen bzw. Meldern ...) werden dann in einem nächsten Schritt von den Planern umgesetzt.

Grundlagen für alle Planungsbeteiligten und den Auftraggeber Nachfolgend nennen wir diese Art der Brandschutzplanung übergreifende Brandschutzplanung. Da eine Reihe von Auftraggebern noch die (fachlich unhaltbare) Ansicht vertritt, die übergreifende Brandschutzplanung sei Bestandteil der Leitungsbilder und damit nicht gesondert zu honorieren, werden wir diesen Punkt ebenfalls behandeln.

Folgen des Gerichtsurteils sind von grundsätzlicher Bedeutung für Planer und Bauherrn Die o. e. Entscheidung des Bundesgerichtshofes führt zu bedeutsamen

inhaltlichen Anforderungen an die Brandschutzplanung, und wirft für die Planungspraxis folgende wichtige Fragen auf:

1. Wie wird eigentlich eine im Sinne der BGH-Entscheidung wirtschaftliche Planung beim baulichen Brandschutz erreicht?
2. Gehört die übergreifende Brandschutzplanung zu den Leistungsbildern der Objekt- und Fachplanung oder handelt es sich um eine besondere Leistung?
3. Soweit die zuständige Genehmigungsbehörde überzogene Anforderungen an den baulichen Brandschutz stellt, wem obliegt die Beratungspflicht? hat der Brandschutzplaner den Bauherrn und die zuständige Genehmigungsbehörde entsprechend zu informieren.

Zu 1: Wirtschaftliche Anforderungen

Die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit hängen unmittelbar mit der Beurteilung zusammen, wonach die übergreifende Brandschutzplanung kein Bestandteil der Leistungsbilder ist. Der Bauherr kann nicht davon ausgehen dass ohne übergreifende Brandschutzplanung eine genauso wirtschaftliche Planungslösung erzielt wird wie unter Beteiligung einer gesonderten übergreifenden Brandschutzplanung.

Die übergreifende Brandschutzplanung kann nämlich tolerierbare Abweichungen von Bauordnungsvorschriften (siehe notwendiges Treppenhaus oben) zum Inhalt haben und dennoch das Schutzziel des baulichen Brandschutzes erfüllen. Das zeigt sich z.B. ganz deutlich bei Brand- und Rauchabschnittsanforderungen im Industriebau, wo diese baulichen Anforderungen durch Techn. Anlagen ausgeglichen werden können. Die übergreifende Brandschutzplanung kann

- Abweichungen von Landesbauordnungen enthalten, das Schutzziel dennoch erreichen und damit im Ergebnis genehmigungsfähig sein,
- Preiswertere tolerierbare übergreifende Planungslösungen (z.B. im Entwurf) durch gegenseitige Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen,
- Brandschutztechnische und Baukostenrelevante Optimierungen durch sachverständige Beurteilung Abwägung Risikobewertung und Verkettung einzelner Schutzmaßnahmen zum Gesamtkonzept und damit Einsparungen gegenüber dem starren Abarbeiten von Bauordnungsrechtsvorschriften erreichen

Zwischenfazit: Der ohne übergreifende Brandschutzplanung als besondere Leistung auskommen müssende Objekt- und Fachplaner kann diese Möglichkeiten nicht bieten. Er muss im Zweifel auf der sicheren Seite planen, um Risiken für Leib und Leben dennoch auszuschließen.

Damit ist die Frage nach den wirtschaftlichen Anforderungen beantwortet. Insofern ist es auch das ureigenste Interesse des Bauherrn, eine übergreifende Brandschutzplanung als besondere Leistung zu beauftragen. Dann kann er die vom

BGH mit Ablehnung der Nichtzulassungsbeschwerde vom 10.02.2011 festgesetzten wirtschaftlichen Anforderungen auch erwarten. Denn im Falle unseres hier in Rede stehenden Urteils war die übergreifende Brandschutzplanung beauftragt.

Abzug bei den Objektplanerleistungen unberechtigt Auftraggeber die einen Honorarabzug bei den Objektplanerhonoraren vornehmen, um daraus dann das Honorar für die übergreifende Brandschutzplanung zu finanzieren, handeln, soweit ansonsten der Mindestsatz vereinbart ist, HOAI-widrig mindestenssatzunter-schreitend. Allerdings muss einschränkend festgestellt werden, dass hierzu noch keine rechtskräftige Rechtsprechung vorliegt.

Zu 2: übergreifende Brandschutzplanung nicht Bestandteil von Leistungsbildern Die Begründung für die Feststellung ergibt sich durch folgende Betrachtungen: Die Plan-bereiche bzw. Leistungsbilder in der HOAI sind untereinander abgegrenzt. Für die jeweiligen Planbereiche sind entsprechende Honorarbestandteile enthalten. Die planbereichs-übergreifende Brandschutzplanung kann nach dem Sinn der HOAI nicht Bestandteil der Leistungsbilder sein.

Das über verschiedene Leistungsbilder übergreifende an der planbereichsübergreifenden Brandschutzplanung wird anhand des hier vorliegenden Gerichtsurteils sehr deutlich. Mit der Löschwasserreserve (Löschteich im Außenbereich) sollte eine Alternative zu sonstigen anlagentechnischen Löscheinrichtungen innerhalb des Bauwerks berücksichtigt werden. Mit den Zuluftgittern in der Fassade sollten die RWA-Anlagen mit nachströmender Luft versorgt werden.

Die allgemeine Anforderung nach der Genehmigungsfähigkeit der Planung bedeutet nicht, dass alle zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit erforderlichen Leistungen vom Objektplaner selbst zu erstellen sind. Wenn dies so wäre, dann hätten Objektplaner u. a. die ENEC-Nachweise, Standsicherheitsnachweise, Entwässerungsgesuch, Schallschutznachweise - als Bestandteil der Leistungsbilder - selbst zu erstellen. Damit sind die Argumente der Befürworter, eines Bestandteils der übergreifenden Brandschutzplanung in den Leistungsbildern bereits widerlegt.

Die übergreifende Brandschutzplanung erarbeitet somit die Vorgaben des übergreifenden Brandschutzes für die Objekt- und Fachplanung und stellt damit weit mehr als die bloße Genehmigungsfähigkeit der Planung sicher, nämlich die spezielle Gefährdungsabschätzung bzw. Gefährdungsbeurteilung in Verbindung mit konzeptionellen Lösungen unter Einschluss von Kompensationen die brand-schutztechnische Defizite in einem Planbereich durch konzeptionelle Vorgaben in einem anderen Planbereich kompensieren können.

Fazit: Diese Leistungen sind nicht Bestandteil der Leistungsbilder.

Dazu folgendes weiteres Beispiel: Notwendige Treppen müssen nach den Bauordnungen der Bundesländer unmittelbar ins Freie führen. Das tun solche Treppen in vielen Fällen nicht, weil das zum einen funktionell nicht gewollt ist und zum anderen durch Aus-gleichsmaßnahmen bereinigt wurde (z.B. Brandmeldeeinrichtung als Teil der Techni-schen Ausrüstung)

Zu3: Beratungspflicht bei überzogenen Anforderungen Im vorliegenden Fall hatte die Brandschutzbehörde im Hinblick auf die Feuerlöschwas-serreserve überzogene Forderungen gestellt. Eine Beurteilung, dahingehend ob diese Forderung überzogen sei, ist im vorliegenden Fall – es ging um eine Produktionshalle mit lagernden Chemikalien – allenfalls von einem Fachplanungsbüro für Brandschutz mög-lich. Denn die anerkannten Technischen Regeln zum baulichen Brandschutz lassen un-terschiedliche Lösungsansätze mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen zu. So kann eine andere Löschanlage einen Feuerlöschteich überflüssig machen. Im vorlie-genden Fall war eine Kohlendioxidlöschanlage ausreichend und damit wurde kein Löschwasserteich mehr benötigt.

Eine solche Beurteilung in Bezug auf die Notwendigkeit betrifft verschiedene Planberei-che, nämlich die Planung der Freianlagen und die der Technische Ausrüstung, übergrei-fend, so dass die Frage nach der verantwortlichen Beurteilung, ob eine solche Brand-schutzeinrichtung erforderlich ist oder nicht, nicht an einem Planungsbeteiligten festge-macht werden kann. Die Gesamtkoordination der Objektplanung kann nicht die fach-technische Notwendigkeit spezieller Einzelelemente der Fachplanung hinterfragen, soweit sie sich nicht als Selbstverständlichkeit aufdrängen, was in dem hier vorliegenden Fall nicht vorliegt.

Anders kann es sich verhalten wenn in einem freistehenden Einfamilienhaus als Haus-eingangstür eine T90-Tür verlangt wird.

Fazit: die Frage nach der Beratungspflicht bei überzogenen Brandschutztechnischen Anforderungen liegt beim Objektplaner nur bei Sachverhalten die seinem Verantwor-tungsbereich obliegen. Planbereichsübergreifende Spezialfragen des baulichen Brand-schutzes, so wie in dem hier ausgeurteilten Fall vorliegend, gehören nicht zum Bera-tungspflichtbereich des Objektplaners. Dies war zwar nicht Gegenstand des BGH-Beschlusses, ist aber als Umkehrschluss aus der Urteilsbegründung durchaus ableitbar.

Zusammenfassende Handlungsempfehlungen Bleibt noch die Frage, wer im Rahmen seiner Beratungspflicht eine Einschaltung einer übergreifenden Brandschutzplanung als besondere Leistung empfehlen muss. Dass dürfte nach der herrschenden Rechtsprechung Aufgabe des Objektplaners sein. Er sollte immer

wenn es notwendig ist, dem Bauherrn diese besondere Leistung schriftlich empfehlen. Aufgrund der mit diesem Urteil aufgetretenen finanziellen Folgen, sollte eine solche Empfehlung generell schriftlich erfolgen.

Artikel der Monate Juni/Juli

Gefährliche „pay-when-paid“ – Klausel bei Generalplanerverträgen

Ein aktuelles Gerichtsurteil äußert sich zu einer wichtigen Frage, die häufig im Verhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner zu klären ist. Es geht um die Wirksamkeit der sog. „pay-when-paid“ – Klausel in Verträgen zwischen General- und Subplaner. Die Klausel besagt, dass der Generalplaner den Subplaner erst dann bezahlen muss, wenn der Generalplaner entsprechend von seinem Auftraggeber bezahlt wurde. Nicht selten kommt es in dieser Situation zu Auseinandersetzungen um Honorarzahlungen zwischen Generalplaner und Subplaner. Dann stellt sich meistens die Frage nach der Wirksamkeit dieser Klausel.

Ausgangspunkt: Unterschiedliche Verträge

In vielen Fällen besteht zwischen Subplaner und Generalplaner einerseits sowie Generalplaner und seinem Auftraggeber andererseits nicht nur ein eigenständiges, sondern in Bezug auf die Honorare und Zahlungsweise auch ein höchst unterschiedliches Vertragsverhältnis. Dabei spielt neben den Fragen der ggfs. unterschiedlichen Vergütungshöhe insbesondere die Problematik der evtl. Zurückhaltung von Zahlungen an den Subplaner eine sehr wichtige Rolle. Folgende Fragen treten dabei nicht selten auf:

- kann der Generalplaner generell auch ohne „pay when paid“ Klausel Zahlungen an den Subplaner solange zurückhalten bis der Generalplaner seinerseits das entsprechende Honorar vom Investor erhalten hat?

- Welche Risiken bergen „pay when paid“ Klausel zwischen Generalplaner und Subplaner im Tagesgeschäft?

Generalplaner kann zwischen 2 Stühlen sitzen Im Verhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner übernimmt der Generalplaner gegenüber dem Subplaner die Auftraggeberfunktion. Der Standardfall: Stellt der Subplaner eine prüffähige Rechnung über erbrachte Leistungen an den Generalplaner entsteht eine Zahlungspflicht des Generalplaners in Höhe der erbrachten Leistungen unberührt von der Frage, ob er den entsprechenden Teil des Honorars gegenüber dem Investor erhalten hat oder nicht. Damit ist die erste der o. g. Fragestellungen bereits gelöst. Das kann den Generalplaner ggfs. in eine Liquiditätsproblematik bringen, wenn er das entsprechende Honorar bei seinem Auftraggeber nicht durchsetzen kann.

Damit der Generalplaner in dieser Situation nicht alle Risiken tragen muss, hat sich in der Praxis die o. g. „pay-when-paid“ Klausel entwickelt wonach die Zahlungspflicht des Generalplaners gegenüber dem Subplaner erst dann entsteht, wenn der Generalplaner seinerseits das entsprechende Honorar erhalten hat. Nicht immer

führen diese Klauseln zur Sicherheit beim Generalplaner, wie das nachfolgende Urteil zeigt.

OLG München äußert sich zur „pay when paid“ Klausel Das OLG München hat sich mit Urteil vom 25.01.2011 (Az.:9U 1953/10) zu einer solchen Klausel im Rahmen eines Honorarstreits geäußert. Die Münchner Richter haben in dem o.g. Fall in der Urteilsbegründung dargelegt, dass eine solche Klausel nur als Individualvereinbarung wirksam sei, aber als all-gemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Das bedeutet, dass eine solche Klausel nur dann wirksam ist, wenn sie individuell ausgehandelt ist.

Risikovermeidung bei Vereinbarung von „pay when paid“ Klauseln Die Folgen dieser richterlichen Begründung sind weitreichend. Da es sich hier um eine vertragliche Vereinbarung handelt, die einerseits für den Generalplaner aber auch an-dererseits für den Subplaner gravierende finanzielle Auswirkungen haben kann (z.B. bei Zahlungsunfähigkeit des Bauherrn, Zahlungsverweigerung des Bauherrn) sollte – um die Wirksamkeit dieser Klausel nicht zu gefährden - immer eine einzelfallspezifische Individualvereinbarung mit transparenten Zahlungsregelungen nach Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt getroffen werden.

1. Beispiel: Schließt der Generalplaner einen Vertrag mit seinem Auftraggeber zu ungünstigeren Zahlungsbedingungen ab, als wie im Vertrag mit seinem Subplaner, können sich die ungünstigeren Zahlungsbedingungen bei einer wirksamen „ pay when paid“ Klausel auch auf den Subplaner negativ auswirken.
2. Beispiel: Eine wirksame „ pay when paid“ Klausel kann den Generalplaner vor eigenen Liquiditätsproblemen schützen.

Risiken bei Abwicklung von „pay when paid“ Klauseln Nicht selten scheitert die Anwendung eine abgeschlossenen „ pay when paid“ Klausel auch an der späteren Rechnungsstellungen.

In Bezug auf die Frage ob dem Subplaner bei Anwendung der „ pay when paid“ – Klausel trotz Zahlungsunklarheit zwischen Auftraggeber und Bauherr ein Zahlungsanspruch erwächst, haben die Münchener Richter eine weitere Klarstellung gegeben. Die Münchener Richter stellten fest, dass es für den Generalplaner nicht ausreicht, dem Subplaner lediglich darzulegen, dass er keine für den Subplaner vorgesehen (anteiligen) Honorare vom Auftraggeber erhalten hat. Der Generalplaner müsste im Rahmen seiner Darlegungslast substantiiert belegen, dass er kein speziell für Subplanerleistungen vor-gesehenes Honorar erhalten hat. Kann er das nicht und ist dem Subplaner das Zah-lungsverhältnis zwischen Generalplaner und Bauherr nicht bekannt, dann darf der Sub-planer von einer Zahlungspflicht des Generalplaners ausgehen. Im Ergebnis führt dies zur Unwirksamkeit der „pay-when-paid“ – Klausel in Generalplanerverträgen.

Hat z.B. der Generalplaner mit dem Bauherrn ein Pauschalhonorar mit Zahlungsplan

für Abschläge (ohne Untergliederung nach Subplanerleistungen) vereinbart, ist nicht nach-vollziehbar, für welche konkreten Subplanerleistungen der entsprechende Abschlag des Auftraggebers an den Generalplaner geleistet wurde. Um Risiken bei der Zahlungsabwicklung zu vermeiden, sollten nachfolgende Mindestkriterien von Subplanern und Generalplanern gleichermaßen beachtet werden:

1. Das vertraglich vereinbarte Abrechnungsverhältnis zwischen Generalplaner und Auftraggeber in Bezug auf das Subplanerhonorar sollte dem Subplaner bekannt gegeben werden (unberührt von der vereinbarten Höhe der Honorare).
2. Die Honorarvereinbarung im Generalplanervertrag, die Subplanerhonorare betrifft, sollte als eigenständige Regelung mit eigener Leistungs- und Honorarvereinbarung getroffen werden (z.B. eigener Absatz).
3. Bei Abschlags- und Schlussrechnungen sollten die Subplanerhonorare jeweils eine eigene Rechnungsposition innerhalb der Rechnung des Generalplaners bilden.

Werden die o. g. Kriterien berücksichtigt, enthält auch die vom Auftraggeber geprüfte Honorarrechnung jeweils eigene geprüfte Ansätze für die jeweiligen Subplaner. Damit steht dann der Verwendung einer „pay-when-paid“ – Klausel kein Zahlungshemmnis und kein Darlegungsproblem entgegen. Das Verhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner ist damit in Bezug auf die Zahlungsabwicklung fair.

Fazit: Aufgrund der sehr schwierigen rechtlichen Bedingungen sollte generell rechtzeitig vorher eine Rechtsberatung in Anspruch genommen werden.

Artikel des Monats Mai 2011

Es gibt eine große Anzahl von Vorschriften die regeln, dass bestimmte sicherheitsrelevante Bauteile mit einer Kennzeichnung versehen sein müssen aus der die Erfüllung bestimmter Anforderungen hervorgeht. Bei Brandschutz- oder Rauchschutztüren, Sicherheitsglas (Brüstungen) oder bei bestimmten Technischen Ausrüstungen gibt es umfangreiche solche Kennzeichnungspflichten.

Alternativ zu den Kennzeichnungen gibt es das Instrument der Übereinstimmungserklärungen, die fehlende Kennzeichnungen ersetzen können und bei Abnahme dem Bauherrn als Dokument übergeben werden.

Fehlende Bauteilkennzeichnungen führen gelegentlich zur Abnahmeverweigerung und erheblichen anschließenden Aufwand der Nachweisführung in Verbindung mit dem evtl. Vorwurf, dass ein Planungs- oder Bauüberwachungsmangel vorliegt. Anhand eines bisher wenig bekannten Urteils zeigen wir auf, dass fehlender Kennzeichnungen nicht einfach ein Bauüberwachungsmangel darstellen.

Zwei sehr unterschiedliche Fälle treten auf

Fall Nr. 1: Bei Abnahmen wird geprüft, inwieweit die geforderten Qualitäten auch eingehalten sind. Dazu wird häufig die Bauteilkennzeichnung vor Ort in Augenschein genommen. Fehlt die aus irgendeinem Grund, so stellt sich die Frage, ob das Bauteil tatsächlich vertragsgemäß ist.

Fall Nr.2: Drei Jahre nach Inbetriebnahme eines Bauwerks verlangt ein Prüfer im Zuge der regelmäßigen Objektprüfung (z.B. Versammlungsstätte, Schule, Betrieb ...) die Vorlage der Nachweise, dass die eingebauten Bauelemente (z.B. T-30 Türen, Brüstungselemente aus Glas) dem Standard gemäß Genehmigung oder Landesbauordnung entsprechen. Fehlen dann die Kennzeichnungen an den betreffenden Bauteilen, kann Unsicherheit entstehen. Fehlt nach den 3 Jahren auch die damals übergebene Übereinstimmungserklärung die der Bauherr verwahrt, kann eine Prüfung eines Planungs- oder Bauüberwachungsmangels anstehen.

Kennzeichnung ist nicht entscheidend, sondern tatsächliche Eigenschaften Das Oberlandesgericht Dresden hatte den Fall Nr. 1 zu entscheiden. Dabei ging es um die fehlende Kennzeichnung von Sicherheitsglas. Die Richter haben mit Urteil vom 15.12.2009 (Az.: 14 U 912/08) klargestellt, dass die fehlende Kennzeichnung als Einscheibensicherheitsglas (ESG-Glas) nicht bereits für sich zu einem Mangel der Scheiben führt. Erfüllen die eingebauten Scheiben die vereinbarten Eigenschaften und sind sie funktionstauglich, liegt kein Mangel vor.

Die Richter haben klargestellt, dass die tatsächlich ausgeführte Qualität

entscheidend ist. Fehlende Bescheinigungen bei ordnungsgemäß ausgeführten Bauleistungen führen nicht zum nachträglichen Austausch, wenn eine nachträgliche Qualitätsprüfung die zugesicherten Eigenschaften bestätigt.

In diesem Fall hatte der Architekt als Ersatz für die fehlende Kennzeichnung sogar eine Herstellererklärung als Übereinstimmungserklärung nachträglich vorgelegt, um eine ordnungsgemäße Bauüberwachung zu dokumentieren. Das reichte dem Auftraggeber allerdings nicht.

Für Planungs- und Bauüberwachungsbüro gibt es folgende mögliche Vorgehensweisen:

1. Nehmen sie in die Ausschreibungsunterlagen auf, dass die entsprechend qualifizierten Bauteile eine sog. Bauteilkennzeichnung unmittelbar am Bauteil erhalten und eine Ausfertigung der Bauartzulassung zur Abnahme übergeben wird.
2. Falls die Vorlage einer Übereinstimmungserklärung vorgesehen ist, sollte vor Ausführung geklärt werden, ob die Bauaufsicht diese akzeptiert.
3. Für den Fall, dass bei der Ausschreibung Alternativangebote zugelassen werden, ist eine Klausel in die Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen nach der die Bauartzulassungen für alternativ angebotene Bauteile mit dem Angebot vorzulegen sind.
4. Bei der Abnahme sollen die dem Bauherrn übergebenen Bauartzulassungen, Übereinstimmungserklärungen in das Abnahmeprotokoll aufgenommen werden und die Bauteilkennzeichnungen an den Bauteilen angebracht sind. Damit werden spätere Mangelrügen möglichst vermieden.

Artikel des Monats April 2011

Honorarabrechnung für Besondere Leistungen bei mündlicher Vereinbarung

Es zeigt sich in der Praxis des Tagesgeschäfts, dass die Honorarabrechnung für Besondere Leistungen deutlich erleichtert ist. Nach der HOAI a.F. war eine schriftliche Honorarvereinbarung Anspruchsgrundlage fürs Honorar. Das ist mit der HOAI 2009 nicht mehr der Fall.

Die Grundlage:

Gemäß §3 Abs. 3 HOAI 2009 ist das Honorar für Besondere Leistungen frei vereinbar. Damit ist das Schriftformerfordernis weggefallen. Mündlich getroffene Leistungsvereinbarungen (und Honorarvereinbarungen) sind damit gemäß BGB möglich.

Beispiel:

Bei Besonderen Leistungen ist generell für jede besondere Leistung jeweils eine

- Leistungsvereinbarung sowie
- möglichst eine zugehörige Honorarvereinbarung

zu treffen. In der Praxis geht das so, dass zunächst vereinbart wird z.B. eine Bestandsaufnahme und eine SIGEKO-Planung zu erstellen. Auf dieser Leistungsvereinbarung bezogen bezogen ist die Honorarvereinbarung zu treffen.

Falls die der Leistungsvereinbarung zugehörige Honorarvereinbarung an unterschiedlichen Honorarvorstellungen scheitert, kommt es zunächst auf eine sichere Leistungsvereinbarung an. Hierfür eignet sich z.B. das sog. Kaufm. Bestätigungsschreiben in welchem die getroffene Leistungsvereinbarung bestätigt wird.

Während nach der alten HOAI ein Honoraranspruch aufgrund der fehlenden schriftlichen Honorarvereinbarung scheiterte, ist nach der neuen HOAI aufgrund einer Leistungsvereinbarung ohne Honorarvereinbarung das ortsübliche angemessene Honorar durchsetzbar.

Bei getroffener (mündlicher) Leistungsvereinbarung für besondere Leistungen und gleichzeitig fehlender Honorarvereinbarung richtet sich das zu zahlende Honorar nach der ortsüblichen Höhe des Honorars für solche Leistungen.

Hinweise zur Honorarabrechnung:

Fehlt also bei getroffener Leistungsvereinbarung die zugehörige

Honorarvereinbarung ist die ortsübliche Honorarhöhe die angemessene durchsetzbare Vergütung. Im Regelfall lässt sich diese Vergütung anhand des erforderlichen Zeitaufwandes und des angemessenen Stundensatzes nachvollziehbar (prüfbar) ermitteln.

Begleitende Rechtsprechung:

Das nachfolgende Urteil des OLG Brandenburg hat sich dieser Fragestellung bei einem öffentl. Auftraggeber gewidmet und folgende Entscheidung (noch nach alter HOAI) getroffen, die aber auf die neue HOAI wegen der grundlegenden Bedeutung auch anwendbar ist:

Wenn sich die Gemeindeverwaltung auf die Unwirksamkeit des Architektenvertrags beruft und sich dabei auf einen Verstoß der Formvorschriften mangels ordnungsgemäßer Vertretung der Gemeinde (z.B. fehlendes Vier-Augen-Prinzip oder fehlende ordnungsgemäße Entscheidung der Entscheidungsgremien der Gemeinde), muss die Gemeinde nach den gesetzlichen Regelungen der ungerechtfertigten Bereicherung Schadensersatz an den Planer leisten, falls die Planungsleistungen verwertet wurden.

Die Höhe des so zu leistenden Schadensersatzes an den Planer ergibt sich aus der ortsüblichen Höhe der Vergütung.

Tipp: Falls besondere Leistungen im Streit stehen ist die ortsübliche Vergütung anhand von Arbeitsstundenbelegen und einem angemessenen Stundensatz ermittelbar. Da die neue HOAI auch keine Stundensätze mehr regelt, können die ortsüblichen Stundensätze die im Planungsbüro tatsächlich anfallen angesetzt werden. Quelle: OLG Brandenburg, Urteil vom 27.05.2010 – Aktenzeichen: 5 U 193 / 08

Artikel des Monats März 2011

Eingriff in tragende Bauteile: Ohne Tragwerksplaner, ohne Prüfsingenieur ?

Beim Bauen im Bestand stellen sich für die Objektplaner häufig die folgenden Fragen: Wann muss dem Auftraggeber die Einschaltung eines Tragwerksplaners empfohlen werden? Bei welchen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz ist eine öffentlich rechtliche Genehmigung durch einen Prüfsingenieur erforderlich?

Anhand eines vorliegenden aktuellen Falles wird aufgezeigt, dass diese zunächst unscheinbar anmutenden Themen erhebliches Risikopotential bergen. Kleine Eingriffe können erhebliche Haftungsrechtliche Folgen haben, obwohl nicht mal ein Baumangel vorliegt.

Der Fall: Im Zuge eines Umbaues sollten ein Deckenbalken eines vorhandenen Daches ersetzt und eine Mittelpfette eines vorhandenen Daches in ihrer Lage verschoben werden. Die Ausführungsplanung lag vor, das ausführende Unternehmen hatte den Auftrag die Arbeiten auszuführen.

Das Unternehmen meldete jedoch Bedenken an und verweigerte die Bauausführung. Das Unternehmen begründete seine Verweigerung damit, dass es an einem geprüften Standsicherheitsnachweis (Prüfstatik) für die Arbeiten am vorhandenen Dach fehlt. Falls die Firma dennoch ausführen würde, hätte sie ein erhöhtes zivilrechtliches Haftungsrisiko zu tragen (Ordnungswidrigkeit). Außerdem sei eine Ausführung nach den Vorschriften der Berliner Bauordnung nicht zulässig ohne geprüften Standsicherheitsnachweis, was einen Verstoß gegen öffentliches Baurecht bedeute und einen Bußgeldbescheid bewirke.

Der Auftraggeber hielt die Eingriffe in das Dachtragwerk für normale Instandsetzungen bei denen zwar ein Tragwerksplaner beteiligt sein soll, jedoch keine Einschaltung eines Prüfsingenieurs notwendig sei. Er setzte deshalb dem Bauunternehmen eine Frist zur Arbeitsaufnahme, die fruchtlos ablief. Anschließend kündigte der Auftraggeber den Vertrag nach VOB/B fristlos. Der gekündigte Auftragnehmer machte Schadensersatzforderungen geltend.

Er war der Auffassung, dass die Kündigung zu unrecht erfolgte, weil seine Auffassung in Bezug auf den geprüften Standsicherheitsnachweis den Anforderungen der Bauordnung Berlin entspricht.

Zunächst wurden im Gerichtsverfahren wichtige Hinweise zur Einschaltung des Tragwerksplaners bei Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz gegeben. Das Kammergericht Berlin hat mit Urteil vom 23.04.2010 (Az.: 6 U 30/09) klargestellt, dass die Notwendigkeit einer Tragwerkplanung beim Bauen im Bestand u. a. bei

- Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands durch Änderungen tragender oder lastaufnehmender Bauteile,
- Eingriffen in das statische Gefüge, z.B. Ersatz eines tragenden Holzbalkens durch einen örtlich versetzt angeordneten Stahlträger,
- Veränderungen tragender Bauteile in ihrer örtlichen Lage

besteht. Für jedes der vorgenannten Kriterien ist eigenständig zu prüfen, ob es zutrifft. Bejahendenfalls ist der Tragwerkplaner einzuschalten. Der Objektplaner hat darüber den Auftraggeber zu informieren und entsprechend zu beraten.

Im 2. Schritt hat das Gericht die Frage der Notwendigkeit einer Genehmigung durch einen Prüfsachverständigen (Prüfstatik) geprüft. Dabei ist einiges zutage gekommen, was bisher nicht selten beim Bauen im Bestand unterschätzt wurde. Die Berliner Richter haben sich die Bauordnung des Landes Berlin vorgenommen und die Notwendigkeit einer Genehmigung geprüft. In der Bauordnung ist gemäß §62 geregelt, dass Instandhaltungsarbeiten genehmigungsfrei sind. Die Richter haben jedoch die Eingriffe in das vorhandene Tragwerk, nämlich

- Entfernung eines Holzdeckenbalkens, Ersatz durch einen Stahlträger,
- Änderungen der Baustoffe im betreffenden Deckenfeld,
- Verschiebung der Mitteldachpfette,
- Herstellung von 2 neuen Wandauflagern für Deckenlasten

nicht mehr als Instandhaltungsarbeiten, sondern als Umbau eingestuft, mit der Folge, dass es sich um genehmigungspflichtige Leistungen handelt. Auch die vielen Ausnahmetatbestände, die in der Bauordnung aufgeführt sind, greifen nicht. So war auch die Tatsache, dass es sich nicht um eine Nutzungsänderung handelte, nicht relevant.

Da jedes Bundesland eine andere Bauordnung hat, sollten Sie selbst Prüfen, inwieweit hier ein Risiko besteht.

Eingriffe in das bestehende Tragwerk und planerische Nutzungsänderungen können bauordnungsrechtlich unterschiedliche Genehmigungsfälle sein. Bauarbeiten für die zwar kein Bauantrag für die Objektplanung notwendig ist müssen nämlich nicht gleichzeitig auch in Bezug auf die Tragwerksplanung genehmigungsfrei sein.

Fazit: Der Bauherr war vom Planungsbüro offenbar schlecht beraten. Er verlor das Gerichtsverfahren und musste wegen der unberechtigten Kündigung des Bauunternehmers Schadensersatz leisten.

Artikel des Monas Januar 2011

Pauschalhonorare und neue HOAI 2009

Auch nach der neuen HOAI sind Pauschalhonorare für Leistungen aus den Leistungsbildern und für Besondere Leistungen kein Problem. Dabei sollten jedoch 2 Fallkonstellationen unterschieden werden:

1. Leistungen aus den Leistungsbildern

Hier gilt Folgendes: Wie bei der alten HOAI sind Pauschalhonorare für Leistungen aus den jeweiligen Leistungsbildern schriftlich bei Auftragserteilung zu vereinbaren. Denn es handelt sich hier um Abweichungen der Honorare vom Mindestsatz. Zwischen dem Mindestsatz und dem Höchstsatz sind die Honorare frei vereinbar, aber die Schriftform ist gemäß §7 Abs. 6 HOAI zu wahren. Schriftform bedeutet in diesem Zusammenhang, 2 Unterschriften auf einer Urkunde. Liegt eine so vereinbarte Pauschale innerhalb der vorgenannten Grenzen, ist sie wirksam. Bei fehlender Einhaltung des Schriftformerfordernisses gilt entweder der Mindestsatz oder der Höchstsatz (wenn die Pauschale oberhalb des Höchstsatzes vereinbart wurde). Der Bundesgerichtshof hat diese Vorgehensweise mit folgender Begründung gebilligt: „ Innerhalb des Spielraumes zwischen Mindest- und Höchstsatz sind die Vertragspartner in der Honorarvereinbarung frei, soweit die sonstigen Regelungen (z.B. Schriftformerfordernis bei Auftragserteilung) eingehalten werden.“ Ob eine Unter- oder Überschreitung vorliegt, kann anhand einer Vergleichsrechnung leicht nachgeprüft werden.

2. Frei zu vereinbarende Honorare

Gemäß §3 Abs. 3 HOAI ist das Honorar für Besondere Leistungen frei vereinbar. Auch bei Besonderen Leistungen sollte immer für jede besondere Leistung jeweils eine präzise

- Leistungsvereinbarung sowie
- zugehörige Honorarvereinbarung

getroffen werden. Mit dieser Vorgehensweise ist für jede Leistungsvereinbarung das zugehörige Honorar transparent. Eine Vermischung mit Honoraren aus den Leistungsbildern oder anderen Besonderen Leistungen wird vermieden. Bei Leistungsänderungen kann das zu ändernde Honorar entsprechend zur Leistungsvereinbarung verändert werden. Falls eine Honorarvereinbarung zur Leistungsvereinbarung scheitert, rückt die Leistungsvereinbarung noch weiter in den Focus. Denn diese Vereinbarung ist bindend. Bei Scheitern einer Honorarvereinbarung zur (mündlichen) Leistungsvereinbarung sollte ein sog. Kaufm. Bestätigungsschreiben verwendet werden, um zunächst die Leistungsvereinbarung

sicher und inhaltlich nachvollziehbar zu gestalten. Bei getroffener Leistungsvereinbarung für besondere Leistungen und fehlender Honorarvereinbarung richtet sich das zu zahlende Honorar gemäß BGB nach der ortsüblichen Höhe des Honorars für solche Leistungen. Diese ortsübliche angemessene Vergütung kann z.B. anhand des erforderlichen Zeitaufwandes und des angemessenen Stundensatzes nachvollziehbar (prüfbar) ermittelt und abgerechnet werden. Sollte der AG dem nicht zustimmen, hat er qualifizierte Rügen vorzubringen. Ein pauschales und allgemeines Bestreiten der Höhe des so ermittelten Honorars reicht dann nicht mehr aus. Damit besteht mit der neuen HOAI auch bei schriftlicher oder mündlicher Leistungsvereinbarung ohne gleichzeitige Honorarvereinbarung ein Honoraranspruch auf angemessenes Honorar für besondere Leistungen. Sonderfall öffentl. AG's: Hierzu liegt ein beispielhaftes Urteil des OLG Brandenburg vor, bei dem die Frage der Beauftragung dem Grunde nach behandelt wird. Der Leitsatz in Kurzform:

Eine Gemeinde kann sich - falls die Planungsleistungen verwertet wurden - nicht auf die Unwirksamkeit des Architektenvertrags berufen, mit der Begründung, dass ein Verstoß der Formvorschriften (z.B. fehlendes Vier-Augen-Prinzip oder fehlende ordnungsgemäße Entscheidung der Entscheidungsgremien der Gemeinde vorliegt. Die Höhe des so zu leistenden Schadensersatzes (Honorar) an den Planer ergibt sich aus der ortsüblichen Höhe der Vergütung. In diesem Fall der Mindestsätze.

Artikel des Monats Dezember 2010

Umbauten – anrechenbare Kosten

Mit der neuen HOAI sind die in der Vergangenheit Entsorgungskosten in Bezug auf die Anrechenbarkeit neu geregelt. Folgende Maßgaben sind zunächst zu beachten, um von einer Anrechenbarkeit von Entsorgungskosten auszugehen:

1. Der Vertragsgegenstand der Gebäudeplanung umfasst die Maßnahmen, die Gegenstand der Kostengruppe 300 sind (die Kosten der Materialentsorgung gehören zur Kostengruppe 396).
2. Vertragsinhalt ist der Leistungsumfang gemäß dem Leistungsbild zur Gebäudeplanung in Anlage 11 zur HOAI (Gebäudeplanung).

Ermittlung der anrechenbaren Kosten in der neuen HOAI geregelt

Mit der neuen HOAI ist bezüglich der Materialentsorgung die Anrechenbarkeit klar geregelt. Zunächst wird in §4 Abs. 1 HOAI n.F. geregelt, dass bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten die DIN 276/08 ermittelt werden. In §32 HOAI wird geregelt, dass die Kosten der Baukonstruktion zu den anrechenbaren Kosten gehören. Gemäß DIN 276/08 werden die Kosten der Kostengruppe 300 als Baukonstruktion bezeichnet. Damit ist die Kostengruppe 396 (Materialentsorgung) als Bestandteil der anrechenbaren Kosten in der HOAI geregelt.

Dem Wortlaut der Definition der Kostengruppe 396 nach gehören zu diesen Kosten die Materialentsorgungskosten. Dazu zählen dieser Beschreibung zufolge nicht nur die Transportkosten der Materialentsorgung, sondern auch die Deponiekosten als Bestandteil der Materialentsorgung.

Regelung bei Technischen Anlagen entspricht der bezügl. Gebäude Sinngemäß in gleicher Weise ist die Anrechenbarkeit bei der Planung und Bauüberwachung der Technischen Anlagen mit der Kostengruppe 400 (betreffend alle Anlagengruppen) geregelt. In der Kostengruppe 400 ist die Materialentsorgung in Kostengruppe 496 geregelt. Die dort in der Kostenberechnung anfallenden Kosten gehören bei der Gebäudeplanung unter Beachtung der sog. 25%-Regelung in § HOAI ebenfalls zu den anrechenbaren Kosten bei der Gebäudeplanung.

Sonderfall durch Begrenzung des Vertragsgegenstandes Wird ein spezielles Fachbüro mit der Planung und Bauüberwachung der Schadstoffentsorgung beauftragt und führt seine Leistungen einschließlich der Überwachung der baulichen Entfernung der Schadstoffe vor Beauftragung des Architekten durch, kommt es auf den Vertragsinhalt bei der Gebäudeplanung an. Wenn der Architekt also nach Vertrag ein von Schadstoffen bereits befreites Gebäude vorfindet, dann gibt es auch keine anrechenbaren Kosten in der Kostengruppe 396.

Artikel des Monats Oktober/November 2010

Textliche Bezeichnungen in Plänen und mögliche Haftungsfolgen

Unzutreffende Nutzungsbezeichnungen in den Entwurfsplänen, die zur Baugenehmigung oder zu sonstigen Anträgen (z.B. Förderanträge) eingereicht werden, können gelegentlich zu größeren Schwierigkeiten führen. Wir zeigen heute einige Grenzfälle und deren Folgen auf.

Beispiel für die Bedeutung von Raumbezeichnungen Ein Keller der planerisch nicht zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehen ist, aber in den Zeichnungen Nutzungsbezeichnungen enthält, die auf Aufenthaltsräume (z.B. Musikraum, Übungsraum ...) hinweisen, kann bei der Beurteilung, ob ein Planungsmangel vorliegt eine große Rolle spielen.

Denn an dieser Nutzung orientieren sich oftmals die Technischen Anforderungen an die Baukonstruktion (z.B. Feuchteschäden durch zu geringe Innenraumtemperatur.) und die Technische Ausrüstung (z.B. Heizung), die später bei der Frage ob ein Planungsmangel vorliegt eine Rolle spielen.

Öffentlich rechtliche Bedeutung von Nutzungsbezeichnungen

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit Urteil vom 15.01.2010 (Az.: V ZR 40/09) mit einem Fall befasst, bei dem es um die Nutzungsbezeichnung in Genehmigungsplänen ging. Im vorliegenden Fall ging es um ein Gebäude mit unterschiedlichen Teileigentumseinheiten. Die meisten Teileigentumseinheiten waren Eigentumswohnungen. Im Erdgeschoss hatte die Genehmigungsplanung des Architekten eine Teileigentumseinheit mit der Bezeichnung „Cafe“ vorgesehen. Später wollte der Eigentümer seinen Teileigentumsanteil als Speiselokal mit Schankwirtschaft nutzen. Mit einer Klage wollte ein anderer Eigentümer unterbinden, dass das Erdgeschoss als Speisegaststätte genutzt wird, konkret wollte er verhindern, dass das Erdgeschoss zu anderen Zwecken als einem Cafe genutzt wird.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Planeintragungen in der Genehmigungsplanung in diesem Fall keine bindende Wirkung in Bezug auf die Zulassung einer späteren Umnutzung ausüben. Nach dem Urteil des BGH ist jeder Teileigentümer berechtigt, mit seinem Teileigentum nach Belieben umzugehen. Er darf jedoch nicht die Rechte Dritter einschränken und nicht gegen das Bauordnungsrecht verstoßen. In diesem Rahmen besteht Nutzungsfreiheit.

Bindend für Nutzungsrechte ist hingegen der Inhalt der Teilungserklärung, der Bestandteil der Grundbucheintragung ist. Die Auslegung des Inhalts der Teilungserklärung ist maßgebend. Die Planeintragungen in den Bauantragszeichnungen haben gegenüber der Teilungserklärung nur nachrangige Bedeutung. Die Festlegungen der Teilungserklärung sind bindend.

Können Planbezeichnungen zu Subventionsbetrug führen ? Unzulässig ist das Erschleichen von Subventionen (z.B. ehemalige Eigenheimzulage) durch bewusst unvollständige Planeintragungen. Das hat das Finanzgericht Brandenburg mit Beschluss vom 28.08.2009 (Az.: 11 V 11151/09) klargestellt.

Artikel des Monats im September 2010

Vertragliche Vereinbarungen zu Baukosten rücken bei Planungsverträgen immer mehr in den Blickpunkt. Wir haben auf vielfache Anfragen reagiert und für Sie nachstehend eine Reihe wichtiger Gerichtsentscheidungen im Telegrammstil als Teil 1 einer 2-teiligen Serie zusammengestellt. Die Zusammenfassung ist so strukturiert: Überschrift mit Stichwort, Leitsatz, Aktenzeichen.

Aus der nachfolgenden Übersicht ist erkennbar, dass längst nicht jede Kostenüberschreitung zu unmittelbaren Schadensersatzansprüchen führt. Im Oktober folgt Teil 2 unserer Zusammenstellung.

Beachten Sie bitte, dass sich die Gerichtsurteile immer auf spezielle Sachverhalte und Fälle beziehen. Der gesamte Sachverhalt kann aus Platzgründen hier nicht abgedruckt werden. Deshalb muss jeder Einzelfall auch einzelfallorientiert behandelt werden.

Wie kostengünstig der Architekt eigentlich planen muss

Leitsatz: Der Architekt ist nicht verpflichtet, Details einer größeren Wohnanlage so zu planen, dass die objektiv kostengünstigste Lösung erreicht wird. OLG München, Urteil vom 08.06.2004 - 13 U 5690/03

Muss der Architekt so kostengünstig wie möglich bauen?

Leitsatz: Eine allgemeine Verpflichtung des Architekten, in jeder Hinsicht die Vermögensinteressen des Bauherrn wahrzunehmen und "so kostengünstig wie möglich" zu bauen, besteht nicht. OLG Hamburg, Urteil vom 07.11.2003 - 1 U 108/02; BauR 2004, 687

Beratungspflichten im Bereich Kostentransparenz

Leitsätze: 1. Der Architekt muss seinen Bauherrn unverzüglich benachrichtigen, sobald erkennbar wird, dass die zu erwartenden Baukosten überschritten werden. 2. Diese Informationspflicht ist unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt der Architekt die Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung erbringt. BGH, Urteil vom 03.07.1997 - VII ZR 159/96; BauR 1997, 1067

Architektenplanung ohne Kostenplanung ist unbrauchbar

Leitsätze: 1. Fehlt eine ordnungsgemäße Kostenberechnung beim Entwurf, so ist die weitere Planung des Architekten unbrauchbar und nicht zu vergüten. 2. Eine unbrauchbare Kostenberechnung kann den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Architektenvertrages (vorherige Nachfristsetzung) berechtigen. OLG Köln, Urteil vom 19.01.1996 - 19 U 185/94

Bausummengarantie des Architekten ist absolute Ausnahme

Leitsatz: Eine Bausummen- oder Baukostengarantie des Architekten kann nur ganz ausnahmsweise angenommen werden. Nicht einmal die Zusage des Architekten, für

den Fall der Überschreitung einer Kostengrenze die Mehrkosten selbst zu tragen, kann ohne weiteres als Garantie verstanden werden. OLG Celle, Urteil vom 30.01.2002 - 7 U 89/97 BGH, Beschluss vom 13.02.2003 - VII ZR 89/02 (Revision nicht angenommen)

Einfaches Behaupten einer Kostenobergrenze nicht ausreichend

Leitsatz: Ein "Berücksichtigen" von Kostenvorstellungen ist nicht mit der Pflicht gleichzusetzen, sich jedem vom Bauherrn erwünschten Kostenrahmen zu unterwerfen oder hierfür im Sinne einer Kostenobergrenze einstehen zu müssen. OLG Köln, Urteil vom 30.04.2008 - 17 U 51/07

Beratungspflicht Planer muss auf wirtschaftliche Risiken hinweisen

Leitsätze: 1. Der Architekt muss im Rahmen der Vorplanung (Leistungsphase 2) die finanziellen Möglichkeiten des Auftraggebers erkunden und dementsprechend den wirtschaftlichen Rahmen des Bauprojekts abstecken. 2. Der Architekt muss den Auftraggeber auf wirtschaftliche Risiken aus dem Spannungsverhältnis zwischen kalkulierten Baukosten und Finanzierung des Bauvorhabens hinweisen. 3. Der Auftraggeber muss sich trotz unzureichender Hinweise des Architekten ein Mitverschulden anrechnen lassen, wenn er erkennbar risikobehaftete, wirtschaftlich ungünstige Entscheidungen trifft. OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.12.2003 - 21 U 24/03; BauR 2004, 1024

Feste Kostenobergrenze im Architektenvertrag?

Leitsätze: 1. Gegen die Vereinbarung einer festen Kostenobergrenze in einem Architektenvertrag spricht, dass der Auftraggeber einer nachfolgenden höheren Kostenschätzung nicht entgegentritt, sondern diese akzeptiert. 2. Aus den Angaben im Bauantrag zu den voraussichtlichen Baukosten ist nicht herzuleiten, dass die Parteien eines Architektenvertrages eine Kostenobergrenze vereinbart haben. OLG Celle, Urteil vom 28.09.2006 - 14 U 201/05

Was ist eine konkludent vereinbarte Kostengrenze ?

Leitsatz: Eine konkludent vereinbarte Baukostengrenze liegt vor, wenn der Architekt seine Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung an die Finanzierungsvorgaben des Bauherrn anpasst und der Auftraggeber ihn erst anschließend aufgrund einer den kostenmäßigen Vorgaben entsprechenden Kostenschätzung mit der (weiteren) Planung beauftragt. OLG Frankfurt, Urteil vom 14.12.2006 - 16 U 43/06; BauR 2008, 555 nachfolgend:
BGH, 26.07.2007 - VII ZR 4/07 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Folgen einer nicht eingehaltenen Kostenobergrenze ?

Leitsätze: 1. Hält die Planung eine wirksam vereinbarte Kostengrenze nicht ein, verliert der Architekt seinen Honoraranspruch und muss die geleisteten Abschlagszahlungen zurückzahlen. 2. Die nutzlos aufgewendeten Genehmigungsgebühren für das Baugenehmigungsverfahren sind vom Architekten zu erstatten. OLG Naumburg, Urteil vom 14.10.2003 - 11 U 1610/97; BauR 2005,

BGH, Beschl. v. 30.09.2004 - VII ZR 318/03

Bausummenüberschreitung: Schadensersatz bei 30% Überschreitung möglich

Dem Bauherrn kann danach ein Schadensersatzanspruch gegen den Architekten auch dann zustehen, wenn sich trotz fehlender Vereinbarung einer Kostenobergrenze die Baukostensteigerung bei einer Altbausanierung innerhalb des Toleranzrahmens von 30% bewegt. BGH mit Beschluss vom 28.06.2007 - VII ZR 107/06

Bausummenüberschreitung: Haftet der Architekt?

Leitsatz: Der Architekt haftet trotz eines verbindlich vorgegebenen Kostenrahmens nicht für Bausummenüberschreitungen, soweit die Kostensteigerungen zum Beispiel auf einem späteren Baubeginn, auf vom Bauherrn selbst ausgeführten Arbeiten oder auf von diesem gewollten Umplanungen beruhen. OLG Celle, Urteil vom 30.01.2002 - 7 U 89/97

BGH, Beschluss vom 13.02.2003 - VII ZR 89/02 (Revision nicht angenommen)

Toleranzrahmen von 30% bei gemeinsamer Kostenvorstellung!

Leitsätze: 1. Ein Schadensersatzanspruch wegen Fehlen eines Kostenanschlags oder wegen einer fehlenden oder fehlerhaften Kostenkontrolle setzt voraus, dass dem Architekten zuvor vergeblich eine Frist mit Ablehnungsandrohung gesetzt worden ist (soweit eine Fristsetzung noch Sinn macht). 2. Auch bei einer gemeinsamen Kostenvorstellung ist dem Architekten bei Überschreiten der Baukosten ein Toleranzrahmen zuzubilligen, der im konkreten Fall bei etwa 30% anzusiedeln ist.

OLG Schleswig, Urteil vom 24.04.2009 - 1 U 76/04 (nicht rechtskräftig)

Artikel im August 2010

Rechnungsprüfung und Vertragserfüllungssicherheiten: Vermeiden Sie Risiken

Bei der Prüfung von Rechnungen der Baufirmen im Zuge der Leistungsphase 8 treten immer wieder Probleme auf, die jetzt vom Oberlandesgericht Hamm und dem Bundesgerichtshof thematisiert und geklärt wurden. Es geht dabei um die Frage inwieweit Vertragserfüllungsbürgschaften und Sicherheiten bei der Rechnungsprüfung und Feststellung des Auszahlungsbetrags durch das Architekturbüro berücksichtigt werden müssen, wenn das Architekturbüro bei den entsprechenden Stellen des Bauvertrags (z.B. durch LV-Erstellung incl. dieser Passagen) mitgewirkt hat. Auf die Sicherheitsleistungen kommt es immer an, wenn

- Mangelbeseitigungen mit Inanspruchnahmen,
- Ersatzvornahmen während der Vertragsausführung,
- Insolvenzen,
- Zinsen für vergessene Sicherheitseinbehalte

anstehen. Dabei geht es nicht ausschließlich um die Höhe von Sicherheitsleistungen, sondern vielmehr um evtl. Ansprüche des Auftraggebers gegen den Planer, wenn Sicherheitsleistungen nicht berücksichtigt wurden. Mit Beschluss vom 04.03.2010 (Az.: VII ZR 185/08) hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Oberlandesgerichts Hamm mit dem Aktenzeichen 21 U 78/07 rechtskräftig werden lassen, in welchem Folgendes klargestellt wurde:

Wenn der Architekt bei der Bauvertragsgestaltung mitgewirkt hat, muss er im Rahmen seiner Rechnungsprüfung feststellen inwieweit vertraglich vereinbarte Sicherheiten bei der Ermittlung des Rechnungsauszahlungsbetrags berücksichtigt werden müssen. Außerdem wurde klargestellt, dass es bei dieser Berücksichtigung im Einzelnen auf den Vereinbarungstext ankommt, so dass die Berücksichtigung sich genau auf den Vereinbarungsinhalt bezieht (z.B. 5% der Auftragssumme mit oder ohne Nachträge). Dazu folgende Beispiele:

1. Beispiel:

Bezieht sich die Vereinbarung zur Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft im Bauvertrag auf die Auftragssumme einschl. von Nachträgen, dann muss der Umfang der Sicherheit bei Nachtragsvereinbarungen mit Kostenerhöhungen jeweils entsprechend angepasst werden. Alternativ ist bei unzureichender Bürgschaftshöhe ein ergänzender Einbehalt dem Auftraggeber vorsorglich (durch entsprechenden Rechnungsprüfungsvermerk) bis zur Anpassung der Sicherheit zu empfehlen.

2. Beispiel:

Liegt trotz Vereinbarung im Bauvertrag keine Vertragserfüllungsbürgschaft vor, dann

ist ein entsprechender Rechnungsabzug dem Auftraggeber vorsorglich zu empfehlen, in Verbindung mit dem Hinweis, die Bürgschaft nochmals anzufordern.

Artikel im Juli 2010

Zinsschäden gegen Planungsbüros kaum durchsetzbar

Häufig wird die Frage gestellt ob und wenn ja inwieweit Zinsschäden gegen Planungsbüros durchgesetzt werden können. Die Frage kommt z.B. bei zu großzügigen Abschlagsrechnungsbeträgen oder bei Zwischenfinanzierungsproblemen des Auftraggebers auf. Der nachfolgende Fall zeigt, dass nur geringe Möglichkeiten der Aufrechnung mit Honorar bestehen.

Bei einem öffentlich geförderten Projekt stockten die Zahlungen des Fördermittelgebers an den Bauherrn während der Projektdurchführung. Der Fördermittelgeber verlangte bereits während der Abwicklung Zwischennachweise und Abrechnungsbelege. Aufgrund einer verzögerten Bauabrechnung der Rohbauarbeiten (durch das Planungsbüro) wurden die Fördermittelraten zunächst zurückgestellt.

Der Bauherr musste zur Sicherstellung der Zwischenfinanzierung einen Kredit aufnehmen um die zurückgestellten Raten auszugleichen. Die dafür erforderlichen Zinsen machte der Auftraggeber gegenüber dem Planungsbüro geltend. Der Auftraggeber hat die Auffassung vertreten, dass die verzögerte Abrechnung der Rohbauarbeiten die zusätzliche Zwischenfinanzierung notwendig machte. Diese Auffassung wurde nicht bestritten, denn der Bauherr erhielt die geprüfte Rechnung des Rohbaues erst mit jahrelanger Verspätung.

Die verzögerte Abrechnung war unstrittig. Der Bauherr scheiterte dennoch an einer schlüssigen Darlegung des entstandenen Zinsschadens. Die Richter stellten fest, dass eine nachvollziehbare Berechnung eines Zinsschadens die Berücksichtigung folgender Kriterien erfordert:

- Beleg wonach die zusätzlichen Zinsen ausschließlich zur Zwischenfinanzierung der verzögerungsbedingt zusätzlichen Finanzierung notwendig war (keine Überschneidung mit anderen finanziellen Notwendigkeiten),
- Nachvollziehbare Darstellung, wonach nur die Fördermittelraten aus der zusätzlichen Zwischenfinanzierung bestritten wurden und nicht Eigenanteile (für die kein Zinsschaden entstanden war),
- Zahlungsdaten mit Betrag und Datum der Zahlungen (an baubeteiligte) für die der Kredit notwendig war,
- Zinssätze der Kreditfinanzierung,
- Rückzahlungsdaten (stufenweise Rückführung des Kredits) mit fallenden Zinslasten je Rückzahlung

Die Richter gingen noch weiter indem sie entsprechende nachvollziehbare Buchungen in der Bauhaltung des Bauherrn einsehen wollten, um die

Artikel des Monats Juni

Wann liegt nach der neuen HOAI ein Umbau und wann eine Instandsetzung vor?

Umbau wird höher honoriert als Instandsetzung: Dieses Thema gilt für alle Planbereiche und wird bedeutend vor dem Hintergrund der Abgrenzung von Instandsetzungen einerseits und Umbauten andererseits.

Das Honorar bei Instandsetzungen liegt in der Regel aufgrund des Zuschlags gemäß §36 HOAI niedriger (Zuschlag in Leistungsphase 8) als das vergleichbare Honorar bei Umbauten (Zuschlag in allen Leistungsphasen).

Während nach der alten HOAI die Abgrenzung teilweise strittig war, hat die neue HOAI eine wesentliche Vereinfachung der Abgrenzung vorgenommen.

Die Änderung in der neuen HOAI:

In §3 Nr. 5 der alten HOAI wurde der Umbau noch als Umgestaltung eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand definiert. Die neue HOAI hingegen definiert Umbauten klarer und in Bezug auf die Abgrenzung zu Instandsetzungen einfacher.

In §2 Nr. 6 der neuen HOAI sind Umbauten als Umgestaltungen mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand definiert. Der Begriff „wesentlich“ ist dabei gestrichen worden. Danach sind Umbauten nach der neuen HOAI nicht mehr von „wesentlichen“ Eingriffen abhängig, sondern nur noch von Eingriffen.

Der Wegfall des Begriffs „wesentlich“ führt zu einer deutlichen Vereinfachung der Abgrenzung und zu einer klaren möglichen Definition im Tagesgeschäft. Nun liegen bereits bei Eingriffen in die Konstruktion oder den Bestand Umbauten vor.

Diese Neuregelung hat auch zur Folge, dass Instandsetzungen in der Zukunft nur noch in deutlich geringerer Anzahl auftreten werden, denn viele Maßnahmen, die nach der alten HOAI noch als Instandsetzungen galten, sind nach der Neuregelung als Umbau einzustufen. Für das Bauen im Bestand ist diese eindeutige Neuregelung zu begrüßen.

Diese Regelung ist im allgemeinen Teil der HOAI enthalten und wird somit für alle Einzelregelungen wie oben erwähnt anzuwenden sein.

Nächste Ausgabe:

Änderungshonoraranspruch nach der neuen HOAI; Änderungshonorar leichter durchsetzbar.

Artikel des Monats April 2010

Honorarsicherheit: Aufatmen für Subplaner

Subplaner hatten in der Vergangenheit oft das Nachsehen, wenn der Generalplaner das entsprechende Honorar von seinem Auftraggeber erhalten hat und es im 2. Schritt um Honorardurchsetzung gegenüber dem Generalplaner ging. Das Landgericht Magdeburg hat die Lage für Subplaner deutlich verbessert, indem es klärte, dass die gesetzlichen Regeln des §641 Abs. 2 BGB auch für Generalplaner und Subplaner gelten. Das Landgericht urteilte, dass der Generalplaner den Honoraranteil den er für erbrachte Leistungen erhält, die der Subplaner für ihn erbracht hat, an den Subplaner weiterleiten muss. Das gilt auch für das anteilige Honorar für nachträglich vereinbarte Planungsänderungen, die zwischen dem Generalplaner und seinem Auftraggeber einerseits und dem Generalplaner mit seinem Subplaner andererseits vereinbart wurden. Der Generalplaner hat damit die Pflicht erhaltene Honorare die Leistungen seiner Subplaner betreffen, ohne Wenn und aber durchzureichen. Urteil LG Magdeburg v. 21.08.2008 (Az.: 31 O 77/08)

Bauleitung Aktuell: schmerzhaft Fehler in der Rechnungsprüfung

Fehler in der Rechnungsprüfung können auch nach sehr langer Zeit noch unangenehm werden. Der Fall: Einem Ingenieurbüro passiert ein Rechenfehler bei der Prüfung einer Abschlagszahlung, es wird zuviel Geld an den Auftragnehmer gezahlt. Dem Auftraggeber, der die Bauleitung mit Rechnungsprüfung beauftragt hat, müssen Abrechnungsfehler nicht auffallen, denn er darf sich auf den Rechnungsprüfer verlassen. Nachdem die Sache aufgefallen ist, verklagt der Auftraggeber den Ingenieur auf Schadensersatz. Der ausführende Auftragnehmer war zwischenzeitlich insolvent geworden und stand als Rückforderungsadressat nicht mehr zur Verfügung. Der Ingenieur haftete damit gesamtschuldnerisch für die gesamte Überzahlung. Urt. V. OLG Hamm vom 07.08.2008 (Az.: 21 U 78/07)

Pflicht bei Planungsbeginn: Kurze Intervalle bei Abschlagsrechnungen

Viele Planungsbüros geraten unverschuldet in wirtschaftliche Schwierigkeiten, weil sie die Honorarabrechnungen in zu großen zeitlichen Intervallen einreichen. Wird dann nicht sofort gezahlt, besteht ein großes Problem. Viele Büros haben in dieser Lage auf die Eintragung einer Bauhandwerkersicherheitshypothek gesetzt und sich so ihr Honorar doch noch erzwungen. Dieser Weg ist jetzt deutlich erschwert. Denn das Oberlandesgericht Hamburg hat mit Beschluss vom 18.03.2009 (14 W 24/09) dieses Problem noch verschärft, indem es beschlossen hatte, dass auch die Eintragung einer Bauhandwerkersicherheitshypothek gemäß §648 BGB nicht zulässig ist, wenn mit der Bauausführung noch nicht begonnen wurde. Der Fall: Ein Architekt hatte umfassende Vorleistungen erbracht. Die Bauvoranfrage wurde vom Bauamt positiv beschieden. Die Vorleistung betrug ca. 268.000 €. Der Auftraggeber hatte zwischenzeitlich entschieden, das Baugrundstück an einen anderen Investor zu verkaufen. Der Architekt beantragte in Kenntnis seiner schwindenden Chancen noch zu seinem

Artikel des Monats im Dez / Jan 2010

Ermittlung der Höhe des Umbauschlags nach der neuen HOAI

Die neue HOAI bringt eine ganze Reihe von neuen Regelungen zur Höhe des Honorars mit sich. Eine sehr wichtige Änderung besteht im Wegfall der bisherigen anrechenbaren Kosten aus der mitverarbeiteten vorhandenen Bausubstanz als Honorarbemessungsgröße. Als Ausgleich dafür hat die neue HOAI eine Bandbreite des Umbauschlags von bis zu 80% vorgesehen. Das bedeutet, dass der neue Umbauschlag unter Berücksichtigung der bisherigen Regelung nach § 10 (3a) HOAI zu dimensionieren ist. Das sieht auch die amtliche Begründung zur HOAI so vor. Eine solche Vereinbarung ist aber auf das Einvernehmen der Vertragsparteien angewiesen, weil der Umbauschlag der Höhe nach nicht einseitig festgelegt werden kann.

Um hier zu einer fachgerechten Höhe des Umbauschlags zu gelangen, bewährt sich die „kalkulatorische“ Zuhilfenahme der bisherigen Regelung. Denn aus der Honorarhöhe unter Berücksichtigung der alten Regelung nach §10 (3a) kann der neue Umbauschlag leicht nachvollziehbar durch Vergleichsbetrachtung ermittelt werden. Damit erreicht man die vom Ordnungsgeber gewollte Zusammenfassung der beiden alten umbaubedingten Honorarregelungen in rechnerisch einfach nachzuvollziehender Weise.

Die Vergleichsbetrachtung sieht zunächst in einem 1. Schritt eine Honorarvorausbemessung zur Vertragsanbahnung die Einbeziehung der Kosten aus mitverarbeiteter vorhandener Bausubstanz vor und ergibt ein angemessenes Honorar unter Berücksichtigung eines ebenfalls angemessenen Umbauschlags. Anschließend wird im 2. Schritt bei gleich bleibenden rechnerischen Honorarergebnis der Honorarvorausbemessung der Anteil der ehemaligen, nach § 10 (3a) anrechenbaren Kosten herausgenommen und der Umbauschlag entsprechend angepasst, so dass das rechnerische Ergebnis unverändert dem 1. Arbeitsschritt entspricht. Damit ist die vom Ordnungsgeber gewollte Zusammenführung der beiden Bestimmungen aus der alten HOAI (die damals getrennten Regelungen nach §10 Abs. 3a und der Umbauschlag) auch rechnerisch nachvollzogen worden. Das Ergebnis stellt den neuen angemessenen Umbauschlag dar.

Auf jeden Fall sollte die Höhe des Umbauschlags im Vertrag schriftlich festgelegt werden, falls man sich auf einen Zuschlag oberhalb von 20% des Grundhonorars einigt.

Der Umbauschlag greift mit der neuen HOAI bereits bei Eingriffen in den Bestand. Siehe hierzu die Regelung in §2 Nr. 6 HOAI. Die alte Regelung ging noch von erheblichen Eingriffen in den Bestand aus. Damit fallen nun in der Regel häufig Umbauten an, während Instandsetzungen nicht mehr so oft anfallen.

Artikel des Monats im Nov. 2009

Haftung des Planungsbüros für mangelhafte Mengenermittlung ?

Heute berichten wir von einem Fall, bei dem ein Planungsbüro mehrere schwerwiegende Fehler bei der Mengenermittlung im LV begangen hatte, mit erheblichen Schadensersatzforderungen konfrontiert war und dennoch ungeschoren aus der Sache herauskam, weil das Büro belegen konnte, dass trotz schwerer Fehler im Ergebnis kein Vermögensschaden beim AG vorlag.

Der Fall: Eine Abwassersammelanlage wurde geplant. Für Verfüllungen von Gräben waren 7.000m Füllsand in der Position 1.5.7 im entsprechenden LV enthalten. Der Auftraggeber stellte später im Zuge der Auftragsabwicklung mit Firma A fest, dass bei Korrektur der Mengenermittlung der Position 1.5.7 ein anderer Bieter (Firma B) den Auftrag hätte erhalten müssen. Der Bauherr hat seine Ansprüche gegen das Planungsbüro damit begründet, dass im Falle der fachgerechten Ausschreibung der Position 1.5.7 die zweitbietende Firma B und nicht der Auftragnehmer A in der Preisrangfolge nach vorn gekommen wäre und damit im Vergleich aller LV - Positionen zu geringeren Kosten in Höhe von 272.018,41 € gekommen wäre.

Überraschende Wendung im Streitverlauf half dem BüroIm Streitverlauf offenbarte sich aufgrund eines Sachverständigengutachtens mehr als nur ein Fehler. Das Ingenieurbüro hätte tatsächlich die Position 1.5.7 des Leistungsverzeichnisses (Anlieferung von geeignetem Boden zum Wiedereinbau) lediglich als Bedarfsposition und anstelle eines Vordersatzes von 7.000 m lediglich mit 600 m bzw. allenfalls 1.000 m ausschreiben müssen. Des Weiteren, und das war ebenfalls relevant, hätte für den Bodenaushub unter der Kanalfließsohle (Position 1.5.4 des Leistungsverzeichnisses) die Ausschreibung nicht als Bedarfsposition mit 500 m , sondern als Grundposition mit 2.000 m erfolgen müssen.

Die Position 1.5.7 (Anlieferung und Einbau von Boden) ist in Bezug auf den Mengenvordersatz deutlich zu hoch angesetzt, während die Position 1.5.4 (Bodenaushub Kanalsole) zu niedrig angesetzt wurde.

Wenn, im Gegensatz zum Bauherrn, der den Schadensersatz auf den Mangel in Pos. 1.5.7 gründete, beide mangelbehafteten Positionen betrachtet werden, sieht die Sache anders aus. Dann wäre trotzdem die jetzt beauftragte Firma A die günstigste gewesen. Damit brach der Schadensersatzanspruch der Höhe nach in sich zusammen.

Hinzu kam, dass auch die zweitbietende Firma B bei einer Position spekuliert hatte und damit dafür sorgte, dass Firma A bei Betrachtung beider Positionen das insgesamt günstigste Angebot eingereicht hatte.

Tipp: Wenn Schadensersatzansprüche gegen Planungsbüros wegen Fehlern bei Mengenvordersätzen geltend gemacht werden und der Bauherr sich dabei auf eine oder zwei

Artikel des Monats Oktober 2009

BGH: Honorarzone beim Umbau bezieht sich nur auf den Umbaubereich

Beim Bauen im Bestand gibt es gelegentlich Streit über die zutreffende Honorarzone. Der Streit begründet sich darin, dass das Gesamtbauwerk in eine andere Honorarzone einzugliedern war, als der Teilbereich des Gesamtbauwerks der umgebaut wird. Wie wird in diesem Fall die Honorarzone ermittelt?

Der Text der HOAI äußert sich dazu nicht im Einzelnen. Bisher wurde davon ausgegangen, dass das gesamte Objekt für die Eingliederung in die Honorarzone auch im Falle von Teilumbauten herangezogen wird. Das trifft nach der ganz aktuellen Rechtsprechung aber nicht zu. Der BGH hat mit Urteil vom 11.12.2008 - VII ZR 235/06 eine von der bisherigen Praxis abweichende grundlegend neue Klarstellung zur Ermittlung der Honorarzone nur bei anteiligen Aufträgen vorgenommen, sie lautet:

Die Honorarzone bestimmt sich nur nach den Planungsinhalten, die im räumlichen Planungsumfang des Vertrags enthalten sind (Vertragsgegenstand), nicht nach der Honorarzonenzugehörigkeit des umzubauenden Objektes in seiner Gesamtheit.

Beispiel: In einem Uniklinikum werden im Zuge einer Modernisierung die Bereiche Verwaltung oder Tiefgarage umgebaut. Dann ist nicht die Honorarzone des gesamten Uniklinikums maßgeblich, sondern lediglich die Honorarzone für die betreffenden Bereiche, die umgeplant werden.

Die Richter des BGH begründeten die Entscheidung ganz logisch mit folgenden Ausführungen:

Es wäre nicht leistungsangemessen, wenn ein Ingenieur, der nur mit leichten Aufgaben betraut ist, davon profitieren würde, dass das Gesamtobjekt höhere Planungsanforderungen (höhere Honorarzone) stellt. Ebenso unangemessen wäre es, wenn ein Ingenieur, der sehr schwierige Aufgaben zu bewältigen hat, deshalb nur ein niedriges Honorar erhalte, weil das Objekt im Übrigen nur geringe Planungsanforderungen stellt.

Das Urteil hat auch grundlegende Bedeutung bei Umbauten und Modernisierungen. Meistens wird hier auch nur ein Teil des Bauwerkes umgebaut. Mit diesem Urteil geht der BGH ganz eindeutig weiter in Richtung folgender Grundregel:

Inhaltlicher Vertragsumfang = Basis für Honorarermittlungsgrundlagen

Die nachfolgende Tabelle zeigt, die Honorarzonen bei Teilumbauten.

Gesamtbauwerk		Vertraglich vereinbarter Umbauteilbereich	
Theater	Honorarzone V	Umkleidebereich	Honorarzone III
Berufsschule	Honorarzone IV	Umbau Verwaltung	Honorarzone III
Hallenbad		Umbau Umkleidebereich	Honorarzone III
Kreiskrankenhaus	Honorarzone IV	Verwaltungsbereich	Honorarzone III
Kreiskrankenhaus	Honorarzone IV	Untersuchungsbereich	Honorarzone IV
Berufsschulzentrum	Honorarzone IV	Verwaltungsbereich	Honorarzone III
Untergrundbahnhof	Honorarzone IV	Verkaufsflächenumbau	Honorarzone III
Bundesautobahn	Honorarzone III	Beschilderung	Honorarzone II

Im Tagesgeschäft durch den BGH abgesichert

Der Fall, den der BGH entschieden hatte, betraf einen Teil einer Verkehrsanlage, im Einzelnen die wegweisende sowie verkehrsführende Beschilderung und Markierung nach der StVO, die Schutz- und Leiteinrichtungen sowie die Langzeitzählstellen für eine Bundesautobahn. Diese Anlagen waren Planungsumfang. Für diese Anlagen kann nicht die gleiche Honorarzone angemessen sein, wie für die Bundesautobahn.

Artikel des Monats September: HOAI 2009

Eine positive Entwicklung der neuen HOAI ist im Hinblick auf die Durchsetzbarkeit von Änderungshonorar zu verzeichnen. Denn nach § 7 Abs. 5 HOAI 2009 hat das Planungsbüro Anspruch auf Abschluss einer Anpassung der ursprünglichen Honorarvereinbarung für Änderungshonorar, wenn

- sich der beauftragte Leistungsumfang ändert,
- Änderungen der anrechenbaren Kosten eintreten.

Es handelt sich um den Anspruch einer schriftlichen Anpassung des bisherigen Honorars. Das ist nicht als Kann-Vorschrift, sondern als zwingende Vorschrift geregelt. Damit gehören Nachtragsvereinbarungen im Planen künftig auch zum Tagesgeschäft.

Die Änderung der anrechenbaren Kosten als Anspruchsgrundlage lässt sich nur anhand der erstellten Kostenberechnung nachvollziehen, da nach der HOAI 2009 nur noch die Beträge der Kostenberechnung die anrechenbaren Kosten bilden.

Aus diesem Grund soll die Kostenberechnung künftig hinreichend tief gegliedert sein (Beispiel: Gewerkegliederung ist nach DIN 276, Abschnitt 4.2 auch möglich) und eine parallel dazu erstellte, nach Kostengruppen gegliederte, Baubeschreibung unmittelbar zugeordnet bekommen. Damit sind Änderungen gegenüber der Kostenberechnung als Anspruchsgrundlage für die Honoraranpassung nachvollziehbar. Ausschreibungsbedingte Kostenänderungen (z.B. höhere Angebotspreise) sind kein Anlass für Honoraranpassungen nach HOAI 2009.

Die Ausgangsbasis für Honoraranpassungen muss erkennbar sein; wie die Hauptauftragsbasis bei Bauunternehmen, wenn es dort um Nachträge geht. Sie wird durch verschiedene Maßnahmen geschaffen. Zunächst ist die Leistung „Erörterung der Ergebnisse der Leistungsphasen“ gemäß §3 Abs. 8 HOAI als Ausgangsbasis relevant und somit z.B. in den Leistungsphasen 1 – 4 durchzuführen. Als weitere Ausgangsbasis muss eine einvernehmlich anerkannte Planung vorliegen, auf deren Grundlage die Änderungen nachvollziehbar sind.

Beispiel: Steigen die anrechenbaren Kosten (gemäß Kostenberechnung) aufgrund von entsprechenden Änderungsanordnungen des Auftraggebers wegen einer grundlegenden planerischen Änderung der Fassade (Kostenveränderung in Höhe von ca. 89.000 € wegen Änderung einer Lochfassade in eine Glasfassade), so haben die Parteien die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung anpassen. Die Honorar-Anpassungsvereinbarung hat nach der HOAI 2009 zwingend schriftlich zu erfolgen. Ein Anspruch des Planungsbüros besteht.

Darüberhinaus: Nachtragsvereinbarungen bei Planungsänderungen sorgen nicht nur für ein gerechtes Honorar, sondern beugen vor bei:

- Abwehr von Ansprüchen des AG wegen Kostenerhöhungen, z.B. bei vereinbarten Malus-Honoraren, Kostenobergrenzen oder allgemeinen Forderungen des Auftraggebers,
- Fachgerechte Verteilung des Haftungsrisikos, das der Architekt ohne ordnungsgemäße Mitwirkungsleistung des Auftraggebers nicht mehr allein tragen sollte,
- Zurückweisung von Terminverzögerungsvorwürfen.

Software: Für alle Planungsbüros bieten wir eine unkomplizierte individuell anpassbare Honorarberechnungssoftware (Basis MS-Excel) an, die als Kalkulationsgrundlage und Honorarrechnung dienen kann. Außerdem ist ein Beispiel einer Honoraranpassung bei Planungsänderungen nach der neuen HOAI enthalten. Kosten je Planbereich: 59,- € zuzügl. MWST. Bestellung formlos unter: [info\[at\]architektenhonorar.de](mailto:info[at]architektenhonorar.de) [at] ersetzen @

Online-Seminare: Gemeinsam mit dem IWW-Institut in Würzburg bieten wir deshalb sog. Online-Seminare an, in denen die neue HOAI mit allen wichtigen Auswirkungen behandelt wird. Diese online-Seminare haben diese Vorteile:

1. Sie sparen Reisekosten und Arbeitszeit
2. Das Seminar können Sie vom Büro aus per Internet verfolgen
3. Sie können live Fragen stellen, die unmittelbar beantwortet werden
4. Sie erhalten einen Mitschnitt des Seminars (bzw. pdf-Dokument)
5. Die Seminardauer ist auf 90 Minuten begrenzt
6. Weitere Mitarbeiter im Büro können ebenfalls am Seminar ohne Aufpreis teilnehmen
7. Am Seminarende 30 Minuten Chat für alle Seminarteilnehmer
8. Individuelle Beratung für Planungsbüros unkompliziert möglich

Anmeldung und Information zur Teilnehmergebühr unter www.HOAI2009.de. Auf dieser Seite können Sie auch den Mitschnitt unseres 1. Online-Seminars zur neuen HOAI nachträglich ansehen. 600 Teilnehmer haben dieses 1. Online-Seminar am 24.07.09 live im Internet besucht und dabei über 70 Fragen gestellt.

Spezielle Beratungen: Für anstehende Verträge (Planung einzelner Planbereiche, Generalplanung, Erfolgshonorare usw.) können projektbezogene Beratungen erfolgen.
Anfragen: [info\[at\]architektenhonorar.de](mailto:info[at]architektenhonorar.de) [at] ersetzen @

Im nächsten Monat befassen wir uns mit dem Änderungshonoraranspruch nach der neuen HOAI.

Aufsatz im Juli 2009

BGH: Abrechnung der Leistungsphase 4 durch TGA-Planer

Ein Ingenieurbüro war unter anderem mit der Lph 4 für die Anlagengruppen 1 bis 3 des § 68 HOAI beauftragt worden. Der Bauantrag wurde eingereicht und die Baugenehmigung schließlich auch erteilt. Dennoch gab es Streit um die Honorierung der Lph 4. Der Auftraggeber meinte, das Ingenieurbüro habe keine Genehmigungsplanung erbracht, weil die von ihm geplanten Anlagen nicht genehmigungspflichtig gewesen seien.

Das OLG entschied zu Gunsten des Planungsbüros: Danach steht die Lph 4 auch bei der Technischen Ausrüstung in engem fachlichen Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung für das Gebäude (Objektplanung des Architekten nach § 15 HOAI). Sie ist ein Beitrag zur Genehmigungsplanung des Architekten, wenn dieser den Bauantrag formell erstellt und das gesamte Objekt genehmigungspflichtig ist. Der Fachplaner hat für seinen Planbereich diejenigen Unterlagen aufzustellen, die für den Bauantrag notwendig sind (Urteil vom 23.5.2007, Az: 2 U 2/06)

Die Entscheidung ist rechtskräftig. Der Bundesgerichtshof hat die Nichtzulassungsbeschwerde des Auftraggebers zurückgewiesen (Beschluss vom 20.12.2007, Az: VII ZR 114/07).

So gehen Sie im Tagesgeschäft vor

Damit Sie mit der Abrechnung der Lph 4 keinen Ärger haben, empfehlen wir, im Tagesgeschäft strukturiert vorzugehen.

1. Achten Sie zunächst darauf, dass die Lph 4 immer Auftragsbestandteil ist.
2. Stellen Sie – zweitens – Ihre Leistungen streng nach Lph getrennt auf und reichen Sie diese auch gesondert je Lph beim Architekten und / oder Auftraggeber ein. Damit werden alle Missverständnisse beseitigt.

Die nachfolgend beispielhaft aufgeführten Planungen der Technischen Ausrüstung sind zwar Entwurfsbestandteil der Technischen Ausrüstung. Sie sind aber auch bauordnungsrechtlich relevant – und sollten daher folgerichtig mit den Entwurfsplänen eingereicht werden.

Entweder als Bestandteil des Bauantrags des Architekten

oder als ergänzende Unterlagen des Bauantrags (je nach Anforderung) zur Genehmigung beim Bauamt im Rahmen des vom Architekten einzureichenden Bauantrags.

1. Planbereich Elektroplanung

Hausanschlussraum, Kabeltrassenplanung (zum Beispiel in Flurbereichen nach Leitungsanlagenrichtlinie und bauordnungsrechtlicher Relevanz oder in Raumbereichen in dem Deckenabhangbereich, Art der Abschottung von ELT-Trassen, Doppelböden in installierten Bereichen, Installationsebenen, Räumliche Anordnung Elektrozentrale, Notstromversorgung, Gebäudeeinspeisung (evtl. Ringeinspeisung), Installationen gemäß Versammlungsstättenrichtlinien (Angaben zu Notlicht, Rettungswegeleuchten, etc.)

2. Planbereich Raumluftechnik / Heizung

Anordnungsplanung der Heizungszentralen und RLT-Zentralen im Gebäude mit bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie Zugänglichkeit, Fluchtwege, Planung von Techniktrassen in Fluren, Großraumbereichen mit bauordnungsrechtlicher Relevanz (zum Beispiel Angaben zu abgeschotteten Wanddurchführungen), Angaben zu Deckendurchführungen mit Brandschutz in Deckenebene

3. Planbereich Gas/Wasser/Abwasser

Entwässerungsantrag, Planung der Gasversorgung im Gebäude (Flure, Rettungswege, Versorgungszentrale), Angaben zur Löschwasserversorgung bzw. Bereitstellung

Aufsatz im Juni 2009

Abwendung des Haftungsrisikos

Beratungspflicht in Leistungsphase 1 ist unverzichtbar

Es bleibt dabei, die Leistungsphase 1 kann nicht ersatzlos weggelassen werden. Viele Haftungsfragen entscheiden sich bereits in der 1. Leistungsphase. Einerseits geht es um die Haftung des Planers. Andererseits geht es aber auch darum, dass Auftraggeber, die trotz beratenden Erläuterungen die Leistungsphase 1 nicht ernst nehmen, ein eigenes Haftungsrisiko als Bauherr auf sich nehmen. Zwar werden Planungsbüros entlastet, aber dem Projekt dient dies nicht. In einem der letzten Aufsätze hatten wir einen Fall, in dem das Planungsbüro trotz technischer Probleme mit der Planungslösung nicht haftete. Das lag an einer bindenden Vorgabe des Auftraggebers, die die Leistungsphase 1 ersetzen sollte. Heute berichten wir darüber wer haftet, wenn der Planer seine Beratungspflicht in Leistungsphase 1 nicht konsequent wahrnimmt.

Der Fall: Ein Ingenieurbüro hatte erst in Leistungsphase 3 die Beteiligung eines Baugrundgutachters vorgeschlagen. Dessen (zu späte) Beteiligung führte dazu, dass der Ingenieur seinen Vorentwurf noch einmal neu erstellen musste, weil die bisher vorgesehene Gründung und das Kellergeschoss so nicht möglich waren. Er beehrte zusätzliches Honorar für die tiefgreifende Planungsänderung bzw. zweimalige Erstellung des Vorentwurfs. Das Oberlandesgericht Köln stellte hierzu mit Urteil vom 30.04.2008 (17 U 51/07) fest, dass es sich um eine bloße Mangelbeseitigung des Ingenieurs handelt. Denn er hätte die Empfehlung, den Baugrundgutachter ebenfalls zu beauftragen, bereits in der Leistungsphase 1 aussprechen und die Notwendigkeit begründen müssen. Dann wäre das Problem nicht entstanden.

Abwendung des Haftungsrisikos gehört sogar zu den Leistungen

Hätte der Bauherr trotz nachvollziehbarer Beratung durch den Planer jedoch die rechtzeitige Beauftragung eines Baugrundgutachters nicht vorgenommen, wäre das Risiko auf den Bauherrn übergegangen mit der Folge dass das Honorar fällig geworden wäre.

Auch wenn in der Leistungsphase 1 häufig noch keine endgültige Entscheidung des Bauherrn darüber fällt gibt es zur fachlich qualifizierten Planung keine Alternative. Oft werden auch bei Großprojekten Planungsbeteiligte Fachbüros zu spät eingeschaltet. Daraus folgen in vielen Fällen spätere Verzögerungen und Mehrkosten.

Bereits hier zeigt sich die Notwendigkeit der beratenden Leistungen der Architekten und Ingenieure im Zusammenhang mit der Reduzierung des eigenen Haftungsrisikos.

Auch für den Bauherrn ist das Weglassen der Leistungsphase 1 keine Einsparung. Erfährt er bereits in der Grundlagenermittlung bzw. Vorentwurfsplanung, mit welchen Risiken das Bauvorhaben verbunden ist, kann er noch rechtzeitig die Baupläne entsprechend anpassen und Planungsänderungen veranlassen.

Ist aber die Baugenehmigung erteilt und gibt es kaum noch ein Zurück, dann wird jede Umdisposition wesentlich teurer und Zeitaufwendiger.

Tipp: Zwingende Voraussetzung für die Abwendung des Haftungsrisikos für Planungsbüros ist, dass alle Planungsbüros in Leistungsphase 1 eine nachvollziehbare Beratung vornehmen.

Aufsatz im Mai 2009

Rechnungsprüfung: Der Auftraggeber trägt fast keine Verantwortung

Die Rechnungsprüfung für Ingenieure und Architekten ist gelegentlich Gegenstand von Auseinandersetzungen. Hintergrund sind die immer kürzer werdenden Intervalle bei Abschlagsrechnungen und der damit erhöhte Aufwand bei den Planern, der schließlich zu Versäumnissen im Tagesgeschäft führt. Einen wichtigen Fall hatte das Oberlandesgericht Hamm kürzlich entschieden, dabei ging es um eine Überzahlung einer Abschlagsrechnung einer in die Insolvenz gegangenen Baufirma. Gegenstand der Planung war eine Verkehrsanlage, die von einem Ingenieurbüro geplant wurde.

Der Fall: Das Planungsbüro hatte beim Bau einer Verkehrsanlage im Zuge der Bauleitung bei den Abschlagsrechnungen den Stand der Bauarbeiten zu optimistisch eingestuft und die vereinbarten Nachlässe, sowie etwaige Ausführungsmängel und Sicherheitsleistungen nicht berücksichtigt. Nachdem der AN insolvent war und die Arbeiten schlussabgerechnet wurden, stellte sich eine Überzahlung von 65.251,26 € heraus.

Der Planer hat alles zu tun, um Überzahlungen zu vermeiden

Die Richter des Oberlandesgerichts Hamm haben mit Urteil vom 07.08.2008 (21 U 78/07) dem Ingenieurbüro (auf Grundlage der Honorarabbestände der HOAI bei Verkehrsanlagen) folgende Aufgaben zugewiesen:

1. Im Rahmen der Kostenkontrolle hat der Architekt bei der Überprüfung der Abschlagsrechnung eines Unternehmers neben dem richtigen Ausführungsstand, den zutreffenden Mengenansätzen auch die korrekten Preise zu beachten.
2. Der Ingenieur hat - je nach individueller Vereinbarung - zu prüfen, ob der Unternehmer eine vertraglich vereinbarte Vertragserfüllungs- und/oder Gewährleistungsbürgschaft gestellt hat und ob im Falle des Unterlassens Werklohn einzubehalten ist.
3. Soweit Nachlässe auf die angebotene Vergütung gewährt wurden, sind diese Nachlässe bei der Rechnungsprüfung durch die Bauleitung zu berücksichtigen.

Die Richter sind noch einen Schritt weiter gegangen, indem sie feststellten: Auch wenn grundsätzlich ein Rückzahlungsanspruch des Bauherrn gegen den insolventen Unternehmer besteht, ist trotzdem ein Schadensersatzanspruch gegen den bauleitenden Ingenieur wegen fehlerhafter Rechnungsprüfung möglich.

Es gibt Grenzen der Verantwortung des Bauleiters

Wie immer, kommt es auf den Einzelfall und die dem Planungsbüro gegebenen Informationen an. Die Grenzen der Verantwortung liegen z.B. da, wo der Planer nichts erfährt, z.B. bei Preisverhandlungen an denen er nicht teilnimmt und auch nicht über das Ergebnis informiert wird. Die Richter haben die Frage der evtl. vorsorglichen Pflicht des Ingenieurbüros zur Nachfrage beim Bauherrn, ob ein Sicherheitseinbehalt oder Nachlässe vereinbart wurden oder nicht, offen gelassen. Diese Frage war im vorliegenden Prozess nicht zu klären. Es ist also nach wie vor unklar, ob das Planungsbüro diese Dinge von sich aus klären muss, oder ob der Bauherr den Planer über evtl. getroffene Absprachen von sich aus unterrichten muss. Hier sind 2 Alternativen möglich:

1. Wird der Bauvertrag vom Ingenieurbüro vorbereitet und endgültig für den Bauherrn ausgefertigt, was häufig im Zuge der Leistungsphase 7 erfolgt, muss – nach Ansicht der Richter - davon ausgegangen werden, dass das Planungsbüro über die Nachlässe, Bürgschaften und sonstigen Abreden ohnehin informiert ist. Dann gibt es keinen Ausweg aus der Gesamtverantwortung.
2. Deutet sich eine unklare Situation an, sollte das Planungsbüro die Initiative ergreifen und von sich aus eine Klärung herbeiführen. Dazu haben wir nachstehend die wichtigsten Punkte der Zuständigkeitsregelungen in einer Tabelle zusammengestellt. Danach können sie im Rahmen einer Besprechung oder im Schriftverkehr mit dem Auftraggeber die offenen Fragen klären.

Prüfkriterien	Zuständigkeit (Beispiel)	
Auftraggeber der Baufirma, Vertragsabschluss		Bauherr
Aufbewahrung der Bürgschaften		Bauherr

Rechnungsprüfung Bürgschaften berücksichtigen	Bauleitung	
Vertragsregelung zu Skonti / Nachlässe		Bauherr
Rechnungsprüfung Sicherheitseinbehalt	Bauleitung	
Rechnungsprüfung Nachlässe / Skonti	Bauleitung	
Rechnungsprüfung Mengennachweise	Bauleitung	
Rechnungsprüfung Qualität / Mangelabzüge	Bauleitung	
Rechnungsprüfung v. Nachträgen	Bauleitung	
Absetzung erhaltener Zahlungen	Bauleitung	
Sonstige Abzüge (z.B. Baustrom)	Bauleitung	
Aufbewahrung der Auszahlungsnachweise		Bauherr
Rücklaufexemplar mit Auszahlungsangabe der Höhe nach an Bauleitung und Baufirma		Bauherr

Die Aufgaben der Bauherrschaft sind überschaubar

Die Bauherrn können sich bei der Rechnungsprüfung fast ganz auf die Planungsbüros bzw. Bauleitungsbüros verlassen.

Die Richter haben in der Urteilsbegründung klargestellt, dass der AG sich darauf beschränken darf, die freigegebenen Beträge rein buchhalterisch zu überprüfen, ohne dabei zu kontrollieren, ob der Bauvertrag weitere Kürzungen zuließ. Das gilt auch für den Fall, dass die ausführende Firma die Vertragserfüllungsbürgschaft direkt der Klägerin zuleiten sollte, aber das Planungsbüro von der Bürgschaft Kenntnis hatte.

Aus der Urteilsbegründung: Der Bauherrschaft oblag gegenüber dem Planungsbüro nicht die Pflicht, den Vertrag zur Aufdeckung der noch offenen Punkte (z.B. fehlende Bürgschaft) zu prüfen und anschließend von sich aus den Planer bzw. Bauleiter über die fehlende Vertragserfüllungsbürgschaft zu unterrichten.

Aufsatz im April 2009

Fallstrick umgehen

Abnahmen durch den Tragwerksplaner

Tragwerksplaner und auch Generalplaner die die Tragwerksplanung ebenfalls im Planungs- und Überwachungsumfang vereinbart haben, erbringen häufig Leistungen ohne dafür Honorar abrechnen zu dürfen. Unser heutiges Beispiel zeigt einen Fall bei dem der Tragwerksplaner trotz ordnungsgemäßer Leistungserbringung kein Honorar erhält. Wir zeigen Ihnen, wie sie solche Situationen vermeiden.

Ein Tragwerksplaner (bzw. der Generalplaner) hat die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 – 6 gemäß §64 HOAI im Auftrag. Im Zuge der Bauüberwachung wurde der Tragwerksplaner mündlich beauftragt, die Kontrolle der Bewehrung und Abnahme der eingebauten Bewehrung durchzuführen. Da die Tragwerksplanung in Leistungsphase 8 keine Grundleistungen enthält, gehört die Bewehrungskontrolle und Abnahme zu den besonderen Leistungen mit der Folge, dass ein Honorar nur dann abgerechnet werden darf, wenn eine schriftliche Honorarvereinbarung vorliegt. Das ist das eindeutige Ergebnis eines Urteils des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 30.03.2007 (Az.: 2 U 1/07).

Tipp: Bei Besonderen Leistungen wird immer zwischen Honorarvereinbarung und Leistungsvereinbarung unterschieden. Die Leistungsvereinbarung regelt die Leistungen die zu erbringen sind, sie muss nicht schriftlich erfolgen. Die Honorarvereinbarung muss entgegen der Leistungsvereinbarung immer schriftlich erfolgen.

Wenn Besondere Leistungen verabredet werden, senden Sie Ihrem Auftraggeber in allen Fällen eine vorbereitete Honorarvereinbarung zu in der die besondere Leistung kurz beschrieben wird und in der eine unmissverständliche Honorarvereinbarung enthalten ist. Ist die Bewehrungskontrolle bereits mündlich vereinbart, steht auch einer schriftlichen Honorarvereinbarung nichts im Wege.

Fallstrick umgehen: Nach den Regeln des BGB dürfen Verträge grundsätzlich auch mündlich geschlossen werden. Das ortsübliche Honorar für mündlich vereinbarte Leistungen darf danach auch bei mündlichen Verträgen abgerechnet werden (z.B. Grafikerleistungen). Das gilt aber eben nicht für besondere Leistungen nach HOAI, die ergänzend zu Grundleistungen erbracht werden.

Noch eines haben die Oldenburger Richter klargestellt: Auch wenn eine Besondere Leistung wie die Bewehrungsabnahme für das fachgerechte Gelingen des Werkes zwingend erforderlich ist, heißt das noch lange nicht, dass nach HOAI für die Besondere Leistung eigenes Honorar abgerechnet werden darf.

Sonderfall: Bei isolierter Besondere Leistung fällt Honorar an

Wird die Bewehrungsabnahme aber als isolierte Leistung einem örtlichen Statikbüro beauftragt (z. B. ohne Beauftragung der Leistungsphasen 1-6) kann das Schriftformerfordernis auch außen vor bleiben. Für diese Leistungen gilt dann die HOAI nicht mehr mit der Folge, dass das Schriftformerfordernis die Honorarberechnung nicht behindert.

Aufsatz im März 2009

Terminverzug der Planung

Nicht immer haftet der Planer bei Terminverzögerungen der Planung

Häufig sehen sich Ingenieure oder Planer dem Vorwurf der Terminverzögerungen ausgesetzt und sehen hohen Schadensersatzforderungen entgegen. Solche Vorwürfe greifen längst nicht immer. Denn die gegen Planer geltend gemachten Schadensersatzansprüche müssen Mindestanforderungen genügen, die nicht immer erfüllt werden. Wir haben 3 Fallkonstellationen recherchiert, bei denen keine Schadensersatzansprüche gegen das Planungsbüro durchgesetzt werden konnten. Interessant ist dabei, dass zwar eine Fristvereinbarung vorlag und dennoch keine Ansprüche durchgesetzt werden konnten, sie lautete:

Der Ingenieur hat die Konstruktionszeichnungen "8 Arbeitstage nach Erhalt der Unterlagen" vorzulegen.

1. Unklare Vereinbarung über Fristbeginn: Kein Terminverzug

Streit kam zuerst hinsichtlich des Beginns der Vertragsfrist auf, weil der Ingenieur zunächst die Ausführungspläne der Gebäudeplanung erhielt und erst einige Tage später die Schal- und Bewehrungspläne. Der Ingenieur hatte die Frist so verstanden, dass sie mit Vorlage der Schal- und Bewehrungspläne startete, weil erst dann alle „Unterlagen“ für ihn zur Verfügung stehen. Der Auftraggeber hingegen sah den Fristbeginn bereits mit Vorlage der Gebäudepläne als eingetreten an. Damit war der Grundstein für unterschiedliche Auslegung der Fertigstellungstermine gegeben. Das Oberlandesgericht Stuttgart stellte dazu mit Urteil vom 03.05.2007 (19 U 13/05) fest:

1. Ein unmittelbarer kalendarischer Leistungszeitpunkt war dem Ingenieur nicht vorgegeben. Damit war der Termin der Abgabe der Konstruktionszeichnungen in Abhängigkeit eines vorliegenden Ereignisses (mit dem die Fristen beginnen) zu bestimmen.
2. Es war nicht klargestellt, was man mit der Formulierung „Erhalt der Unterlagen“ gemeint war. Die Unklarheit bestand darin, dass der AG zu den „Unterlagen“ eine anderslautende Vorstellung hatte als der Ingenieur. Damit war das Fristauslösende Ereignis an sich unklar, mit der Folge, dass der Fristablauf nicht bestimmbar ist.
3. Nach alledem handelt es sich nicht um eine eindeutige kalendarisch bestimmte Fristvereinbarung, da fachliche Unklarheiten in Bezug auf den Begriff Unterlagen bestehen und nicht nachvollziehbar ist, was damit gemeint sei.

Aus dem Wortlaut der Terminvereinbarung kann insoweit kein verlässlicher Aufschluss gewonnen werden, denn es ist unklar, auf welchen Grundlagen die vereinbarte Frist basiert.

Grundsatz: Ist der Fristbeginn nicht eindeutig geregelt ist auch das Fristende nicht eindeutig. Damit ist die Vereinbarung hinfällig.

2. Zu knapp bemessene Fristen sind unwirksam

Die Frist für die Erstellung der Konstruktionszeichnungen war im vorliegenden Fall mit 8 Tagen vereinbart. Das war dem Planungsbüro, wie es in der Planung erfahren musste, viel zu kurz und fachlich unangemessen. Es kam wie so oft, die Planung wurde nicht innerhalb der Frist erstellt.

Die Richter des Oberlandesgerichts haben eine Frist von 2 Kalenderwochen für die Erstellung der

im Streit stehenden Konstruktionszeichnungen als das baufachliche Mindestmaß angesetzt. Die Frist von 8 Tagen ist danach eindeutig zu kurz. An die Stelle einer unwirksamen Frist tritt ersatzweise eine angemessene Frist. Werden Sie mit offensichtlich unangemessenen Fristen konfrontiert, sollten Sie dies vorsorglich dem Auftraggeber oder einer Firma deren Werkstattpläne geprüft werden sollen, einschließlich Begründung mitteilen. Der Empfänger Ihres Schreibens muss sich dann auf die ersatzweise angemessene Frist einrichten.

Grundsatz: Eine Bestimmung der Leistungszeit bzw. Fristvereinbarung, die objektiv zu kurz bemessen ist, ist unwirksam.

3. Schadensersatz bei geringen Terminverschiebungen ?

Das OLG hat sich auch mit eindeutigen, aber geringen Terminverzügen befasst und die Frage beantwortet, ob bei geringen Terminverzögerungen ohne Weiteres umfangreiche Schadensschätzungen als Grundlage von Gegenforderungen dienen können. Der hier vorliegende Fall behandelt die häufig auftretende Terminverschiebung bei der Planübergabe von Freitag auf den kommenden Montag.

Bei einem „Überlaufen“ der vereinbarten Frist zur Planungsfertigstellung von Freitag auf den kommenden Montag ist – so die Richter - zunächst nicht ohne Weiteres ersichtlich, dass sich der Verzug des Planungsbüros schadensursächlich auswirkt. Liegt das Fristende für den Ingenieur zur Planlieferung an einem Freitag und erfolgt die Planungsübergabe am darauffolgenden Montag, muss einzelfallbezogen und konkret aufgezeigt werden, inwieweit ein Schaden entstanden ist.

So lässt sich insbesondere der in diesem Fall gegenüber dem Planungsbüro geltend gemachte erhebliche Aufwand für zusätzliche Prüfungen und Koordination und die behaupteten weitreichenden Verzögerungen in der Produktion sowie im Transport von Bauteilen nicht nachvollziehbar mit einer Planübergabe am Montag statt dem vorhergehenden Freitag in Verbindung bringen.

Damit haben die Richter überhöhten Schadensersatzansprüchen gegen die Planer bei geringen Verzögerungen zunächst einen Riegel vorgeschoben, indem nur ganz konkrete und nachvollziehbare Schäden in Ansatz zu bringen sind. In dem hier vorliegenden Fall war es so dass keine konkret greifbaren Anhaltspunkte für eine Schadensermittlung vorlagen und deshalb eine Schadensermittlung völlig in der Luft hängen würde.

Aufsatz im Februar 2009

Honorar und Haftungsrisiken bei Wertung von Nebenangeboten

Die Honorare in Leistungsphase 7 sind besonders brisant, seit ein Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig vom 18.04.2006 - 3 U 14/05 bekannt geworden ist. In diesem Urteil wird dem Planer ein zusätzliches Honorar für die Wertung und Prüfung von Nebenangeboten nicht zugesprochen.

Unter Bezugnahme auf dieses Urteil werden neuerdings Architekten veranlasst auch umfangreiche Nebenangebote mit **baulichen Änderungsvorschlägen** ohne zusätzliche Honorare und ohne Beteiligung weiterer Fachbüros vollständig zu werten. Das Urteil ist sehr wichtig, weil die wirtschaftlichen Auswirkungen (Aufwand bei der Wertung) und das Haftungsrisiko für Planungsbüros bedeutsam sind.

Um das Urteil in der Praxis des Tagesgeschäfts besser beurteilen zu können, muss zunächst unterschieden werden zwischen der rechnerischen und formalen Prüfung nach VOB/A und der evtl. notwendigen **baufachlichen bzw. wirtschaftlichen** Bewertung von Nebenangeboten nach §25 VOB/A. Die formale und rechnerische Prüfung nach VOB/A ist kein Thema, weil hier ein besonderer Aufwand nicht entsteht und gesondertes Honorar nicht berechtigt ist.

Aber wie sieht es mit der zum Teil sehr umfangreichen **baufachlichen** Bewertung von alternativen Baukonstruktionen aus, die weitgehend in die erstellte Planung eingreifen?

Genau an dieser Stelle wird das o. g. Gerichtsurteil von einzelnen Marktteilnehmern unsachgemäß interpretiert, wenn Planer unter Bezugnahme auf dieses Urteil aufgefordert werden umfangreiche Änderungsvorschläge innerhalb der Angebotsbindefrist ohne Zusatzvereinbarung zu werten. Das o.g. Urteil betraf nämlich nur den nachstehenden Fall Nr. 1.

1. Wertung von Nebenangeboten ohne Konstruktionsänderung der bestehenden Planung
2. Wertung von Nebenangeboten mit Konstruktionsänderungen die in die Planung eingreifen

Zu 1. Nebenangebote ohne Eingriffe in die Planung

Die Richter des Oberlandesgerichts Schleswig haben mit Urteil vom 18.04.2006 - 3 U 14/05 festgestellt, dass die Prüfung von Nebenangeboten kein zusätzliches Honorar rechtfertigt. Sie führen weiter aus, dass als Grundleistung der Leistungsphase 7 des § 15 Abs. 2 HOAI der Architekt auch ein im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung abgegebenes Nebenangebot ohne gesonderte Honorierung prüfen und werten muss. Die Wertung schließt auch die Feststellung ein, ob der Unternehmer, der das Nebenangebot eingereicht hat in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht in der Lage ist, die Leistung zu diesem Preis fachgerecht zu erbringen.

Der Fall: Der Architekt plant eine Tagesklinik. Er beansprucht Honorar für die Prüfung des Hauptangebots einerseits und gesondertes Honorar für die Prüfung eines Nebenangebots. Denn ein Bauunternehmen hat auf die beschränkte Ausschreibung sowohl für sämtliche 17 Einzelgewerke Angebote abgegeben sowie ein Nebenangebot (als Generalunternehmer) bei dem die Einzelgewerke zusammengefasst angeboten sind. Im Zuge der Angebotsprüfung hat sich beim Preisspiegel gezeigt, dass die Firma, die das Nebenangebot abgegeben hatte hinsichtlich der Einzelgewerke nur in zwei von insgesamt 17 Gewerken der günstigste Bieter gewesen sei.

Daraufhin habe der Auftraggeber eine erneute Prüfung des Nebenangebots (Generalunternehmerangebot) verlangt, weil nach seiner Ansicht Sorge bestand, dass das Nebenangebot, welches das preisgünstigste Angebot war, nicht auskömmlich sei. Nachdem der Architekt dann das Nebenangebot erneut im Einzelnen geprüft habe, sei er zu dem Ergebnis gekommen, dass die Preise des Nebenangebots auskömmlich seien.

Der Architekt rechnete das Honorar für beide Angebotsprüfungen ab und behauptete, er habe eine wiederholte Grundleistung erbracht, für die ihm ein nochmaliges Honorar auch bei mündlicher Vereinbarung zusteht.

Seine Ausführungen in Bezug auf die Wiederholungsleistungen sind zwar dem Grunde nach zutreffend, aber die Leistungsphase 7 hat er faktisch nur einmal erbracht, so die Richter des OLG zutreffend. Der Architekt muss nämlich jedes Angebot prüfen und werten. Auf ein Angebot mit unangemessenen Preis, darf kein Auftrag erteilt werden. Insofern ist diese Prüfung Bestandteil der Grundleistungen in Leistungsphase 7. Die HOAI nennt auch keine Höchstzahl an zu prüfenden Angeboten.

2. Besondere Leistungen: Nebenangebote mit Eingriffen in die Planung

Die Eingriffe von Nebenangeboten in die erstellte Planung stellen einen anderen Fall dar. Das Gerichtsurteil ist damit für diese Fallkonstellation nicht einschlägig. Die Eingriffe in die fertige Planung können äußerst umfangreich werden, gleichzeitig mehrerer Planbereiche betreffen und den Rahmen der Grundleistungen bei der Angebotsprüfung und Wertung schnell sprengen. Dazu folgendes Beispiel, welches dem Verfasser im Tagesgeschäft begegnete: Es wird eine überschnittene Bohrpfahlwand für eine Hangbebauung mit ca. 400 Bohrpfählen öffentlich ausgeschrieben. Neben 15 Hauptangeboten wird ein Nebenangebot eingereicht, welches statt der Bohrpfahlwand eine Winkelstützmauer aus Beton vorsieht. Diese Winkelstützmauer erfordert aber

- eine Änderung der Tragwerksplanung des darüber angeordneten Bauwerks wegen geometrischer Abweichung der Lasteintragung,
- eine Neuaufstellung des Terminplanes wegen anderer Ausführungsdauer,
- Änderungen beim Baugrubenaushub, durch erhebliche Mehrmengen des Aushubes
- Änderungen der Architektenplanung bei den an die Bohrpfahlwand angrenzenden Räumen in 3 Tiefgeschossen und der Freianlagen wegen der Änderungen bei der Geländemodellierung die entsteht, wenn Teile des Aushubes auf dem Baugelände verwendet werden sollen um Gebühren zu sparen.

Die rechnerische und formale Angebotsprüfung des Nebenangebots ist im Rahmen der Grundleistungen selbstverständlich. Verlangt der Auftraggeber anstatt einer bewertenden

Einschätzung der Wirtschaftlichkeit des Nebenangebotes im Vergleich zu den Hauptangeboten im Rahmen der Angebotswertung nach §25 VOB/A genaue

- bautechnische Bewertungen der Auswirkungen der Planungsänderungen,
- Kostenschätzungen bezüglich der Änderungen
- Honorarermittlungen für die Änderungsplanungen
- Aufstellen eines vergleichenden Terminplanes mit der terminlichen Auswirkungen auf die weiteren Bauarbeiten bzw. die weiteren bereits erteilten Aufträge (siehe §6 VOB/B)

dann werden die Grundleistungen verlassen und es ist eine Leistungs- und Honorarvereinbarung zu treffen. Diese Leistungen können auch von unterschiedlichen Projektbeteiligten erbracht werden. So kann der Projektsteuerer die terminlichen Auswirkungen prüfen und werten.

Die VOB/A sieht in §7 eine Mitwirkung von Sachverständigen an der Angebotsprüfung ausdrücklich vor. Diese Regelung kann aber im Wortlaut nicht für den Architekten zutreffen, sondern lediglich die Bedeutung von speziellen Angebotswertungen aufzeigen. Die HOAI hält in §15 Leistungsphase 7 als besondere Leistung das Prüfen und Werten von Preisspiegeln nach besonderen Anforderungen bereit. Auch dies zeigt, dass die Grenzen der Grundleistungen im vorliegenden Beispiel weit überschritten sind.

3. Fazit

Überschritten ist bei diesem Beispiel auch die präjudizierende Wirkung des Urteils des OLG Schleswig. Es gilt nämlich nur für die Wertung von Nebenangeboten ohne in die Planung eingreifende bauliche Änderungen zu berücksichtigen. Die Aufforderung von Auftraggebern, auch solche Änderungsvorschläge im Rahmen der Grundleistungen zu prüfen, ist nicht nur mit enormen Zusatzaufwand verbunden, sondern auch mit einem hohen Haftungsrisiko für den Fall, dass der Änderungsvorschlag sich später als ungeeignet oder unwirtschaftlich herausstellt (weil ein wirtschaftlicher Aspekt bei der Wertung vergessen wurde)

Aufsatz im Januar 2009

Gericht erkennt zwingende Notwendigkeit der Bestandsaufnahme an

Das Bauen im Bestand nimmt eine immer stärkere Rolle ein. Umstritten ist sehr häufig die Notwendigkeit der Erstellung einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme der vorhandenen Altbausubstanz. Hierbei geht es in erster Linie für Auftraggeber darum, Honorar zu sparen. Vielfach werden Architekten und Ingenieure darauf hingewiesen, dass nur die Grundleistungen vereinbart werden und sonst keine weiteren Honorarvereinbarungen erfolgen.

Als Planungsbüro steht man oft - zu unrecht - unter dem Verdacht nur sein eigenes Auftragsvolumen erhöhen zu wollen, wenn die Beauftragung der Bestandsaufnahme angesprochen wird. Hinzu kommt dass die HOAI bereits mit der Bezeichnung „Besondere Leistung“ selbst dafür gesorgt, dass eine Beauftragung der Bestandsaufnahme etwas „Besonderes“ darstellt und üblicherweise nicht notwendig sei. Vor diesem Hintergrund fällt den Auftraggebern eine Beauftragung dieser „Besonderen Leistungen“ naturgemäß tatsächlich schwer. Das ändert sich ab sofort.

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat in einem wichtigen Urteil jetzt klargestellt, dass die Grundleistungen der HOAI, die in ihrer vorliegenden Form nur auf Neubauten zugeschnitten sind, nicht die erforderlichen Leistungen beim Planen und Bauen im Bestand umfassen, sondern Besondere Leistung wie Bestandsaufnahme Pflicht sind. Damit hat erstmals ein Obergericht klargestellt, dass beim Bauen im Bestand mehr als nur die Grundleistungen erforderlich sind, wenn die Architekten- und Ingenieurleistungen mangelfrei erstellt werden sollen.

Wertvolle Argumentationshilfe bei Vertragsanbahnung

Dieses wichtige Urteil kann bei der Auftragsanbahnung und auch nach Vertragsabschluss ein wertvolles Hilfsmittel sein. Denn nun gibt es eine amtliche Klarstellung eines Oberlandesgerichts, die besagt, dass eine umfassende Bestandsaufnahme bei Umbauplanungen notwendig ist. Mit diesen gerichtlichen Feststellungen können Sie in der Vertragsanbahnung argumentieren.

Zunächst können sie für die Notwendigkeit der Bestandsaufnahme ein gewichtigen Beitrag ins Feld führen. Darüber hinaus können Sie im Wettbewerb mit anderen Büros punkten, da Sie von Beginn an mit offenen Karten spielen und die Risiken im Bereich Baukosten und Ausführungstermine für den Auftraggeber reduzieren wollen, während Billiganbieter vorprogrammierte Mängel einrechnen indem sie auf jegliche Honorare für Bestandsaufnahmen verzichten und damit dem Bauherrn mehr schaden als gewünscht.

Sollte dies nicht im Zuge der Vertragsanbahnung gelingen, sind Sie spätestens bei Erbringung der Leistungsphase 1 verpflichtet, die Bestandsaufnahme einzufordern; auch hier dient das Urteil als Argumentationshilfe zur Durchsetzung.

Das Oberlandesgericht Brandenburg hat die Besonderen Leistungen zur Bestandsaufnahme in den Stand von **Notwendigen Leistungen** beim Bauen im Bestand erhoben und allen Projektbeteiligten an die Hand gegeben, diese Leistungen auch zu vereinbaren, um besondere Risiken in Bezug auf spätere Mängel oder Kostenüberschreitungen auszuschließen.

Die Richter des OLG Brandenburg haben klargestellt:

1. **Bei Umbauten, Modernisierungen und Instandsetzungen sind die aufgrund der Gegebenheiten notwendigen Maßnahmen zu klären. Hierzu gehört auch die Bestandsaufnahme, die konstruktive und sonstige Bauschäden erfasst.**
2. **Nur eine sorgfältige Bestandserkundung kann die Beurteilungsgrundlage schaffen, ob und inwieweit das vorhandene Altgebäude umgebaut werden kann. Dazu gehört die Prüfung, inwieweit sich die Bausubstanz hinsichtlich der vorhandenen Baustoffe, der Bauart und des altersbedingten Abnutzungsgrades für einen Umbau eignet.**
3. **Vorrangig ist die Beurteilung der Bauqualität der vorhandenen Altbausubstanz, so dass bei Planungsbeginn festgestellt werden muss, welche Baumängel vorliegen.**
4. **Die Bauwerkserkundungspflicht wird umso intensiver, je stärker in den Bestand des Gebäudes eingegriffen werden soll.**
5. **Werden insoweit notwendige Erkundungen nicht angestellt und unterlaufen bei der Beurteilung der vorhandenen Bauqualität dem Architekten Fehler, ist damit die Ursache späterer Haftung gesetzt.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 13.03.2008 - 12 U 180/07

Angesichts dieser klaren Fakten wird sich kaum ein Auftraggeber der Erstellung einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme entziehen können. Denn er läuft Gefahr, dass er mit seiner Verweigerungshaltung sehenden Auges die späteren Mängel in Kauf nimmt oder zumindest die Verzögerungen und Mehrkosten, die aufgrund von Nachtragsvereinbarungen anfallen. Da Sie im Rahmen der Beratungspflichten ohnehin gehalten sind, spätestens in der Leistungsphase 1 eine entsprechende Beratung in Bezug auf die Notwendigkeit Bestandsaufnahme zu erbringen, ist es ein leichtes, dies bereits zu Beginn zu tun, für klare Verhältnisse zu sorgen und positiv zu überzeugen anstatt nur mehr Honorar einzufordern. Die festgestellte Notwendigkeit heißt nicht automatisch, dass Sie dafür Honorar berechnen dürfen. Es ist nach wie vor erforderlich, eine schriftliche Leistungs- und Honorarvereinbarung zu treffen.

Drei Vorteile bringt das Urteil des OLG Brandenburg mit sich:

1. Es dient im Zuge der Vertragsanbahnung und auch danach als sehr gutes Argumentationspapier für den Planer und leistet gleichzeitig „Beratungstätigkeiten“ für den Auftraggeber.
2. Mehrkosten oder Bauverzögerungen durch erst im Zuge der Bauarbeiten gewonnene Erkenntnisse über die Altbausubstanz können stark eingegrenzt werden.
3. Der Auftraggeber kann seinerseits den Planer einfacher in die Haftung nehmen, wenn er dem Hinweis auf die Erteilung des Auftrags für die Bestandsaufnahme nachgekommen ist.

Aufsatz im Dezember 2008

Werkstatt- und Montageplanung bei Einbauten

Das Thema Werkstattpläne betrifft die Architekten sehr häufig bei Ausbaurbeiten (vergl. DIN 18355) und betrieblichen Einbauten. In fast allen Bauwerken sind diese Leistungen Planungsgegenstand. Hier können hohe Arbeitszeitverluste und Haftungsrisiken entstehen, falls nicht rechtzeitig Vereinbarungen in Bezug auf die Werkstattpläne getroffen werden. Mit der heutigen Veröffentlichung wollen wir Ihnen aufzeigen, wie die Frage der Erstellung der Werkstattpläne in diesem Bereich wirtschaftlich und haftungsresistent geregelt werden kann.

Zunächst ist zu klären, welche Pflichten der Planer und der Unternehmer in Bezug auf die Erstellung von Werkstatt- und Montageplänen hat. Gerade hier zeigt sich erheblicher Regelungsbedarf. In Bezug auf die Montageplanung und deren Prüfung gibt es bei den ausführenden Gewerken nur geringe Unterschiede. Bei den Planungsleistungen hingegen gibt es zum Teil gravierende honorarwirksame Unterschiede, was die einzelnen Kostengruppen und Einbauten anbelangt.

Werkstattplanung der ausf. AN muss im LV geregelt werden

In den Bestimmungen der VOB/C bzw. DIN 18355 sind zur Ausführungsvorbereitung – im Gegensatz zu Metallbauarbeiten (siehe Ausgabe ...2008) - keine Werkstattpläne oder Montagepläne als Leistungsinhalt der ausführenden Unternehmen aufgenommen. Das hat zur Folge, dass die Art, die fachtechnischen Anforderungen und der Umfang der vom ausführenden Auftragnehmer zu erstellenden Montage- und Werkstattzeichnungen individuell in den Ausschreibungsunterlagen als Kalkulationsgrundlage geregelt werden muss, um überhaupt Montagepläne zu erhalten.

Montagepläne in LV's aufnehmen: In der Praxis hat sich herausgebildet, dass für alle Positionen des LV's - bei denen Werkstatt- oder Montagepläne zu erstellen sind – die geltenden Anforderungen an die Montage und Werkstattplanung in die textlichen Vertragsregelungen der Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden. In den entsprechenden LV-Positionen sind dann lediglich ergänzende positionsbezogene Anforderungen an die Montageplanung enthalten (z.B. Farbe der Beschichtung des Einbautresens der betreffenden Position).

Erfolgt keine Regelung zur Erstellung der Montagepläne in den Ausschreibungsunterlagen, können erhebliche Planungslücken entstehen. Denn der ausführende AN hat in einem solchen Fall keine Pflicht, Montagepläne zu erstellen. Die Ausführungsplanung (unberührt von der Frage wer diese Ausführungsplanung erstellt) hat dann alle ausführungsrelevanten Angaben zu liefern.

Diese vorstehenden Regeln für ausführende Unternehmer gelten unberührt von evtl. Regelungen für Architekten und Fachplaner. Bei den Planern wird in Bezug auf den Leistungsinhalt der Planung die Grundlage für die Werkstattplanung ist, nämlich grundsätzlich nach anderen Kriterien und Unterscheidungen vorgegangen. Hier ist die Lage etwas unübersichtlicher.

Leistungsumfang der Planer ist unterschiedlich

Im Rahmen der Ausführungsplanung des Architekten sind alle zur Ausführung notwendigen Planungsangaben zu machen und eine entsprechende Koordination mit den beteiligten Fachbüros durchzuführen. So lautet die herrschende Rechtsprechung zum Thema Ausführungsplanung. Aber diese Rechtsprechung trifft nur dann zu, wenn die Planungsinhalte auch beim Architekten vereinbart sind.

Die erste Planungslücke machen oft die Betrieblichen Einbauten (Tischlerarbeiten oder anverwandte Gewerke) aus. Denn in vielen Fällen hat man bei Abschluss des Planungsvertrags jedoch keine Regelung über die fachliche Planung der betrieblichen Einbauten getroffen. Damit ist auch die Prüfung der Werkstattplanung offen. Das bedeutet, dass zunächst der Umfang des Planungsvertrags geregelt sein muss.

Bei den betrieblichen Einbauten gilt, dass der Architekt im Rahmen der Grundleistungen für die Leistungen der Tischlerarbeiten keine fachliche Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung erbringen muss, wenn es sich bei diesen Tischlerarbeiten um betriebliche Einbauten handelt. Diese Regelung finden Sie in §10 Abs. 4 HOAI. Deshalb ist bei den Leistungen der Architekten und Ingenieure, die auch davon betroffen sind, zwischen Betrieblichen Einbauten und sonstigen Tischlerarbeiten zu differenzieren. Anders sieht es bei den Konstruktionen aus, die zwar Montagepläne erfordern, aber nicht zu den Betrieblichen Einbauten gehören.

Besonderheit bei betrieblichen Einbauten: Planung und Montageplanprüfung im Planungsvertrag individuell regeln

Basiert Ihr Vertrag inhaltlich auf den Grundleistungen nach HOAI und haben Sie vor, die betrieblichen Einbauten zu planen und zu überwachen, dann gilt zunächst diese Grundregel:

Die Betrieblichen Einbauten sind nur dann fachlich von ihnen zu planen und zu überwachen, wenn dafür ein gesondertes Honorar vereinbart ist. Das trifft auch für die Prüfung der Montagepläne zu.

Denn die Kosten der Betrieblichen Einbauten gehören zu den anrechenbaren Kosten wie die anrechenbaren Kosten der Installationen, auch insoweit dass hier keine fachliche Bearbeitung durch den Architekten erfolgt.

Ausnahmen von der vorgenannten Regelung bilden die betrieblichen Einbauten der Medizin- und Labortechnik, der Küchen- Wäschereitechnik und Lagertechnik, die nämlich in Bezug auf die Planung und Bauüberwachung in §68 HOAI bei den Fachingenieuren erfasst sind. Darauf wird in einer späteren Ausgabe gesondert eingegangen.

Zurück zu den ungeregelten betrieblichen Einbauten und Montageplänen bei Architektenleistungen: Für die Frage der Planung, Ausschreibung sowie Kontrolle der Montagezeichnungen sind jeweils individuelle Vertragsregelungen zu treffen.

Organisation der Prüfung und Freigabe

Mit der Prüfung und Freigabe der Montagepläne des AN übernimmt der Architekt die fachliche Verantwortung für die Richtigkeit der Montagepläne. Diese Verantwortung muss aber eingegrenzt werden, damit kein unnötiger Aufwand entsteht. Dazu ist in den Ausschreibungen genau zu beschreiben, inwieweit die Montageplanung von der vorgelegten Ausführungsplanung noch überhaupt abweichen darf. Denn die Montageplanung soll nicht die Ausführungsplanung ändern, sondern lediglich produkt- oder montagespezifisch vertiefen. In den Ausschreibungsunterlagen sollte deshalb unmissverständlich als Kalkulationsgrundlage geregelt werden, was im Zuge der Montageplanung nicht verändert werden darf und dass die Prüfung der Montagepläne sich nur auf die möglichen Änderungen bezieht. Nachstehend die wesentlichen Beispiele für nicht zulässige Änderungen:

- Brandschutztechnische Anforderungen an die Konstruktion (da sonst das Brandschutzkonzept evtl. neu zu bearbeiten ist)
- Gestalterische Vorgaben wie Sprossenteilungen, Profilquerschnitte, Flächengrößen oder deren Anordnungen
- Bauphysikalische Angaben wie z.B. Wärmedämmung, Schallschutzangaben)
- Abmessungen der Bauelemente

Mit diesem Ausschluss kann auch der baufachliche Prüfungsumfang durch den Architekten verringert werden, da die so als unveränderbar festgelegten Planungsinhalte nicht mehr zur

Disposition stehen. Die Montageplanung soll keine alternative Ausführungsplanung sein, sondern lediglich die montagespezifischen Planungen darstellen.

Sollten dennoch Änderungen an den als unveränderbar vorgegebenen Planungsinhalten vom ausf. AN angestrebt werden, so steht ihm auch hier der Weg mittels Nachtragsangebot zur Verfügung. Damit ist ein formales Steuerungsinstrument innerhalb der Leistungsbeschreibungen gegeben.

Sonderfall Planung des Raumbildenden Ausbaues

Der raumbildende Ausbau ist ebenfalls im Rahmen der Grundleistungen des §15 HOAI geregelt. Hier gelten aber einige Besonderheiten. Denn oft wird der raumbildende Ausbau ebenfalls Bestandteil der Planungsinhalte. Zunächst ist also zu entscheiden, ob Sie den raumbildenden Ausbau ebenfalls im Planungsvertrag vereinbart haben oder nicht. Hier ist insbesondere die Regelung aus §25 HOAI zu berücksichtigen.

Ist der raumbildende Ausbau Vertragsbestandteil wird es ernst. Zunächst stellt sich die Honorarfrage, die oft unbefriedigend gelöst wird, nämlich gemäß §25 Abs. 1, letzter Satz HOAI, im Rahmen der Festlegung des Honorars zwischen dem Mindest- und Höchstsatz. Oft bleibt es trotz vereinbarten raumbildenden Ausbau beim Mindestsatz.

Beim raumbildenden Ausbau gehen die Ausführungszeichnungen in der Maßstabtiefe deutlich weiter als bei der Gebäudeplanung. Hier sind im Rahmen der Ausführungsplanung des Planungsbüros Maßstäbe von 1:25 bis zu 1:1 anzuwenden. Das bedeutet, dass hier eine sehr hohe Planungstiefe vom Planungsbüro abverlangt wird. Damit bleibt für die Montageplanung und Werkstattplanung des Auftragnehmers naturgemäß nur noch ein sehr geringer inhaltlicher übrig.

Aufsatz im November 2008

Architekten als Koordinatoren

Die beteiligten Fachbüros benötigen Aufgabenstellungen für ihre Leistungen

Die Architekten oder die Ingenieurbüros die koordinierende Planungsleistungen übernehmen und dabei die Fachbeiträge der weiteren Beteiligten Büros zu integrieren haben, müssen die Aufgabenstellung und die Rahmenrichtlinien für die Fachplaner in denen sie sich bewegen können, vorgeben. Der Bundesgerichtshof hat dies klargestellt. Der Beschluss des BGH bezieht sich zwar auf Vorgaben des Architekten an den Baugrundgutachter, gilt aber wegen seiner grundsätzlichen Bedeutung auch in Bezug auf die weiteren Planungsbeteiligten.

Der Leitsatz: Gibt der Architekt dem Bodengutachter weder die tatsächliche Gründungstiefe der Baugruben noch die Notwendigkeit der Errichtung von Maschinenfundamenten und deren dynamische Belastung bekannt und entsteht hierdurch aufgrund des von falschen Ausgangstatsachen ausgehenden Bodengutachtens ein Schaden, so haftet der Architekt hierfür.

OLG Koblenz, Urteil vom 28.01.2008 - 12 U 1107/06 BGH, 24.04.2008 VII ZR 52/08 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen).

Damit ist er Architekt in der Pflicht, den Fachbüros die Voraussetzungen für ihre Fachleistungen anzugeben.

Der Fall: Ein Architekt plant ein Baustoffwerk. Aus der Aufgabenstellung des Architekten für die Erstellung eines Bodengutachtens ergibt sich kein Hinweis auf die geplante Gründungstiefe und die notwendige Fundamenterrichtung für schwere Maschinen. Der Bodengutachter bohrt daher nur bis zu einer Tiefe von 5 m. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse ergeben keine besonderen Anforderungen an die weitere Planung und Bauausführung.

Nach Baubeginn fallen unerwartete Mengen Grundwasser an. Entsprechende Nachtragsvereinbarungen zur Wasserhaltung und Abdichtung lassen nicht auf sich warten. Später kommen noch Setzungsrisse hinzu. Das Gericht lässt feststellen, dass die zur Dimensionierung der Fundamente durchgeführten Baugrundaufschlüsse nicht ausreichend waren.

Das OLG Koblenz und der BGH (durch den o. e. Beschluss) halten den Architekten in Höhe von ca. 540 T€ für schadensersatzpflichtig, weil er dem Bodengutachter nicht die geplante Gründungstiefe und auch nicht die vorgesehene Errichtung von Maschinenfundamenten mitgeteilt hat. Somit konnte der beauftragte Bodengutachter weder die tiefe Baugrube noch

die hohen Maschinenlasten bei seinen Planungen berücksichtigen. Dass das Bodengutachten den vorgesehenen Planungen im Ergebnis nicht entspricht, hätte der Architekt beim Durchlesen des Gutachtens erkennen müssen, so die Richter.

Fallstrick vermeiden

Geben Sie keine oder nur eine unzureichende Aufgabenstellungen vor, sind sie für die Folgen dieser Pflichtwidrigkeit verantwortlich. Um diese Situation künftig zu vermeiden, stellen wir Ihnen in der nächsten Ausgabe eine Checkliste mit häufig auftretenden Aufgabenstellungen des Architekten bzw. Ingenieurbüros an die verschiedenen Planungsbeteiligten vor, die an die weiteren Planungsbeteiligten ausgegeben werden können und deren Einhaltung systematisch überprüft werden kann.

Aufsatz im Oktober

Bauorganisation: Was muss Planer und Bauleiter erbringen?

Bei großen Projekten taucht immer wieder die Frage auf, um welche Themen der allgemeinen Bauorganisation muss sich eigentlich das Planungsbüro kümmern. Wo beginnen die Bauherrenleistungen? Wichtig ist dabei sind die Fragen,

- was muss ein Planungsbüro im Rahmen der Grundleistungen übernehmen und wofür ist gesondertes Honorar zu vereinbaren?
- Wie werden darüber hinausgehende Leistungen sinnvoll vereinbart, um spätere Honorarverluste zu vermeiden?

Folgende Leistungen gehören nicht zu den Grundleistungen nach HOAI:

Leistungskatalog außerhalb der Grundleistungen

1. Erstellen eines Sicherheitskonzeptes für die Baustelle während der Bauzeit und mit fachlicher Definition der Übergabe an den Auftraggeber (Übergang der Betreiberfunktion an den Auftraggeber).
2. Ausschreibung und Abrechnung von Baustellenüberwachungsleistungen mit Zugangskontrollen und ggfs. Ausfertigung von sog. Baustellenausweisen.
3. Ausschreiben und Abrechnen von Baustellenüberwachungsanlagen und Alarm- oder Meldeanlagen mit Aufschaltung zu einem Bewachungsdienst für die Bauzeit.
4. Organisieren und Koordinieren der Bauanlieferungen mit Abladezeiten (häufig in Innenstadtbereichen notwendig).
5. Öffnen und schließen der Baustellentore, der Fenster und Türen im noch nicht fertigen Bauwerk.
6. Kontrolle von Sozialversicherungsausweisen der Bauhandwerker.
7. Wochenend- und Nachtbewachung der Baustelle, Schließdienste organisieren

Auftraggeber ist für die allgemeine Ordnung zuständig

Die allgemeine Ordnung auf der Baustelle und das allgemeine Zusammenwirken der Baufirmen ist eine Leistung, die dem Auftraggeber selbst obliegt. Hier gibt es eine entsprechende Regelung in §4 VOB/B. Da die VOB/B auch als DIN 1961 existiert, kann davon ausgegangen werden, dass an dieser Auffassung nicht zu rütteln ist. Hier erfolgt in der Regel eine Delegation an die Planung und Bauleitung (z.B. Ausschreibung und Überwachung der Sicherheitseinrichtungen).

Bei der Bauzaunanlage und dessen Kontrolle auf Funktionsfähigkeit liegt ein Zusammenwirken von allgemeiner Ordnung (z.B. befestigter Bauzaun als gleichzeitiges Einbruchhindernis) und konkreter Unfallsicherheit vor. Denn ein üblicher Bauzaun als Unfallschutz ist Sache des Planers bzw. Bauleiters. Denn hier sind anerkannte Technische Regeln der Bauausführung maßgebend und nicht das Sicherheitsinteresse des AG relevant. Wird die Bauzaunanlage aber Teil des Einbruchschutzes (Sache des Bauherrn) übernimmt sie eine Doppelfunktion, wobei der Unfallsicherheitsaspekt dennoch überwiegt.

Die Baustellenbeleuchtung für die Bauausführung gilt auch als Architekten- bzw. Ingenieurleistung im Rahmen des Unfallschutzes, z.B. bei Bauausführungen im milden Winterzeitraum früh morgens oder Abends. Eine gesonderte Sicherheitsbeleuchtung als Abschreckung (nachts und am Wochenende) hingegen ist kein Bestandteil der Grundleistungen, wird aber oft mit vereinbart.

Fallstricke beim eigenen Honorar umgehen

Häufig wird mündlich bei Beginn der Bauausführung vereinbart, einen Teil der o. g. Leistungen durch den Planer auszuschreiben (z.B. Baustellenbewachung durch einen Sicherheitsdienst) und die entsprechenden Kosten als anrechenbare Kosten bei der Honorarberechnung später zu berücksichtigen.

Das kann evtl. zu gravierenden Honorarverlusten führen. Denn diese Kosten sind fast durchgehend nach HOAI nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Beachten Sie, dass bei der Prüfung, welche Kosten nicht anrechenbar sind, die HOAI in Verbindung mit der alten DIN 276/81 und nicht die aktuelle Fassung zu berücksichtigen ist. Folgende Kosten sind nicht anrechenbar (Ziff. 1) bzw. umstritten (Ziff. 2):

1. Kostengruppe 7 (z.B. Bewirtschaftung). Zur Bewirtschaftung gehören z.B. die Betriebskosten für die vor Fertigstellung der Baumaßnahme in Betrieb genommene Zentralheizung als „Ausbauheizung“. Zur Bewirtschaftung gehört aber auch die Zugangskontrolle der Baustelle durch einen Sicherheitsdienst oder die Organisation der Abladezeiten.
2. Kostengruppe 6. Zur Kostengruppe 6 gehört u. a. der Schutz von Personen und Sachen.

Die neue DIN hat diese Maßnahmen in anderen Kostengruppen einsortiert. So gehört z.B. die Baustellenbewachung in die Kostengruppe 772 (Nebenkosten).

So wird das Honorar für die speziellen Leistungen vereinbart

Aufgrund der oben dargestellten Unsicherheiten ist eine schriftliche Vereinbarung unumgänglich. Sollten Sie mit Ihrem Auftraggeber einig sein, die o. g. Leistungen zu bearbeiten, dann wird eine gesonderte Vereinbarung (eigener Vertrag) über die Leistung und das Honorar empfohlen.

Damit wird zum einen deutlich, dass es sich bei diesen Leistungen nicht um originäre Planungs- oder Bauüberwachungsleistungen handelt. Viel wichtiger ist jedoch, dass es keine rechtlichen Widersprüche oder Zusammenhänge mit HOAI-Regelungen gibt und das Honorar vom sonstigen Planungs- und Überwachungshonorar unberührt ist. In dieser Vereinbarung ist u. a. eine Regelung über den Zeitraum der geplanten Bauzeit und über die Honorierung bei unverschuldeter Bauzeitverlängerung zu treffen. Denn auch bei Sonderleistungen außerhalb der HOAI bedeuten Verzögerungen Liquiditätsverluste.

Aufsatz im September 2008

Vermeidung von Haftungsrisiken bei fachkundigen AG's jetzt möglich

Ein seit Jahren bestehender Konflikt zum Thema Planungsmängel, Beratungspflichten und Haftungsbegrenzung der Architekten und Ingenieure wurde durch ein hochinteressantes Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/M im Sinne der Planer gelöst. Ab sofort übernimmt der fachkundige Auftraggeber deutlich mehr Verantwortung für seine Vorgaben als bislang.

Immer wieder taucht die Frage auf, ob ein fachkundiger Auftraggeber mit eigenen Vorstellungen in die Planung des Ingenieurbüros oder des Architekturbüros hineinregieren darf. Wer trägt bei solchen Vorgaben die Verantwortung?

1. Wer trägt die Verantwortung, wenn Planungsvorgaben, die der Auftraggeber macht sich später als unwirtschaftlich herausstellen und einen Mangel darstellen?
2. Welche weitreichenden Folgen hat die Nichtbeauftragung der Leistungsphase 1 für den Auftraggeber?
3. Wer trägt die Verantwortung für die Folgen der Nichtbeauftragung der Leistungsphase 1, der Auftraggeber oder das Planungsbüro?

Das Oberlandesgericht Frankfurt/M hat mit einem bisher nicht in der Öffentlichkeit registrierten Urteil vom 14.07.2006 (Az.: 24 U 2/06) die Position der Planer eindrucksvoll gestärkt. Die Richter stellten fest:

Der nicht mit der Grundlagenermittlung beauftragte Ingenieur haftet für die Unwirtschaftlichkeit der von ihm geplanten funktionstauglichen Klimaanlage weder wegen eines Planungsfehlers noch aufgrund eines unterlassenen Hinweises, wenn die Unwirtschaftlichkeit auf technische Vorgaben des sachkundigen Auftraggebers zurückzuführen ist.

Der Fall: Der AG verlangt vom Ingenieurbüro Schadensersatz. Planungsgegenstand war ein Filmtheater. In den allgemeinen Anforderungen an die Planung (Baubeschreibung des AG) war bestimmt, dass alle Filmtheater des AG bei der technischen Ausstattung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnischen Anlagen mit dem gleichen System ausgerüstet werden sollten. Diese Baubeschreibung des AG diente als Vorgabe, von der abgewichen werden konnte, wenn es zweckmäßig war. Die vorgegebene Baubeschreibung sah eine "Kälteerzeugung mit Rückkühlung" in Form einer "Absorptionskälteanlage" vor. Der Planungsvertrag enthielt nicht die Leistungen der Leistungsphase 1. Zum Abschluss eines schriftlichen Ingenieurvertrags kam es nicht. Die Planung und Bauleitung wurde auf Grundlage eines mündlichen Auftrags abgewickelt.

Das Gebäude ging zunächst ohne Beanstandung in Betrieb. Der Auftraggeber warf dem Ingenieurbüro später vor, es ist ein unwirtschaftliches System bei der Kühlung gewählt worden, zudem sei die Anlage an sich überdimensioniert. Des Weiteren habe das Ingenieurbüro die ihr obliegende Beratungs- und Aufklärungspflichten verletzt. Das Planungsbüro hätte, so der Kläger, die Unwirtschaftlichkeit der Absorptionskälteanlage erkennen und den Auftraggeber hierauf hinweisen müssen.

Das Ingenieurbüro hat sich darauf berufen, durch die ihr verbindlich vorgegebene Baubeschreibung sei ihr auch die jetzt als Mangel gerügte unwirtschaftliche Anlagentechnik zwingend vorgegeben worden, weshalb ein Planungsfehler ausscheide. Denn gemäß der Baubeschreibung sei die jetzt kritisierte Absorptionskälteanlage zwingend vorgeschrieben gewesen, sodass wirtschaftliche Überlegungen vom Ingenieurbüro nicht mehr anzustellen

waren. Darüber hinaus berief sich das Ingenieurbüro darauf, dass es nicht mit der Leistungsphase 1 beauftragt wurde und damit grundlegende Wirtschaftlichkeitsüberlegungen nicht anzustellen hatte.

Das OLG Frankfurt/M stellte klar, dass

- **Die Planungsleistung des Ingenieurbüros nicht an einem Sachmangel leidet, denn die Anlage ist funktionstauglich. Eine wirtschaftliche Optimierung der Nutzbarkeit war nicht vereinbart, es wurden technische (unwirtschaftliche) Vorgaben zur Planung gemacht, die erfüllt wurden.**
- **Die vom Auftraggeber vorgegebenen Ziele (siehe Baubeschreibung) sind mit der Planungsleistung erreicht.**
- **Eine optimale Planungslösung wird von Planungsbüros grundsätzlich nicht geschuldet**
- **Für den Inhalt der vertraglichen Leistungspflichten ist allein der Planungsvertrag mit seinen Vorgaben maßgebend. Die LPH 1 war dabei ausgenommen.**

Außerdem haben die Frankfurter Richter klargestellt, dass die Beratungspflichten des Ingenieurs weitgehend denen des Architekten gleichen. Damit entfaltet das Urteil Allgemeinwirkung für alle Planbereiche.

Leistungsphase 1: Auftraggeber ist selbst Verantwortlich

Zur Leistungsphase 1 haben die Richter klargestellt, dass der Auftraggeber die wirtschaftlichen Folgen aus der Nichtbeauftragung selbst zu tragen hat. Die Klärung der Aufgabenstellung hat der Auftraggeber selbst vorgenommen indem er seine Baubeschreibung als Vorgabe vorgelegt hatte. Diese Aufgabenstellung hatte das Ingenieurbüro anschließend ordnungsgemäß erfüllt. Nur bei Unmöglichkeit der Befolgung der Baubeschreibung hätte eine andere Lösung erwogen werden müssen. Die spezielle Baubeschreibung des Auftraggebers als Vorgabe für die Kältetechnik geht den allgemeinen Planungsanforderungen in seiner Bedeutung vor. Auf eine Optimierung der vorgesehenen Kältetechnik, also die hier vorliegende Unwirtschaftlichkeit der Absorptionsanlage, musste das Ingenieurbüro deshalb nicht näher eingehen. Denn die Ziele der Planung bei der Kältetechnik hatte der Auftraggeber unmißverständlich vorgegeben.

Entfall der Beratungspflichten des Ingenieurbüros ?

Auch die oft herangezogenen Beratungs- und Hinweispflichten hat das Ingenieurbüro in diesem Fall nicht missachtet. Einem Ingenieurbüro obliegen zwar üblicherweise besondere aus seinem Planbereich resultierende Hinweis- und Aufklärungspflichten. Selbst wenn die Art der Kältetechnik (hier: Absorptionsanlage) vorgegeben war, muss das Ingenieurbüro im Rahmen des ihm obliegenden Planungsumfangs (z.B. Leistungsphase 2 nach § 73 HOAI) auf erkennbare Schwächen einer solchen Anlage, auch in wirtschaftlicher Hinsicht, grundsätzlich hinweisen.

Die Hinweispflicht des Ingenieurbüros entfällt aber, wenn der Auftraggeber von den aufzuklärenden Umständen selbst Kenntnis besitzt und daher in der Lage ist, die Konsequenzen seiner Grundlagenentscheidung für die weitere Planung und Durchführung der Ingenieurleistungen selbst zu erkennen. In einem solchen Falle bedarf er keiner weiteren fachkundigen Beratung durch den Ingenieur. Auch ein fehlender Hinweis des Ingenieurs ist nicht schadensursächlich. Ein solcher Fall ist hier nach Ansicht der Richter gegeben.

Feinheiten sind entscheidend: Fachkundiger Auftraggeber

Da die Hinweis- und Beratungspflicht als gesetzliche Leistung eine zentrale Rolle bei der Ermittlung des Haftungsumfangs spielt, widmen wir uns dieser Thematik im Einzelnen. Bislang galt der Grundsatz, dass auch dem fachkundigen Auftraggeber gegenüber die gleiche Beratungspflicht gegenüber gilt, wie dem nicht Fachkundigen. Das ist mit diesem Urteil nicht anders geworden. Denn hier ist nicht durch unterlassene Beratung, sondern

durch eine bindende Vorgabe und die gleichzeitige Erbringung der Leistungsphase 1 durch den Auftraggeber eine von der Beratungspflicht unberührte Vorgabe als Planungsgrundlage gegeben. Tipp: Maßgebend sind stets die Umstände des jeweiligen Einzelfalles.

In diesem Fall war der Auftraggeber selbst ausreichend sachkundig, weil:

Welche Auftraggeber gelten als Fachkundig ?

Welche Auftraggeber können als fachkundig eingestuft werden? In dem hier vorliegenden Fall lag folgende Situation vor:

- Der Geschäftsführer der GmbH des Auftraggebers ist Diplom-Ingenieur und Architekt.
- Außerdem wurde der Auftraggeber durch einen weiteren Architekten beraten.

Damit hat das OLG den Auftraggeber als fachkundig eingestuft. Nach alledem können folgende Auftraggeber ebenfalls als fachkundig eingestuft werden:

- öffentliche AG's, die mit einem Bauamt ausgestattet sind, in dem Architekten und Fachingenieurwissen vorgehalten wird.
- Gewerbliche Auftraggeber, die über eine eigene Bauabteilung verfügen in denen Architekten und Ingenieure tätig sind.
- Projektentwickler, Investoren, Wohnungsbaugesellschaften die über eigene Architekten und Ingenieure im Hause verfügen.

Die Grenze dürfte z.B. bei kleinen Auftraggebern liegen. Wenn z.B. ein Bauamt einer Kleinstadt nur über einen einzigen Ingenieur verfügt, kann nach dem o. g. Urteil nicht sicher davon ausgegangen werden, dass der AG fachkundig ist.

In Bezug auf die Fachkunde des Auftraggebers haben die Frankfurter Richter noch ein weiteres gewichtiges Kriterium aufgeführt. Sie stellten fest:

Auch der Umstand, dass der Auftraggeber vor Beauftragung des Ingenieurbüros die Art der Kälteerzeugung – also eine spezielle technische Vorgabe - bereits in seiner eigenen Baubeschreibung festgelegt hat, spricht für seine eigene Sachkunde. Zu einer besonderen Hinweispflicht der Beklagten bestand bei dieser Sachlage keine Veranlassung.

Aufsatz im August 2008

Effektive Planung + Reduzierung der Haftung

Kompromisse beim Brandschutz sind absolutes Tabu

Das Bauen im Bestand ist oft das Hauptgeschäft für Planer. Unter Kostendruck werden besonders oft beim Brandschutz faule Kompromisse eingegangen. Es tauchen immer häufiger drei entscheidende Fragen auf.

1. Wie geht man als Planungsbüro mit dem bisherigen Brandschutz um?
2. Was ist in Bezug auf den künftigen Brandschutz zu planen?
3. Wie wird auf den Kostendruck beim Bereich Brandschutz reagiert?

Das Thema Brandschutz hat i.d.R. wesentliche wirtschaftliche Vorteile für den Auftraggeber, wenn ein Fachgutachter für Brandschutz eingeschaltet wird. Denn mit Hilfe der brandschutztechnischen Abwägung und Begutachtung werden meistens Kosten gespart, die ein Vielfaches des Honorars für die Brandschutzberatung ausmachen. Darüber hatten wir bereits berichtet.

In der heutigen Ausgabe kommen wir ergänzend zu dieser Veröffentlichung anlässlich eines aktuellen Urteils des Oberlandesgerichts Frankfurt/M vom 11.03.2008 (10 U 118/07) darauf zurück und stellen Ihnen vor, welche Vorgehensweise beim Bauen im Bestand erfolgen muss, um **Haftungsrisiken** zu vermeiden.

Keine Kompromisse oder Risiken beim Brandschutz möglich

Das Thema Brandschutz ist nicht nur eine Frage der Genehmigungsfähigkeit, sondern auch ein Thema bei den Baukosten. In vielen Fällen erreichen die Kosten für die brandschutztechnische Ertüchtigung einen hohen Anteil am Gesamtbudget oder sorgen für deutliche Baukostenerhöhungen. Anschließend gehen viele Büros unter dem so entstandenen Kostendruck „sparsam“ vor und planen nur noch den Brandschutz bei der Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz der als unterste denkbare Lösung durchsetzbar erscheint. Im vorliegenden Fall hatte der Architekt eine Konstruktion geplant und ausgeschrieben, die in 2 Varianten ausgeführt werden kann, einerseits etwas teurer aber einwandfrei und andererseits günstiger aber brandschutztechnisch mangelhaft. Von möglichen Lösungen hatte das Bauunternehmen die billigere gewählt. Das Oberlandesgericht Frankfurt/M hat dem Architekten die alleinige Schuld zugewiesen und entschieden, dass

die Planung eines Architekten so ausgestaltet werden muss, dass mit Sicherheit keine Verletzung der brandschutztechnischen Anforderungen eintreten kann. Auf Zulassungen im Einzelfall oder evtl. Befreiungen darf der Planer genauso wenig vertrauen wie auf evtl. Fachkunde des Bauunternehmers.

Der Bauunternehmer kann nämlich den Gesamtzusammenhang der Brandschutzmaßnahmen nicht überblicken und damit auch keine qualifizierten Bedenken anmelden. Im Klartext bedeutet das, dass bei Umbauten das Thema Brandschutz kompromisslos auf der sicheren Seite bearbeitet werden muss.

Das gilt auch dann, wenn es sich nicht mehr um die günstigste Variante handelt. Aus diesem Grunde ist eine Beratung mit dem Ziel der Beauftragung eines Brandschutzgutachters zwingend. Machen Sie darin deutlich, dass das Honorar für den Fachgutachter üblicherweise für hohe Einsparungen bei den Baukosten führt.

Gut ist, wenn die Fachgutachten zum Thema Brandschutz Bestandteil der Baugenehmigung werden. Dazu ist es erforderlich, diese Gutachten spätestens in der LPH 3 zu erarbeiten und als Bestandteil des Bauantrags einreichen.

Auch hierzu hat sich das OLG Frankfurt im Sinne einer sachgerechten Planung geäußert. Die Frankfurter Richter haben klargestellt, dass bereits die Entwurfsplanung (mit der Baubeschreibung) den Anforderungen des Brandschutzes entsprechen muss und nicht erst die Ausführungsplanung. Auch dies kommt der effektiven und geordneten Planung zugute und vermeidet unnötige Zeitverluste.

Planen Sie immer auf der sicheren Seite, besonders dann, wenn kein Fachbüro für Brandschutz eingeschaltet ist. Dies ist die eindeutige Vorgabe der Richter des OLG Frankfurt/M.

Aufsatz im Juli 2008

Zusammenarbeit Architekt - Tragwerksplaner

Wenn man nachforscht, worin die Unterdeckungen beim Honorar ihren Grund haben, dann kommt man neben den Klassikern Bauzeitverzögerung, geringe Honorarhöhe, viele Planungsänderungen und hohes Haftungsrisiko außerdem auf die Effizienz Zusammenarbeit der Planer untereinander zu sprechen. Effektive Planung bedeutet nicht nur Schnelligkeit, sondern auch, dass aller Partner eines Planungsteams wissen, was sie selbst zu leisten haben und was man von Beteiligten erwarten darf. Einen solchen Fall hatte das Oberlandesgericht Stuttgart mit **Urteil vom 14.02.2008 (2 U 73/07)** zu entscheiden.

1. Anforderungen an die Fachplanung muss Architekt vorgeben

Die Richter haben festgelegt, dass der Architekt seine Anforderungen an die Tragwerksplanung rechtzeitig darlegen muss, damit der Tragwerkplaner erkennt, was architektonisch und funktionell gewollt ist. Aus diesem Gewollten ergibt sich seine Leistungserbringung. Dazu gehört z.B. die Festlegung, ob eine Wand im Gebäude eine Wohnungstrennwand (Schallschutz) ist oder nur eine Wand innerhalb einer Wohnung. Bei Reihenhäusern soll der Architekt z.B. auch vorgeben, ob jedes Reihenhaus eine eigene Gründung erhalten soll oder die Reihenhauswände (schalltechnisch getrennt aber) auf einem gemeinsamen Fundament stehen dürfen. Soweit evtl. eine spätere Aufstockung möglich sein soll oder der Aufbau eines Gründaches, ist dies auch vom Architekten vorzugeben. Wenn gegen die Vorgaben des Architekten Bedenken bestehen, dann ist das Fachbüro gehalten diese Bedenken begründet vorzutragen, also den Architekten fachkundig zu beraten.

Checkliste für Angaben der Architekten an Tragwerksplaner

- Schallschutzanforderungen, Funktionsbeschreibung als Grundlage für Lastannahmen,
- Grundlegende Materialvorgaben und ggfs. gestalterische Vorgaben zum Tragwerk (die genauen Materialangaben wie z.B. Stahlgüte werden vom Tragwerksplaner geplant).
- Gestalterische Vorgaben, z.B. für sichtbare Tragelemente und Verbindungselemente aus Stahl
- Bauordnungsrechtliche Vorgaben, z.B. Brandschutzanforderungen an das zu planende Tragwerk
- Angaben zum Deckensystem (z.B. Unterzugsprinzip, Massivdecke ohne Unterzüge, Hohlkörperdecken, Lage von Durchbrüchen oder Öffnungen)

Achtung: Die Schalpläne werden nach HOAI erst erstellt, wenn die Architektenpläne fertig gestellt und fertig koordiniert sind. Das hört sich zunächst nach grauer Theorie an, ist es aber nicht. Der Tragwerksplaner hat den Anspruch auf Übergabe der fertig koordinierten Architektenpläne bevor er seine Schalpläne erstellt.

2. Rücklauf der Fachplanung an den Architekten: Prüfpflicht?

Wenn das Fachbüro (die Fachbüros) für technische Ausrüstung seine Leistungen in enger Koordination erbracht hat, erfolgt die Integration in die Architektenleistungen. Hat der Architekt eine fachliche Prüfpflicht? Diese Frage haben die Richter mit einem klaren NEIN beantwortet. Die Richter haben klargestellt, dass der Architekt im Rahmen der Grundleistungen nach §15 (2) HOAI nicht verpflichtet ist, die Planung des Tragwerkplaners auf fachliche Richtigkeit zu überprüfen. Der Architekt hat lediglich die Pflicht, zu prüfen, ob grundlegende Mängel vorliegen, die auch ohne fachspezifische Kenntnisse erkannt werden müssten. Wie weit gehen diese fachspezifischen Kenntnisse?

Die Richter haben auch dazu eine Antwort gefunden. Sie haben festgestellt, dass die Spezialkenntnisse, die notwendig sind, um eine statische Berechnung zu überprüfen, nicht von einem Architekten erwartet werden können.

Das nachstehende Bild zeigt die Zusammenarbeit zwischen Architekt und Fachplaner, als Zusammenfassung der Leitsätze aus den wichtigsten Gerichtsurteilen.

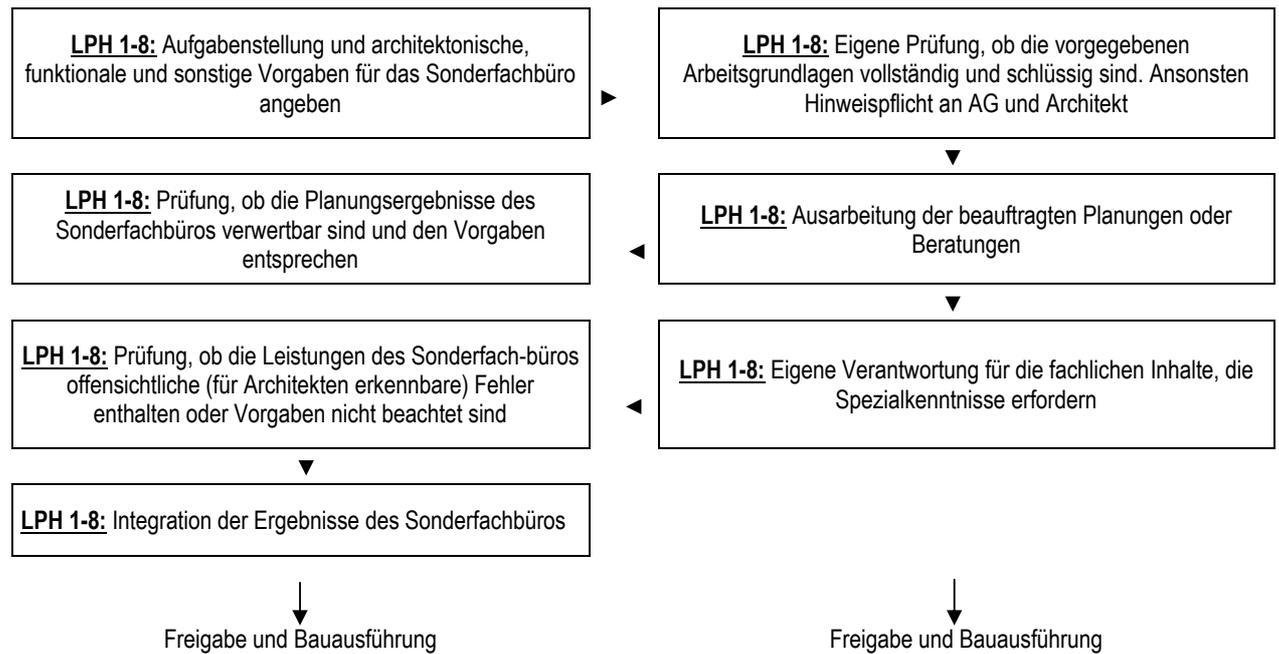
Architekt

Sonderfachbüro

Statik, techn. Ausrüstung, Freianlagen, Baugrund u.s.w.

LPH 1: Prüfen, ob und wofür ein Sonderfachbüro erforderlich ist oder nicht, wenn ja Empfehlung mit Begründung an den Bauherrn





Aufsatz im Juni 2008

Aktuell: Am 25.06.2008 findet ein Spitzengespräch zur neuen HOAI im Wirtschaftsministerium in Berlin statt. Die Ministerialbeamten signalisierten bereits, dass der Umbauzuschlag wieder in die HOAI aufgenommen wird. Auch die im Entwurf weggelassenen Leistungsphasen 6-8 sollen wieder in die HOAI hinein. Schließlich wird auch wieder die Abschlagszahlungsregelung, die so wichtig ist, wieder in den HOAI-Entwurf hineingenommen. Wir berichten kurz danach über die Gesprächsergebnisse.

Brandschutz: Kompromisse beim Brandschutz sind absolutes Tabu

Das Bauen im Bestand ist oft das Hauptgeschäft für Planer. Unter Kostendruck werden besonders beim Brandschutz faule Kompromisse eingegangen. Es tauchen immer häufiger drei entscheidende Fragen auf.

1. Wie geht man als Planungsbüro mit dem bisherigen Brandschutz um?
2. Was ist in Bezug auf den künftigen Brandschutz zu planen?
3. Wie wird auf den Kostendruck beim Bereich Brandschutz reagiert?

Im Wirtschaftsdienst für Ingenieure und Architekten hatten wir das Thema „*Brandschutz und Vorteile für den Auftraggeber bei Einschaltung eines Fachgutachters*“ behandelt. Hier im Internet kommen wir anlässlich eines aktuellen Urteils des Oberlandesgerichts Frankfurt/M vom 11.03.2008 (10 U 118/07) darauf zurück und stellen Ihnen vor, welche Vorgehensweise beim Bauen im Bestand erfolgen muss, um Haftungsrisiken zu vermeiden.

Keine Kompromisse oder Risiken beim Brandschutz möglich

Das Thema Brandschutz ist nicht nur eine Frage der Genehmigungsfähigkeit, sondern auch ein Thema bei den Baukosten. In vielen Fällen erreichen die Kosten für die brandschutztechnische Ertüchtigung einen hohen Anteil am Gesamtbudget oder sorgen für deutliche Baukostenerhöhungen. Anschließend gehen viele Büros unter dem so entstandenen Kostendruck „sparsam“ vor und planen nur noch den Brandschutz bei der Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz als „unterste“ denkbare Lösung. Im vorliegenden Fall hatte der Architekt eine Konstruktion geplant und ausgeschrieben, die in 2

Varianten ausgeführt werden kann, einerseits etwas teurer aber einwandfrei und andererseits günstiger aber brandschutztechnisch mangelhaft. Von beiden möglichen Lösungen hatte das Bauunternehmen die billigere gewählt. Das Oberlandesgericht Frankfurt/M hat dem Architekten die alleinige Schuld zugewiesen und entschieden, dass ein Planungsfehler vorliegt. Der Bauunternehmer kann nämlich den Gesamtzusammenhang der Brandschutzmaßnahmen nicht überblicken und damit auch keine qualifizierten Bedenken anmelden.

Im Klartext bedeutet das, dass bei Umbauten das Thema Brandschutz planerisch kompromisslos auf der sicheren Seite bearbeitet werden muss. Das gilt auch dann, wenn es sich nicht mehr um die günstigste Variante handelt.

Aus diesem Grunde ist eine Beratung des Auftraggebers durch den Planer mit dem Ziel der Beauftragung eines Brandschutzgutachters zwingend. Machen Sie darin deutlich, dass das Honorar für den Fachgutachter üblicherweise für hohe Einsparungen bei den Baukosten führt.

Gut ist, wenn die Fachgutachten zum Thema Brandschutz Bestandteil der Baugenehmigung werden. Dazu ist es erforderlich, diese Gutachten spätestens in der LPH 3 zu erarbeiten. Auch hierzu hat sich das OLG Frankfurt im Sinne einer sachgerechten Planung geäußert. Die Frankfurter Richter haben klargestellt, dass bereits die Entwurfsplanung (mit der Baubeschreibung) den Anforderungen des Brandschutzes entsprechen muss und nicht erst die Ausführungsplanung. Auch dies kommt der effektiven und geordneten Planung zugute und vermeidet unnötige Zeitverluste.

Aufsatz im Mai 2008

Eingrenzung des Haftungsrisikos und Definition des Leistungsumfanges

In der Vergangenheit gab es immer wieder Ärger, wenn es darum ging, welche Leistungen sind überhaupt Vertragsgegenstand und wofür haftet ein Planungsbüro eigentlich später. Die Klärung des genauen Vertragsgegenstandes wurde fast immer vernachlässigt, mit der Folge, dass häufig die Planungsbüros Leistungen erbracht haben ohne dafür Honorar abrechnen zu können und darüber hinaus für Dinge haften, für die sie eigentlich nicht verantwortlich sind.

Dass es auch anders geht, hat der BGH mit einem ganz aktuellen Urteil vom 12.01.2006 (VII ZR 2/04) bewiesen. Der Bundesgerichtshof hat mit vorgenannter Entscheidung klargestellt, dass der Vertragsgegenstand, also der inhaltliche Umfang der geschuldeten Planungs- und Bauüberwachungsleistungen auch durch die Definition der

- zu bearbeitenden Gewerke oder
- zu bearbeitenden Kostengruppen nach DIN 276

als Vertragsgegenstand festgelegt werden kann. Dem steht die HOAI mit ihren Regelungen zu den anrechenbaren Kosten (z.B. §10 Abs. 4 HOAI) nicht entgegen. Die alte Annahme, dass der Honorarberechnung grundsätzlich immer die gesamten Kosten eines Objekts zugrunde zu legen sind und eine Leistungsabgrenzung nur über die %-Sätze kompliziert möglich ist, ist damit als zwingende Abrechnung vom Tisch. Diese alte Methode hat nämlich nicht dazu geführt dass der Vertragsumfang eindeutig und zweifelsfrei definiert werden kann, weil anrechenbare Kosten und Vertragsumfang nicht identisch waren. Als alternative Abrechnungsmöglichkeit hat der BGH diese alte Methode jedoch nach wie vor zugelassen.

Das Urteil bedeutet, dass das Objekt (der Vertragsgegenstand) in sich geschlossen über die Kosten oder Gewerke definiert werden kann und dieser Betrag auch die vollen anrechenbaren Kosten bei vollen %-sätzen der jeweiligen Leistungsphasen darstellt. Der BGH hat sofort bemerkt, dass eine solche Betrachtung dazu führt, dass im Falle der

Beauftragung eines Innenarchitekten und eines Architekten bei konsequent getrennten anrechenbaren Kosten aufgrund der Degression und der jeweils geringeren anrechenbaren Kosten ein in der Summe über das gesamte Objekt höheres Honorar anfällt. Das ist vom Auftraggeber, der eine getrennte Vergabe an mehrere Planer vornimmt, generell hinzunehmen, denn so die Karlsruher Richter, ein Auftraggeber der Planungsleistungen an mehrere Planer beauftragt muss davon ausgehen, dass damit höhere Kosten verbunden sind. Schützenswert hinsichtlich des Degressionsvorteils bei einer solchen Vergabe sind die mit der Planung beauftragten Planer und nicht der Auftraggeber. Damit ist ihnen das angemessene Honorar sicher.

Was bringt die Entscheidung an Vorteilen?

Diese Entscheidung bringt eine ganze Reihe von wichtigen Vorteilen bei der künftigen Vertragsgestaltung. Endlich können die Leistungsgrenzen eindeutig und übersichtlich definiert durch alle Leistungen und Leistungsphasen anhand klarer Daten und Beschreibungen gezogen werden. Nun sind die Zuständigkeiten eindeutig zuzuweisen. Wichtig ist, dass diese Zuweisung im Verlauf der Planungsvertiefung einvernehmlich vereinbart wird. Nachstehend sind die häufigsten Schnittstellen aufgeführt, die in der Vergangenheit immer wieder für Ärger gesorgt haben.

- Architekt – Innenarchitekt: Bisher häufig unklare Honorarberechnungsabgrenzungen sind jetzt insbesondere beim Ausbau jetzt leicht möglich.
- Ingenieurbauwerke – Verkehrsanlagen: Hier sind bei mehreren Planungsbüros besonders viele Schnittstellen und Abgrenzungsprobleme betroffen; es besteht hohes Potential an Effizienzgewinnen durch klare Abgrenzung.
- Freianlagen – Verkehrsanlagen: Hier können ebenfalls viele Leistungsabgrenzungen und Zuordnungen von anrechenbaren Kosten ab jetzt leicht definiert werden.
- Techn. Gebäudeausrüstung – Maschinentechnik: Im gewerblichen Bau sind viele Schnittstellen sind ab jetzt leicht regelbar.

Die vorgenannte Beispielreihe kann noch weiter fortgesetzt werden. So können die Leistungen bei den Planbereichen Schallschutz und Raumakustik sehr gut abgegrenzt werden von den sonstigen Leistungen der weiteren Planungsbeteiligten.

Die wichtige Kernaussage des Gerichtsurteils lautet: Die anrechenbaren Kosten eines Objekts werden durch den Vertragsgegenstand bestimmt und begrenzt. Davon unberührt sind die einzelnen Objektbegriffe in der HOAI. Was also an Leistungsumfang geschuldet wird, lässt sich durch die entsprechenden Kosten bzw. zugewiesenen Gewerke bestimmen. Damit sind viele Streitereien in diesem Bereich künftig leicht vermeidbar.

Anwendung der DIN 276 bleibt unberührt

Unberührt von der Frage des Vertragsumfangs hat der Planer seine Kosten generell auf Grundlage der DIN 276 zu ermitteln. Bei kleinteilig begrenzter Beauftragung sind nur diejenigen Kosten zu bearbeiten, die auch Vertragsgegenstand sind. Der BGH hat mit o. e. Urteil für solche Fälle das Konstrukt der *Anwendung der DIN 276 in angepasster Form* gegründet. Die Anwendung in angepasster Form gilt auch für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach DIN 276/81. Das bedeutet, dass die anrechenbaren Kosten sich aus der vom Planer selbst erstellten Kostenermittlung für seine eigenen Leistungen ergeben und eine Reduzierung der %-Sätze damit entfällt.

Besonders wichtig beim Bauen im Bestand

Diese Definition ist insbesondere beim Bauen im Bestand von großer Bedeutung, weil dort Haftungsrisiken und Mehrkostenproblematiken in der Vergangenheit insbesondere aufgrund von unklaren Vertragsinhalten im Umgang mit vorhandener Bausubstanz entstanden sind.

Hinweise zu Vertragsregelungen

Bei den Vertragsvereinbarungen ist auf nötige Nachvollziehbarkeit zu achten. Die Schriftform für Leistungsabgrenzungen wird generell empfohlen.

Falls zu Vertragsbeginn eine endgültige Vereinbarung noch nicht getroffen werden kann, weil zu diesem Zeitpunkt die Leistungsabgrenzung noch nicht feststeht, ist es auch möglich, und in den meisten Fällen auch sinnvoll, im Vertrag eine Klausel aufzunehmen, wonach der Vertragsgegenstand bzw. Vertragsumfang spätestens zum Entwurf durch die Kostenberechnung in Verbindung mit der Baubeschreibung definiert wird. Die Baubeschreibung sollte sich an den Kostengruppen oder den Gewerken die Vertragsgegenstand sind, orientieren, was zur Nachvollziehbarkeit beiträgt.

Mit dieser Vorgehensweise wird im bei Einschaltung eines Innenarchitekten sozusagen als positiver Nebeneffekt bei anteiliger Planung das umständliche Honorarberechnungsverfahren bei dem die gesamten anrechenbaren Kosten des Objekts angesetzt werden und eine prozentuale Reduzierung auf den anteiligen Planungsumfang mittels gekürzter v.H. – Sätze errechnet wird, vermieden.

Fallstricke vermeiden

In der Praxis tauchen dann doch hin und wieder einige Fallstricke auf, die vermieden werden sollten. So stellt sich die Frage nach den bedingt oder anteilig anrechenbaren Kosten (z.B. anrechenbare Kosten der Technischen Ausrüstung). Das betrifft insbesondere die Leistungen der Architekten und Innenarchitekten. Hierzu liegt keine Äußerung des BGH vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die beschränkt anrechenbaren Kosten (z.B. die gesamte Techn. Ausrüstung) nur in dem Maße in die anrechenbaren Kosten einbezogen werden können, wie dies auch durch den inhaltlich geregelten Vertragsgegenstand gedeckt ist. Beispiel: Ist mit dem Innenarchitekt vereinbart, dass seine Leistungen nur die Gewerke Bodenbelag, Putz, Malerarbeiten, Beleuchtungskörper und betriebliche Einbauten umfassen, dann kommen die Kosten der Heizung und Abwasserinstallationen nicht als Honorargrundlage in Frage.

Fazit: Die Vereinbarung des Vertragsgegenstandes und des Umfangs eines Objekts wird durch den Vertrag selbst geregelt und nicht durch Regelungen der HOAI, so der BGH ganz eindeutig. Ein Objekt (Gebäude, Verkehrsanlage, Ingenieurbauwerk) muss also nicht das ganze Objekt sein mit all seinen anrechenbaren Kosten die z.B. von anderen Beteiligten bearbeitet werden.

Aufsatz April 2008

Entwurf der neuen HOAI – Schwache Vorstellung des Wirtschaftsministers

Der Entwurf der neuen HOAI hat es gezeigt. Da waren keine Experten am Werk, sondern echte Laien. Eine äußerst hohe Anzahl an handwerklichen Fehlern und schlicht unsinnige Regelungen machen den HOAI – Entwurf zur kompletten Blamage.

Nach diesem Entwurf wird es ein Abenteuer, das eigene Honorar für Planungsleistungen zu ermitteln. Verwaltungsvereinfachung sollte die Grundlage für die neue HOAI sein. Das Gegenteil ist der Fall. Einen verwaltungsmäßigen und rechtlich bedenklichen Hürdenlauf ohne Beispiel würde die Honorarermittlung nach sich ziehen. Ohne Beispiel? Nein, es gibt doch ein Beispiel, das Steuerrecht. Da wir gerade bei Beispielen sind, nachstehend einige aus dem HOAI – Entwurf:

1. Beispiel: Eine seit Jahren nicht mehr auf dem Markt erhältliche – weil ausgemusterte - DIN 276 aus dem Jahre 1981 soll die Gliederungssystematik für die anrechenbaren

Kosten des Honorars darstellen. Der Clou: Diese Gliederungssystematik soll aber wiederum nicht für die Gliederung der Baukosten gewählt werden. Übrigens: Die DIN 276/81 ist seit 10 Jahren beim Beuth-Verlag gar nicht mehr erhältlich.

2. Beispiel: Honorare für die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen und Bauüberwachungshonorare werden nicht mehr erfasst. Dafür wird der Architekt gezwungen, bereits in der Ausführungsplanung die Materialien (!) für Türklinken, Fußleisten oder Putzdeckleisten anzugeben.
3. Beispiel: Ein abenteuerliches Bonus- Malussystem soll bei evtl. Baukostenüberschreitungen zur Honorarbestrafung führen. Die oft ursächlichen Zusatzwünsche oder Bauverzögerungen, die Kostenerhöhungen bewirken, kommen darin selbstverständlich nicht vor.
4. Beispiel: Die bisher unproblematische Honorarzonfestlegung, wird durch ein Kauderwelsch aus Floskeln (u. a. zur Wirtschaftlichkeit ?!) ersetzt, das noch nicht mal erfahrene Architekten verstehen.

Die Liste könnte leicht 30 Beispiele umfassen. Inzwischen hat das Wirtschaftsministerium offenbar erkannt, dass man sich nicht mit Ruhm bekleckert hat.

Hartmut Schauerte, Parlamentarischer Staatssekretär und Mitglied des Bundestags und Beauftragter für den Mittelstand hat in einem Schreiben vom 07.04.2008 an die Berufsverbände die Flucht nach vorn angetreten. Er teilte u. a. mit:

„Mit der Versendung des Entwurfs zu einem so frühen Stadium unserer Überlegungen haben wir bewusst den Verbänden und Kammern die Gelegenheit eingeräumt, sich zur neuen HOAI eingehend zu äußern.“

Es bleibt abzuwarten, ob sich die Ministerialbeamten konstruktiv mit der Praxis auseinandersetzen und ihren HOAI – Entwurf neu erstellen. Unser Vorschlag an die Politik:: Unterziehen Sie den HOAI – Entwurf einem Praxistest bevor er auf die Bürger losgelassen wird.

Wer gedacht hatte, dass wenigstens der vielumworbene Verbraucher (Auftraggeber von Planungsleistungen) Vorteile von der neuen HOAI hätte, wird erst recht enttäuscht sein. Auch der Verbraucher würde sich im Dickicht der neuen HOAI nicht zurechtfinden.

Keine Angst um ihre Arbeitsplätze dürften die Richter an den Landgerichten und Oberlandesgerichten bei Umsetzung des jetzigen HOAI-Entwurfs haben. Sie hätten auf Jahre hinaus im privaten Baurecht mehr Arbeit als bisher. Wie war das noch mit der viel beschworenen Verwaltungsvereinfachung?

Im nächsten Monat widmen wir uns wieder den Sachthemen.

Aufsatz März 2008

Anrechenbare Kosten nach §10 (3a): Neue wichtige Berechnungsvorgaben für Planer

Der Bundesgerichtshof hat mit aktuellem Beschluss vom 26.07.2007 VII ZR 139/06 wichtige Berechnungsvorgaben für die Ermittlung der Kosten aus mitverarbeiteter vorhandener Bausubstanz gemacht. Mit diesen vorgaben können alle Planer ab sofort die Ermittlung

einfacher gestalten. Bei den anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter vorhandener Bausubstanz ist zu unterscheiden zwischen 2 Fällen:

1. es wurde bereits im Vertrag eine Festlegung der Höhe dieser Kosten vereinbart.
2. Es wurde keine Vereinbarung im Vertrag getroffen, die Kosten sind im Zuge der Honorarvereinbarung nachprüfbar zu ermitteln.

Die 2. Konstellation kommt im Tagesgeschäft ebenso häufig vor. Wir hatten über das amtliche Verfahren berichtet, welches der Bayerische Kommunale Prüfungsverband entwickelt hat. Danach sind die anrechenbaren Kosten aus mitverarbeiteter vorhandener Bausubstanz nicht mehr aufwandsneutral, sondern in Abhängigkeit zum Leistungsinhalt differenziert für jede Leistungsphase gesondert anzusetzen. Dieses Berechnungsverfahren hat nun auch die Zustimmung durch den Bundesgerichtshof erfahren. Der BGH hat die Nichtzulassungsbeschwerde gegen ein entsprechendes Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt (Urteil vom 06.06.2006 (8 U 85/05) nicht zugelassen (Beschluss des BGH vom 26.07.2007 VII ZR 139/06).

Damit ist die Ermittlung dieser anrechenbaren Kosten für jede Leistungsphase einzeln Stand der Technik geworden und uneingeschränkt anzuwenden. Das 3-stufige Verfahren zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten bleibt aber dennoch bestehen. Darüber hinaus hat der BGH weitere Regeln gestattet. Damit die Berechnungen nach §10 (3a) HOAI Stück für Stück präziser und objektiver werden können, veröffentlichen wir nachstehend am Beispiel des vorliegenden Falles die weiteren Festsetzungen des BGH:

1. **Berechnungsverfahren:** Der BGH hat für die Vorgehensweise bei der rechnerischen Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach §10 (3a) HOAI in seinen Grundsatzentscheidungen kein bestimmtes Verfahren vorgeschrieben.
2. **Wertminderung:** Der vorhandene Bau wurde entkernt, es verblieb der Rohbau der weiter genutzt werden sollte. Da der verbleibende Rohbau seine Aufgabe als Tragwerk uneingeschränkt und ohne konstruktive Beeinträchtigung erfüllte, war ein Abschlag wegen Wertminderung nicht angemessen. Insbesondere ein Alterungsabschlag von mehr als 20% ist nicht gerechtfertigt.
3. **Berücksichtigung von Einzelbauteilen:** Es ist angemessen, wenn Einzelheiten der verbleibenden Bausubstanz unterschiedlich bewertet werden (z.B. Deckenplatten, Fassaden, Dach).
4. **Geschossdecken:** Da der Architekt sich wegen der neu einzubauenden abgehängten Decken und dem PVC-Bodenbelag mit den vorhandenen Geschossdecken planerisch befassen musste, sind die betreffenden Deckenflächen mit vollem Querschnitt bei den anrechenbaren Kosten mit einzubeziehen.

Die 1. Regel ist besonders wichtig. Das Berechnungsverfahren ist einzelfallbezogen wählbar. Künftig müssen die Berechnungen, soweit sie prüfbar sind, als Rechnungsbestandteil akzeptiert werden. In Bezug auf das Ergebnis darf dann eine angemessene Korrektur im Zuge der Rechnungsprüfung erfolgen, aber keine Abweisung der Rechnung wegen fehlender Prüfbarkeit.

Aufsatz Februar 2008

Anrechenbare Kosten für Bauleitung nach dem Kostenanschlag ?

In Planungsverträgen wird neuerdings nicht selten vereinbart, dass auch das Honorar für die Leistungsphase 8 auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten des Kostenanschlages (hier: geprüfte Angebote) ermittelt wird. Gerade jetzt, wo die Baukosten wieder ansteigen, nutzen viele Planer diese Möglichkeit, um in der Akquisition zu punkten und dem Vorwurf, an

Baukostensteigerungen mitzuverdienen, wirksam zu begegnen. Aber auch die AG's möchten damit (HOAI-konforme) Honorarersteigerungen umgehen.

Eine solche Honorarvereinbarung ist gut gemeint, und kann auch durchaus – mit Blick auf den §4a HOAI und evtl. Akquisitionsvorteile - Sinn machen. Dabei sind aber einige wichtige Punkte zu beachten.

1. Fallstrick: Standfestigkeit der Vereinbarung prüfen

Eine solche Vereinbarung hat im Ernstfall nur dann Bestand, wenn sie schriftlich und bei Auftragserteilung getroffen wurde. Die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt / M haben dies mit Urteil vom 17.08.2006 (Az.: 26 U 20/05) bei einem entsprechenden Streitfall eindeutig festgehalten. Die Regelung ist nicht mehr gültig, wenn bereits vor Abfassung eines schriftlichen Vertrags mit der entsprechenden Klausel aufgrund einer mündlichen Vereinbarung Planungsleistungen erbracht wurden.

2. Fallstrick vermeiden: Kostenanschlag definieren

Auch die korrekte Anwendung der o. e. Klausel birgt Gefahren, die vermieden werden sollten. Planungsbüros sollten bei Anwendung dieser Klausel unbedingt auch darauf achten, dass Nachtragsvereinbarungen zu Hauptaufträgen nach wie vor Bestandteil des Kostenanschlags und damit anrechenbar sind.

Denn es gibt in der Rechtsprechung auch die vereinzelt Meinung, dass ein Kostenanschlag aus „verpreisten LV's“ bestehen kann und zu einem Stichtag dem AG vorgelegt wird und anschließend (wie auch die Kostenberechnung zum Entwurf) unabänderlich ist. Damit sind in solchen Fällen Nachträge nicht mehr Bestandteil der anrechenbaren Kosten. Um diese Verluste zu vermeiden, wird folgende Regelung vorgeschlagen:

Mögliche Vertragsklausel

Für die Leistungsphasen 8 und 9 wird das Honorar auf Grundlage des Kostenanschlags, der gem. §10 HOAI zu gliedern ist, ermittelt. Der Kostenanschlag besteht aus den zur Vergabe vorgeschlagenen und geprüften Unternehmerangeboten (Aufträge und Nachtragsaufträge) und wird stufenweise je nach Vergabe erstellt. Die Regelungen des §10 Abs. 3 und Abs. 3a bleiben unberührt.

3. Tipp für Tagesgeschäft bei Stufenverträgen

Mit dieser Regelung ist die stufenweise Erstellung des Kostenanschlags einschl. Nachträge als anrechenbare Kosten geregelt. Bei Stufenverträgen ist es möglich, diese Regelung auch nach Planungsbeginn in die Vertragsvereinbarung zur Erbringung der Leistungsphase 8 und 9 aufzunehmen. Weil bei korrekten Stufenverträgen der Vertrag über die Erbringung der LPH 8 erst mit Abschluss des entsprechenden Vertragswerkes zustande kommt, ist die Anforderung schriftlich und bei Auftragserteilung gewahrt.

Aufsatz Januar 2008

Pauschalaufträge bei Kündigung einfacher abrechnen

Pauschalhonorarverträge sind einerseits beim Vertragsabschluss einfach und schnell zu bearbeiten. Andererseits bergen sie bei

- vorzeitiger Beendigung
- Planungsnachträgen, Planungsänderungen (Honorarnachträge)
- Bauzeitverzögerungen
- Abschlagsrechnungen (bei Streit zum Leistungsstand)

immer ein hohes Abrechnungsrisiko, verbunden mit viel Aufwand. Denn bei Auseinandersetzungen über die Honorarhöhe wird aus der Pauschale schnell wieder ein Einzelnachweis wenn es darum geht, den erbrachten Leistungsstand prüfbar darzustellen. In der heutigen Ausgabe befassen wir uns mit der Abrechnung von Pauschalhonorarverträgen bei vorzeitiger Vertragsbeendigung oder bei Streit über die angemessene Abschlagssumme. In beiden Fällen müssen sie beweisen, warum Ihr Honorar in der geltend gemachten Höhe berechtigt ist. Dieser Streit entsteht bei mittleren und großen Projekten trotz Pauschale nicht selten im letzten Projektdrittel. Auch hier setzen sich die Bewertungstabellen (Siemon-Tabellen) als Abrechnungsgrundlage bei den Gerichten immer mehr durch. Nach einem aktuellen Urteil des Kammergerichtes Berlin vom 05.06.2007 (Az.: 21 U 103/03) sind jetzt auch vorzeitig beendete Pauschalhonorarverträge mit den Bewertungs-Tabellen abrechenbar. Dabei wird die Pauschale nach den vertraglich vereinbarten Einzelleistungen differenziert zerlegt und der Leistungsstand bei Abrechnungstichtag /bzw. Kündigungstag) mit fachlich nachvollziehbaren %-Werten bewertet.

Die Grundregel: Einerseits führt um die Regelungen der HOAI kein Weg vorbei. Andererseits muss die Pauschalhonorarvereinbarung berücksichtigt werden.

Übliche Abrechnung von Pauschalverträgen

Wird ein Pauschalvertrag ohne Kündigung abgerechnet, reicht die Angabe der Pauschalhonorarvereinbarung und die Auflistung der bereits erfolgten Zahlungen mit Angabe des noch ausstehenden Rechnungsbetrags aus der Pauschale, um eine prüfbare Rechnung aufzustellen. Die erbrachten Leistungen, die mit der Rechnung abgerechnet werden, müssen aber bereitgehalten werden, zur Prüfung durch den AG.

2. Schritt bei Streitfällen übers Honorar

Ganz anders sieht es aus, wenn der Planungsvertrag vorzeitig beendet wird oder wenn Streit über die Höhe des berechtigten Abschlags (z.B. bei Großprojekten) besteht. Die Honorarrechnung nach Kündigung ist nur dann prüfbar, wenn die bis zur Kündigung erbrachten und die kündigungsbedingt nicht mehr erbrachten Leistungen nachvollziehbar getrennt abgerechnet werden. Der schlüssige Nachweis des erbrachten Leistungsstandes ist vom Planer zu erbringen. Für die nicht mehr erbrachten Leistungen steht ihnen als Planer üblicherweise keine MWST zu, auch deshalb ist eine saubere Trennung notwendig.

Das bedeutet, dass die vertraglich vereinbarte Pauschale nachvollziehbar getrennt werden muss in die Leistungen die bis zur Kündigung erbracht wurden und in die nicht mehr erbrachten; und zwar unberührt von der Frage, ob Sie überhaupt Honorar für die nicht mehr erbrachten Leistungen beanspruchen. Denn auch wenn Sie lediglich Honorar für die tatsächlich erbrachten Leistungen beanspruchen, muss in Ihrer Honorarrechnung der genaue Leistungsstand nachvollziehbar dargestellt werden.

1. Vertragsinhalt definieren und Bewerten

Im 1. Schritt ist der Vertragsinhalt der für die Pauschale geschuldet wird, zu definieren und in bewertbare Einzelleistungen zu gliedern, damit eine nachvollziehbare Bewertung des erzielten Leistungsstandes möglich ist. Entspricht der Vertragsinhalt den Grundleistungen nach HOAI – unberührt von der Frage ob alle oder nur einige Leistungsphasen beauftragt sind – kann das vertraglich vereinbarte Pauschalhonorar im Streitfall nachträglich in %-Punkte der Leistungsphasen zerlegt werden. Da nachstehende Bild zeigt dies anhand eines Auftrags über die Leistungsphasen 6 - 8.

Das nachstehende Bild 1b zeigt den Sonderfall bei dem in der Pauschale ein Anteil an Besonderen Leistungen enthalten ist. In der Praxis kommt dieser Fall häufig vor. Dabei ist zu beachten, dass die Besonderen Leistungen ebenfalls einzeln bewertet werden müssen.

Damit ist gem. Bild 1 die Pauschale in 3 Leistungsphasen (mit Bewertung nach % und Beträgen) gegliedert worden. Die weitere Gliederung in bewertete Einzelleistungen je Leistungsphase nach der Bewertungstabelle ist notwendig damit die spätere Prüfbarkeit erreicht wird und erhöht die Objektivität der Bewertung. Da der Leistungsstand beim Stichtag der Kündigung oder der Abschlagsrechnung naturgemäß nicht am Ende einer kompletten Leistungsphase liegt, müssen die angeschnittenen Leistungsphasen sowieso in Einzelleistungen gegliedert und bewertet werden. Das nachfolgende Bild 2 zeigt dies am Beispiel der Leistungsphase 6. Die 3 Einzelleistungen der LPH 6 sind in diesem Fall zu 90% bzw. zu 50% erbracht.

In diesem Beispiel haben wir aus Platzgründen nur die Leistungsphase 6 in ihre 3 Einzelleistungen gegliedert und je Leistung bewertet, einschl. einer fachlichen Kurzbegründung zur Bewertung. Die Leistungsphasen 1-5 und 7 lassen sich ebenso aufgliedern. Schwieriger wird es bei Leistungsphase 8. Hier gibt es Teilleistungen die zeitlich parallel zur Bauausführung ablaufen (z.B. Ausführungskontrolle) und Leistungen die teilweise punktuell auftreten, wie Schlussabrechnungen, Abnahmen, Kostenfeststellung. Die punktuell zu erbringenden Leistungen sind leicht in erbracht oder noch nicht erbracht zu differenzieren und darzustellen. Bei den parallel zum Zeitablauf gelagerten Leistungen ist eine %-Anteilsbemessung vorzunehmen.

Nach diesem Prinzip wird für jede Leistungsphase aus dem Vertragsinhalt der Pauschale der Leistungsstand zum Stichtag ermittelt. Anschließend erfolgt die Zusammenstellung für den beauftragten Leistungsumfang. Die nachstehende Grafik zeigt dies.

Die jeweiligen Leistungsstände je Leistungsphase sind – um die Rechnung prüfbar zu machen – ordnungsgemäß zu begründen (siehe Kasten in Bild 2).

2 Regeln sind zu beachten:

- a) Der Rechnungsempfänger hat das Recht, die erbrachten und abgerechneten Leistungen einzusehen.
- b) Die geistigen Teilleistungen, die nicht unmittelbar aus Schriftstücken ersichtlich sind (z.B. Koordinationsleistungen mit Fachplanern) dürfen vom Planungsbüro ohne

schriftliche Unterlagen eingeschätzt und in die Rechnung eingesetzt werden (z.B. Koordination der Beteiligten).

Dazu folgendes Beispiel: Es reicht aus, wenn sie z. B. die Teilleistung zeichnerischer Teil der Ausführungsplanung mit 12,5% von 25% bewerten und das damit begründen, dass nur noch ca. die Hälfte der Detailzeichnungen fehlen.

Hinweis zum Beispiel: Eine so aufgestellte Rechnung ist dann prüfbar. Der Auftraggeber kann nicht verlangen, dass jede Einzelheit der erbrachten Leistungen schriftlich und formal nachgewiesen wird. Ein wesentlicher Teil der Planungsleistungen ist als geistiges Werk nicht ohne weiteres als nachrechenbarer Anteil erfassbar. Dort wo bei geistigen Leistungen, also Leistungen bei denen eine rechnerische Ermittlung nicht möglich ist, fachlich begründete Rechnungsangaben benannt werden ist die Rechnung prüfbar.

Regel: Mit dem Prinzip der Zerlegung der vereinbarten Grundleistungen in Einzelleistungen und deren jeweilige Bewertung ist ein sehr hohes Maß an Objektivierbarkeit bereits gegeben. Denn alleiniger Maßstab ist das Kontroll- und Informationsinteresse des Auftraggebers.

Tipp: Im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Planungsvertrags hat der Zahlungsplan keine Bedeutung mehr. Denn es kommt dann lediglich auf die erbrachten und nicht erbrachten Leistungen an. Die müssen nun nachgewiesen werden.

Erfreulich: prüfbare Rechnungen sind ab jetzt einfacher

Aufsatz im Dezember 2007

Die Frage der Prüfbarkeit von Honorarrechnungen ist immer wieder ein heiß umstrittenes Thema. Daran scheitern nicht selten ganze Honorarforderungen. Der nachfolgende Aufsatz zeigt im Bereich der Rechnungserstellung einige ganz entscheidende Erleichterungen für alle Planer auf. Das Oberlandesgericht Schleswig hat sich mit einem aktuellen Urteil vom 26.01.2007 (Az.: 1 U 101/06) dieser Frage in einem schwierigen Fall genähert und eine Reihe von klarstellenden Regeln aufgestellt.

Rechnerische Fehler sind tolerabel

Zunächst die Erfreuliche Nachricht für alle Planer. Eine sachliche und eine rechnerische Richtigkeit Ihrer Honorarrechnung ist nicht erforderlich. Denn die Rechnung soll ja erst vom Auftraggeber geprüft werden. Und der Prüfungsvorgang, so die Richter des Oberlandesgerichts, geht davon aus, dass Fehler in der Rechnung zu korrigieren sind. Ansonsten wäre in der Rechtsprechung statt der Anforderung „Prüffähigkeit“ die Anforderung „rechnerische Richtigkeit oder absolute Richtigkeit“ verankert.

Neu: Kostenermittlungen dürfen rechnerisch falsch sein

Das gilt auch für die anrechenbaren Kosten. Die Kostenermittlung ist die Grundlage für die in der Rechnung angegebenen anrechenbaren Kosten. Wenn die anrechenbaren Kosten – so die Richter des OLG – nicht rechnerisch richtig sein müssen, dann können an die Kostenermittlungen nach DIN 276 auch keine schärferen Maßstäbe angesetzt werden. Man kann somit nicht verlangen, dass die Kostenermittlungen rechnerisch richtig sein müssen. Mit diesen Urteilsbegründungen wird ein jahrelanger Streit bei Honorarrechnungen entschieden. Vielfach wurde in den Kostenermittlungen von Auftraggeberseite das berühmte Haar in der Suppe – nämlich ein rechnerischer Fehler – gesucht und als Aufhänger für die nicht gegebene Prüfbarkeit gebraucht. Auch wenn die Ermittlung der anrechenbaren Kosten

rechnerisch falsch ist oder die Kostenermittlungen selbst rechnerische Fehler aufweisen, ist die Honorarrechnung prüfbar. Der Haken: Der Auftraggeber muss die Rechnung korrigieren können. Es dürfen also keine strukturellen bzw. baufachlich bedingte Fehler enthalten sein (z.B. Kosten von Einbautresen in den Baukonstruktionen eingerechnet). Strukturelle Fehler sind solche, die der nicht mit der HOAI ständig befasste Auftraggeber nicht selbst erkennen kann, dazu können gehören:

- Verwechslung von baufachlichen Zuordnungen von Kosten (z.B. betriebliche Einbauten und Baukonstruktionen).
- Verwechslung von Technischer Ausrüstung mit Baukonstruktionen
- Keine Trennung von Außenanlagen und Baukonstruktionen
-

Die rechnerischen Fehler müssen also von AG korrigierbar sein. Erkennt der Auftraggeber die Herkunft von Beträgen nicht, dann werden diese Beträge im Zuge der Rechnungsprüfung herausgekürzt, ohne dass die Rechnung gleich unprüfbar ist.

Honorarzone und Honorarsatz

Die Wahl des vereinbarten Honorarsatzes (z.B. Mittelsatz) ist in der Honorarrechnung nicht mehr zu begründen. Die Honorarzone ist unter Verweis auf die zutreffenden §§ der HOAI zu bezeichnen. Ist die Honorarzone unzutreffend angegeben, so hat das keine Auswirkung auf die Prüffähigkeit der Honorarrechnung.

Leistungsphasen und Prozentsätze bei Teilleistungen

Die Leistungsphasen, für die Honorar beansprucht wird, müssen mit den zutreffenden %-Werten je Leistungsphase gesondert dargelegt werden. Bei Teilleistungen ist je Leistungsphase darzulegen, welche %-Werte je Leistungsphase erbracht worden sind. Diese Darstellung muss transparent sein. Hat das Planungsbüro nicht alle Teilleistungen einer Leistungsphase (z.B. Kostenanschlag) erbracht, muss die Honorarberechnung dies durch einen reduzierten %-Wert widerspiegeln. Hierzu gibt es jedoch spezielle Regeln, die gesondert zu beachten sind.

Falls Vertrag gekündigt wurde: Ersparte Aufwendungen und 60/40 - Regel

Die Rechnung ist nachvollziehbar zu gliedern in die bis zur Kündigung erbrachten und kündigungsbedingt nicht mehr erbrachten Leistungen. Wenn die Anwendung einer im Vertrag vereinbarten 60/40-Klausel unzulässig sein dürfte, folgt daraus jedoch nicht ohne Weiteres, dass der Planer das Honorar für die kündigungsbedingt nicht mehr erbrachten Leistungen komplett verliert. Dem Rechnungsempfänger (Auftraggeber) obliegt in der Regel die Beweislast, dass der Planer höhere ersparte Aufwendungen hatte als die pauschale 60/40-Regelung ausweist.

Aufsatz im November 2007

Keine Tricks mehr: Mindestsatzunterschreitung unter Fachleuten künftig nicht mehr möglich

Schriftlich vereinbarte Mindestsatzunterschreitungen als Honorarpauschale zwischen Fachleuten als Vertragspartner sind künftig nicht mehr wirksam. Im vorliegenden Fall beruft sich ein Auftraggeber auf die vereinbarte – unterhalb des Mindestsatzes liegende – Pauschalhonorarregelung und ist nicht bereit, das höhere Honorar, welches sich aus der Honorarermittlung nach HOAI ergibt, zu bezahlen. Das neue an diesem Beschluss des BGH

ist, dass der AG aufgrund seiner eigenen oder ihm zugerechneten Kenntnisse disponieren muss.

Der in der Praxis oft vorkommende Fall

Der Planungsvertrag, der dem Fall zugrunde liegt, wurde zwischen Vertragspartnern abgeschlossen, die im Bauwesen beide kundig sind, bzw. von Fachleuten beraten werden. Das besondere in diesem Fall ist, dass der Auftraggeber – falls selbst unkundig - sich das Fachwissen seiner Berater als eigenes zurechnen lassen muss. Damit gilt auch ein unkundiger Auftraggeber der Fachberatung genießt, als fachkundig.

In diesem Fall wurde der Auftraggeber von einer Rechtsanwaltskanzlei beraten, die Baurecht als ihr Spezialgebiet aufweist und von einem Projektsteuerer. Da beide Berater des Auftraggebers von Anfang an hätten wissen müssen, dass im Zweifel die Regelungen der HOAI die vereinbarte Pauschale ersetzen, gibt es nach eindeutiger Ansicht der Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt/M vom 17.08.2007 (Az.: 26 U 20/05) keinerlei Anlass davon auszugehen, dass sich der Auftraggeber auf die vertraglich vereinbarte Pauschale habe einrichten können und ein höheres Honorar als in der vereinbarten Pauschale für den Auftraggeber somit wirtschaftlich unzumutbar ist.

Neue Regel: Die Schutzfunktion einer schriftlichen Pauschalhonorarregelung (mit Mindestsatzunterschreitung) ist bei kundigen oder entspr. Beratenen Auftraggebern künftig nicht mehr vorhanden. Es gilt nur noch die HOAI. Der AG muss sich seines Risikos bewusst sein.

Endgültige Klarheit im Sinne aller Planer ist hergestellt

Die Richter haben klargestellt, dass nach §166 BGB Abs. 1 die Kenntnisse der Berater dem Auftraggeber zuzurechnen sind. Der Bundesgerichtshof hat dieses Urteil durch Abweisung der Nichtzulassungsbeschwerde vom 14.06.2007 (Az.: VII ZR 184/06) endgültig bestätigt und damit diese neue Situation höchstrichterlich bestätigt.

Das Urteil hat weitreichende Auswirkungen im Tagesgeschäft. Alle Fachkundigen Bauherrn und unkundige, die sich fachkundig beraten lassen, können ab jetzt nicht mehr darauf aufbauen, dass mindestsatzunterschreitende Honorarvereinbarungen Bestand haben. Umgekehrt dürfen alle Planungsbüros davon ausgehen, dass (z.B. unter Auftragsdruck) abgegebene Zusagen zur Mindestsatzunterschreitung rückgängig gemacht werden dürfen.

Nachträgliche HOAI-Berechnung ist nur selten treuwidrig

Das Urteil verzichtet ausdrücklich auf die früher übliche Formulierung, nach der eine nachträgliche Aufstellung einer Honorarrechnung nach den Einzelbestimmungen der HOAI als treuwidriges Verhalten des Planers zu werten ist. Denn nur die wenigsten Fälle in denen nach einer vereinbarten Honorarpauschale eine Honorarrechnung auf Basis der Einzelbestimmungen der HOAI nachgereicht wird, sind als treuwidriges Verhalten der Planer anzusehen. Dazu folgende Beispiele, bei denen eine schriftlich vereinbarte Honorarpauschale ohne treuwidriges Verhalten des Planers unwirksam werden kann:

- Die Vorkalkulation bei Planungsbeginn zur Bildung der einer Pauschale ging von zu geringen anrechenbaren Kosten aus, wie sich später bei der Entwurfsplanung, den Ausschreibungen und Vergaben herausstellt.
- Statt ursprünglich einem Gebäude (Degressionswirkung) werden mehrere unterschiedliche Gebäude als Planungslösung umgesetzt. Oder: Aus urspr. gleichen Gebäuden werden unterschiedliche Gebäude mit der folge völlig getrennter ungekürzter Abrechnung ohne Wiederholungsfaktor.
- Bei der Honorarkalkulation zur Pauschale wurde eine zu niedrige Honorarzone angesetzt.

- Änderungswünsche (höherer Standard) im Zuge der Entwurfsplanung und späteren Planungsvertiefung sorgen für höhere Baukosten und damit zu einer Mindestsatzunterschreitung der ursprünglich vereinbarten Pauschale.
- Die kalkulierte Honorarpauschale ging von einem Generalunternehmervertrag mit Pauschalabrechnung des GU aus.
- Im Zuge der Vertragsanbahnung musste der Planer vom AG geforderte Mindestsatzunterschreitungen hinnehmen.

Besonders der letzte Spiegelstrich belegt, dass hier bereits der AG ein treuwidriges Verhalten offenbart hat und sich über sein Verhalten selbst im Klaren war.

Welche Auftraggeber müssen sich im Klaren sein?

Nach diesem wichtigen Urteil stellt sich sofort im Tagesgeschäft die Frage, welche Auftraggeber können sich künftig nicht mehr auf vereinbarte Honorarpauschalen stützen, die im Ergebnis den Mindestsatz unterschreiten. Folgende Auftraggeber gelten als fachkundig:

- öffentliche Institutionen, die über Bauämter und Bauabteilungen verfügen.
- Bauherrn die als institutionelle Auftraggeber bereits viele Planungsverträge abgeschlossen haben.
- Auftraggeber, die von einer Rechtsanwaltskanzlei und von einem Projektsteuerer beraten werden.
- Gewerbliche Auftraggeber, die regelmäßig mit Planungsbüros bauen und eine eigene Bauabteilung unterhalten.

Fazit: Honorarpauschalen, die den Mindestsatz unterschreiten haben im Tagesgeschäft bei mittleren und größeren Projekten kaum noch Bestand. Alle kundigen AG's müssen damit rechnen, dass sich Recht und Gesetz (hier: die HOAI) am Ende doch noch durchsetzen und ein Vertrauen nicht auf Knebelverträge gestützt werden kann.

Aufsatz im Oktober 2007

DIN-Normen sollten nicht in Planungsverträgen enthalten sein

Die Einhaltung von DIN-Normen ist ein ständiges Problemfeld für Architekten und Ingenieure. Es gibt eine Reihe von DIN-Normen, die einzuhalten gelegentlich unsinnig sein kann, dazu folgende Beispiele:

1. Abdichtungsnormen im Zusammenhang mit barrierefreien Balkonzugängen und Wohnungseingängen.
2. Raumlufttechnikanforderungen nach DIN 1946 in besonderen Einzelfällen.
3. Rutschfestigkeitsklassen R12/R13 in Großküchen bei gleichzeitigen gegensätzlichen Hygieneanforderungen (im Gegensatz zu R12 also möglichst glatte Fußbodenoberflächen).
4. Technikausstattungsanforderungen bei Treppenliften mit mehreren Stationen kontra Handhabung in der Praxis.
5. Ebenheitstoleranzen bei Wänden und Decken (Ausnutzung der DIN-Toleranzen führt zu schwerwiegenden gestalterischen Mängeln nicht nur bei Streiflicht).
6. Winddichtigkeit von Fensteranschlüssen bei Altbauten (insbes. Baudenkmälern).

Dennoch vereinbaren viele Ingenieur- und Architekturbüros in ihren Planungsverträgen ohne kritischen Seitenblick, dass bei der Planung und Bauüberwachung die DIN-Normen eingehalten werden.

Eine solche Vereinbarung, bei der die vielen tausend DIN-Normen unkritisch als Planungsgrundlage vertraglich vereinbart werden gehört nicht in Planungsverträge. Diese Vereinbarung führt zu nicht unerheblichen Haftungsrisiken bei der Abwicklung und teilweise auch zu unnötigen Zusatzkosten, weil damit die Anforderungen der Normen als vertraglich zugesicherte Eigenschaft gelten.

Wie schnell man in die Haftungsfalle geraten kann zeigt der nachfolgende Fall: Ein Planungsbüro hatte für eine Planung und Ausführung von Pflasterarbeiten eines Parkplatzes dem Auftraggeber die Einhaltung einer DIN Norm zugesagt. Die Ausführung erfolgte nicht nach der vereinbarten DIN, sondern abweichend aber **nicht** mangelhaft. Der Ablauf von Regenwasser war geringfügig anders als in der DIN 18318 geregelt aber nicht mangelhaft. Unberührt von der Frage, ob überhaupt ein technischer Fehler bei der Ausführung vorliegt, hat das Oberlandesgericht Celle mit Urteil vom 16.05.2006 (14 U 185/05) die Ausführung als mangelhaft bezeichnet, weil die Parkplatzoberfläche nicht die zwischen den Parteien vereinbarte Ausführungsart bzw. die vereinbarte Eigenschaft aufweist. Ob die Ausführung mangelhaft ist oder nicht, spielt in diesem Fall keine Rolle. Wird die Vereinbarung zu den vereinbarten Planungsergebnissen nicht eingehalten, liegt ein Mangel vor.

Für die Richter ist die Sache einfach (und richtig): Es wird das geschuldet was vereinbart wurde. So sieht es das neue Schuldrecht ganz einfach vor. Abweichungen davon bedürfen wiederum einer wirksamen Vereinbarung. Um diese Probleme zu vermeiden, sollten Sie im Planungsvertrag nur diejenigen Zusicherungen machen, die auch problemlos und sachgerecht einzuhalten sind.

Abweichung = automatisch Mangel

Fazit: Treffen Sie gemeinsam mit dem AG nur solche Vereinbarungen, die Sie auch bis ins Detail einzuhalten gedenken.

Aufsatz im September 2007

Öffentliche Baumaßnahmen – Bedeutung der Förderrichtlinien wird unterschätzt

Bei öffentlichen Baumaßnahmen gibt es immer wieder Streit, wenn es um die Einhaltung der Förderbestimmungen geht. Viele Architekten und Ingenieure lehnen sich zurück und glauben, dass dies einzig eine interne Angelegenheit zwischen dem Bauherrn und seinem Fördermittelgeber sei. Doch so sieht die Sache nur in den wenigsten Fällen aus. Denn meistens werden die Förderrichtlinien zum Vertragsgegenstand gemacht und sind somit vom Planer verbindlich einzuhalten. So geschah es auch in dem Fall der vom Landgericht Köln mit Urteil vom 15.12.2004 (14 O 201/04) entschieden wurde.

Der Architekt erhielt den Auftrag, zur Planung eines Sportstättenbaues in Übereinstimmung mit den Förderrichtlinien. Die Förderrichtlinien waren der Bewilligung der Fördermittel für den Sportstättenbau beigelegt. Der Auftraggeber des Architekten hatte sie zum einzuhaltenden Planungsziel gemacht. Ein Schwimmbecken im Sportstättenbau wurde mit einer Wasseroberfläche von 100 m² geplant und im Förderbescheid entsprechend gebilligt. Im Zuge der Planungsvertiefung wurde das Becken insoweit geändert, dass zwar die Wasseroberfläche gleich blieb, aber durch eine in das Becken verlaufende geflieste Massivtreppe eine Änderung stattfand. Die Treppe die in das Becken hineinragte, verringerte

die für Übungen zur Verfügung stehende Wasserfläche, weil im Bereich der Treppenanlage die Wassertiefe an den ersten Stufen nicht mehr den Mindesttiefen (60 cm) entspricht. Somit steht für die Übungen im Wasser nicht mehr die gesamte Wasserfläche von 100 m² sondern nur noch 92,74 m² zur Verfügung. Die restlichen 7,26 m² Wasseroberfläche wurden (unterhalb der Wasseroberfläche) von der Treppe belegt.

Die o. e. gebaute Massivtreppe war vom Auftraggeber gewünscht und entsprach dem gemeinsamen Planungsziel. Sie wurde offensichtlich nicht als Förderschädlich eingestuft.

Die Bezirksregierung, die erst kurz vor Inbetriebnahme von dieser Massivtreppe in Kenntnis gesetzt wurde, sah die Angelegenheit jedoch grundsätzlich anders. Die Fördermittelzusage der Bezirksregierung wurde zurück genommen, weil die realisierte Version angeblich eine erhebliche Abweichung vom Förderbescheid (der die urspr. eingereichten Pläne enthält) darstellt. Architekt und Auftraggeber wunderten sich über derart Erbsenzählerei. Verwaltungsrechtlich gab es nun eine Abweichung vom Förderbescheid mit der Folge, dass Fördergelder zurück erstattet werden mussten. Darin bestand der konkrete Schaden des Auftraggebers, der nun den Architekten auf Schadensersatz verklagte. Der Auftraggeber vertrat die Auffassung, dass die Abweichung von den Förderrichtlinien vom Architekten zu verantworten ist.

Das Landgericht Köln verurteilte den Architekten zu Schadensersatz. Die Begründung lässt alle Planer aufhorchen. Die Kölner Richter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Architekt seine Hinweis- und Aufklärungspflicht verletzt hat. Er hätte dem Bauherrn mitteilen müssen, dass die o. e. Änderung Auswirkungen auf die Förderfähigkeit hat. Es reicht nach Ansicht der Kölner Richter nicht aus, wenn die Geänderten Pläne die Zustimmung des Auftraggebers finden, z.B. im Bauantragsverfahren.

Sollten Sie als Planungsbüro bei öffentlich geförderten Maßnahmen tätig sein beachten Sie dieses Risiko indem Sie vorausschauend den Auftraggeber über die Risiken einer Planungsabweichung vom Förderantrag unterrichten und um Entscheidung bitten. Dabei sollten insbesondere die Möglichkeiten eines Nachtrages zum Förderantrag vorgeschlagen werden.

Als Druckmittel für eine schnelle Entscheidung dient der Planungs- und Bauablauf. Denn um den nicht nachträglich zu gefährden und Mehrkosten zu verursachen, muss die Förderbehörde schnell über den Änderungsantrag zum Förderantrag entscheiden.

Aufsatz im August 2007

Besondere Leistungen und Ihre Abrechnung im Tagesgeschäft

Immer wieder werden besondere Leistungen erbracht, in dem Glauben, sie werden schon vergütet. Das ist leider ein Trugschluss der sich in vielen Fällen bitter rächen kann. Das Oberlandesgericht Celle hat mit aktuellem Urteil vom 07.02.2007 (14 U 130/06) klargestellt, dass die Vergütung für Besondere Leistungen nur dann abgerechnet werden darf, wenn eine schriftliche Vereinbarung darüber vorliegt. Die Richter gingen noch weiter und stellten fest, dass eine Besondere Leistung nicht dadurch automatisch zum Vertragsgegenstand wird, dass sie einvernehmlich erbracht wird.

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 08.02.2007 (VII ZR 228/05) eine Beschwerde gegen ein Urteil des Kammergerichts Berlin vom 19.09.2005 (10 U 24/01) zurückgewiesen und klargestellt, dass Honorar für Besondere Leistungen nur dann abgerechnet werden darf,

wenn die Honorarvereinbarung für die Besonderen Leistungen auf einer Urkunde getroffen ist die von beiden Vertragspartnern unterzeichnet worden ist. Die Karlsruher Richter gingen noch weiter und stellten fest, dass dies auch dann gilt, wenn der Auftraggeber auf eine Abschlagsrechnung bereits Honorar für besondere Leistungen gezahlt hat.

Mit dem heutigen Artikel zeigen wir, dass bei klaren fachtechnischen und wirtschaftlichen Beratungsleistungen Ihrerseits mit Darlegung des Schriftformerfordernisses die mit Abstand meisten AG's der Beauftragung von notwendigen Besonderen Leistungen nicht ausweichen.

Fachgerechte Vorgehensweise

Dieses Urteil ist zwar für sich betrachtet unangenehm, schafft aber soviel Klarheit, dass Sie als Planungsbüro nunmehr unmissverständlich im frühen Planungsstadium disponieren können. Entweder der Auftraggeber geht mit Ihnen gemeinsam im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht den wirtschaftlichen Weg der Beauftragung von notwendigen Besonderen Leistungen, oder Sie wissen zu einem frühen Zeitpunkt in der Projektabwicklung, dass der Auftraggeber in Kenntnis aller wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und seines Vorteils in Bezug auf das Schriftformerfordernis trotzdem nicht bereit ist, Ihre Vorschläge umzusetzen. Beide möglichen Erkenntnisse sind wichtig um selbst für die weitere Abwicklung sachgemäß disponieren zu können.

Um das wirtschaftliche Risiko für besondere Leistungen nicht allein zu übernehmen gibt es deshalb nur einen Weg: Erfüllung der Beratungspflichten.

Informieren Sie Ihren Auftraggeber sachgemäß über die fachtechnische Notwendigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Honorare für Besondere Leistungen und bitten Sie vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Vorteile und des zwingenden Schriftformerfordernisses um eine klare Entscheidung über die Beauftragung der Besonderen Leistungen. Damit erreichen Sie

- der AG wird mit den wirtschaftlichen Vorteilen, die die von Ihnen vorgeschlagenen Besonderen Leistungen mit sich bringen unmittelbar bekannt gemacht,
- der AG wird fachgerecht beraten (Ihre Beratungspflicht) und um zeitnahe Entscheidung gebeten,
- der AG wird auf das rechtliche Problem des Schriftformerfordernisses hingewiesen und kann frei Entscheiden, ob er mit Ihnen gemeinsam (Mitwirkungspflicht des AG) das Projekt vorantreibt oder ob er an der falschen Stelle spart,
- der AG wird darauf hingewiesen, welche negativen Folgen (z.B. Terminverschiebungen, Mehrkosten) eine Nichtbeauftragung der Besonderen Leistungen haben kann.

In dem Link *Musterbriefe* auf dieser Internetseite finden sie einen entsprechenden Musterbrief, mit dem Sie die Beratungspflicht erfüllen und zu den Besonderen Leistungen eine sachgerechte Vereinbarung erzielen.

Aufsatz im Juli 2007

Subplaner im Vorteil ?

Neues zum besonderen Verhältnis Generalplaner - Subplaner

Es gibt viel Neues im Verhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner. Neben der Frage der Höhe des Honorars in Bezug auf die Mindestsätze und der anrechenbaren Kosten taucht das Problem der prüffähigen Rechnung im Innenverhältnis zwischen Generalplaner und

Subplaner immer wieder im Besonderen Zusammenhang auf. Die Subunternehmer gewinnen in der Auseinandersetzung um das Honorar mit den Generalplanern immer mehr Oberwasser. Der neueste Fall zeigt das anhand der prüffähigen Rechnungen.

1. Prüffähige Rechnung im Innenverhältnis Generalplaner - Subplaner

Der Fall: Das Kammergericht Berlin hat mit Urteil vom 16.03.2005 (24 U 11/04) festgestellt, dass sich der Generalplaner sogar eine an sich nicht prüffähige Rechnung prüfen muss, soweit er aufgrund seiner eigenen Kenntnisse in der Lage ist über die ordnungsgemäßen Abrechnungsgrundlagen zu verfügen.

Auch die besten Ausreden dürften nach dem aktuellen Urteil nicht mehr wirken, denn in aller Regel verfügt der gewissenhafte Generalplaner der die Honorarrechnung seines Subplaners prüft, über die Informationen zu den erbrachten Leistungen in den betreffenden Leistungsphasen. Als wichtigste sind zu nennen: Die anrechenbaren Kosten, die Aufstellung der erbrachten Leistungen, Honorarzone und den weiteren Honorargrundlagen. Selbstverständlich dürfte der Generalplaner die erbrachten Leistungen in den jeweiligen Leistungsphasen zutreffend kontrollieren können. Insofern steht der Generalplaner hier den Forderungen eines Subplaners ziemlich offen gegenüber. Das gilt insbesondere in den Situationen in denen der Generalplaner seinerseits Schwierigkeiten mit der Honorardurchsetzung (z.B. wegen nicht geklärt anr. Kosten) beim Auftraggeber hat. Ganz ohne Formalitäten geht es auch für den Subplaner nicht; denn die Rechnung muss mindestens in ihrem Aufbau den Maßgaben der Vereinbarungen aus dem Planungsvertrag entsprechen.

2. Anrechenbare Kosten dürfen festgesetzt werden

Mit o. g. Urteil das das Kammergericht noch eine weitere Besonderheit sanktioniert. Haben die Parteien im schriftlichen Vertrag wirksam vereinbart, dass die anrechenbaren Kosten als Honorargrundlage für alle Leistungsphasen einen definierten festen Betrag ausmachen sollen, dann darf im Zuge der Honorarberechnung für alle Leistungsphasen auf diese anrechenbaren Kosten zurückgegriffen werden, ohne dass der Subplaner eigene Kostenermittlungen nach DIN 276 aufstellt.

Das ganze steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt der wirksamen Vereinbarung im Rahmen der Höchst- und Mindestsätze nach §4 HOAI.

Aufsatz im Juni 2007

Honorarverluste vermeiden

Anrechenbarkeit von Kosten für bewegl. Mobiliar in LPH 1-4

In Bezug auf die bewegl. Einrichtung drohen empfindliche Honorarverluste, wenn die nachfolgenden Hinweise nicht berücksichtigt werden. Zu Beginn der Planung sollte geregelt sein, ob Sie die bewegliche Einrichtung als Bestandteil der anrechenbaren Kosten ansetzen oder nicht. Bisher regelte sich die Frage nach den Planungsinhalten, der Regelung in §10 Abs.5 Nr. 5 HOAI und war nicht strittig. Das hat sich nun gründlich geändert. Wir zeigen heute, wie entsprechende Fallsricke vermieden werden. In einem nicht unumstrittenen Urteil des OLG Schleswig vom 18.04.2006 (3 U 14/05) haben die Richter geurteilt, dass die Kosten für bewegliche Einrichtungen der Kostengruppe 4.0 gem. DIN 276/81 nicht anrechenbar sind, soweit der Bauherr die Beschaffung selbst übernimmt. Für die Leistungsphasen 5-8 dürfte dies nach §10 Abs. 5 Nr. 6 HOAI nachvollziehbar sein. Darin heißt es, dass diese Kosten nicht anrechenbar sind, wenn sie vom Architekten weder geplant werden, noch bei

der Anschaffung mitgewirkt oder bei der Einbau überwacht wurde. Der Streit betraf anrechenbare Kosten in Höhe von ca. 75.000,- €.

Streitobjekt: Planungsleistungen in den Leistungsphasen 1 - 4

Was ist aber mit Leistungsphase 1-4? Hier drängt sich die strittige Frage nach der Anrechenbarkeit unmittelbar auf. Die Schleswiger Richter haben die Planung sehr eng ausgelegt und darauf abgehoben, dass die Möbel unmittelbar selbst geplant (gezeichnet) werden müssen, um die Anrechenbarkeit zu erreichen. Danach geraten die bisher als Planung angesehenen Leistungen in die Diskussion. Unberührt von der Frage, ob diese Gerichtsentscheidung in Zukunft als Allgemeinregel für alle Leistungsphasen Bestand haben wird, besteht Gefahr für das Honorar insbesondere in den Leistungsphasen 1 – 4.

Die Planungspraxis entscheidet über die richtige Vorgehensweise:

In den LPH 1-4 werden (besonders bei gewerblichen Gebäuden) umfangreiche Abstimmungen zur Funktionalität und Notwendigkeit von beweglichen Einrichtungen, die dafür notwendigen Verkehrsflächen und die notwendigen Investitionskosten durchgeführt. Ohne gleichzeitige Planung der beweglichen Einrichtung ist eine funktionsgerechte Entwurfsplanung mit fachgerechten Grundrissen nicht möglich. Im Stadium der Leistungsphasen 1-4 sind die beweglichen Einrichtungen zunächst nach Flächenbedarf, notwendigen zugehörigen Verkehrsflächen, Kosten und Funktionalität zu planen. Unklar bleibt, ob diese umfangreichen Leistungen der Planer, die ihren Höhepunkt in der Kostenberechnung mit den Kosten für die bewegliche Einrichtung haben, nach dem Urteil noch anerkannt werden ist seit dem 18.04.2006 durchaus nicht ganz sicher. Auch wenn in der Fachwelt davon ausgegangen wird, dass dieses Urteil eine Einzelfallentscheidung ist, die zwar in diesem Fall evtl. zutreffend sein mag, aber nicht verallgemeinert werden kann, ist Vorsicht geboten.

Klare Regelung vermeidet unnötigen Ärger

Um diesem Fallstrick aus dem Wege zu gehen und klare Verträge mit eindeutigen Willen der Beteiligten abzuschließen, empfiehlt die Redaktion in allen Verträgen künftig eine Klausel aufzunehmen die regelt, wer die bewegliche Einrichtung in den jeweiligen Leistungsphasen 1-4 planerisch bearbeitet. So kann eine solche Regelung aussehen:

Die bewegliche Einrichtung wird vom Planungsbüro planerisch in den Leistungsphasen 1 – 4 einschließlich der notwendigen Kostenermittlungen fachtechnisch geplant. Diese Kosten sind gemäß §10 Abs. 5 Nr. Bestandteil der anrechenbaren Kosten.

Was passiert, wenn diese Regelung nicht zustande kommt, weil der AG das Schleswiger Urteil zufällig gelesen hat? Dann lassen Sie sich zum Vorentwurf alle Einrichtungswünsche (bei Sondereinrichtungen mit Flächenbedarf) vom Bauherrn benennen und berücksichtigen Sie diese ordnungsgemäß. Jeder wirtschaftlich agierende Bauherr wird nach kurzer Zeit feststellen, dass damit bei guten Architekten nichts zu sparen ist.

Aufsatz im Mai 2007

Bei Bemusterungen Fallstricke und Haftungsrisiken vermeiden

Immer wieder führen Missverständnisse in der Kommunikation zu späteren Ärger und großen Haftungsproblemen. Besonders bei Bemusterungen tritt häufig das Problem auf, dass evtl. die in der Bemusterung vereinbarten Baustoffe, dann nicht mehr die geforderten Eigenschaften gem. den LV-Positionen einhalten. Das liegt meistens daran, dass der AN bei der Auswahl und Vorstellung der Bemusterungsbaustoffe mehr als nur die genau den Planungsvorgaben entsprechenden Alternativen vorstellt. Bei Bemusterungen gilt oft das unsachgemäße Motto „Viel hilft viel.“ Bei der Auswahl wird meist nicht mehr über techn. Anforderungen gem. LV gesprochen. Später werden die Beteiligten sagen, dass sie jeweils von der für sie günstigen Bemusterungsgrundlage ausgegangen waren.

Ein typischer Mangel und seine hohen Kosten Im vorliegenden Fall wurde im Zuge der Bemusterung ein Fassadenbaustoff ausgewählt, der nicht mehr den im LV geforderten Eigenschaften entsprach. Statt einem Vormauerziegel für die Fassade wurde ein nicht frostbeständiger Mauerziegel ausgewählt und vermauert.

Der ausführende Unternehmer verweigerte die Kostenübernahme für die erneute Erstellung der Vormauerschale mit der Begründung dass der Bauherr die ungeeigneten Ziegel selbst ausgesucht hatte.

So sieht das der Bundesgerichtshof Damit kam der Bauunternehmer aber nicht durch. Eine Haftungsbefreiende Anordnung des Auftraggebers lag mit der allgemeinen Entscheidung bei der Bemusterung nicht vor. Eine Haftungsbefreiende Anordnung käme einer Vertragsänderung (rechtsgeschäftliche Vereinbarung) gleich, so der BGH mit dem Beschluss vom 26.10.2006 (VII ZR 39/06) mit dem er die Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des OLG Düsseldorf vom 13.01.2006 (22 U 114/05) zurückgewiesen hatte. Dadurch dass eine Bemusterung durchgeführt wurde, wurde lediglich eine Auswahlentscheidung getroffen. Es wurde lediglich festgestellt, welche der zur Musterung vorgelegten Alternativen verwendet werden sollten.

Eine Bemusterung führt also nicht automatisch zu einer Haftungsbefreiung für den Auftragnehmer. Wäre das so, dann könnte jeder Auftragnehmer zur Bemusterung jeweils seinen Vertrag nach Belieben ändern.

Welche Rolle spielt der Planer bei Bemusterungen ? Der Planer hat nur dann eine Mitschuld an der falschen Auswahlentscheidung zu tragen, wenn er zum Zeitpunkt der Bemusterung bereits Zweifel an der Eignung der ausgewählten Variante haben musste. Solche Zweifel sind nur bei sofort ins Auge springenden Abweichungen zu vermuten. Dem an der Bemusterung teilnehmenden Ingenieur ist nicht zuzumuten, dass er im Zuge der Bemusterung alle Baustoffeigenschaften nochmals so prüft, wie z.B. bei einem Alternativangebot (Prüfung auf Gleichwertigkeit)

Spielregeln sorgen für Sicherheit Teilen Sie als Planer oder Bauleiter bei Bemusterungen den Teilnehmern immer folgende Spielregel in der Einladung zur Bemusterung mit:

Es dürfen nur solche Baustoffe und Bauarten zur Bemusterung vorgestellt bzw. zur späteren Ausführung kommen, die den Anforderungen der Planung und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Die Auswahlentscheidung bei Bemusterungen setzt voraus, dass die Anforderungen gemäß Planung bei den bemusterten Alternativen vorliegen.

Aufsatz im April 2007

Abnahme für Planungsleistungen

Bei Bauunternehmern ist es seit vielen Jahrzehnten üblich. Die Leistungen werden abgenommen, anschließend beginnt die Gewährleistung gemäß den gesetzl. Bestimmungen. Bei ausführenden Unternehmen ist somit einfach absehbar, wann die Gewährleistung abgelaufen ist. Bauverträge sind Werkverträge. Planungs- und Bauüberwachungsverträge sind ebenfalls Werkverträge. Es bleibt ein ungelüftetes Geheimnis, warum Planungsbüros keine Abnahme ihrer Leistungen vornehmen.

Wenn das volle Leistungsbild bei der Gebäudeplanung, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen und Technische Ausrüstung sowie Freianlagen vereinbart wird, dann besteht immer das Problem, dass die Gewährleistungsfrist des Planers erst mit Ablauf der Leistungsphase 9 beginnt, mithin die Gewährleistung im ungünstigsten Fall 10 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten (5 Jahre für LPH 9 und anschließend 5 Jahre Gewährleistung des Planers) erst endet.

Wir haben Ihnen heute die wichtigsten Informationen zur Abnahme von Planungsleistungen zusammengestellt, und gleich das richtige **Abnahmeformular** dazu. Doch zunächst stellen wir Ihnen die wichtigsten Gründe für eine zügige Abnahme vor.

Jeder Planer hat nach BGB ein Recht auf Abnahme

Der Begriff Abnahme bedeutet, dass Ihre Leistung als im Wesentlichen erbracht angenommen wird. Wie beim Bauunternehmer auch haben Sie ein Recht auf eine Abnahme (§640 Abs.1 BGB). Nur wenn wesentliche Mängel Ihrer Leistung vorliegen darf der Auftraggeber die Abnahme verweigern.

Verweigert der Auftraggeber die Abnahme dennoch, gerät er in Abnahmeverzug und die Leistung gilt als abgenommen. Das gilt jedoch nicht für den Sonderfall Teilabnahmen. Auf Teilabnahmen gehen wir deshalb weiter unten gesondert ein.

Abnahme bringt viele Vorteile mit sich

Die Abnahme führt zum Vorteil für alle Planer zur Umkehr der Beweislast. Bis zur Abnahme hat der Planer die Beweislast dafür, dass seine Leistung frei von Mängeln ist. Nach Abnahme hat dann umgekehrt der Auftraggeber die Beweislast, wenn er Planungs- oder Überwachungsmängel behauptet. Bei Abnahmeverzug des Auftraggebers (unberechtigte Abnahmeverweigerung) tritt eine der förmlichen Abnahme vergleichbare Wirkung ein.

Sehr wichtig ist, dass die Beweislast für Mängel umgekehrt wird. Da alle Planer nur das Entstehenlassen des Bauwerks im Auftrag haben, aber nicht die Bauleistungen selbst, können Auftraggeber nur Mängel bei der Planung und Bauüberwachung zum Gegenstand der Ansprüche machen. Nach Abnahme wird das deutlich schwerer.

Nach Abnahme haben Sie Anspruch auf Auszahlung des gesamten Honorars. Denn nach §8 Abs. 1 der HOAI wird das Honorar fällig, wenn die prüffähige Rechnung vorgelegt wird und die Leistung erbracht ist. Die vertragsgemäß erbrachte Leistung ist mit der Abnahme belegt.

Die Architekten- Ingenieurleistungen sind in vielen Fällen erst nach der Erbringung der Leistungsphase 9 fertig. Das heißt, nach Ablauf der Gewährleistung aller Bauunternehmern. Um die Abnahme und damit die Verjährung kürzer zu gestalten, lassen viele Planungsbüros die Leistungsphase 9 ganz aus dem Vertrag heraus. Das ist die sicherste Methode eine Abnahme nach Leistungsphase 8 durchzubringen.

Aber auch bei der Leistungsphase 8 kann die Leistungserbringung erst Monate nach der Fertigstellung des Planungsgegenstandes abgeschlossen werden, weil die Rechnungsprüfung der Schlussrechnungen sehr zeitaufwendig ist. Hier zeigt sich, dass eine schnelle Abrechnung der Ausführungsleistungen enorme Vorteile hat. Dann kann nämlich die Abnahme früher stattfinden.

Teilabnahmen sind sehr wichtig

Teilabnahmen sind in der Regel sinnvoll, um die Abnahmewirkungen für Teile der Leistungen zu erreichen. Bei mittleren und größeren Projekten ist das sehr wichtig, weil dann

- die Beweislastumkehr und die volle Honorarfälligkeit sowie die Verjährung für die bis zur Teilabnahme erbrachten Leistungen einsetzen,
- das Honorar für alle späteren Planungsänderungen leichter durchsetzbar ist, denn der Entwurf einschl. Fassade ist mit der Teilabnahme zum Ende der LPH 3 (alternativ: LPH 4) vom AG gebilligt worden.

Es werden häufig Teilabnahmen nach Leistungsphase 3 oder 4 vereinbart. Die Teilabnahmen sichern bei größeren Projekten die Entwurfsplanung als abgestimmt und sorgen damit für eine gute Honorarbasis für evtl. spätere Planungsänderungen. Ob und wann eine solche Teilabnahme stattfinden kann, muss in den Planungsvertrag aufgenommen werden. Die Klausel kann so aussehen:

Nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 (alternativ LPH 4 mit Erteilung der Baugenehmigung) findet auf Antrag des Planers eine Teilabnahme der bis dahin erbrachten Leistungen statt.

Eine solche Regelung ist immer einzelfallbezogen auszuformulieren. Aus diesem Grunde ist sie auch nicht in den Musterverträgen enthalten. Denn der BGH hatte mit Urteil vom (BauR 2001, 1928) entschieden, dass zwar Abnahmeregeln in Musterverträgen möglich sind, er hatte jedoch keine Anhaltspunkte für die rechtlich möglichen Inhalte einer solchen Klausel gegeben. Um auf der sicheren Seite zu sein, ist in unseren Formularverträgen deshalb eine solche Klausel nicht enthalten.

Abnahmen bei Pauschalhonorarverträgen

Für die Abnahme bei Pauschalverträgen ist zu beachten, dass sie erst dann möglich ist, wenn alle Leistungen erbracht sind. Je nach Vertragsinhalt kann das unangenehm spät werden, so dass auch bei Pauschalhonorarverträgen immer an Teilabnahmen gedacht werden soll. Für Teilabnahmen bei vereinbarten Honorarpauschalen kommen die gleichen Aspekte zum Zuge wie auch bei Planungsverträgen, deren Honorar nach Einzelberechnungen gem. HOAI ermittelt wird, jedoch mit dem Fallstrick, dass bei Pauschalen i.d.R. keine Teilhonorare für Teilleistungen vereinbart sind.

Teilabnahmen bei Pauschalverträgen sollten also bereits im Vertrag vorgesehen werden, da es ansonsten keine abgrenzbaren Kriterien gibt und eine später angestrebte Teilabnahme daran in der Regel scheitert. Dazu sind abgrenzbar und zweifelsfrei im Vertrag zu definieren:

- Umfang und Inhalt der Teilleistungen für die die Teilabnahme erfolgen soll, z.B. Fertigstellung Entwurf oder Fertigstellung der Bauantragsunterlagen, oder Erteilung der Baugenehmigung

- Honoraranteil der für die Leistungen bis zur Teilabnahme vereinbart ist (kann eine anteilige Pauschale sein)

Abnahmeformular für Architekten- und Ingenieurleistungen (Muster) Ein Muster-Abnahmeformular kann von unseren Kunden kostenfrei per Mail angefordert werden. Gleiches gilt für die Abonnenten des Wirtschaftsdienstes für Ingenieure und Architekten.

Aufsatz im März 2007

Vereinbarte Mindestsatzunterschreitung ist ab sofort leichter zu korrigieren

Alle Büros kennen die Problematik. Aufgrund der Marktsituation sind insbesondere Architektur- und Ingenieurbüros in der Zwickmühle und akzeptieren häufig Pauschalhonorare unterhalb des Mindestsatzes. Wie kann das Honorar möglichst auf einfache Weise so gestaltet werden, dass die Regelungen der HOAI wieder gelten?

Das Oberlandesgericht Braunschweig hat eine rechtlich und auch praktisch im Tagesgeschäft glasklare Vorgehensweise aufgezeigt, die ohne Umwege unmittelbar in die korrekte Anwendung der HOAI mündet, ohne dass dabei viel Aufwand notwendig ist. Dabei hat das Gericht die Frage, ob sich der Auftraggeber auf die Mindestsatzunterschreitung kalkulatorisch eingerichtet hat und eine Abrechnung nach HOAI ihm nicht mehr zumutbar ist, gar nicht erst eingelassen.

Der Fall: Das Planungsbüro hatte eine Honorarvereinbarung getroffen, die im Ergebnis die Mindestsätze nach HOAI unterschritten hatte. Nachdem die Abwicklung des Auftrags für das Planungsbüro die Unterdeckung offenbarte, begehrte das Planungsbüro die ordnungsgemäße Einhaltung der HOAI. Die nachstehende Lösung ergab sich zwar aufgrund eines Rechtstreits. Aber die Einfachheit der ausgeurteilten Lösung hilft in der Zukunft, gerichtliche Auseinandersetzungen in diesem Punkt zu vermeiden, weil die Argumentation glasklar ist.

Die Lösung

Das Oberlandesgericht Braunschweig hat mit Urteil vom 24.08.2006 (8 U 154/05) klargestellt, dass

-	die Pauschalhonorarvereinbarung nicht schriftlich bei Auftragserteilung erfolgte, sondern erst nachdem bereits einige Teilleistungen erbracht waren
	die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der nachgeschobenen HOAI - Abrechnung nicht relevant ist, wenn die grundlegende Vorschrift nach §4(4) HOAI nicht eingehalten wurde
	die Abrechnung wegen nicht eingehaltener Erfüllung der Schriftform bei - Auftragserteilung nach §4 (4) HOAI nach den Einzelregelungen gem. HOAI zu erfolgen hat.

Die Braunschweiger Richter haben klargestellt, dass als 1. Schritt zunächst zu prüfen ist, ob die Honorarvereinbarung schriftlich bei Auftragserteilung zustande kam oder nicht. Erst im

Anschluss daran sind im 2. Schritt die weiteren Fragen zu prüfen, wie z.B. die Zumutbarkeit für den Auftraggeber.

Wird die 1. Hürde nicht genommen, ist der eigentliche 2. Schritt, nämlich die Frage der Zumutbarkeit von Mindestsatzunterschreitungen, gar nicht mehr relevant und der Mindestsatz kann abgerechnet werden.

Tipp: Da die Praxis ganz eindeutig zeigt, dass in aller Regel vor der schriftlichen Abfassung des Planungsvertrags längst Leistungen nach HOAI erbracht werden (z.B. Grundlagenermittlungen) und damit die Anforderung *schriftlich bei Auftragserteilung* nicht mehr erfüllt werden kann.

Aufsatz im Februar 2007

Abrechnungsoptimierung bei mehreren Gebäuden

Bei der Planung und Bauüberwachung von gleichartigen Gebäuden und Anlagen wird fast durchwegs viel Honorar verschenkt. Das lag bisher daran, dass die Frage der Honorarminderung (Wiederholungsplanung) bisher anhand des Planungsaufwandes für die weiteren Planungen bzw. anhand der verwendbaren Planungen aus der 1. Variante beurteilt wurde. Denn bei dieser Bewertung wird in den meisten Fällen ein Anteil von verwendbaren Leistungen festgestellt und daraus folgernd eine Honorarminderung (§22 HOAI) abgeleitet. Ein ganz neues Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 24.08.2006 (Az.:8 U 154/05) von grundlegender Bedeutung zeigt, dass die bisherige ungünstige Sichtweise unzutreffend ist. Danach dürfen sie bereits bei kleinen Abweichungen der Planung untereinander ohne Honorarminderung abrechnen.

Die Braunschweiger Richter haben folgende neue Grundsätze zur Honorarabrechnung bei gleichartigen Gebäuden festgesetzt und dabei eine langjährige Lücke geschlossen:

1. Ungeschmälerte Abrechnung unberührt von den Vertragsregelungen

Erfreulich für alle Planer ist, dass die Frage nach der Honorarminderung bei Gleichartigkeit von Planungen nicht von den getroffenen Vertragsregelungen abhängt, sondern im Rahmen der Honorarberechnung unberührt von Vertragsregelungen objektiv anhand der Planungsergebnisse zu bewerten ist. Das OLG Braunschweig hat festgestellt, dass eine Honorarminderung wegen „im Wesentlichen Gleichartig“ immer dann eine unzulässige Mindestsatzunterschreitung darstellt und damit unwirksam ist, wenn objektiv Anwendung des §22 HOAI nicht gegeben ist. Damit sind auch – wie in dem hier vorliegenden Fall – vereinbarte Honorarpauschalen nicht mehr gültig und durch eine HOAI-gerechte Abrechnung (spätestens zur Vorlage der Schlussrechnung) zu ersetzen.

2. Aufwandsbezogene Betrachtung gehört endlich der Vergangenheit an

Die bisher oft vorgenommene aufwandsbezogene Betrachtung ist ab sofort nicht mehr anwendbar. Denn nach der aufwandsbezogenen Bewertung waren in der Praxis fast immer Anteile der bisherigen Planung bei den weiteren gleichartigen Gebäuden oder Anlagen verwendbar. Damit war dann die Honorarminderung kaum abwendbar. Dies gilt ab jetzt nicht mehr. In der Urteilsbegründung heißt es ganz eindeutig:

Auf die Frage, ob ein Entwurf bei der Planung des nächsten (gleichartigen) Gebäudes wieder verwendet werden kann, kommt es definitiv nicht an.

Das OLG hat damit klargestellt, dass auch eine anteilige Verwendung von bisherigen Planungen im Hinblick auf §22 HOAI keine Rolle spielt. Damit stellt sich für jeden Praktiker sofort die Frage, worauf es bei der Beantwortung der Frage, ob es sich um „im Wesentlichen gleichartige Gebäude oder Anlagen“ handelt, denn überhaupt ankommt.

3. Konkrete Anleitung zur Honorarberechnung vorgegeben

Das Oberlandesgericht Braunschweig hat nachfolgende ganz konkrete Handlungsanleitungen für die Planungsbüros gegeben:

- a) Maßgebend ist, ob der Entwurf des ähnlichen Gebäudes Abweichungen in der Planung enthält, die nicht nur völlig untergeordnet sind.
- b) Das Merkmal „im Wesentlichen gleichartig“ ist eng auszulegen.
- c) Ob eine neue statische Berechnung zu erstellen ist, ist bei der Gebäudeplanung in Bezug auf die Gleichartigkeit nicht relevant. Eine ungleichartige Planung kann auch bei unveränderter statischer Berechnung vorliegen.

Mit der Formulierung „völlig untergeordnet“ stellt das Oberlandesgericht klar, dass schon kleinere Änderungen eine neue ungeschmälerete Honorarabrechnung nach sich ziehen.

Beispiele: Folgende kleinere Änderungen lagen in Braunschweiger Fall vor:

Die Raumaufteilung im Keller war unterschiedlich
Der Waschraum im Keller war wesentlich größer
Individuelle Nutzerwünsche wurden berücksichtigt (Änderung der Technischen Ausrüstung)
Der Fahrradkeller war anders gestaltet

Bereits diese Änderungen hat das OLG als so wesentlich eingestuft, dass es nach Ansicht der Braunschweiger Richter nicht mehr auf die außerdem vorliegende Geschossflächenreduzierung und Änderungen bei der statischen Berechnung ankommt. Dies hat letztendlich zur Unwirksamkeit der ursprünglich im Vertrag vereinbarten Honorarpauschale geführt.

4. Sonderfall Tragwerksplanung

Bei der Tragwerksplanung liegt ein Sonderfall vor. Hier kommt es zunächst auf die Auftragserteilung an. Wird für die jeweiligen Gebäude je ein gesonderter Auftrag (gilt auch für jeweilige Stufenaufträge, die als Einzelaufträge gelten) erteilt, dann wird die gesonderte ungeschmälerete Honorarermittlung ohnehin Pflicht, unberührt von der Frage der Gleichartigkeit.

Wird ein Auftrag über mehrere Gebäude erteilt, ist bei der Tragwerksplanung kann keine unmittelbare Anwendung des o. e. Urteils möglich. Aber nach dem Wortlaut des Urteils dürfte eine Änderung von mehreren Positionen in der statischen Berechnung bereits eine Anwendung der Honorarminderung ausschließen.

5. Positives Fazit: Laufende Verträge prüfen

Die Entscheidung des Braunschweiger Oberlandesgerichts führt dazu, dass eine ganze Anzahl von laufenden Projekten – auch solche mit Pauschalhonoraren, die unter Auftragsdruck äußerst billig sind – im Zuge der Honorarberechnung wieder auf eine korrekte Basis gestellt werden können.

Für die Planbereiche der Technischen Ausrüstung ist das Urteil ebenfalls anwendbar, weil die Anlagentechnik bei gleichartigen Gebäuden in den meisten Fällen Änderungen enthält, die bei der geforderten engen Auslegung nicht völlig untergeordnet sind.

Bereits eine andere Anlagenauslegung (z.B. Wärmebedarf) führt dazu, dass die Honorarminderung nach §69 (7) HOAI nicht mehr vorliegt. Dabei kommt es nicht auf die gleichartige Nutzung (z.B. Büros) bei beiden Gebäuden an.

Aufsatz im Januar 2007

Wie kommt ein Planungsvertrag zustande ?

Die Vertragsanbahnung bis zum unstreitigen Vertragsabschluss und die Honorierung von Leistungen die vor Erteilung der Baugenehmigung abgebrochen werden bleiben als Thema Dauerbrenner. Da nahezu jeder Einzelfall anders ist, halten wir Sie stets auf dem aktuellen Stand der Rechtsprechung um evtl. Fragestellungen schnell lösen zu können. Die nachfolgenden Ausführungen gelten für alle Projektgrößen.

Wie ein roter Faden zieht sich diese These durch alle Fälle: Die Frage der Höhe des Honorars und die Frage über das Zustandekommen eines Architektenvertrags sind zwei unterschiedliche Paar Schuhe.

1. Grundsatzfrage (Auftragserteilung) muss der planende Ingenieur beweisen

Um einen (mündlich abgeschlossenen) Vertrag über die Erbringung von Planungsleistungen nachzuweisen, kommt es allein auf die übereinstimmende Willenserklärung der beiden Betroffenen, nämlich dem Auftraggeber und Planungsbüro an, aus der hervorgehen muss, dass beide den Auftrag, bzw. die Erbringung einer bestimmten Leistung wollten. Den Beweis für eine solche Vereinbarung hat grundsätzlich der Planer zu liefern. In diesem Punkt schafft das Oberlandesgericht Celle mit Urteil vom 23.05.2006 (14 U 240/05) jetzt endgültig Klarheit. Ein solcher Beweis kann sich alternativ aus dem vorliegenden wechselseitigen Schriftverkehr ergeben, in dem beide Seiten ihren Willen zur Erbringung der Leistungen darstellen.

Der Fall: Ein Architekt stellte dem Bauherrn anhand von Plänen die Möglichkeiten für den Umbau seines Hotels vor. Das Gespräch endete mit der Bitte des Bauherrn, dass er auch wissen müsse, was das Ganze denn nun kosten würde. Das OLG Celle sah darin noch keine Beauftragung durch den Bauherrn, sondern lediglich eine vertiefende Fragestellung die nicht zweifelsfrei auf einen Bindungswillen schließen läßt.

Denn der Bauherr hatte noch nicht entschieden, die Planung zu beauftragen, sondern er hatte nur angefragt, was die Durchführung denn kosten würde. Ein solcher Gesprächsverlauf enthält, so das OLG noch keinen Auftrag, denn es gab keine übereinstimmende Willenserklärung die Planung nun tatsächlich zu erbringen.

Fazit: Auch beim mündlichen Gespräch über den Vertrag muss eindeutig klar sein ob die Erbringung der Planungsleistungen (ohne Vorbedingung) erbracht werden soll oder nicht.

2. Evtl. Unentgeltlichkeit muss der Auftraggeber, nicht der Ingenieur beweisen

Ist nach Ziffer 1 ein mündlicher Vertrag zustande gekommen, dann steht Ihnen das Honorar gem. HOAI zu. Wendet der Auftraggeber nun ein, dass Sie zugestimmt hatten, die Leistungen der Leistungsphasen 1 und 2 zunächst unentgeltlich zu erbringen, z.B. bis zur Entscheidung des Auftraggebers, ob er das Projekt realisieren möchte oder nicht, dann liegt die Beweislast für diese Behauptung beim Auftraggeber. An dieser Stelle greift der Grundsatz, dass umfangreiche Architektenleistungen (soweit sie vereinbart sind) nur gegen Entgelt erbracht werden.

Im vorliegenden Fall hatte der Architekt Leistungen bis zur Leistungsphase 3 erbracht.

Der Fall: Der Bauherr beabsichtigte auf dem Gelände eines Krankenhauses ein Reha-Zentrum zu errichten. Zwischen dem Bauherrn und dem Architekten gab es mehrere Planungsgespräche. Ein schriftlicher Architektenvertrag kam nicht zustande. Der Architekt erstellte verschiedene Entwürfe. Im Einvernehmen zwischen beiden Partnern wurde anschließend eine Bauvoranfrage eingereicht, die ordnungsgemäß genehmigt wurde. Nach der positiven Entscheidung über die Bauvoranfrage nahm der Auftraggeber Abstand von der weiteren Planung und Realisierung des Projekts.

Der Architekt rechnete nach Beendigung der Zusammenarbeit die Leistungen der Leistungsphasen 1-3 als Grundleistungen ab.

Der Auftraggeber behauptete anschließend, dass nur bei Realisierung des Projektes ein Architektenvertrag abgeschlossen werden sollte. Diese Behauptung widerspricht jedoch, so das Oberlandesgericht Düsseldorf mit Urteil vom 28.10.2005 (22 U 70/05) dem tatsächlichen Verlauf, den die Planung und die dabei getroffenen Vereinbarungen genommen hatten. Der BGH hat das Urteil mit Zurückweisung der Nichtuzlassungsbeschwerde vom 29.06.2006 (VII ZR 270/05) bestätigt.

Im tatsächlichen Verlauf des Projektes war es nämlich zu der beidseitigen Willenserklärung gekommen, die Planung zu erstellen und eine Bauvoranfrage einzureichen. Entscheidend dabei war, dass das Architekturbüro einen vereinbarten Erfolg (die Einreichung einer genehmigungsfähigen Bauvoranfrage) herbeigeführt hatte. Damit war klar, dass ein Werkvertrag mit einem vereinbarten Erfolg abgeschlossen war, bei dem die fehlende Unterschrift unter einem vorliegenden Architektenvertrag nicht relevant war, weil die mündliche Vereinbarung zählte.

Die anschließende Frage der Entgeltlichkeit war davon getrennt zu behandeln. Hier setzte dann die Beweislast des Auftraggebers ein. Wenn, entgegen der üblichen Gepflogenheiten eine Leistung für die üblicherweise ein Honorar anfällt, ohne Honorar erbracht werden soll, dann hat das derjenige zu beweisen, der dies behauptet.

Fallstrick: Anders sieht es aus, wenn der Vertrag an sich an die Bedingung geknüpft wird, dass Honorar nur fällig wird, wenn das Projekt auch später realisiert wird. In solchen Fällen ist nämlich nur ein bedingter Vertrag zustande gekommen, bei dem die Vergütung von Anbeginn an Bedingungen geknüpft ist, deren Erfüllung Voraussetzung für die Vergütung ist.

Für die Besondere Leistung der Ausarbeitung und Einreichung der Bauvoranfrage gab es kein Honorar, weil hierfür die schriftl. Vereinbarung zwingend ist.

Aufsatz im Dezember 2006

Die neue HOAI wirft als Diskussionsentwurf ihre dunklen Schatten voraus. Es soll nach dem Vortrag von Staatssekretär Schauerte aus dem Wirtschaftsministerium am 30.11.2006 keine Honorarzonon mehr geben. Die Tafelwerte, die den Honorarregelungsbereich enthalten werden stark gekürzt, damit fallen viele Planungsleistungen aus dem Regelungsrahmen der HOAI hinaus und das Honorar wird frei vereinbar. Der Preiswettbewerb wird damit um einiges schärfer. Schauerte sagte auf dem Vortrag, dass der von ihm entwickelte HOAI-Entwurf im Frühjahr 2007 in die Fachdiskussionen auf politischer Ebene gehen wird. Sollte die Bundesregierung eine solche HOAI, die ihren Namen dann nicht mehr verdient, erlassen, stellt sie sich durchaus ein schlechtes Zeugnis aus. Denn der Schauerte-Entwurf ist weder eine handhabbare Honorarordnung noch eine völlige Preisfreigabe, wie das immer aus Brüssel gefordert wird. Die Vielzahl der praktischen Mängel einer solchen Rumpf-Verordnung hier aufzulisten, würde den Textrahmen sprengen. Eines ist indes absehbar: Sollte eine solche HOAI kommen, wird die Zahl der Gerichtsverfahren nicht zurückgehen, sondern eher steigen. Auch ein anderer Aspekt wird zu beachten sein. Wenn es keine durchgreifenden Honorarregelungen mehr gibt, werden Vertragsinhalte eine noch größere Bedeutung erhalten als bislang. So wird z.B. zum Tagesgeschäft gehören, dass auch Planer Nachtragsangebote bei Planungsänderungen oder bei Verzögerungen einreichen, so wie das nach VOB erfolgt. Durch die geringeren Tafelendwerte werden eine Vielzahl von neuen Grenzfällen auftreten bei denen die Anwendung der HOAI oder die freie Vereinbarung erst im Zuge der Entwurfsplanung erkennbar wird.

Namhafte Rechtsexperten gehen inzwischen im Gegensatz zu unseren Politikern davon aus, dass eine reformierte HOAI mit umfassenden Tafelwerten, Honorarzonon und Fachplanungsleistungen sehr wohl mit dem EU-Recht hinsichtlich Wettbewerbsfreiheit vereinbar ist. Also schreiben Sie ihren Berufsvertretungen (Kammern und Verbände) und schreiben Sie auch ihren Bundestagsabgeordneten, dass sie sich für eine gerechte und zeitgemäße Reformierung der HOAI einsetzen sollen. Weisen Sie dabei ausdrücklich auf die machbare EU-Konformität einer neuen HOAI hin.

Mehrfach erlebtes Beispiel aus meiner Praxis: Ausländische Investoren in Deutschland kaufen sich (nach Hinweis) eine englische Fassung der HOAI und arbeiten ganz einfach damit. Einen Hinweis, dass damit eine Wettbewerbseinschränkung wegen der Mindesthonorar einhergeht, hat mir noch kein Anwender entgegengehalten. Im Gegenteil, die in Deutschland tätigen Investoren können der Revisionsabteilung im fernen Heimatland eine gute Grundlage für die Angemessenheit der Ausgaben für Planungsleistungen vorlegen. Im Ausland genießt die HOAI einen deutlich besseren Ruf.

Auf unserer Internetseite werden Sie für die Zukunft gerüstet. Wir gehen sofort auf neue Entwicklungen ein und leisten professionelle Beratung oder Gutachten für Planer oder Investoren bei Vertragsabschlüssen, Streitfällen, Honorarermittlungen, Planungsangelegenheiten oder bei Abwehr von Schadensersatzforderungen gegen Planer. Ganz wichtiger Beratungsaspekt sind auch Fragen zur Planungsorganisation bei Großprojekten. Unser Team besteht aus: ö.b.u.v Sachverständigen, Fach-Rechtsanwälten und Hochschulprofessoren. Das heißt aber nicht, dass wir uns nur mit Großprojekten

befassen. Es werden ständig auch Beratungsleistungen und Gutachten für Investoren oder Planer bei kleinen Wohnhäusern geleistet.

Aufsatz im November 2006

Honorarabzüge wegen Planungsmängel deutlich schwerer

Gute Nachricht für alle Planer: Viele Schadensersatzforderungen oder Aufrechnungen von Bauherrn scheitern in Zukunft teilweise bereits im Grundsatz daran, dass

1. der Auftraggeber bei behaupteten Planungsmängeln dem Planer keine Gelegenheit zur Nachbesserung gegeben hatte.
2. keine vereinbarte Beschaffenheit vereinbart wurde und damit die Bewertung anhand von üblichen Eigenschaften (z.B. anerkannte Regeln der Technik) zu erfolgen hat.
3. Der Auftraggeber ein Mitverschulden an der Entstehung des Mangels trägt

1. Auch der Bauherr muss die Spielregeln beachten

Der 1. Fall wurde vom Oberlandesgericht Frankfurt im Sinne des Planers entschieden. Der Fall: Ein Bauherr machte, nachdem die Planung längst abgeschlossen war, Schadensersatz wegen angeblicher Planungsmängel geltend und wollte somit kein Honorar mehr bezahlen. Das reicht nach einem ganz neuen Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt/M vom 24.02.2006 (24 U 156/05) bei Weitem nicht aus, um einen Mangelanspruch zu begründen. Der Auftraggeber übersah nämlich, dass er dem Planer bei behaupteten Mängeln zunächst Gelegenheit zur Mangelbeseitigung (mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung bei fruchtlosem Fristablauf) geben musste. Erst danach sind Einbehalte zulässig. Zugegeben, das ist bei Planungs- oder Überwachungsleistungen, die sich später als Bauwerk realisieren, nicht leicht, denn ein Mangel aus der Planung kann nicht ohne weiteres später vom Planer selbst beseitigt werden. Aber die Fristsetzung ist nun mal nach BGB zwingend erforderlich. Den meisten Mangelabzügen geht keine Mangelbeseitigungsaufforderung voraus.

Damit werden die Möglichkeiten der Auftraggeber sehr eingeschränkt. Es bleibt aber dennoch dabei dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für einen Rückbehalt überhaupt gegeben sind.

2. Mängel sind im Vergleich zur zugesicherten Eigenschaft zu bewerten.

Schwieriger für die AG's wird auch, die inhaltliche Seite des Mangelvorhalts für den Auftraggeber. Da die HOAI mit ihren Leistungsphasen anerkanntermaßen nur Preisrecht ist und keine Vertragspflichten regelt, kann der HOAI der Vertragsinhalt von Planerverträgen (z.B. im Falle mündlicher Planungsverträge) auch nicht entnommen werden.

Dann muss der Bauherr zunächst feststellen gegen welche vertragsrelevante Zusicherung von Ihnen überhaupt verstoßen wurde. Auch das wird Mangelabzüge in Zukunft deutlich erschweren. Mangels vorhandener Vereinbarungen sind dann hilfsweise die allgemein anerkannten Regeln der Technik die Messlatte. Dazu 2 Beispiele:

1. Der entschiedene Fall: Der Bauherr kaufte Naturschieferplatten, die später an der Fassade weißliche und rötlich-braune Flecken zeigten. Es wurde ein Beweissicherungsverfahren eingeleitet, was zum Ergebnis hatte, dass ein optischer Mangel vorliegt. Aber an welchem Maßstab hat sich der Sachverständige dabei orientiert? Die Beseitigung des Mangel war mit ca. 9.000,- € veranschlagt. Die Lösung: Ein

Schadensersatzanspruch konnte aus den Flecken an der Fassade nicht abgeleitet werden, denn ein solcher Anspruch setzt voraus, dass der gelieferte Baustoff nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Wenn aber keine Beschaffenheitsvereinbarung bei Vertragsabschluss (z.B. frei von eisenhaltigen Bestandteilen) getroffen wurde, sind die üblichen Eigenschaften als vereinbarte Beschaffenheit zugrunde zu legen. So ist das auch hier geschehen. Der Naturschiefer hat teilweise eisenhaltige Bestandteile die bei Bewitterung zu den o. g. Flecken führen. Das besondere an diesem Urteil des OLG Bamberg vom 29.04.2005 (6 U 2/05) ist, dass der Auftraggeber nicht mehr frei ist in der Definition von mangelhafter Vertragserfüllung, er muss sich vielmehr an den getroffenen Vereinbarungen messen lassen.

2. Als weiteres prominentes oft anzutreffendes Beispiel sind die Ebenheitstoleranzen von Oberflächen (Außenwände, Innenwände, Fußböden) zu nennen. Hier gibt es in der Regel keine schriftlich zugesicherten Eigenschaften, so dass hilfsweise auf die anerkannten Regeln der Technik zurückgegriffen wird. Die geregelten Ebenheitstoleranzen sind jedoch so großzügig bemessen, dass hier sogar erhebliche Unebenheiten tolerabel sind. Der Auftraggeber wird dann zwischen Wunschenken und Wirklichkeit unterscheiden müssen.

3. Mitverschulden des Bauherrn; reduzierter Anspruch Ein Bauherr, der von seinem Architekten Schadensersatz verlangt und selbst an der Schadensentstehung mitverantwortlich ist, verletzt die Schadensminderungspflicht wenn er nur ein Angebot zur Mangelbeseitigung einholt. Der BGH hat mit Urteil vom 14.04.2005 (VII ZR 178/04) die allgemeingültige Schadensminderungspflicht auch für Bauherrn eingeführt. Die Ingenieure, gegen die sich der Schadensersatzanspruch richtete, haben nachvollziehbar dargelegt, dass die Mangelbeseitigung günstiger möglich gewesen wäre. Die Kostendifferenz hatte der Auftraggeber allein zutragen. Mitverschulden begründet sich häufig darin, dass der Auftraggeber Empfehlungen (z.B. zur Beauftragung von Fachplanungsbüros) nicht folgt. Die Beratung in allen Belangen wird somit immer wichtiger.

Fazit: Gehen Sie nach den oben erfassten Kriterien vor, so werden eine ganze Reihe von behaupteten Mängeln nicht mehr relevant sein. Die wichtigsten Kriterien im Überblick:

1. Mangelbeseitigungsaufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung vorhanden?
2. Mitverschulden des AG?
3. An welchen Soll-Eigenschaften ist der behauptete Mangel zu messen?
4. Mehrere Angebote zur Mangelbeseitigung (Schadensminderungspflicht) durch den AG erfüllt?

Aufsatz im Oktober 2006

Neue DIN 276 kommt jetzt: Kostenrahmen und Projektentwicklung

Die neue DIN 276 (kommt evtl. noch in 2006) regelt diese Frage. Dabei ergeben sich für viele Planer auf dem Gebiet der Projektentwicklung und der Projektsteuerung neue Aufgabenfelder. Am 14.12.06 findet in Kassel ein Nachmittags-Seminar (open End) hierzu statt. Kosten: 50,- € pro Teilnehmer;

Anmeldung ab sofort unter Anmeldeschluss ist der 01.12.2006.

Nachstehend wird nur ein kleiner Aspekt der neuen DIN 276, nämlich der Kostenrahmen als neue Kostenermittlung, vorgestellt.

Vielfach wird im Zuge der Ausformulierung der Projektidee, also bereits vor dem

Planungsbeginn, vom Auftraggeber die Frage nach einer ersten Kosteneinschätzung („erstgenannte Zahl“) aufgeworfen.

Um diese für Auftraggeber zunehmend interessante Frage dennoch beantworten zu können, ist die Bildung eines groben Kostenrahmens im Vorfeld von Kostenermittlungen nach DIN 276 denkbar. Der Kostenrahmen entspricht jedoch formal und inhaltlich nicht den Anforderungen vergleichbar einer Kostenschätzung nach DIN 276. In diesem Stadium der Vorüberlegungen ist selbstverständlich noch keine Kostenschätzung nach DIN 276 möglich, weil die dafür erforderlichen planerischen Grundlagen – z. B. der mit den weiteren Planungsbeteiligten koordinierte Vorentwurf - noch nicht vorhanden sind.

Der Kostenrahmen soll auf Grundlage der Sortierung nach Kostengruppen entsprechend DIN 276 erstellt werden. Als Gliederungstiefe kann die erststellige Gliederung (z. B. Kostengruppen 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700) wie bei der Kostenschätzung dienen.

Es ist in verschiedenen Fällen angemessen, sich bei der Entwicklung des Kostenrahmens komplett von der Systematik der DIN 276 zu lösen. Handelt es sich z. B. um ein Gewerbeprojekt mit maßgeblichen Kosten für Anlagen der Maschinenteknik oder um ein städtebauliches Projekt (mit Kosten für Hochbau, Erschließung, Verkehrsanlagen und Freianlagen) ist eine Orientierung des Kostenrahmens an den Kostengruppen der DIN 276 nicht ohne Weiteres sinnvoll, weil die DIN 276 in der Hauptsache nur die Kosten im Hochbau regelt.

Es sollte vor der Entwicklung eines Kostenrahmens zunächst geklärt werden, ob hierzu die Fachkenntnisse von Fachbüros erforderlich sind oder nicht. So ist es bei städtebaulichen Projekten bereits bei Erarbeitung eines Kostenrahmens i. d. R. erforderlich, Fachbüros für Technische Anlagen/Erschließung sowie für die städtebaulichen Planungen (z. B. Vorhaben- und Erschließungsplan als öffentl.-rechtl. relevanter Bebauungsplan) zu beteiligen.

Soweit ein Kostenrahmen für ein Hochbauprojekt aufzustellen ist, kann auf vorhandene Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte zurückgegriffen werden.

Erstellung eines Kostenrahmens

Ein Kostenrahmen kann nur die Aufgabe übernehmen, die erste Projektidee – auf Grundlage einer zu diesem Zeitpunkt (gemeinsam oder vom Auftraggeber) formulierten Aufgabenstellung – finanziell abzubilden. Ein Kostenrahmen kann daher keinesfalls als erste Baukostenermittlung angesehen werden.

Das zentrale Problem bei der Bildung eines Kostenrahmens wird später sein, dass er vor der Vorentwurfsplanung erstellt wird. Wenigstens Grobannahmen zum BRI oder der BGF und Orientierungsangaben zur Baugestaltung, Funktion und Konstruktion sollten dem Kostenrahmen zugrunde gelegt werden.

In Fällen, in denen nur unzureichende Grundlagen als Projektidee vorliegen, kann planungsseitig angeboten werden, an der Erstellung der Grundlagen für die Bildung des Kostenrahmens selbst mitzuwirken. Die Beteiligung eines Planungsbüros an der inhaltlichen Entwicklung der Projektidee, kann Vorteile bei der Eingrenzung der

Schwankungsbreite (von – bis Beträge) eines Kostenrahmens nach sich ziehen.

Bei der Erstellung des Kostenrahmens stehen die Planungsbüros im Wettbewerb mit den Projektentwicklern, die keine eigenen Planungsleistungen erbringen. In diesem Wettbewerb können Planungsbüros mit wirtschaftlicher Ausrichtung künftig viel besser bestehen, da die wirtschaftlichen Aspekte und die Ermittlung der Rahmenbedingungen mit anschließender Bildung des Kostenrahmens aus einer Hand als einheitliches Werk angeboten werden können.

Leistungsabgrenzung bei Erstellung des Kostenrahmens

Bei der Erstellung eines Kostenrahmens ist scharf zu trennen zwischen den in der HOAI geregelten Grundleistungen (z. B. Grundlagenermittlung in Leistungsphase 1 und Vorplanung in Leistungsphase 2) einerseits und der honorartechnisch unregulierten Projektentwicklung mit Kostenrahmen andererseits.

Die Projektentwicklung gehört nicht zu den nach HOAI geregelten Leistungen. Soweit in der Praxis eine Leistungsüberschneidung stattfindet ist dies für die Leistung an sich kein Problem. Aber hinsichtlich der Honorare für die vereinbarten Leistungen ist zu beachten, dass diejenigen Leistungen, die nach HOAI geregelt sind, entsprechend den Regelungen der HOAI abzurechnen sind.

Alles Weitere im oben angekündigten Seminar.

Ein Beispiel aber vorab:

Bei der Vereinbarung eines Zeithonorars über die Projektentwicklung sowie Leistungen nach HOAI kann evtl. der Fall eintreten, dass die Leistungen, die nicht in der HOAI geregelt sind, nach Zeithonorar abgerechnet werden können und die Leistungen, die in der HOAI preisrechtlich geregelt sind, nach den entsprechenden HOAI-Regeln abzurechnen sind.

Um ungünstige Folgen zu vermeiden, ist bei der Abfassung der vertraglichen Leistungsvereinbarungen entsprechend vorzubeugen, indem die Leistungen und das Honorar für beide Leistungsteile getrennt vereinbart werden.

Nachstehende Übersicht zeigt ein Praxisbeispiel für die Erfassung von Leistungsinhalten bei der Projektentwicklung.

1. Vereinbarung zur Tiefenschärfe (Untergliederung) des vereinbarten Kostenrahmens
2. Regelung über die Bereitstellung von Grundlagen des Kostenrahmens durch den AG (z. B. Nutzungskonzeption, gestalterische Ansprüche, Finanzierungsform, Refinanzierungszeiträume, Technische Lebensdauer...)
3. Arbeitsgrundlagen die der AN selbst erarbeiten muss (siehe z. B. standortbezogener Kriterienkatalog in Abschnitt 3.1.1)

4. Regelungen zu Sonderleistungen wie Durchführbarkeitsstudie, Studie zur Frage Make or Buy usw.
5. Vereinbarung des Honorars für Leistungen, die nicht den Regelungen der HOAI unterfallen
6. Regelung für den Fall, dass anteilig HOAI-Leistungen erbracht werden (z. B. Honorarregelungen wie Honorarsatz, Nebenkosten usw.); Beispiele: Vorhaben- und Erschließungsplan, Vorentwurf Verkehrsanlagen, Vorentwurf Landschaftsplan, Vorentwurf Bebaungsplan usw.
7. Bei stufenweisen Verträgen: Trennungsklausel für die jeweiligen Vertragsstufen
8. Vereinbarung über die Termine der Leistungserbringung und Vorsorgeklausel zur Honorarerhöhung bei unverschuldeten Verzögerungen
9. Bedingungen für Honorarzahungen (z. B. Zahlungsplan), Risikobeteiligung

Aufsatz im September 2006

Subplaner im Vorteil ? Neues zum besonderen Verhältnis Generalplaner - Subplaner

Es gibt viel Neues im Verhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner. Neben der Frage der Höhe des Honorars in Bezug auf die Mindestsätze und der anrechenbaren Kosten taucht das Problem der prüffähigen Rechnung im Innenverhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner immer wieder im Besonderen Zusammenhang auf. Die Subunternehmer gewinnen in der Auseinandersetzung um das Honorar mit den Generalplanern immer mehr Oberwasser. Der neueste Fall zeigt das anhand der prüffähigen Rechnungen.

1. Prüffähige Rechnung im Innenverhältnis Generalplaner - Subplaner

Der Fall: Das Kammergericht Berlin hat mit Urteil vom 16.03.2005 (24 U 11/04) festgestellt, dass sich der Generalplaner sogar eine an sich nicht prüffähige Rechnung prüfen muss, soweit er aufgrund seiner eigenen Kenntnisse in der Lage ist über die ordnungsgemäßen Abrechnungsgrundlagen zu verfügen.

Auch die besten Ausreden dürften nach dem aktuellen Urteil nicht mehr wirken, denn in aller Regel verfügt der gewissenhafte Generalplaner über die Honorarrechnung seines Subplaners prüft, über die Informationen zu den erbrachten Leistungen in den betreffenden Leistungsphasen. Als wichtigste sind zu nennen: Die anrechenbaren Kosten, die Aufstellung der erbrachten Leistungen, Honorarzone und den weiteren Honorargrundlagen. Selbstverständlich dürfte der Generalplaner die erbrachten Leistungen in den jeweiligen Leistungsphasen zutreffend kontrollieren können. Insofern steht der Generalplaner hier den Forderungen eines Subplaners ziemlich offen gegenüber. Das gilt insbesondere in den Situationen in denen der Generalplaner seinerseits Schwierigkeiten mit der Honorardurchsetzung (z.B. wegen nicht geklärt anr. Kosten) beim Auftraggeber hat. Ganz ohne Formalitäten geht es auch für den Subplaner nicht; denn die

Rechnung muss mindestens in ihrem Aufbau den Maßgaben der Vereinbarungen aus dem Planungsvertrag entsprechen.

2. Anrechenbare Kosten dürfen festgesetzt werden

Mit o. g. Urteil das das Kammergericht noch eine weitere Besonderheit sanktioniert. Haben die Parteien im schriftlichen Vertrag wirksam vereinbart, dass die anrechenbaren Kosten als Honorargrundlage für alle Leistungsphasen einen definierten festen Betrag ausmachen sollen, dann darf im Zuge der Honorarberechnung für alle Leistungsphasen auf diese anrechenbaren Kosten zurückgegriffen werden, ohne dass der Subplaner eigene Kostenermittlungen nach DIN 276 aufstellt.

Das ganze steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt der wirksamen Vereinbarung im Rahmen der Höchst- und Mindestsätze nach §4 HOAI.

Aufsatz im August 2006 **Bauhandwerkersicherung gilt auch für Planer** **Sicherungshypothek / Bauhandwerkersicherung**

Nach § 648a BGB haben Bauunternehmer und Planungsbüros gegen ihre Auftraggeber Anspruch auf Leistung einer Sicherheit für die Vergütung ihrer Vorleistungen.

Ein Vertragsverhältnis zum Grundstückseigentümer ist nicht gefordert. Rechtliche Voraussetzung bleibt jedoch die Beauftragung im Rahmen eines Werkvertrages (das ist auch ein Planungsvertrag). Das heißt, dass Werklieferungsverträge und reine Kaufverhältnisse nicht über § 648a BGB gesichert werden können. Anspruchsberechtigt ist aber nicht nur, wer materielle Bauleistungen erstellt hat, sondern auch solche Personen, die eine geistige Leistung erbracht haben, die sich schließlich im Bauwerk verkörpert hat. So sind in den Kreis der Anspruchsberechtigten die Architekten, die Statiker und die sonstigen Sonderfachleute einzubeziehen.

Sonderfall: Nur Planung ohne Ausführung

Architekten und Ingenieure, die isoliert mit der Planung betraut sind, genießen unzweifelhaft den Schutz des § 648a BGB, wenn ihre geistige Leistung im Bauwerk eine materielle Verkörperung erfährt, also gebaut wird. Unklar bleibt allerdings weiterhin, ob ein Sicherheitsanspruch des Planers auch dann besteht, wenn die Planungsleistung nicht umgesetzt und nicht im Bauwerk verwirklicht wird.

Tipp: Versuchen Sie den Realisierungswillen des Bauvorhabens in den Vertrag mit aufzunehmen, auch wenn Sie lediglich mit der Planung betraut werden.

Was bietet die Bauhandwerkersicherung?

Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Sicherheitsleistung für die Vergütung seiner Vorleistungen durch den Besteller. Die Höhe der Sicherheit kann den gesamten zu

erwartenden (voraussichtlichen) Werklohnanspruch also das vereinbarte Honorar, umfassen. Bei Pauschalvereinbarungen ergibt sich die Höhe direkt aus dem Vertrag.

Vorleistungen' im Sinne der Vorschrift sind alle vertraglich noch geschuldeten Werkleistungen, auch aufgrund Zusatzauftrages, aber auch bereits erbrachte, nach dem Vertrag vergütungspflichtige und noch nicht bezahlte Leistungen.

Der Bundesgerichtshof bestätigt den Sicherungsanspruch auch nach Abnahme oder Vertragskündigung

Der BGH hat jüngst die umstrittene Frage entschieden, ob ein Anspruch auf Sicherheitsleistung auch nach der Abnahme der Leistungen oder nach Vertragskündigung bestehen kann. Er bejahte dies (Urteile vom 22. Januar 2004: VII ZR 183/02, VII ZR 267/02, VII ZR 68/03). Damit ist eine wichtige Sicherungslücke für den Auftragnehmer geschlossen. Denn das durch § 648a BGB geschützte Bedürfnis des Unternehmers, seine gesetzlich geschuldete Vorleistung abzusichern, kann auch noch nach Abnahme oder Kündigung des Vertrages bestehen, wenn der Auftraggeber noch Mängelbeseitigung fordert, der Werklohn jedoch noch nicht bezahlt ist. Der Planer kann dann die Mängelbeseitigung davon abhängig machen, dass der Auftraggeber eine Sicherheit für den offenen Werklohn stellt.

Unser Tipp: Sollte es bei einem Auftrag zu folgender ‚Pattsituation‘ kommen: Der Unternehmer kann sich auf sein Recht berufen, die Mängelbeseitigungsarbeiten zu verweigern. Der Auftraggeber kann sich dagegen auf § 641 III BGB berufen, also die Zahlung des Werklohnes in Höhe des mindestens Dreifachen der Mängelbeseitigungskosten verweigern. Beachten Sie dann: Setzen Sie nunmehr dem Besteller (Bauherr) eine Frist für die Stellung der Sicherheit. Lässt er diese Frist verstreichen, erlischt der Mängelbeseitigungsanspruch und damit auch sein Leistungsverweigerungsrecht aus § 641 III BGB.

Wie wird die Sicherheit geltend gemacht?

Der Unternehmer fordert den Auftraggeber auf, Sicherheit für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen zu leisten und zwar in der Weise, dass er eine angemessene Frist dafür setzt, nach deren Ablauf er die Leistung verweigern wird.

Leistet der Besteller die Sicherheit daraufhin nicht fristgemäß, steht dem Unternehmer ein Leistungsverweigerungsrecht zu. Daneben kann er auch eine Nachfrist für die Stellung der Sicherheit setzen und diese mit einer Kündigungsandrohung verbinden. Nach Ablauf dieser weiteren Frist gilt der Vertrag – auch ohne ausdrückliche Kündigungserklärung – als aufgehoben (§ 648a V BGB in Verbindung mit § 643 BGB). Folge sind Ansprüche des Unternehmers auf die Teilvergütung für erbrachte Leistungen, auf Ersatz von Aufwendungen und Ersatz des Vertrauensschadens. Das Gesetz hat den Schadensersatzanspruch des Unternehmers – für beide Seiten widerlegbar – auf 5 % der Auftragssumme festgelegt.

Unser Tipp: Die Pauschalierung soll die Schadensberechnung des Unternehmers

erleichtern. Dennoch kann der Schaden natürlich höher ausfallen. Führen Sie hier sauber Buch und Protokoll, damit Sie einen höheren Schaden im Falle eines Rechtsstreits beweisen können.

Kündigt der Besteller, um der Sicherheitsleistung zu entgehen, hat der Unternehmer ebenfalls obigen Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens.

Unser Tipp: Besprechen Sie frühzeitig mit dem Auftraggeber die Notwendigkeit einer Sicherheitsleistung, damit der Vertrag nicht aus diesem Grunde beendet wird. Die Abwicklung über einen Schadensersatzanspruch kann für beide Seiten unbefriedigend sein.

Art der Sicherheit

Die Sicherheit kann durch Hinterlegung des Geldbetrages erfolgen (weitere Formen zählt § 232 BGB auf). Der Besteller ist daneben auch berechtigt, die Sicherheit in Form einer Garantie oder eines Zahlungsverprechens durch ein Kreditinstitut oder einen Kreditversicherer zu stellen. Das Wahlrecht der Sicherungsart liegt beim Auftraggeber. In jedem Falle ist die Sicherheit insolvenzfest zu stellen.

Kosten der Sicherheit

Die üblichen Kosten für die Stellung der Sicherheit – maximal 2 % pro Jahr – trägt der Unternehmer und hat diese dem Auftraggeber zu ersetzen.

Öffentliche Auftraggeber und Eigenheimbauherren sind ausgenommen

Nicht zur Sicherheitsleistung verpflichtet sind öffentliche Besteller und Bauherren, die einen Auftrag im Zusammenhang mit einem Einfamilienhaus beauftragen. Betrifft der Auftrag allerdings mehrere Einfamilienhäuser, ist die Sicherheitspflicht wieder eröffnet.

Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen

Vertragliche Abweichungen von § 648a BGB sind unwirksam. Ausgenommen ist die Erweiterung der Sicherheitsleistungsverpflichtung auf die oben erwähnten Personen, die gesetzlich zur Sicherheitsleistung nicht verpflichtet sind.

Unser Tipp: Es sollte sich von selbst verstehen, dass alle Erklärungen im Zusammenhang mit der Bauhandwerkersicherung zum Zwecke der Beweisbarkeit schriftlich abgegeben werden. Die Schriftform ist zwar gesetzlich nicht gefordert, jedoch in Hinblick auf die weiten Rechtsfolgen der Erklärungen und Fristsetzungen dringend anzuraten. Sollte es zu Zustellungsproblemen kommen, ist die Übermittlung durch einen Boten die sicherste Variante. Der Bote sollte den Inhalt der Schreiben kennen.

Aufsatz im Juli 2006

Mit richtiger Beratung Haftungsrisiken deutlich vermeiden

Ein etwas älteres Urteil sorgt ständig für neuen Streit. Das Thema: Wie umfassend haften die koordinierenden Architekten und Bauingenieure eigentlich, in Bezug auf Mängel die im Grenzbereich zwischen den Planbereichen – hier: Architektenleistungen einerseits und Techn. Ausrüstung und Bauphysik andererseits - auftreten?

Der Blick zurück: Das Landgericht Bielefeld hatte mit Urteil vom 16.04.2003 (3 O 411/01) im Rahmen eines vorgeworfenen Planungsmangels festgestellt, dass die Innenraumtemperaturen in Büros max. 26°C betragen dürfen soweit im Freien nicht mehr als 32°C herrschen. Liegt die Außentemperatur höher, dann muss die Differenz zu den Innenraumtemperaturen mindestens 6°C betragen. Bei diesen Maßgaben, so die Bielefelder Richter, handelt es sich um allgemeine Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit von Büros.

Im konkreten Fall wurde bei der Planung auf eine Klimaanlage im Bürogebäude verzichtet.

Dieses Urteil wird von Bauherrn gern herangezogen, um eine allgemeingültige „Generalverantwortung“ des Architekten oder planenden Ingenieurs bei späteren Baumängeln herbeizuführen.

Eine solche Generalverantwortung ist mit diesem Urteil jedoch – entgegen dem ersten Anschein - keineswegs machbar.

Beratungspflicht wurde nicht behandelt

Bisher leider nicht veröffentlicht wurde der wichtige Umstand, dass die Bielefelder Richter bei dem o. g. Urteil davon ausgegangen waren, dass eine Beratung des Architekten mit Hinweis auf die Folgen eines Verzichts auf die Klimaanlage nicht stattfand und ihm deshalb der Mangel angelastet wurde. Der Architekt haftete also ausschließlich aufgrund der nicht erfolgten Beratung. Die nachstehenden Tipps führen zur Haftungsminimierung:

1. Erfüllen Sie immer ihre Beratungspflicht mit Hinweisen auf die Folgen von evtl. Fehlentscheidungen des Bauherrn. Dann stellt sich das Haftungsrisiko (Schuldverlagerung auf den der nach fachgerechter Beratung mit Folgenabschätzung eine Fehlentscheidung trifft) völlig anders dar.
2. Die Bedeutung von Beratungsleistungen und Vereinbarungen zum geschuldeten Vertragsgegenstand sind enorm gestiegen.
3. Die o. g. Grenzwerte der Temperatur gelten nicht generell zum Nachteil des Architekten. Die Beteiligung anderer Beteiligter (TGA-Planung, Bauphysik) war

leider hier nicht Gegenstand der Auseinandersetzung.

So wird das Haftungsrisiko vermindert

An 1. Stelle steht Ihre Empfehlung, Sonderfachbüros ab Leistungsphase 1 einzuschalten und denen anschließend sachgerechte nachvollziehbare Aufgaben zu stellen. Ist z.B. ein Fachbüro für Heizung/Klima an der Planung beteiligt, gelten vollständig andere Haftungsregelungen, weil Ihre Beratungspflicht erfüllt ist und nun die Fachverantwortung des Fachplaners greift. Das entbindet die Architekten jedoch nicht von der Koordinierungsaufgabe. An 2. Stelle steht die Beratung des AG mit eindeutigen Hinweisen auf die möglichen Folgen von Abweichungen gegenüber Ihren Empfehlungen.

Fazit: Das gern von AG's herangezogene Urteil zieht nur dann, wenn Sie als Architekt oder Bauingenieur Ihre Beratungspflicht nicht erfüllen. Wird die Beratungspflicht ernst genommen, sinkt die Haftung enorm.

Siehe auch: Musterbriefe.

Aufsatz im Juni 2006

Neues zum besonderen Verhältnis Generalplaner - Subplaner

Neues im Verhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner: Neben der Frage der Höhe des Honorars in Bezug auf die Mindestsätze und der anrechenbaren Kosten taucht das Problem der prüffähigen Rechnung im Innenverhältnis zwischen Generalplaner und Subplaner immer wieder im Besonderen Zusammenhang auf. Die Subunternehmer gewinnen in der Auseinandersetzung um das Honorar mit den Generalplanern immer mehr Oberwasser. Der neueste Fall zeigt das anhand der prüffähigen Rechnungen.

1. Prüffähige Rechnung im Innenverhältnis Generalplaner - Subplaner

Der Fall: Das Kammergericht Berlin hat mit Urteil vom 16.03.2005 (24 U 11/04) festgestellt, dass sich der Generalplaner sogar eine an sich nicht prüffähige Rechnung prüfen muss, soweit er aufgrund seiner eigenen Kenntnisse in der Lage ist über die ordnungsgemäßen Abrechnungsgrundlagen zu verfügen.

Auch die besten Ausreden dürften nach dem aktuellen Urteil nicht mehr wirken, denn in aller Regel verfügt der gewissenhafte Generalplaner über die Honorarrechnung seines Subplaners prüft, über die Informationen zu den erbrachten Leistungen in den betreffenden Leistungsphasen. Als wichtigste sind zu nennen: Die anrechenbaren Kosten, die Aufstellung der erbrachten Leistungen, Honorarzone und den weiteren Honorargrundlagen. Selbstverständlich dürfte der Generalplaner die erbrachten Leistungen in den jeweiligen Leistungsphasen zutreffend kontrollieren können. Insofern steht der Generalplaner hier den Forderungen eines Subplaners ziemlich offen gegenüber. Das gilt insbesondere in den Situationen in denen der Generalplaner seinerseits Schwierigkeiten mit der

Honorardurchsetzung (z.B. wegen nicht geklärt anr. Kosten) beim Auftraggeber hat. Ganz ohne Formalitäten geht es auch für den Subplaner nicht; denn die Rechnung muss mindestens in ihrem Aufbau den Maßgaben der Vereinbarungen aus dem Planungsvertrag entsprechen.

2. Anrechenbare Kosten dürfen festgesetzt werden

Mit o. g. Urteil das das Kammergericht noch eine weitere Besonderheit sanktioniert. Haben die Parteien im schriftlichen Vertrag wirksam vereinbart, dass die anrechenbaren Kosten als Honorargrundlage für alle Leistungsphasen einen definierten festen Betrag ausmachen sollen, dann darf im Zuge der Honorarberechnung für alle Leistungsphasen auf diese anrechenbaren Kosten zurückgegriffen werden, ohne dass der Subplaner eigene Kostenermittlungen nach DIN 276 aufstellt.

Das ganze steht selbstverständlich unter dem Vorbehalt der wirksamen Vereinbarung im Rahmen der Höchst- und Mindestsätze nach §4 HOAI.

Aufsatz im Mai 2006 Risikominimierung wird neben Honorarfragen immer wichtiger

Dr. W. Witten, Geotechnisches Büro Göttingen mit Kl. D. Siemon Osterode, beide ö.b.u.v. Sachverständige

Neben der Honorarfrage ist die Minimierung von wirtschaftlichen und organisatorischen Risiken das herausragende Thema der Zukunft. Viele Planer begeben sich in unnötige Haftungsrisiken. Es wird immer deutlicher, dass bei fast allen Planungen und Baumaßnahmen die Einholung eines Baugrundgutachtens erforderlich ist. Für die planenden Ingenieure und Architekten sind die Haftungsrisiken inzwischen zu groß geworden. Der BGH hatte z. B. mit Beschluss vom 28.04.2005 (VII ZR 221/04) bestätigt, dass Architekten und Ingenieure generell verpflichtet sind, sich im Zuge der Planungsvorbereitung nach dem Grundwasserspiegel zu erkundigen, wobei eine Momentaufnahme des derzeitigen Grundwasserspiegels noch nicht einmal ausreichend ist, sondern eine langfristige Beurteilung notwendig sein soll. Solche Anforderungen können nicht im Rahmen der Grundleistungen bei Gebäuden oder Ingenieurbauwerken erbracht werden.

Bevor die Frage beantwortet wird, wie auf einen solchen Auftrag hingewirkt werden kann, sind die fachlichen Notwendigkeiten zu klären. Folgende Fragen sind im Rahmen des Baugrundgutachtens zu klären:

- Baugrunderkundung mit Schichtenverzeichnis, Bodenklassen, Gründungshorizont und Gründungsempfehlung
- Angaben zum anfallenden Schichten- oder Hangwasser sowie zum Grundwasser mit Erläuterung der notw. Abdichtung
- Erkundung in Bezug auf evtl. Bodenschadstoffe mit Hinweisen zur Einstufung des

Bodens und der Verfahrensweise beim Aushub

Entscheidung wird in Leistungsphase 1 getroffen

Die Empfehlung an den Bauherrn, einen Baugrundgutachter gesondert durch den Bauherrn zu beauftragen, obliegt den Architekten und Ingenieuren in der Leistungsphase 1. Nach Vertragsabschluss mit dem Bauherrn sind die Beratungsleistungen erforderlich. Nachstehend ist ein Musterschreiben abgedruckt, mit dem Architekten und Ingenieure ihre Beratungspflichten erfüllen können.

Mit diesem Schreiben erfüllen Sie zunächst Ihre Beratungs- und Hinweispflichten. Wird dennoch kein Baugrundgutachter beauftragt, geht das daraus resultierende Termin- und Kostenrisiko auf den Bauherrn über, der trotz Beratung anders entscheidet. Das Risiko für die Planer macht das o. g. Urteil des BGH deutlich. In dem Urteil wurde festgestellt, dass eine Planung, bei der erstmals nach 10 Jahren drückendes Wasser ins Gebäude eingedrungen ist (bei der Planung war nicht von drückendem Wasser ausgegangen worden) vom BGH als mangelhaft eingestuft wird.

Baugrundgutachten auch als Vertragsbestandteil nutzbar machen

Präzise ausgearbeitete Bodengutachten können auch als Kalkulationsgrundlage und späterer Vertragsbestandteil der Ausschreibung beigefügt werden. Wichtig ist dabei eine unmissverständliche Regelung, aus der hervorgeht, dass das Baugrundgutachten und die darin beschriebenen Maßgaben Kalkulationsgrundlage und Vertragsbestandteil sind.

Dieses Verfahren bietet sich auch bei Pauschalpreisverträgen an. Der BGH hatte mit Beschluss vom 22.09.05 (VII ZR 53/05) die Nichtzulassungsbeschwerde gegen ein Urteil des OLG Naumburg vom 23.12.2004 (2 U 95/04) zurückgewiesen. Dabei ging es um die Frage, ob das Baugrundgutachten mit seinen fachlichen Maßgaben zum Vertragsgegenstand (ebenfalls: als Kalkulationsgrundlage) gehört oder nicht. Das Gericht hatte die Zugehörigkeit des Baugrundgutachtens zum Vertragsgegenstand verneint, weil es nicht ausdrücklich als Bestandteil der Leistungsbeschreibung aufgeführt war.

Tagesgeschäft

Die fachtechnische Basis für die Notwendigkeit und den Umfang einer Baugrunduntersuchung (in der aktuellen Fachsprache: „geotechnische Untersuchung“) ist in der DIN 1054: 2003-01 (Abschn. 4.2 und 5) geregelt. Hiernach gibt es 3 Geotechnische Kategorien (GK), die wiederum in der DIN 4020: 1990-10 („Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“) beschrieben sind.

GK 1: Baumaßnahmen mit geringem Schwierigkeitsgrad, z. B. bei setzungsunempfindlichen Bauwerken mit Stützenlasten bis 250 kN und Streifenlasten bis 100 kN/m und wenn gesicherte örtliche Kenntnisse über die Baugrundverhältnisse vorliegen: In derartigen Fällen genügt nach DIN 4020 die Überprüfung („Besichtigung“) der ausgehobenen Baugrube, wozu im Regelfall nur ein Sachverständiger für Geotechnik befähigt ist (nach DIN 1054 sollte dagegen nur „im Zweifelsfall“ ein Sachverständiger für Geotechnik hinzugezogen werden, was

allein schon aus Gründen der Gewährleistung problematisch werden kann);

GK 2: alle Baumaßnahmen mit normalem Schwierigkeitsgrad: Durch einen Sachverständigen für Geotechnik ist ein geotechnischer Bericht auf der Grundlage einer routinemäßigen Baugrunduntersuchung (Feld- und Laboruntersuchungen) mit direkten Baugrundaufschlüssen in vorgegebener Tiefe und Anzahl (Aufschlussbohrungen oder gleichwertige Aufschlüsse) zu erstellen;

GK 3: alle Baumaßnahmen mit hohem Schwierigkeitsgrad bzw. in besonders ungünstigen Baugrundverhältnissen: Das Mitwirken eines Sachverständigen für Geotechnik ist erforderlich. Der Umfang der Leistungen entspricht mindestens dem der Kategorie GK 2, im Regelfall ist er aufgrund der erhöhten Anforderungen aufwendiger.

Honorar: Die Leistungen für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau werden nach HOAI §§ 91 – 95 (Teil XII) spezifiziert, erbracht und nach Honorartafel § 94 abgerechnet, Abrechnungsgrundlage sind die anrechenbaren Kosten entsprechend denen des Tragwerksplaners, zu ermitteln nach HOAI § 62 Abs. 3 – 8. Insofern ist eine gesonderte Ermittlung von anrechenbaren Kosten nicht notwendig.

Tipp: Unklar ist, wer bei Baugrundstücken in größeren Städten, die nach 1945 erstmalig bebaut werden, die Empfehlung zur Erkundung hinsichtlich evtl. vorh. Kampfstoffe (z.B. Bomben) bzw. kriegsbedingter Schadstoffe auszusprechen hat. Im Zweifel sollte das durch den Planer an den Bauherrn erfolgen, mit kurzem Brief. Der Bauherr soll sich dann an die örtl. zuständige Bezirksregierung wenden, die die entsprechenden Auskünfte erteilen.

Aufsatz im April 2006

Honorar für Besondere Leistungen trotz fehlender Schriftform? Rechtsanwalt Dr. Eberhard Groscurth, Bremen, Vertrauensanwalt der R + H-Stelle des BDA

Ganz unmißverständlich bestimmt § 5 Abs. 4 HOAI, dass für Besondere Leistungen ein Honorar nur berechnet werden darf, wenn es schriftlich vereinbart worden ist – eine Regel, die eigentlich nicht durch Ausnahmen bestätigt wird. Schriftlich bedeutet eben schriftlich – da gibt es nichts auszulegen.

Treu und Glauben

Eine Entscheidung des Landgerichts Oldenburg (vom 04.03.2005 Aktenz.: 1-O-845/03) zeigt ein kleines Loch im Netz auf für den Fall, dass sich Fachleute gegenüber stehen, also insbesondere Generalplaner und Subplaner:

Die mit der Gesamtleitung eines Objekts betrauten Architekten können sich als Fachleute gegenüber dem von ihnen beauftragten Statiker nach § 242 BGB nicht auf die fehlende Schriftform einer Honorarvereinbarung für Besondere Leistungen berufen.

§ 242 BGB bedeutet im Sinne der Rechtsprechung und der juristischen Lehre, dass in jedem Rechtsverhältnis die Grundsätze von Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte die gegenseitigen Rechte und Pflichten bestimmen. Das weiß jeder und das leuchtet ein.

Sollte es aber wirklich genügen, eine eindeutige Vorschrift in ihr Gegenteil zu verkehren, wenn die Beteiligten Kenner der Materie sind? Die Gerichte und das Schrifttum haben bisher sämtliche Hilfskonstruktionen – etwa über einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung für die ja vom Auftraggeber verwendeten Pläne – abgelehnt. Nur Werner/Pastor (Der Bauprozess) deuten eine vorsichtige Skepsis gegenüber der herrschenden Meinung an. Das Landgericht Oldenburg findet einen Grund für den Ausnahmefall noch darin, dass sich die Parteien bei Abschluss des Ingenieurvertrages über die Tragwerksplanung durch Vereinbarung eines Pauschalhonorars bewusst über die Vorgaben der HOAI hinweggesetzt hätten – als rechtfertigte der erste Verstoß gegen das Preisrecht auch einen weiteren. Es müsste zur Vermeidung einer schreienden oder wenigstens wimmernden Ungerechtigkeit doch wohl schon noch etwas hinzukommen, um die Berufung auf fehlende Schriftform zurückzuweisen – etwa die bewusste trickreiche Verhinderung einer schriftlich wirksamen Vereinbarung oder vorbehaltlose Abschlagszahlungen oder die Ausübung von Druck zur Herausgabe fertiggestellter Leistungen vor Austausch der Urkunden.

Keine falschen Hoffnungen

Es kann niemandem empfohlen werden, unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Landgerichts Oldenburg auf eine schriftliche Vereinbarung zu verzichten, und zwar auch dann nicht, wenn man von „Kollegen“ beauftragt wird. Ist das Kind indessen in den Brunnen gefallen, könnte man versuchen, dem Vertragspartner einen Verstoss gegen Treu und Glauben vorzuwerfen, wenn er sich auf die fehlende Schriftform beruft.

Schriftform

Die Schriftlichkeit im Sinne dieser Bestimmung bedeutet, dass sich die Unterschriften der Beteiligten auf einem Blatt Papier befinden müssen – oder auf zwei Blättern, wenn jeder das mit der Unterschrift des anderen hat. Im Prinzip gilt dies auch für die elektronische Form mit Signatur. Ein Briefwechsel genügt nicht.

Zeitpunkt der Schriftform

Die Voraussetzung der Schriftform kann – seit der Änderung der HOAI zum 01.01.1991 – auch noch geschaffen werden, wenn die Leistungen bereits erbracht worden sind, jedenfalls aber wenn die Parteien wissen, um welche Leistungen es sich überhaupt handeln soll.

Inhalt einer Vereinbarung

Inhaltlich muß die Vereinbarung ein bestimmtes, mindestens aber bestimmbares Honorar für konkret bezeichnete Leistungen zum Gegenstand haben. Mit einer solchen Vereinbarung kann zugleich der Vertragsabschluss nachgewiesen werden, der Voraussetzung für jede Honorierung ist.

Außerdem besteht ein Honoraranspruch nur, wenn die Leistungen im Verhältnis zu den Grundleistungen einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand verursachen. Auch hier setzt das Kopfzerbrechen der Juristen ein. Genügen zwei Stunden, sollen es mindestens 10 sein oder kommt es auf den Umfang oder die Schwierigkeit der Grundleistung an? Infolge dessen erfüllt nicht jede formwirksam zustande gekommene Vereinbarung die Voraussetzungen für einen Honoraranspruch.

Vergütungsformen

Bei der Vereinbarung sind die Parteien nicht frei. Ist die Besondere Leistung nach Art und Umfang mit einer Grundleistung vergleichbar, muß das Honorar in angemessenem Verhältnis zum Honorar für die Grundleistung berechnet werden, also nach den Bestimmungen des § 10 HOAI.

Nur wenn die Besondere Leistung nicht mit einer Grundleistung vergleichbar ist, darf ein Zeithonorar berechnet werden. Möglicherweise hat hier das Landgericht Oldenburg den Streitgegenstand nicht richtig erfasst, weil eine Abrechnung nach Aufwand – wie vom Statiker vorgenommen - nur zulässig wäre, wenn die notwendig gewordenen Veränderungen der Statik nicht mit Grundleistungen vergleichbar wären. Wesentliche Leistungen, die infolge Änderungen der Planungen erforderlich werden, sind nämlich nach § 64 Abs. 3 Nr. 5 HOAI als Besondere Leistungen aufgeführt (anders als beim Gebäudeplaner).

Haftung auch ohne Vergütung

Wer mit Besonderen Leistungen beauftragt ist, haftet auch für deren vertragsgemäße Beschaffenheit, selbst wenn er kein Honorar bekommt. Infolgedessen konnte sich der Statiker, der eine nachträglich beauftragte Konstruktion für ein Fassadenreinigungsgerät zu berechnen hatte und dem dabei ein Fehler unterlaufen war, nicht darauf berufen, dass er wegen fehlender Voraussetzungen ein Honorar für diese Besondere Leistung nicht erhalten habe – so der BGH in seiner Wegweisenden Entscheidung vom 24.10.1996 (BauR 1997 S. 154).

Tipp

Bestehen Sie - auch einem Kollegen gegenüber – auf einer schriftlichen Festlegung des Honorars für Besondere Leistungen und halten diese möglichst zurück, bis sie das richtige Papier in Händen haben. Beachten Sie auch die inhaltlichen Bestimmungen über die Berechnung des Honorars. Hieran hat auch Ihr Vertragspartner ein Interesse, um sich vor späteren Überraschungen zu schützen. Sie finden manchmal einen verständnisvollen Richter – der ein „billiges“ Ergebnis für wichtiger hält als Formvorschriften. Aber bedenken Sie, dass Sie sich auch einmal in der Lage desjenigen befinden können, der einem Kollegen einen Auftrag gegeben hat und plötzlich mit Honoraransprüchen für Besondere Leistungen konfrontiert wird, mit denen er mangels Vereinbarung nicht gerechnet hat.

Aufsatz im März 2006

Generalplanung: Durchreichen von Rechnungen von Subplanern ist gefährlich

Generalplaner leben im Hinblick auf die eigene Honorarsicherung nicht ungefährlich. Sie werden einerseits vom Bauherrn und andererseits vom Subplaner bedrängt. Besonders wenn es um die Honorare des Generalplaners (die sollen aus Sicht des Investors möglichst niedrig liegen) und die Honorare der Subplaner (die sollen aus Sicht der Subplaner möglichst hoch liegen) geht, ist häufig Streit angesagt, weil die dazwischen liegende Spanne für die eigenen (Auftraggeber-) Leistungen des Generalplaners oft falsch kalkuliert und somit zu klein ist. Schon bei kleinsten Abrechnungsproblemen kann es für den Generalplaner unangenehm werden.

Vermeiden Sie Durchreichen von Subplanerrechnungen

In eine besonders schwierige Situation bringen sich Generalplaner ohne Not beim unkontrolliertem „Durchreichen“ von Subplaner-Honorarabrechnungen an den eigenen Auftraggeber (Investor).

Der Fall: Ein Generalplaner hat die Honorarrechnung seines Subplaners einfach an den Investor weitergegeben und um Auszahlung des darin berechneten Honorars gebeten. Der Investor äußert sich nach einigen Wochen gegenüber dem Generalplaner in der Weise, dass er die Honorarrechnung nicht für prüfbar hält. Der Subplaner mahnt nach 3 Monaten die Auszahlung an. Nun reagiert auch der Generalplaner gegenüber seinem Subplaner indem er ihm die fehlende Prüfbarkeit der Honorarrechnung vorhält.

OLG Rostock stellt klar: Durchgereichte Rechnung ist prüfbar

Das Oberlandesgericht Rostock hatte einen solchen Fall mit Urteil vom 20.10.2004 2 U 1/04 zu entscheiden und hat dabei festgestellt, dass ein Generalplaner, der die Rechnung seines Subplaners ohne Weiteres an den Investor (seinen eigenen Auftraggeber) weiterreicht, ist danach mit dem möglichen Einwand der fehlenden

Prüfbarkeit gegenüber seinem Subplaner ausgeschlossen, weil er durch die Annahme und Weiterleitung der Rechnung diese seinerseits als grundsätzlich prüffähig akzeptiert hat. Der Generalplaner gibt durch dieses Verhalten also seinem Subplaner und auch dem Investor zu verstehen, dass er die Rechnung als prüfbar ansieht. Eine einfach durchgereichte Rechnung entfaltet somit eine unangenehme Bindungswirkung des Generalplaners gegenüber seinem Subplaner.

Ergänzend haben die Richter klargestellt, dass außerdem die 2-monatsfrist für den Einwand des Generalplaners ebenfalls abgelaufen war. Das war aber, so die Richter, nicht ausschlaggebend, sondern eben das „Durchreichen“.

Tipp: Es gehört zu den Auftraggeberleistungen eines Generalplaners, die Rechnungen seiner Subplaner zu prüfen, bevor er Sie an den AG weiterleitet. Ist eine Rechnung Ihres Subplaners nicht prüfbar, sollten Sie die Rechnung, auch wenn es zunächst hart anmutet, ihrem Subplaner innerhalb der 2-monatsfrist als unprüfbar (einschl. Begründung) zurückreichen. Ansonsten droht noch mehr Ärger, wie der nachfolgend geschilderte.

Vier Monate nach Rechnungsstellung des Subplaners geht der Investor in Insolvenz. Der Subplaner klagt sein Honorar beim Generalplaner ein. Der Generalplaner hatte beim Investor die nicht prüffähige Rechnung seines Subplaners durchgereicht. Daraufhin erhält er vom Konkursverwalter eine einfache Absage weil der Konkursverwalter fehlende Prüffähigkeit rügt, muss aber seinen Subplaner auszahlen, weil er die Rechnung einfach durch Weiterreichen als prüffähig akzeptiert hat.

Aufsatz im Februar 2006

HOAI gilt ohne Wenn und Aber: Gut für Subplaner, schlecht für Generalplaner

Die Nachfrage nach Generalplanerleistungen steigt parallel mit dem Ertragsrisiko für Generalplaner. Wir hatten über dieses brisante Thema bereits mehrfach berichtet. Nun hat der BGH hier endlich einen Schlusstrich gezogen und die offenen Fragen zur Wirksamkeit der HOAI zwischen Generalplaner und Subplaner beantwortet. Die Entscheidung führt zunächst für den Generalplaner in eine schwierige Situation, zeigt aber auch Möglichkeiten auf, die sich bieten, um dennoch fair agieren zu können. Für die Subplaner wird aber alles einfacher.

Der BGH hat mit einer an Eindeutigkeit kaum zu überbietenden Entscheidung klargestellt, dass die Subplaner im Verhältnis zum Generalplaner generell die HOAI als Grundlage ihrer Honorarermittlungen zugrunde legen dürfen. Dies trifft auch in den Fällen zu in denen im Vertrag ein unter den Mindestsätzen liegendes Honorar (z.B. Zeithonorar für Grundleistungen) vereinbart wurde.

Die Richter des BGH haben in dem entschiedenen Fall (Beschluss vom 10.11.2005, Az.: VII ZR 238/04; Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Urteil des OLG Koblenz vom 07.09.2004 Az.: 3 U 1235/02) u. a. als wesentlich für

die nachträgliche Honoraranpassung angesehen, dass die urspr. abgeschlossene Zeithonorarvereinbarung nicht die Anforderungen an die Schriftform (beide Unterschriften auf einer Urkunde) erfüllte und somit von vornherein ungültig war.

Die Karlsruher Richter haben die oft kontrovers behandelte Frage, ob sich der Generalplaner, der mit dem Investor ebenfalls eine Mindestsatzunterschreitung vereinbart hat, auf die Mindestsatzunterschreitung mit seinem Subplaner einrichten und darauf vertrauen konnte, klipp und klar mit NEIN beantwortet. Denn, so der BGH, der Generalplaner war selbst Bauingenieur und musste aufgrund seiner Fachkenntnisse von Anfang an wissen, dass das mit dem Subplaner vereinbarte Honorar die Mindestsätze unterschreitet und somit im Ernstfall unwirksam ist. Im Klartext: Wem die Unwirksamkeit aufgrund seiner Baufachkenntnisse bekannt sein muss, der kann auch nicht auf die Standfestigkeit einer an sich verordnungswidrigen Regelung vertrauen.

Damit haben die Karlsruher Richter allen Generalplanern praktisch die Möglichkeit genommen mindestsatzunterschreitende Honorarvereinbarungen mit Subplanern zu vereinbaren, was im Sinne der HOAI zu begrüßen ist. Diese Sicherheit für die Subplaner führt im Umkehrschluss zu enormen Risiken für die Generalplaner. Denn es ist davon auszugehen, dass die Generalplaner grundsätzlich Architekten oder Ingenieure sind und damit die HOAI beherrschen müssen und sich damit nicht mehr auf mindestsatzunterschreitende Honorarvereinbarungen stützen können. Die Generalplaner haben ab sofort das Risiko, dass die Subplaner nach Vertragsabschluss, ein korrektes HOAI-Honorar verlangen können, zu tragen.

Die Richter gingen sogar noch weiter, indem Sie ausführten, dass die Vergütungsvereinbarung zwischen Generalplaner und seinem Auftraggeber immer dann auf einer fehlerhaften Kalkulation beruht, wenn der Generalplaner die Mindestsatzunterschreitungen, die er mit dem Subplaner vereinbart hat, durchreicht und in seiner eigenen Vereinbarung mit dem Bauherrn berücksichtigt. Damit wird der Generalplaner in die Pflicht genommen, denn er kann seine alte Ausrede, er könne seinerseits die Mindestsätze beim Investor aufgrund bindender Vereinbarungen nicht durchsetzen, nicht mehr vorbringen, weil er selbst an der Honorarvereinbarung mit dem Bauherrn mitgewirkt bzw. diese anerkannt hat. Ob diese Anerkennung unter Auftragsdruck erfolgte oder nicht, spielt rechtlich keine Rolle. Im Klartext bedeutet das, dass der Generalplaner keine Möglichkeit mehr hat, eine Mindestsatzunterschreitende Honorarvereinbarung mit dem Subplaner zu vereinbaren.

Das bisherige Argument der Generalplaner, dass das nachträgliche Fordern der Mindestsätze durch den Subplaner gegen Treu und Glauben verstößt und deshalb die Zahlung der Mindestsätze nicht zugemutet werden kann, ist zwar im Grunde noch vorhanden, wird aber durch die ebenfalls vom Generalplaner praktizierte bewusste Mindestsatzunterschreitung gegenüber dem Bauherrn überlagert, indem der Generalplaner die Schuld für seine eigene Mindestsatzunterschreitung selbst zu tragen hat. Wie der BGH eindrucksvoll ausführte, verlässt der Generalplaner, der seinerseits mit seinem Auftraggeber ein mindestsatzunterschreitendes Honorar für seine Generalplanerleistungen vereinbart, den Pfad von Treu und Glauben. Und solche Generalplaner hält der BGH nicht für schützenswert.

An dieser Stelle stellt sich sofort die Frage nach der Möglichkeit des

Generalplaners, nachträglich die Mindestsätze einzufordern. Diese Frage hat der BGH in diesem Urteil nicht zu beantworten gehabt. Im vorliegenden Prozess ging es ausschließlich um das Verhältnis des Subplaners zum Generalplaner.

Mit diesem BGH-Beschluss ist auch das bisher als Maßstab geltende Urteil des OLG Nürnberg vom 15.06.2001 (wir berichteten darüber) vom Tisch, welches dem Generalplaner noch erheblich in Schutz nahm, weil er nach Ansicht der Nürnberger Richter nur eine Chance im Wettbewerb habe, wenn er sich seinerseits auf eine Mindestsatzunterschreitung gegenüber dem Auftraggeber einlasse.

Die HOAI geht aus dieser Auseinandersetzung deutlich gestärkt hervor. Die häufig anzutreffende unzureichende Durchsetzbarkeit von Gesetzen, rechtfertigt es eben nicht, auf deren Durchsetzung ganz zu verzichten, wie in der Vergangenheit von HOAI-Gegnern gern verbreitet wurde.

Die Richter des BGH haben damit der Honorarunterschreitung in einem als Meilenstein zu bezeichnenden Urteil eine eindeutige Absage erteilt.

Wie aber kann sich der Generalplaner zukünftig im Einklang mit der HOAI im Wettbewerb verhalten? Diese Frage gewinnt vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung große Bedeutung. Hierzu kann festgestellt werden, dass die Generalplanerleistungen intern zu prüfen sind, ob Synergieeffekte durch besonders gute Koordination erzielbar sind. Die Prüfung und interne Honorarkalkulation kann u. a. auf der Bewertung der jeweiligen Einzelleistungen basieren.

Aufsatz im Januar 2006

Honorar für wiederholte Grundleistungen (Änderungen) jetzt vom BGH bestätigt

Bei vielen Projekten werden Planungsänderungen von bereits fertigen Teilleistungen gefordert. Eine Reihe von Änderungen werden oft mühsam „aufgefangen“ um keinen Streit anzufangen. Aber oft überschreiten die Änderungen die finanziellen Möglichkeiten der Planungsbüros. Begehrt das Planungsbüro Zusatzhonorar, gibt es nicht selten Auseinandersetzungen über die Honorierung von Änderungsplanungen, die in der Vergangenheit oft mit Enttäuschungen endeten. Das wird ab sofort anders. Der Bundesgerichtshof hat jetzt eine klarstellende und praxisgerechte Entscheidung des Oberlandesgerichts Braunschweig vom 11.03.2004 (8 U 17/99) mit Beschluss vom 09.06.2005 (Az.: VII ZR 84/04) durch Nichtannahme der Revision endgültig bestätigt, bei der es um die Honorierung von wiederholten Grundleistungen infolge einer Änderungsanweisung ging.

Damit ist obergerichtlich endgültig der Weg für die ordnungsgemäße Abrechnung von wiederholten Grundleistungen frei gemacht. Was in anderen Branchen üblich ist, setzt sich somit auch bei Architekten und Ingenieuren durch. Die Auftraggeber

haben sich künftig darauf einzurichten, dass mehrfache Leistungen entsprechend mehrfach zu vergüten sind.

Der Fall ist deshalb von großer Bedeutung, weil es hier um eine konkludent also mündlich beauftragte Planungsänderung (wiederholte Grundleistung) ging.

Die Grundregeln des Zusatzhonoraranspruchs

Die Richter haben festgestellt, dass Voraussetzung für die Honorierung einer wiederholten Grundleistung immer ein entsprechender Auftrag ist. Die Beauftragung – und das ist besonders wichtig – kann nach Ansicht der Karlsruher Richter auch konkludent erfolgen. Damit ist eine der schwierigsten Nachweispflichten der Planer der herrschenden Planungspraxis entsprechend angepasst worden. Wichtig ist darüber hinaus, dass die Planungsänderung auf Veranlassung des Auftraggebers erfolgte, es muss ein ausdrücklicher Wille des Auftraggebers an den Planer vorgetragen werden. Drei grundsätzliche Hürden haben die Richter vor der Honorarberechnung gesetzt:

Falls eine Bestimmung der HOAI die Vergütung für eine wiederholte Grundleistung einschränkt oder untersagt, dann geht die HOAI-Regelung vor. Beispielsweise ist die Regelung in §20 HOAI zu nennen, nach der die wiederholte Vorplanung oder Entwurfsplanung nur zu 50% des Honorars nach HOAI vergütet wird. Bei wiederholter Ausführungsplanung oder Ausschreibung (z.B. nach Konkursbedingten Ausscheiden eines Bauunternehmers) greift die Kürzungsregel des §20 aber nicht.

Wenn nur geringfügige Aufwendungen für die Änderung angefallen sind, kann nicht von einer Vergütungspflicht ausgegangen werden. Geringfügig ist zwar ein unklarer Begriff, aber es kann davon ausgegangen werden, dass die Geringfügigkeit bei mittleren Projekten bei spätestens bei 1 Arbeitstag/AK (=8 Arbeitsstunden) überschritten ist. Bei großen Projekten kann diese Grenze ein wenig großzügiger gezogen werden, was aber nichtklar definiert ist.

Im Rahmen der Vorplanung - aber nur dort - sind Alternativen zu berücksichtigen, so dass im zeitlichen Rahmen der Leistungsphase 2 kein Änderungshonorar anfällt. Nach Beendigung der Leistungsphase 2 endet die Phase der Alternativen jedoch.

Bedeutsam wird das Urteil vor dem Hintergrund der häufig von Auftraggebern nachträglich geforderten Alternativlösungen zum Vorentwurf bzw. Entwurf obwohl sich das Projekt bereits in der Ausführungsplanung befindet. Bei Erfüllung der o. g. Voraussetzungen fällt hier nach dem BGH-Beschluss erneutes Honorar an.

Berechnung der Höhe des Änderungshonorars

Nachdem die Grundsätzlichkeiten geklärt sind, stellt sich die zweite wichtige Thematik, die korrekte Berechnung der Höhe des Honorars. Wichtig ist dabei zunächst, dass der bestehende Honoraranspruch auch nachvollziehbar berechnet werden muss, um eine Fälligkeit der Rechnung zu erzielen. Das Honorarberechnungssystem nach der HOAI bzw. die Vertragsvereinbarungen dürfen dabei nicht verlassen werden. Das bedeutet im Klartext, dass z.B. eine Abrechnung von Planungsänderungen nach Zeithonorar nicht prüfbar ist und somit vom AG zurückgewiesen werden kann. Wenden Sie die Grundlagen der HOAI und

ihres Vertrags an, ist die Rechnung prüfbar. In der Praxis treten oft 2 unterschiedliche Fallkonstellationen auf. 1. Änderung eines in sich abgeschlossenen Bauteils. 2. Teiländerung innerhalb eines Objekts. Dazu haben wir folgende Beispiele abgedruckt:

1. Änderung der Planung eines Regenwasserkanals in offenen Graben (einheitliches Objekt)

Es wird ein 240m langer Regenwasserkanal unter einer Verkehrsanlage geplant. Nachdem die Entwurfplanung abgeschlossen war, wird auf Veranlassung des Auftraggebers (nach einer Bürgeranhörung) wird der Kanal, alternativ als offener Graben neben der Straße geplant, um die Einbindung des Grabens in die Umgebung beurteilen zu können. Beide Planungen dürfen nach der aktuellen Rechtsprechung nach HOAI abgerechnet werden. Da der Regenwasserkanal ohnehin getrennt von der Straße (Verkehrsanlage) abzurechnen ist, fällt die Bestimmung der anrechenbaren Kosten für die Planungsänderung nicht schwer. Die Leistungsphasen, die für die Änderung erforderlich waren, beginnen bei Leistungsphase 1, weil es sich um eine grundsätzlich andere Lösung handelt die von Beginn an nochmals zu bearbeiten ist. Zunächst wird somit der Regenwasserkanal abgerechnet und anschließend gesondert der alternativ geplante offene Graben.

2. Änderung der Objektplanung (Teile eines Gebäudes werden umgeplant)

Etwas schwieriger wird es bei der teilweisen Änderung einer Gebäudeplanung. Wird z.B. ein Wohn- und Geschäftshaus zu 30% des Volumens als wiederholte Grundleistung umgeplant (andere Mieter in den Geschäftsräumen), dann gibt es weder objektbezogen definierbare abgrenzbare anrechenbare Kosten des Änderungsumfangs noch kann eine einfache Neuplanung von Beginn der Leistungsphase 1 ohne Weiteres voll angesetzt werden. Hier ist einzelfallbezogen vorzugehen.

Es bleibt die Möglichkeit, die anrechenbaren Kosten des Änderungsumfangs als %-Anteil des Gesamtbauwerks zu ermitteln und diesen Anteil als Änderungshonorar gesondert anzusetzen. Beispiel: Das Gebäude umfasst 9.000 m³ BRI umbauten Raum. Davon werden 3.000 m³ als wiederholte Grundleistung (z.B. nach Erteilung der Baugenehmigung) neu in anderer Form geplant. Dann sind 3/9 des Gesamtvolumens als anrechenbare Kosten für die wiederholten Grundleistungen als anrechenbare Kosten (DIN-Gliederung einhalten) anzusetzen. Bei solch anteiligen Umplanungen sind die entsprechenden Änderungsanteile im Verhältnis zum Gesamtobjekt als Anteil des Gesamthonorars nachvollziehbar darzustellen. Das ist erforderlich, um der Honorardegression Rechnung zu tragen. Würde der Änderungsumfang getrennt dem Änderungshonorar zugrunde gelegt, dann wäre das Honorar nicht verhältnismäßig ermittelt.

Hinzu kommt in einem 2. Schritt, dass vom Planungsbüro im Zuge der Honorarberechnung anzugeben ist, welche Leistungen in den jeweils betroffenen Leistungsphasen aus der Ursprungsplanung übernommen werden können und welche Teilleistungen wiederholt zu erbringen sind. Dazu dienen die in den Ausgaben 01/04- . Abgedruckten Bewertungen (Siemon-Tabellen) für die Leistungen der einzelnen Leistungsphasen. Die neuen Leser finden diese

Bewertungstabellen in der Archiv-CD in den vorgenannten Ausgaben.

Grundsatz: Bei Planungsänderungen, bei denen im Ergebnis trotz Austausch von Planungen keine Änderungen bei den anrechenbaren Kosten stattfinden sind die anrechenbaren Kosten anteilig aus dem vorliegenden Kosten des Änderungsumfanges nachvollziehbar zu ermitteln.

Praxisfragen aus dem Tagesgeschäft effektiv lösen

Tipp: Vielfach sind spätere Planungsänderungen als solche nicht von der Ursprungsplanung abgrenzbar, was die Abrechnung schon im Grundsatz unmöglich macht (Unprüfbarkeit der Rechnung). Manchmal tragen die Pläne noch nicht einmal die Erstellungsdaten oder die Leistungsphasenangabe in der sie erstellt wurden. Damit fällt die Nachweispflicht sehr schwer. Übergeben Sie deshalb die einzelnen Planungsschritte jeweils nach ihrer Abstimmung und Fertigstellung mit einem Kurzbrief dem Auftraggeber. Damit sind die jeweiligen Planungen als fertige Planungsschritte jeweils in sich abgrenzbar und dienen als zuverlässige Grundlage für einen Vergleich mit der späteren Änderungsplanung.

Dafür gibt es kein gesondertes Honorar

Auch bei wiederholten Grundleistungen ist zu beachten, dass das Beseitigen von Planungsfehlern nicht vergütungspflichtig ist. Müssen Sie während der Bauüberwachung noch einmal in die Entwurfsplanung zurückgehen (z.B. eine selbst veranlasste Änderung im Grundrisszuschnitt), dann steht ihnen dafür kein extra-Honorar zu.

Bei öffentlichen Auftraggebern lohnt sich ein Blick in das Kleingedruckte des Vertrags. Oft sind Sicherungsklauseln vereinbart, nach denen jede Änderung des Vertrags der Schriftform bedarf. Dies ist dann zu beachten. Allerdings zeigt sich auch hier ein erfreuliche Entwicklung. Eine ganze Reihe von abgewickelten Fällen zeigt, dass das o. e. Schriftformerfordernis nicht auch auf wiederholte Grundleistungen ausgedehnt werden kann, weil damit der Planungsprozess ständig durch Auseinandersetzungen über Honorarvereinbarungen zu Änderungshonorar unterbrochen wird. Um dies nicht eskalieren zu lassen, wird auch bei öffentl. Auftraggebern nicht mehr durchgehend die Schriftform verlangt.

ausgewählte Positionen stützt, lohnt sich ein Blick auf weitere LV-Positionen, die evtl. eine gegenläufige Wirkung ausüben. Bleibt der Auftragnehmer A nach wie vor wirtschaftlichster Anbieter unter Betrachtung aller Positionen, entsteht kein Schaden für den Auftraggeber.

Hinzu kommt noch eine weitere Begründung der Richter, die allerdings sehr brisant ist. Die Spekulationen der Anbieter, die letztlich zur Schadensersatzforderung führten, sind nur entstanden, weil die Anbieter im Rahmen der Angebotskalkulation feststellten, dass einige Mengenansätze des LV's laut beigelegter Planung gar nicht mit diesen Mengen vorkommen können. Das zu erkennen, ist für erfahrene Kalkulatoren recht einfach. Hier setzten die Richter an. Wären von vornherein in allen Positionen zutreffende Mengenvordersätze eingesetzt worden, die auch von den Anbietern nicht Anlass für Spekulationen waren, so wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit ein völlig anderes Preisgefüge entstanden. Daraus folgt, dass unklar ist, wie das Preisgefüge bei ordnungsgemäßer Ausschreibung ausgesehen hätte. Der Schaden der Höhe nach ist somit nicht nachvollziehbar. Wahrscheinlich wären ohne diese Spekulationsmöglichkeiten dann die Angebotspreise niedriger ausgefallen, da dann der Wettbewerb allein entschieden hätte und nicht die Spekulationspreise.

Das Oberlandesgericht Hamm hat die Ansprüche als unbegründet zurückgewiesen. Der Senat des OLG Hamm hat mit Urteil vom 29.04.2008 - 24 U 99/06 (vor dem BGH zurückgenommene Nichtzulassungsbeschwerde vom 09.10.2008 - VII ZR 142/08) festgestellt, dass nicht mit der hierzu erforderlichen Sicherheit festzustellen ist, dass die unstreitig mangelhafte LV-Erstellung auch einen darauf zurückzuführenden entsprechenden Schaden beim Bauherrn erzeugt hat. Die Richter stellten dazu fest: Bei der Frage der Kausalität eines zum Schadensersatz verpflichtenden Ingenieurbüros für den geltend gemachten Schaden kommt es auf einen Vergleich zwischen der Vermögenslage des Bauherrn, die sich durch den Mangel ergeben hat und der Vermögenslage die sich bei fachgerechter Ausschreibung ergeben hätte, an.

1. Grundsatz: Beide Vermögenslagen sind Gegenüberzustellen (Differenztheorie), aus der Differenz ergibt sich der Schadensersatzanspruch.

2. Grundsatz: Um zu der Feststellung der Schadensursächlichkeit zu gelangen, muss zumindest eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür bestehen, dass sich die Vermögenslage des Bauherrn bei richtiger LV-Erstellung günstiger entwickelt hätte, als die durch die mangelhafte LV-Erstellung geschaffene Vermögenslage.

An beiden Grundsätzen scheiterte der Bauherr. Denn die Richter sind nach dem Studium des LV's zur Erkenntnis gelangt, dass völlig unklar ist, wie denn die Angebotspreise bei ordnungsgemäßer Ausschreibung ausgesehen hätten, da nicht nur an einer, sondern bei 2 LV-Positionen Mengenfehler vorlagen und beide Positionen „gegenläufige“ Auswirkungen auf die Angebotspreise hatten, wenn die tatsächlichen Mengen eingesetzt werden. Außerdem stellten die Richter fest, dass dann, wenn man bei beiden LV-Positionen die zutreffenden Mengen einsetzt, immer noch die Fa. A günstigste sei. Betrachtet man – wie es der Bauherr unsachgemäß tat - lediglich die Position 1.5.7 so wäre der Zweitbieter günstiger gewesen.

Honorar zu kommen, die Eintragung einer Bauhandwerkersicherheitshypothek, um sich so sein Honorar zu sichern. Das OLG Hamburg lehnte dies ab mit der Begründung, dass mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen wurde. Denn so die Hamburger Richter, die Eintragung sei nur möglich, wenn Arbeiten am Grundstück ausgeführt werden. Damit hatte der in Vorleistung getretene Architekt endgültig das Nachsehen.

Einziges Ausweg: Kurzer Abrechnungsintervalle sind Pflicht Nachdem nun auch der letzte Weg, im Zuge der Planung vor Baubeginn sein Honorar zu sichern, verbaut ist, bleibt nur die Möglichkeit das eigene Honorar in kurzen Intervallen abzurechnen. Dazu gibt es keine Alternative.

Zinsberechnung nachvollziehen zu können. Insbesondere die geforderte Nachvollziehbarkeit der Zinsschäden in Bezug auf die Förderfähigen Kosten war schwierig. Im Ergebnis konnte der Bauherr den von ihm behaupteten Zinsschaden nicht konkret darlegen. Das Oberlandesgericht Oldenburg hat mit Urteil vom 20.01.2009 - 12 U 101/08 den geltend gemachten Zinsanspruch abgelehnt. Der Bundesgerichtshof hat dieses Urteil mit Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde rechtskräftig werden lassen (BGH, 10.12.2009 - VII ZR 37/09). Der Bauherr kann seine Planungsbeteiligten durchaus wegen verschuldeter Zusatzkosten (hier: zusätzliche Zinsen) in Anspruch nehmen. Er muss jedoch hohe Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit der Berechnung erfüllen. Werden die laufenden Baukosten aus unterschiedlichen Finanzierungsquellen bedient, ist durch den Bauherrn eine strikte rechnerische Trennung bei der Berechnung und Darlegung (Belege) der Zinsen vorzunehmen.