

Häufig werden durch Vereinbarungen im **Vertragsgegenstand des Planervertrags** oder in allgemeinen Vertragsregelungen Leistungsinhalte vereinbart, die sich nicht „spiegelbildlich“ in den gesondert formulierten Honorarvereinbarungen wiederfinden und somit zu **großen Erlösminderungen** führen.

Beispiel einer problematischen Vereinbarung:

„Mit dem in § x dieses Vertrags vereinbarten Pauschal-Honorar sind alle Leistungen, die zur Erteilung der Baugenehmigung erforderlich sind, abgegolten.“

Sind z.B. Brandschutznachweise (Gutachten) zwecks Erteilung einer Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts erforderlich, dann besteht die Gefahr einer Honorarunterdeckung bei Ihnen. Diese besonderen Leistungen sind nach Ansicht des Bauherrn durch die o.e. „Generalklausel“ im vereinbarten Honorar bereits mit enthalten. Brandschutznachweise sind mithin sehr aufwendig und teuer. Die Leistungen werden i.d.R. von bauaufsichtlich anerkannten Sachverständigen erbracht. Haben sie also eine Vertragsklausel, wie oben im blauen Kasten dargestellt, unterschrieben, dann besteht die Gefahr, dass sie sich auf ihre Kosten einen Sub-Planer holen müssen.

Ein anderes, aber nicht so teures Beispiel betrifft im Wohnungsbau den Entwässerungsantrag. Besonders bei Generalplanerverträgen mit **Pauschalhonoraren** in Verbindung mit der o.e. „Beispiel-Klausel“ besteht diese Gefahr.

Die gleiche Problematik trifft bei Klauseln zu, nach denen mit dem vereinbarten Pauschal-Honorar **alle zur ordnungsgemäßen Planung und Überwachung erforderlichen Leistungen** abgegolten sind

Diese allgemein gehaltenen Honorarregelungen decken dann auch die besonderen Leistungen (z.B. örtliche Bewehrungskontrolle des Tragwerkplaners oder Feuerwehrpläne bei großen Objekten, ...) mit ab. Achtung Generalplaner: Rechnet Ihr Sub-Planer besondere Leistungen nach Zeitaufwand ab, verbleibt Unterdeckung bei Ihnen, dem Generalplaner. Achten Sie bei der Vorkalkulation generell darauf, dass

Leistungsvereinbarung = Honorarvereinbarung

einander immer spiegelbildlich gegenüberstehen. Damit vermeiden Sie böse Überraschungen. Diese Problematik trifft bei konventioneller getrennter Auftragsvergabe an Einzelplaner (Pauschal -

Praxis-Hinweis: Die bei Generalplanung zusätzlichen Management- oder Projektsteuerungsleistungen sind dabei ebenfalls von großer Bedeutung. Hierzu folgt in den nächsten Ausgaben ein Leistungsbild inkl. zugehöriger kalkulatorischer Honorarempfehlung. Eine Checkliste der fast immer erforderlichen besonderen Leistungen für Generalplaner folgt ebenso.

Vermeiden Sie Mindestsatzunterschreitung

Die Honorarvorkalkulation ist auch deshalb notwendig, um rechtzeitig vor Vertragsabschluss festzustellen, ob Sie mit dem (Pauschal-) Honorar die Mindestsätze der HOAI nicht unterschreiten. Eine unzulässige Unterschreitung kann für Sie erhebliche Folgen haben. Dazu folgende 2 Beispiele:

1. Auch freundschaftliche Umgangsformen zwischen Auftraggeber (Generalplaner) und Auftragnehmer (Sub-Planer) sind kein Grund für eine Unterschreitung des Mindestsatzes (Urteil des BGH vom 21.8.1997).

2. Der Sub-Planer kann evtl. trotz anderslautender Vereinbarung nachträglich im Rahmen der Abrechnung Honorar nach den Mindestsätzen der HOAI gegenüber dem Generalplaner beanspruchen.