Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Ohne Fachplaner stockt jedes Bauvorhaben

Beim Dachausbau braucht ein Bauherr viel mehr Planer als gedacht. Doch damit steigen auch die Kosten. Dadurch schrumpft manches Bauvorhaben.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Ein Bauherr will das Dachgeschoss an der Hamburger Außenalster ausbauen. Ein Architekt macht sich an die Arbeit. Schon kurz darauf rät dieser dazu, weitere Spezialisten zu beauftragen. Für einen einzubauenden Fahrstuhl, der das Dachgeschoss erschließen sollte, braucht es einen Tragwerksplaner. Da der Bauherr eine hochwertige Ausstattung für den Platz von 250 Quadratmetern unter dem Dach beabsichtigt, macht dies Planungsleistungen für die gesamte technische Gebäudeausrüstung erforderlich. Dazu zählen Heizungstechnik sowie Anlagen für Abwasser, Wasser, Gasanlagen und anderes. Durch erhebliche Anforderungen an den Schallschutz braucht es einen Sonderfachmann für Schallschutz. Für die Aufzugsunterfahrt im Keller des alsternahen Objekts sei ein Baugrundgutachter mit in die Planung einzubeziehen.

Da staunte der Bauherr. Er ging noch davon aus, dass er mit dem gebäudeplanenden, ausschreibenden und bauüberwachenden Architekten alles in einer Hand habe. Weit gefehlt. Damit weiteten sich auch die Honoraransprüche für die Sonderfachplanerleistungen.

Zu Beginn der Planungsleistungen ist es die Pflicht des Architekten, den Bauherrn auf notwendige Fachplaner hinzuweisen. Ein hochwertiger Dachausbau ist komplex. Auch können Architekten in der Regel solche spezifischen Leistungen für die Planung, Ausschreibung und Überwachung nicht leisten, was etwa die technische Gebäudeausrüstung betrifft. Ihre Ausbildung ist darauf nicht ausgerichtet. Allerdings sind sie vertraglich verpflichtet, den Auftraggeber je nach Projekt auf die Notwendigkeit von Sonderfachplanern hinzuweisen. Dieser ist meist gut beraten, sich diesen Empfehlungen anzuschließen. Nur so lassen sich die hohen Anforderungen an eine mangelfreie Ausführung gewährleisten.

Dadurch braucht der Bauherr mehrere Verträge mit Sonderfachplanern. Unter Berücksichtigung der Beratung durch den Gebäudeplaner ist dabei darauf zu achten, welche konkreten Leistungen für die Immobilie notwendig sind und erbracht werden müssen. Das reicht von der technischen Gebäudeausrüstung über das Einholen eines Bodengutachtens bis hin zu brandschutztechnischen Anforderungen. Sind die technischen Anforderungen an das Objekt und deren Ausrüstung hoch, reicht eine qualifizierte Planung des Sonderfachplaners selten aus. Dann sind auch die Fachgewerke auf der Baustelle zu überwachen, die eine technische Gebäudeausrüstung erstellen. Das können Architekten in der Regel nicht übernehmen, weil diese dafür nicht genug Fachwissen haben. Deshalb ist dann der Fachingenieur gefordert.

Dadurch hat der Bauherr nicht nur ein erstrangiges Vertragsverhältnis mit dem gebäudeplanenden Architekten, sondern viele einzelne Verträge mit Sonderfachleuten. Dazu kommen weitere Handwerker auf der Baustelle. Mit Vergaben vieler Einzelgewerke wird das Bauorchester immer größer. Immerhin hat dies der Architekt zu koordinieren und die Leistungen der Sonderfachplaner in die Gebäudeplanung zu integrieren. Doch auch für den Bauherrn kommen erhebliche eigene Mitwirkungspflichten während der Planung, der Ausschreibung und des Baus zu. Das sollte dieser nicht unterschätzen.

Wenn sich der Bauherr die Absprachen vereinfachen will, gibt es Wege, um sich mit weniger Protagonisten vertraglich auszutauschen. Für die gesamten Planungsleistungen kann dies ein Generalplaner übernehmen, der dafür zu beauftragen ist. Meist agieren die Architekten auf diesem Betätigungsfeld. Dann beauftragt der Bauherr nur den Architekten, jedoch mit weiteren Leistungen für Sonderfachplaner wie für die technische Gebäudeausrüstung oder für den Brandschutz. Damit wird die vertragliche Verantwortlichkeit auf den Generalplaner konzentriert. Nur mit diesem muss sich der Bauherr abstimmen. Alles Weitere übernimmt der Generalplaner mit Subplanerverträgen eigenverantwortlich.

IMMOBILIEN-NEWSLETTER

HAUS, HEIM UND HEIZUNG:
Der Immobilien-Newsletter der F.A.Z. blickt auf die wichtigsten Themen für Eigentümer, Mieter und Investoren.
Mit dem QR-Code geht es zur kostenfreien Anmeldung:

Damit konzentriert sich auch die Haftung auf den Generalplaner. Dies ist ein Vorteil für den Bauherrn, wenn es um Auseinandersetzungen bezogen auf Mängelrügen geht. Dadurch muss sich der Bauwillige nicht mit etwaigen Auseinandersetzungen zwischen Planern und Handwerkern befassen. Diese Themen liegen in der Verantwortung des Generalplaners. Risikoreich ist eine solche Konstellation, da der Bauherr nur den Generalplaner auf Mängelhaftungsansprüche und Schadenersatzansprüche bei haftungsrechtlicher Planungsverantwortlichkeit in Anspruch nehmen kann. Gerät dieser in eine wirtschaftliche Schieflage, kann sich diese Konzentration für den Bauherrn als Nachteil ergeben – unabhängig davon, dass regelhaft Berufshaftpflichtversicherungen bestehen.

Noch stärker kann der Bauherr den eigenen Abstimmungsbedarf konzentrieren, wenn dieser zusätzlich zu den Planungsleistungen auch alle Sonderfachplanerleistungen auf einen Vertragspartner konzentriert. Auch kann der Auftraggeber die Gesamtrealisierung an ein Generalunternehmen übergeben und dieses für Planung und Realisierung des Objekts beauftragen. Damit bleibt dem Bauherrn nur ein Vertragspartner. Kommt es nun zu haftungsrechtlichen Auseinandersetzungen wegen Mängeln, ist dies für den Bauherrn erheblich leichter, da es nur einen Verantwortlichen gibt. Allerdings fokussiert sich das Haftungsrisiko dann auch auf lediglich ein Unternehmen. Droht hier die Insolvenz, kann dies erheblich nachteilig für den Bauherrn werden.

Für einen Generalplanervertrag oder einen Generalübernehmervertrag muss der Bauherr jedoch berücksichtigen, dass dies meist die wirtschaftliche Aufwendung erhöht. Die Kosten für den Bau oder Umbau steigen. Das gilt im Vergleich dazu, dass der Bauherr einzeln jeden erforderlichen Planer sowie andere Gewerke und Unternehmen für das maßgebliche Objekt beauftragt. Denn die Haftungskonzentration auf einen wichtigen Vertragspartner lässt in der Regel die Ausgaben steigen, die mit einem Generalplanerzuschlag oder einem Generalübernehmerzuschlag bewertet werden. Wie stark die Mehrvergütungen steigen, hängt von der konjunkturellen Lage ab.

Sowohl Auftragnehmer als auch Auftraggeber wollen sich meist gegen wirtschaftliche Risiken absichern. Als Absicherungsinstrument kann der vorleistungspflichtige Auftragnehmer die Bauhandwerkersicherung nutzen (Paragraph 650f im Bürgerlichen Gesetzbuch BGB). Schon nach dem Vertragsbeginn kann dieser das für voraussichtliche Honorare und Vergütungsansprüche einfordern. Ein Beispiel: Mit voraussichtlichen Planungskosten von 250.000 Euro ist der Auftragnehmer berechtigt, eine entsprechende Sicherheit vom Bauherrn anzufordern. Die Summe beläuft sich auf diesen Betrag plus einem Zuschlag von 10 Prozent. Der Zusatz wäre in diesem Fall 25.000 Euro, wodurch die Gesamthöhe auf 275.000 Euro steigt. Der Bauherr muss das für die Finanzierung des Bauvorhabens berücksichtigen.

Ein solches gesetzliches Sicherungsmittel hat der Bauherr nicht. Daher ist zu vertraglichen Absprachen zu raten. Das kann eine Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Auftragnehmer sein. Diese sichert gerade den Fall einer nicht vollständigen Leistungserbringung des Auftragnehmers und eine etwaige Insolvenz desselben vor der Gesamtfertigstellung mit den beauftragten Leistungen ab.

Den Ausbau des Dachgeschosses in Hamburg hat der Bauherr nicht vollständig aufgegeben. Aufgrund der hohen Honoraranforderungen für die Sonderfachleute hat er lediglich eine kleinere Fläche des Dachgeschosses ausbauen lassen. Das Objekt wurde kleiner, um Kosten zu sparen. Das zeigt, wie wichtig die Informationen vor Durchführung der Planungsmaßnahmen sind. Andernfalls werden die Vorstellungen der Bauherren schnell zu Luftschlössern, die nie gebaut werden.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).