

# Frankfurter Allgemeine

Freitag, 9. August 2013 - Nr. 183/32 D3

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INCA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

2,20 €

## Mehr Kosten- und Terminalsicherheit für den Bauherrn

Die Beschreibung der Architekten- und Ingenieurleistungen ist endlich im beruflichen Jetzt angekommen und wird die haftungsrechtliche Verantwortlichkeit der Planer nochmals erhöhen (III.)

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Es war lange überfällig. Fast schon antiquiert lasen sich die einzelnen Tätigkeiten, die ein Bauherr zur sachgerechten Erfüllung der Planungs-, Ausschreibungs- und Überwachungspflichten des Architekten erwarten durfte. Mit der Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) spiegelt sich endlich die moderne Leistungserbringung in deren Leistungsbildern und den aufgeführten Teilleistungen wider. Die Ansprüche sind hochgeschraubt, soll doch hiermit dem leidigen Thema der Termin- und Kostenüberschreitung zu Leibe gerückt werden.

Zunächst wird angestrebt, das Wissens- und Informationsgefälle zwischen Planer und Auftraggeber zu nivellieren. Zu diesem Zweck soll der Planer dem Auftraggeber die Leistungsergebnisse bereits bei der Grundlagenermittlung, der Vor- und Entwurfsplanung erläutern, dokumentieren und zusammenfassen – ein wichtiger Schritt, gleichwohl ist es bedauerlich, dass nicht der Begriff „Erörtern“ hinsichtlich der jeweiligen Leistungsergebnisse aus der Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung verwendet worden ist. Denn der Bauherr wird nicht nur interessiert sein, Informationen aufzunehmen, sondern diese auch, unter Berücksichtigung seiner spezifischen Interessen am Projekt, konstruktiv mit dem Planer zu diskutieren. Denn letztendlich – und dies ist der maßgebliche Leitgedanke – sind Ansprüche und Interessen des Bauherrn und die Realisierung seiner Ansprüche maßgeblich für die spätere Bewertung, ob der werkvertraglich geschuldete Erfolg herbeigeführt worden ist.

Zur Vermeidung relevanter Kostenüberschreitungen dient auch das in den Leistungsbildern deutlich aufgenommene Postulat, sich planerseitig konkret und frühzeitig mit den an der Planung des Projektes beteiligten Sonderfachplanern abzustimmen, mithin die Leistungen untereinander zu koordinieren und die Arbeitsergebnisse jeweils zu integrieren.

Den Auswüchsen so mancher Terminverschleppung am Bau und auch im Planungsprozess wird begegnet mit dem bereits in der Vorplanung zu erstellenden Terminplan mit wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufes sowie der in den Planungsprozessen kontinuierlichen Fortschreibung der Terminplanung. Bei sorgfältiger Bearbeitung sind hier Terminablaufstörungen in den einzelnen Planungsabläufen schon frühzeitig festzustellen, so dass gegengesteuert und eine Terminüberschreitung vermieden werden kann, die in aller Regel erhebliche Kosten für den Auftraggeber bedeutet.

So manche schockierende Baukostenüberschreitung, die nicht durch erhöhte

schritt die wirtschaftlichen Interessen des Auftraggebers zu berücksichtigen. Bereits beim Klären der Aufgabenstellung sind planerseitig die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Auftraggebers, die dieser sich für das konkrete Projekt vorstellt, zu erkunden und verbindlich zu klären. Die Überprüfung, ob diese sich möglicherweise auch verändernden wirtschaftlichen Maximen des Auftraggebers in den fortschreitenden Prozessen gewahrt werden, wird zu einem zentralen Leitbild der Leistungsinhalte, verbunden mit einer erhöhten Transparenz für den Auftraggeber, um dies auch entsprechend nachvollziehbar zu machen. Am offenkundigsten wird das Beachten der wirtschaftlichen

gleich derselben mit den vom Planer verpreisten Leistungsverzeichnissen vorzunehmen. Hier werden sich dem Auftraggeber Fragen stellen, wenn die Bieterangebote erheblich von der Verpreisung der Leistungsverzeichnisse durch den Architekten abweichen. Mit diesen Fragestellungen geht jedoch gleichermaßen auch die Möglichkeit einher, noch vor Beauftragung der ausführenden Unternehmer in Form von Planungs- oder auch Ausschreibungsanpassungen das erklärte Baukostenziel zu erreichen. Nicht selten werden dies erforderliche Nachbesserungsleistungen des Planers sein, die selbstverständlich – soweit die werkvertraglichen Voraussetzungen vorliegen – nicht für den Bauherrn besonders vergütungspflichtig sind. Der Haftungsfokus auf den Planer wird sich an dieser Stelle verschärfen. Folglich ist über alle Leistungsphasen ein ständiger – insbesondere auch dokumentierter – Informationsaustausch zwischen dem Planer und dem Bauherrn erforderlich. Und der Planer muss sich darüber im Klaren sein, dass er seinen Aufklärungs-, Hinweis-, Informations- und Überprüfpflichten nachhaltig nachkommen muss, damit der Bauwille in die Lage versetzt wird – in Abwägung aller relevanten Umstände –, auch die jeweils sachgerechte Entscheidung zu treffen.

Zur Vermeidung von Interpretationsdifferenzen hinsichtlich der Frage, inwiefern nun all dies der Planer gegenüber seinem Auftraggeber schuldet, ist – unabhängig davon, dass auch andere Leistungsbilder und damit geschuldete Leistungsinhalte vertraglich definiert werden können – für den Regelfall eine konkretisierende Inbezugnahme auf die in der HOAI aufgeführten Leistungsbilder erforderlich. Sie dient beiden Parteien, um letztendlich auch späterhin abgleichen zu können, ob die jeweiligen geschuldeten Leistungsinhalte – und nicht nur der am Ende stehende finale Erfolg des mangelfreien Entstehens eines Bauobjektes – eingetreten sind und damit das Honorar umfänglich oder eben nur teilweise durch den Planer verdient wurde.

Teil I dieser Serie erschien unter der Überschrift „Neues Honorarrecht für Architekten und Ingenieure“ am 26. Juli, Teil II erschien unter der Überschrift „Das Honorar für Umbauten und Modernisierungen“ am 2. August.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität in Hamburg



„Mehr Kosten- und Terminalsicherheit? Wie du wünschst, Meister...“

Anforderungen des Auftraggebers im dynamischen Planungsprozess verursacht wurde, soll durch eine stärkere Fokussierung des Planers auf die wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn verhindert werden. Von Anbeginn – also von der Grundlagenermittlung aus – wird deutlich, dass die wirtschaftlichen Interessen des Auftraggebers nun auch endgültig in den Leistungsbildern, die in aller Regeln ein Planer zu berücksichtigen haben wird (bei entsprechender Vertragsgestaltung), eine maßgebliche Maxime für die Ausrichtung der Leistungen des Architekten sind. Denn seine Sachwalterstellung gebietet es, über jeden fortlaufenden Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungs-

Auftraggeberausrichtungen in der Vergabephase. Hier ist der Planer verpflichtet, die erstellten Leistungsverzeichnisse nicht nur an die potentiellen Bieter am Markt zu versenden und insoweit Angebote einzuholen, sondern auch eine eigene Bewertung – also Bepreisung – der Leistungsverzeichnisse vorzunehmen. Das sich hieraus ergebende Ergebnis hinsichtlich der voraussichtlichen Baukosten hat sodann der Planer einer Kostenkontrolle, und zwar im Abgleich mit der in der Entwurfsplanung vorgenommenen Kostenberechnung, zu unterziehen. Als weiteres Sicherungselement vor Beauftragung der einzelnen ausführenden Gewerke ist nach Eingang der Bieterangebote ein Ver-