

Der Projektsteuerungsvertrag

(Ergänzung zum Geschäftsbericht für das Jahr 1994, S. 155 ff.)

Verfasser: Karl Georg **Wierer**

In unserem Geschäftsbericht für das Jahr **1994** haben wir einen Vorschlag zur Gestaltung eines Projektsteuerungsvertrages **veröffentlicht**, der sowohl von unseren Mitgliedern als auch von Architekten und Ingenieuren, die sich mit Projektsteuerungsleistungen befassen, positiv aufgenommen wurde.

In der Zwischenzeit hat der Bundesgerichtshof in mehreren Urteilen (vom **08.02.1996**, VII ZR 219/94, BauR **1996**, 412, und vom 10.10.1996, VII ZR 250/94, BauR 1996, 904) seine seit **1969** bestehende Rechtsprechung zur Erstattung des entgangenen Gewinns bei Kündigung von Werkverträgen nach § 649 BGB geändert. Bisher konnte der Auftragnehmer pauschal einen Aufwendungsersatz in Höhe von 40 v.H. der vereinbarten Vergütung in Ansatz bringen. Die Vereinbarung eines solchen Prozentsatzes ohne nähere **Spezifizierung** wurde in dem zuletzt genannten Urteil wegen Verstoßes gegen **das** AGB-Gesetz für nichtig erklärt. Der BGH **verlangt** nun, daß der Auftragnehmer die Höhe der ersparten Aufwendungen im Einzelfall vorträgt und beziffert. Diese Rechtsprechung und weitere Erkenntnisse, die wir bei der Abwicklung von Projektsteuerungsverträgen gewonnen haben, haben uns veranlaßt, den Vertragsvorschlag von **1994** zu ändern und in zwei Teilen zu ergänzen. § 3 (stufen- und abschnittsweise Beauftragung) und § 7 (Honorarermittlung und Nebenkosten) sind aus Gründen der Übersichtlichkeit und leichteren Handhabung nachfolgend insgesamt neu gestaltet.

Wesentliche Inhalte der Neufassung sind

- Wegfall der Option des **Projektsteuerers** auf Übertragung weiterer Leistungen;
- Erweiterung der Kündigungsmöglichkeit; Kündigung jetzt nach § 649 BGB, entgegen Nr. 8.1 AVB nicht mehr nur bei Vorliegen besonderer Gründe;
- Nachweis der ersparten Aufwendungen bei Kündigung des Vertrages nicht in pauschalierter Form, sondern nach der neuen Rechtsprechung des BGH gemäß § 649 BGB;
- übersichtlichere Gestaltung der Honorarvereinbarung;
- Vorschläge zur Berechnung von Zeithonoraren;
- die Interessen der Parteien ausgleichende Vereinbarungen bei Überschreiten der Regelleistungsdauer.

Außerdem erscheint es uns geboten, erneut darauf hinzuweisen, daß die gleichzeitige Beauftragung des mit der Objektplanung **und/oder** der Bauüberwachung beauftragten Architekten und Ingenieurs mit Projektsteuerungsleistungen nicht sachgerecht ist. Wir haben im Rahmen unserer Prüfungs- und Beratungstätigkeit vermehrt festgestellt, daß kommunale Auftraggeber die gegenläufige Aufgabenstellung nicht zutreffend würdigen und dazu neigen, die unbedingt zu trennenden Leistungen in eine Hand zu legen.

Bereits aus der unterschiedlichen Art der Aufgabenstellung ergibt sich, daß der planende und bauleitende Architekt auf keinen Fall auch mit Projektsteuerungsleistungen beauftragt werden darf. Ein wesentlicher Aufgabenbereich des **Projektsteuerers** liegt nämlich darin, die Projektbeteiligten zu koordinieren und zu kontrollieren. **Dies erfaßt selbstverständlich** auch den planenden, ausschreibenden, weitenden und bauüberwachenden Architekten und Ingenieur. Liegen Ausführung und Kontrolle der Ausführung in einer Hand, ist keine Kontrolle gegeben. Dies gilt unabhängig von der Person des jeweiligen Auftragnehmers. Die zusätzliche Vergütung ist in einem derartigen Fall nicht gerechtfertigt. Wie soll **z.B.** ein Auftragnehmer an der Qualität von Planungsleistungen konstruktive Kritik üben, wenn er selbst geplant hat? Wie soll er Vergabevorschläge oder Stellungnahmen zu Nebenangeboten objektiv prüfen und beurteilen, wenn er die entsprechenden Stellungnahmen selbst ausgearbeitet hat? Wie soll er objektiv bei der Regreßverfolgung mitwirken, wenn sich der Regreß aus einer eigenen Pflichtverletzung als wertender und bauleitender Architekt ergibt? Wie soll er Terminabweichungen objektiv beurteilen, wenn er als Bauleiter die Terminabweichungen zu vertreten hat? Wie soll er objektiv Rechnungen des Architekten und eventuelle zusätzliche Vergütungsansprüche des Architekten **prüfen**, wenn er diese Rechnungen bzw. diese Ansprüche selbst gestellt hat? Dies sind nur ganz wenige mögliche Beispiele von Interessenkonflikten.

Sind **Projektsteuerungs-** und Architektenleistungen gemeinsam in Auftrag gegeben, kann es nicht zu dem vom Bauherrn gewünschten Erfolg kommen. Die in der externen **Projektkontrolle liegende** Chance kostensenkender Eingriffe kommt nicht zum Tragen. Der Bauherr erhält **für** das zusätzlich gezahlte Honorar keine adäquate Gegenleistung. Projektsteuerungs- und Architektenleistungen müssen daher von verschiedenen Auftragnehmern ausgeführt werden.

§ 3
Stufen- und abschnittsweise Beauftragung
(Fassung 1996)

3.1 Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer zunächst nur folgende Leistungsphasen aus den in § 4 genannten Leistungen:

- *) 1 Grundlagenermittlung
- *) 1 und 2 Grundlagenermittlung und Vorplanung
- *) 1 bis 3 **Grundlagenermittlung**, Vorplanung und Entwurfsplanung
- *) 1 bis 4 **Grundlagenermittlung**, **Vorplanung**, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung
- *) |

*) Die zu übertragenden Leistungen sind anzukreuzen. Ist nichts angekreuzt, gilt nur die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, ausgenommen eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Parteien bei Vertragsabschluß beweisen.

3.2 Der Auftraggeber beabsichtigt, weitere Leistungsphasen **zu** übertragen; der Auftragnehmer sichert zu, die weiteren Leistungen zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistung nicht mehr als 6 Monate vergangen sind und der Auftraggeber die Übertragung rechtzeitig, d.h. mindestens 4 Wochen vorher, angekündigt hat.

3.3 Die Beauftragung mit weiteren Leistungen steht dem Auftraggeber frei, ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Die Übertragung erfolgt schriftlich.

3.4 Für die weiteren Leistungen gelten die Regelungen dieses Vertrages.

3.5 Der Auftraggeber behält sich vor, die weiteren Leistungen jeweils nur für Abschnitte der Gesamtbaumaßnahme in Auftrag zu geben (abschnittsweise Beauftragung).

3.6 Aus der **stufen-** und abschnittswisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.

3.7 Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen **kann der** Auftragnehmer eine Erhöhung seines Honorars ableiten, soweit § 21 **HOAI** dies bestimmt.

3.8 Wird eine in Auftrag gegebene Leistung nicht oder nur in Teilen weitergeführt, so hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen. Für übertragene, aber noch nicht erbrachte Leistungen gilt § 649 BGB.

§ 7
Honorarermittlung und Nebenkosten
(Fassung 1996)

7.1 Honorar für die Grundleistungen:

7.1.1 **Für die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 nach §§ 4.1 und 4.2**

7.1.1.1 wird das Grundhonorar mit _____ v.H. zuzüglich **MwSt** der anrechenbaren Kosten der Kostengruppen 1.4, 2.2, 3 bis 7 nach **DIN 276** Ausgabe 1981 (ohne Projektsteuerungskosten, Nebenkosten der Planungsbeteiligten, MwSt) auf der Grundlage der vom Projektsteuerer überprüften Kostenberechnung ermittelt.

oder:

7.1.1.2 wird folgende Pauschale vereinbart _____ **DM** zuzüglich MwSt.

7.1.2 **Für die Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 9 nach § 4.3**

7.1.2.1 wird das Grundhonorar wie bei § 7.1.1.1 ermittelt. Die in der Kostenberechnung angesetzten Kosten werden jedoch fortgeschrieben

- um einen in der Zeit zwischen Abgabe der Kostenberechnung und dem Baubeginn eingetretenen Baupreisindex, soweit die beiden Zeitpunkte mehr als 1 Jahr auseinander liegen. Der Index wird ermittelt nach dem vom Bayerischen Statistischen Landesamt für gemischt genutzte Gebäude bekannt gegebenen Index oder nachfolgendem Index _____,
- um die Kosten für nach Abgabe der Kostenberechnung bekannt gewordene Bauhermwünsche,
- um die Kosten für technisch notwendige **Maßnahmen**, die trotz gewissenhafter Erfüllung der Aufgaben der Leistungsphasen 1 bis 4 nicht vorhersehbar waren.

oder:

7.1.2.2 wird eine Pauschale in gleicher Weise wie bei § 7.1.1.2 vereinbart. Sie wird anteilig erhöht in den in § 7.1.2 genannten Fällen.

7.1.3 Das Honorar **für** die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gliedert sich wie folgt auf:

	v.H.-Satz	oder	Pauschale des Honorars nach 7.1.1:
Grundlagenermittlung	___ v.H.		_____ DM
Vorplanung	___ v.H.		_____ DM
Entwurfsplanung	___ v.H.		_____ DM
Genehmigungsplanung	___ v.H.		_____ DM
Summe (7.1.1.1 bzw. 7.1.1.2)	___ v.H.		_____ DM
	v.H.-Satz	oder	Pauschale des Honorars nach 7.1.2:
Ausführungsplanung	___ v.H.		_____ DM
Vorbereitung der Vergabe	___ v.H.		_____ DM
Mitwirkung bei der Vergabe	___ v.H.		_____ DM
Objektüberwachung	___ v.H.		_____ DM
Objektbetreuung/Dokumentation	___ v.H.		_____ DM
Summe (7.1.2.1 bzw. 7.1.2.2)	___ v.H.		_____ DM
Gesamtsumme	___ v.H.		_____ DM

7.2 Honorar für zusätzliche Leistungen

7.2.1 Ein **Honorar für zusätzliche** Leistungen kann **der** Auftragnehmer **nur** dann beanspruchen, wenn diese Leistungen über das zur ordnungsgemäßen und vollständigen Erbringung der vertraglichen Leistungen angemessene Maß hinausgehen und einen nicht unwesentlichen **Arbeits-** und Zeitaufwand verursachen. **Vor** Leistungsbeginn ist eine schriftliche Vereinbarung über den Leistungsumfang und die Vergütung zu treffen.

7.2.2 Für die Vergütung nach Zeitaufwand gelten folgende Stundensätze nach **HOAI**:

- für **Inhaber**, Projektleiter _____ DM
- für Mitarbeiter (Ingenieure) _____ DM
- für Mitarbeiter (techn. Mitarbeiter) _____ DM

Die Nachweise über den Zeitaufwand sind dem Auftraggeber zeitnah, mindestens monatlich zur Prüfung vorzulegen.

Der Auftraggeber ist im voraus über die anstehenden Leistungen und den zu erwartenden Zeitaufwand zu unterrichten. Er entscheidet im Einzelfall schriftlich, ob und welche Leistungen er in Anspruch nimmt.

7.3 Nebenkosten

7.3.1 Die Kosten für Post- und Fernmeldegebühren, EDV-Kosten, Kosten für Lichtpausen und Vervielfältigungen sowie Fahrt- und Reisekosten werden mit _____ v.H. des Nettohonorars nach § 7.1 vergütet.

7.3.2 Sonstige auftragsbezogene Fahrt- und Reisekosten für Reisen außerhalb des Bereichs zwischen Bürositz und Baustelle (z.B. für Besichtigungsfahrten, Firmenkontrollen) werden nach vorheriger Genehmigung durch den Auftraggeber auf Nachweis erstattet. Für diesen Fall wird die Abrechnung nach dem Bayerischen Reisekostengesetz vereinbart.

7.4 Umbauzuschlag

Ein Umbauzuschlag ist in dem Honorar nach § 7.1 bereits berücksichtigt.

7.5 Regelleistungsdauer

7.5.1 Der Vergütung nach § 7.1 liegen die in § 6 vereinbarten Fristen und Termine als Regelleistungsdauer zugrunde.

7.5.2 Wird die Regelleistungsdauer einer Leistungsphase um mehr als 10 v.H. überschritten aus Gründen, die keine der Vertragsparteien zu vertreten hat (z.B. wegen Bauverzögerung oder -stillstand durch Projektgegner, Konkurs von **Baufirmen**; nicht dagegen bei projektbezogenen Wünschen des Bauherrn oder technisch **notwendigen**, nicht vorhersehbaren Leistungen für das Bauwerk, soweit diese zu einer Erhöhung der anrechenbaren Kosten führen), so können die über diesen Zeitpunkt hinausgehenden zeitabhängigen Leistungen (Aufwendungen) pauschal mit 60 v.H. des durchschnittlichen **Monatshonorars der jeweiligen Leistungsphase** berechnet werden. Dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer steht es frei, gegebenenfalls durch ein entsprechendes Gutachten auf eigene Kosten nachzuweisen, daß der Ansatz von 60 v.H. nicht dem Wert der erbrachten Leistungen im Verhältnis zum sonst vereinbarten Projektsteuerungshonorar entspricht. Geschuldet wird dann der nachgewiesene Wert. Die Vereinbarung des Pauschalsatzes von 60 v.H. gilt nur für eine Zeitverzögerung bis maximal 30 v.H. der betroffenen Leistungsphase. Dauert die Verzögerung länger, ist über eine Honoraranpassung auf der Grundlage des vereinbarten Honorars neu zu verhandeln. Während des Verhandlungszeitraums ist eine Arbeitseinstellung - abgesehen von gesetzlichen Möglichkeiten - unzulässig. Das Honorar für Leistungsphasen, die auf eine verzögerte Leistungsphase folgen, bleibt unverändert, außer es liegt inzwischen eine von keiner der Parteien zu vertretende Gesamtverzögerung von mindestens 6 Monaten vor. Der Auftragnehmer hat dann Anspruch auf den ihm durch die Zeitverzögerung entstandenen nachgewiesenen Mehraufwand. Unbeschadet der vorstehenden Regelungen bleibt es dem Auftraggeber unbenommen, den Vertrag nach § 649 zu kündigen.