arge arbeitsgemeinschaft für bau- und immobilienrecht
baurecht

DeutscherAnwaltVerein

Expertentipp April 2015

ARGE Baurecht: Planungsmängel durch Vertragsgestaltung vermeiden

Berlin, 9. April 2015. Nur mangelfreie Bauprojekte sind gute Bauprojekte. Die Mangelfreiheit steht und fällt jedoch mit einer entsprechenden Planung. Die Verantwortung dafür kann der Auftraggeber eines Bauprojektes übernehmen. Er hat aber auch die Möglichkeit, die Planungsverantwortung über die Vertragsgestaltung an andere Beteiligte zu delegieren.

Private Bauherren entscheiden sich häufig für ein Bauträgervertragsmodell oder Generalübernehmerkonzept, wonach der Bauunternehmer die Planung des Gebäudes mitbewerkstelligen muss. Das kann günstiger sein als das sogenannte konventionelle Modell, wonach ein Architekt im Auftrag des Bauherren das Gebäude plant und die Arbeiten der Baufirmen überwacht. Häufig geht dies allerdings mit Abstrichen bei der Projektkontrolle einher, da der Bauherr in der Regel nicht mehr jedes einzelne Planungsdetail kennt.

Bei gewerblichen Bauherren oder öffentlichen Auftraggebern fällt die Zuweisung unterschiedlicher Planungsinhalte nicht ganz so radikal aus. Hier beginnt die Planung häufig unter Beteiligung eines Architekturbüros. Im frühen Planungsstadium kann gemeinsam erörtert werden, ob und in welchem Umfang eine Planungsverantwortung auf Bauunternehmer übertragen werden soll.

Für Investoren kann es sinnvoll sein, vor allem den Entwurf, also die äußere und innere Gestaltung, in Kooperation mit dem Architekturbüro selbst in der Hand zu haben, aber die Ausführungsplanung, also die Planung der technischen Einzelheiten des Bauwerkserrichtung, den bauenden Auftragnehmern zu überlassen beziehungsweise vertraglich zu übertragen. Insbesondere wenn es um spezielle Bauteile wie etwa Glasfassadenkonstruktionen oder sonstige technisch oder physikalisch komplizierte Gewerke geht, kann es sinnvoll sein, sich so das Fachwissen von Spezialfirmen nutzbar zu machen.

Bei öffentlichen Auftraggebern, die an das Vergaberecht gebunden sind, muss dies mit einem klaren Konzept zum Umgang mit Nebenangeboten einhergehen. Dann kann es Aufgabe der beauftragten Architekten und Ingenieure sein, hierzu einen Bewertungskatalog zu entwickeln. Solche Tätigkeiten von Planern sind von dem Grundleistungskonzept der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nicht erfasst. Es stellt sich daher immer die Frage der Vereinbarung zusätzlicher Honoraransprüche. Außerdem kann gemäß § 8 Abs. 3 HOAI ein zu-

sätzlicher Koordinierungsaufwand gesondert vergütet werden, wenn Planungen der Baufirmen durch den Architekten geprüft und vor deren Umsetzung freigegeben werden sollen. Eine solche Kontrolle ist für Bauherren ratsam. Planer sollten selbstverständlich darauf achten, dass die Honorarvereinbarung schriftlich erfolgt.

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein
Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht
Guido Balke
Telefon: 0221 800 471-12
Telefax: 0221 800 471-26
E-Mail: presse@arge-baurecht.com