

# Vertragsbuch Privates Baurecht

Roquette / Schweiger

3., vollständig überarbeitete Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-70868-8  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**cherheitseinbehalt durch Stellung einer selbstschuldnerischen unbefristeten unwiderruflichen Bürgschaft abzulösen.**

5. Der Auftragnehmer hat seine Rechnungen auf nachstehende Adresse auszuschriften und an diese Adresse zu senden: .....
6. Abschlags- und Honorarschlusszahlungen können bargeldlos auf folgendes Konto des Auftragnehmers geleistet werden: IBAN: ....., BIC: .....

**§ 13 Allgemeine Pflichten des Auftraggebers**

1. Der Auftraggeber fördert die Planung und Durchführung des Bauvorhabens und wird anstehende Entscheidungen innerhalb angemessener Zeit treffen. Der Auftraggeber wird die notwendigen Sonderfachleute nach Beratung durch den Auftragnehmer beauftragen. **102f.**
2. Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll der Auftraggeber den am Bau Beteiligten Weisungen nur im Benehmen mit dem Auftragnehmer erteilen, soweit nicht Gefahr in Verzug ist.
3. Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer sämtliche das Bauvorhaben betreffende Rechnungen, soweit diese vom Auftragnehmer für die Vertragserfüllung, insbesondere für die Erstellung der prüffähigen Honorarrechnungen benötigt werden.
4. Der Auftraggeber verpflichtet sich nach entsprechender Beratung durch den Auftragnehmer die Leistungen der ausführenden Unternehmen abzunehmen, sobald die Voraussetzungen hierzu vorliegen.

**§ 14 Abnahme**

1. Der Auftraggeber nimmt die Vertragsleistung ab, sobald der Auftragnehmer sie insgesamt vertragsgemäß erbracht hat. Die Abnahme erfolgt förmlich. **104ff.**
2. Auf Verlangen des Auftragnehmers kann eine Teilabnahme in folgenden zwei Konstellationen erfolgen:
  - a) Bei beauftragter Vollarchitektur nach vollständiger und ordnungsgemäßer Erbringung der Leistungsphase 8 HOAI für die bis dahin erbrachten Teilleistungen.
  - b) Wenn nach vollständiger und ordnungsgemäßer Erbringung einer Leistungsstufe der Auftraggeber die nächste Leistungsstufe innerhalb des in § 3 Ziff. 7e) S. 1 dieses Vertrags vereinbarten Zeitraums nicht abgerufen hat, jedoch beide Parteien davon ausgehen, dass der Abruf demnächst erfolgen wird.

Ein Anspruch auf weitere Teilabnahmen einzelner Teile der Vertragsleistung besteht nicht; § 650s BGB bleibt unberührt.

**§ 15 Rechte des Auftraggebers bei Mängeln und Pflichtverletzungen; Verjährung**

1. Die Leistungen des Auftragnehmers sind mangelhaft, wenn sie nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entsprechen. Planungsleistungen sind insbesondere dann mangelhaft, wenn sie nicht als Grundlage der Bauausführung **110ff.**

geeignet sind. Leistungen der Bauüberwachung sind insbesondere dann mangelhaft, wenn das Bauwerk selbst nicht vertragsgemäß errichtet ist und dieser Mangel zugleich auf einer Pflichtverletzung des Auftragnehmers beruht. Ist das Bauwerk vertragsgerecht entstanden, so kann ein Mangel vorliegen, wenn der Auftragnehmer unbedingt geschuldete Leistungen nicht vollständig erbracht hat.

2. Ist die Leistung des Auftragnehmers mangelhaft, hat der Auftraggeber – auch vor Abnahme der Leistungen – folgende Rechte:
  - a) Der Auftraggeber kann Nacherfüllung verlangen. Er hat dem Auftragnehmer binnen angemessener Frist Gelegenheit zu geben, die Leistungen, insbesondere Pläne oder sonstige gegenständliche Leistungsergebnisse, vertragsgemäß herzustellen.
  - b) Der Auftraggeber kann wegen eines Mangels der Leistung den Mangel erst dann selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn die dem Auftragnehmer gesetzte Frist zur Nacherfüllung fruchtlos verstrichen ist und der Auftragnehmer die Nacherfüllung nicht zu Recht verweigert. Gleiches gilt für die Minderung. Der Rücktritt ist ausgeschlossen. Die Kündigungsregelungen bleiben unberührt. Abweichend von vorstehendem Satz 1 hat der Auftraggeber ein sofortiges Beseitigungsrecht, wenn der Auftragnehmer die Mangelbeseitigung ernsthaft und endgültig verweigert oder wenn Gefahr in Verzug ist.
3. Erwächst dem Auftraggeber aus einer vom Auftragnehmer zu vertretenden Pflichtverletzung ein Schaden, so hat der Auftragnehmer diesen Schaden nach den gesetzlichen Vorschriften zu ersetzen. Es gelten aber die folgenden Einschränkungen:
  - a) Für Schäden am Bauwerk ist die Haftung des Auftragnehmers dem Grunde nach auf den unmittelbar damit zusammenhängenden Schaden begrenzt. Für sonstige Schäden, die nicht aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit beruhen, haftet der Auftragnehmer überdies nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.
  - b) Die Haftung für vorstehende Schäden ist der Höhe nach begrenzt auf die nach Maßgabe von § 10 dieses Vertrages geschlossene Haftpflichtversicherung. Für Schäden, die nicht versicherbar sind, haftet der Auftragnehmer nur bis zur Höhe der zwischen den Parteien vereinbarten Vergütung.
4. Der Auftraggeber ist nach Maßgabe des Folgenden verpflichtet, Ansprüche gegen den Auftragnehmer nachrangig geltend zu machen:
  - a) Beruhen die Ansprüche des Auftraggebers auf einem Überwachungsfehler des Auftragnehmers und zugleich auf einem Mangel der Leistung eines ausführenden Unternehmens, ist der Auftraggeber zunächst verpflichtet, das ausführende Unternehmen in Anspruch zu nehmen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber alle zur Durchsetzung eventueller Rechte erforderlichen Informationen zu geben und ihm bei der Rechtsverfolgung behilflich zu sein.
  - b) Bestehen Ansprüche des Auftraggebers gegen solche Subplaner, die der Auftraggeber bestimmt hat, ist der Auftraggeber insoweit verpflichtet, diese zunächst in Anspruch zu nehmen. Der Auftragnehmer tritt dem Auftraggeber erfüllungshalber seine Ansprüche gegen diese Subplaner ab.

5. **Soweit die Rechte des Auftraggebers bei Mängeln und Pflichtverletzungen im Folgenden nicht geregelt sind**, bestimmen sie sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere steht dem Auftragnehmer nach § 650t BGB im Falle einer gesamtschuldnerischen Haftung mit einem ausführenden Unternehmen ein Leistungsverweigerungsrecht zu, sofern der Auftraggeber dem ausführenden Unternehmen noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat.
6. **Für die Verjährung der Ansprüche gelten die gesetzlichen Regelungen.**

#### § 16 Haftpflichtversicherung

1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. **121 ff.**  
Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen  
für Personenschäden EUR .....  
für sonstige Schäden EUR .....  
betragen und in jedem Versicherungsjahr ..... -fach zur Verfügung stehen.
2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Versicherung bis zum Ablauf seiner Verjährungsfrist für Mängelansprüche aufrecht zu erhalten.
3. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers den Versicherungsschutz im vereinbarten Umfang nachzuweisen. Weist der Auftragnehmer den Versicherungsschutz nicht innerhalb von zwei Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber nach, ist der Auftraggeber zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt.

#### § 17 Beendigung des Vertrages, Kündigung

1. **Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit ohne Angabe von Gründen oder aus wichtigem Grund ganz oder teilweise in der Weise beenden, dass er bereits abgerufene Leistungen kündigt oder künftige, noch nicht abgerufene Leistungen nicht abrufft (Beendigung).** **124 ff.** Daneben sind der Auftragnehmer und der Auftraggeber zur Kündigung des Vertrags nur aus wichtigem Grunde berechtigt (§ 648a BGB).
2. **Beendet der Auftraggeber den Vertrag und realisiert der Auftraggeber das Bauvorhaben ganz oder teilweise mit anderen Planern, hat der Auftragnehmer Anspruch auf Vergütung nach Maßgabe des Folgenden:**  
Vertragsgemäß erbrachte Leistungen werden nach Maßgabe dieses Vertrages vergütet. Wenn und soweit die folgenden Bauabschnitte realisiert werden, hat der Auftragnehmer für die noch nicht erbrachten Leistungen Anspruch auf das jeweils vertraglich geschuldete Honorar wie folgt:  
– Bauabschnitt 1 ..... Prozent,  
– Bauabschnitt 2 ..... Prozent.
3. **Beendet der Auftraggeber den Vertrag und nimmt er ganz oder teilweise Abstand von dem Bauvorhaben, hat der Auftragnehmer Anspruch auf Vergütung nach Maßgabe des Folgenden:**  
a) **Vertragsgemäß erbrachte Leistungen werden nach Maßgabe dieses Vertrages vergütet.**

- b) Für noch nicht erbrachte Leistungen erhält der Auftragnehmer Honorar nach Maßgabe von § 648 BGB, wenn diese Leistungen vor Beendigung bereits beauftragt wurden.
4. Beendet der Auftraggeber den Vertrag aus wichtigem Grund, hat der Auftragnehmer Anspruch auf Vergütung der bis dahin vertragsgemäß erbrachten Leistungen. Er hat keinen Anspruch auf Vergütung für nicht erbrachte Leistungen. Es bleibt dem Auftraggeber unbenommen, Rechte wegen Mängeln oder Pflichtverletzungen geltend zu machen.
  5. Kündigt der Auftragnehmer aus wichtigem Grund, so werden die bis dahin vertragsgemäß und abnahmefähig geleisteten Arbeiten vergütet. Der Auftragnehmer erhält darüber hinaus für noch nicht erbrachte Leistungen die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, die pauschal mit 80 Prozent bestimmt werden, sofern der Auftraggeber nicht höhere ersparte Aufwendungen nachweisen kann. Es bleibt dem Auftragnehmer unbenommen, Rechte wegen Pflichtverletzungen geltend zu machen.
  6. Beendigung und Kündigung (§ 650h BGB) bedürfen der Schriftform. Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund sind die maßgeblichen tatsächlichen Umstände darzulegen. Erfolgt dies trotz schriftlicher Mahnung nicht innerhalb einer zu setzenden angemessenen Frist, sind sie unwirksam.
  7. Ist der Vertrag beendet bzw. gekündigt, haben beide Parteien seine Abwicklung nach Möglichkeit zu fördern. Dem Interesse einer Partei an Maßnahmen zur Beweissicherung haben sie Rechnung zu tragen und die nötigen Auskünfte zu erteilen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet seine Arbeiten abzuschließen und deren bisherigen Ergebnisse auf eine Weise zu ordnen, die eine Übernahme und Fortführung der Vertragsleistung durch einen Dritten ohne unangemessene Schwierigkeiten möglich macht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die zur Fortsetzung der Arbeiten erforderlichen Unterlagen unverzüglich an den Auftraggeber herauszugeben. **Diese Unterlagen werden Eigentum des Auftraggebers. Diese Unterlagen sind in herkömmlicher, üblicher Form und zusätzlich – soweit mit EDV erarbeitet – auf Datenträgern zu übergeben.** Der Auftragnehmer kann daran ein Zurückbehaltungsrecht ausüben. Der Auftraggeber kann die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes durch Sicherheitsleistung in Höhe des Betrages abwenden, den der Auftragnehmer für die noch nicht vergüteten Leistungen des Auftragnehmers fordert. Der Auftragnehmer ist dem Auftraggeber zum Ersatz des ihm entstehenden Schadens verpflichtet, der ihm durch diese Forderung entsteht, wenn und soweit sich später herausstellt, dass die Honorarforderung des Auftragnehmers zu hoch war. Im Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages – gleich aus welchem Grund – hat. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die zur Fortsetzung der Arbeiten erforderlichen Unterlagen unverzüglich an den Auftraggeber herauszugeben.

**Zur Feststellung des Leistungsstandes wird auf § 648a IV BGB verwiesen; dieser findet auf alle Fälle der Beendigung und Kündigung des Vertrages Anwendung.**

#### § 18 Urheberrechte und Schutzrechte Dritter

- 130f. 1. Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber das ausschließliche, unwiderrufliche und unbeschränkte Recht ein, Planungen und Unterlagen (in verkörperter wie in

elektronischer Form) sowie sämtliche sonstigen Leistungen, die der Auftragnehmer bei der Ausführung der Vertragsleistung für das Bauvorhaben erbringt, ganz oder teilweise ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu nutzen, zu ändern und zu verwerten. Dies gilt insbesondere auch bei einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrags. Das eingeräumte Recht kann vom Auftraggeber auf Dritte übertragen werden und umfasst insbesondere die Befugnis zur Änderung, Nutzung oder Verwertung des nach den Plänen des Auftragnehmers errichteten Bauwerks sowie zu seiner Veröffentlichung und der Unterlagen oder Modellen unter Namensangabe des Auftragnehmers oder eines von ihm beauftragten Subunternehmer.

2. Soweit der Auftragnehmer die Ausführung der Vertragsleistung oder Teile davon auf Subunternehmer überträgt, garantiert er dem Auftraggeber auch an ihren urheberrechtlich geschützten Leistungen das uneingeschränkte Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrecht und zwar auch für den Fall vorzeitiger Vertragsbeendigung. § 18 Ziff. 1 dieses Vertrages gilt entsprechend.
3. Die Urheberpersönlichkeitsrechte des Auftragnehmers und seiner Subunternehmer bleiben durch die Übertragung von Nutzungs-, Verwertungs- und Änderungsrechten unberührt.
4. Der Auftragnehmer garantiert, dass alle Leistungen, die er oder seine Subunternehmer im Rahmen dieses Vertrags erbringen, frei von Rechten Dritter sind und stellt den Auftraggeber von möglichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder sonstigen Rechten frei.
5. Mit dem vereinbarten Honorar sind sämtliche Ansprüche des Auftragnehmers im Zusammenhang mit der Übertragung der Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an für das Bauvorhaben erstellten Unterlagen und erbrachten Leistungen abgegolten.

#### § 19 Sicherungshypothek

Macht der Auftragnehmer den Anspruch aus § 650e BGB geltend, kann der Auftraggeber – anstelle der Einräumung einer Sicherungshypothek oder Vormerkung – wahlweise auch Sicherheit durch Stellung einer Bankbürgschaft leisten. Eine etwa bereits zugunsten des Auftragnehmers eingetragene Vormerkung oder Sicherungshypothek kann der Auftraggeber jederzeit durch Bankbürgschaft ablösen.

132 f.

#### § 20 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Auf die in § 4 Ziff. 2 und 4 dieses Vertrages vereinbarte Textform wird hingewiesen. Im Übrigen ist aus Beweisgründen für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags die Schriftform zu wählen.
2. Es gilt deutsches Recht.
3. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist im kaufmännischen Geschäftsverkehr: .....

134 f.

Ort, den .....

.....

Auftraggeber

Ort, den .....

.....

Auftragnehmer

## 2. Kommentierung des Vertragsmusters

**Schrifttum:** *Auer*, Der Generalplaner, DAB 1999, 310; *Gsell*, Anmerkung zu BGH vom 13.2.2003, ZfR 2003, 1036; *Kehrberg*, Die Vergütung des Generalplaners, BauR 2001, 1824; *Messerschmidt*, Neue HOAI – Neue Probleme, Kritische Anmerkungen zur 6. HOAI-Novelle 2009, NZBau 2009, 568; *Motzke*, Zusatzhonorare und Honoraränderungen – Überlegungen zu einem Honorar-Nachtragsmanagement des Architekten, NZBau 2010, 137; *Portz*, Addition verschiedener Planungsleistungen zur Wertermittlung, NZBau 2017, 408; *Rast*, Geltung der HOAI in allen Schuldverhältnissen?, NZBau 2017, 451; *Roquette/Bescher*, Yes we can!, Zu den Anforderungen an eine konkrete bauablaufbezogene Darstellung, BauR 2018, 422; *Sangenstedt*, Honorarminderung bei Nichterbringung von Teilleistungen in HOAI-Verträgen, NJW 2005, 639; *Wenner*, Der Generalplaner – Phänomen und Probleme, 1998.

### Übersicht

	Rn.
Einleitung .....	1–10
§ 1 Gegenstand des Vertrages, Planungsziel .....	11–23
§ 2 Grundlagen des Vertrages .....	12–23
1. Allgemeines .....	13
2. Beschaffenheitsvereinbarung .....	14–17
3. Termine und Kosten .....	18–19
4. Zielfindungsphase .....	20
5. Grundlagen des Vertrages .....	21
6. Schnittstellenabgrenzung .....	22–23
§ 3 Leistungsumfang .....	24–38
1. Allgemeines .....	25
2. Verträge mit Subplanern .....	26
3. Systematik der Leistungsbeschreibung .....	27–29
4. Definition und Abgrenzung der Leistungen .....	30–34
5. Einsatz eines Generalunternehmers .....	35
6. Baustellenverordnung .....	36
7. Stufenweise Beauftragung .....	37–38
§ 4 Änderung des Vertrages und Vergütungsanpassung .....	39–49
§ 5 Vertragstermine .....	50–54
§ 6 Freigabe .....	55–56
§ 7 Verbindliches Budget, Kosten .....	57–64
§ 8 Ausführung der Leistung .....	65–72
§ 9 Projektteam .....	73–74
§ 10 Subplaner .....	75–79
§ 11 Honorar .....	80–93
1. Allgemeines .....	81
2. Pauschalhonorare .....	82
3. Honorarkürzung .....	83–84
4. Bonus- und Malus-Honorar .....	85–87
5. Generalplanerzuschlag .....	88–90
6. Zeithonorar und Nebenkosten .....	91–92
§ 12 Abrechnung und Zahlung; Sicherheitsleistung .....	93–101
1. Abschlagszahlung .....	94
2. Sicherheitsleistung und -einbehalt .....	95–96
3. Harmonisierung mit Subplanerverträgen .....	97–101
§ 13 Allgemeine Pflichten des Auftraggebers .....	102–103
§ 14 Abnahme .....	104–109
§ 15 Rechte des Auftraggebers bei Mängeln und Pflichtverletzungen; Ver- jähung .....	110–120
1. Allgemeines .....	112–113

	Rn.
2. Haftung der Subplaner .....	114–116
3. Haftungsbeschränkungen .....	117
4. Beseitigungsrecht .....	118–120
§ 16 Haftpflichtversicherung .....	121–123
§ 17 Beendigung des Vertrages, Kündigung .....	124–129
§ 18 Urheberrechte und Schutzrechte Dritter .....	130–131
§ 19 Sicherungshypothek .....	132–133
§ 20 Schlussbestimmungen .....	134–135

### Einleitung

Der Generalplanervertrag basiert auf dem Muster des Architektenvertrages 1  
(→ B.II Rn. 14 ff.) und ergänzt dieses um Generalplaner-spezifische Bestimmungen  
sowie um Regelungen, die typischerweise bei Generalplanvertragsverhältnissen An-  
wendung finden (vgl. hierzu → Rn. 5 ff.). Nachfolgend werden überwiegend die vor-  
genannten Ergänzungen kommentiert; im Übrigen ist auf die Kommentierung zu  
den entsprechenden Regelungen aus dem Architektenvertrag zu verweisen (→ B.II  
Rn. 1 ff.).

Der **Generalplaner** ist aus der Baupraxis nicht mehr hinwegzudenken. Auftragge- 2  
ber, zumal international agierende Investoren und Projektentwickler, ziehen sich zu-  
nehmend von ihren originären Bauherrenaufgaben zurück und bündeln den gesamt-  
en Projektablauf in einer Hand. Ein Trend zur zunehmenden Rationalisierung des  
Baugeschehens ist unverkennbar. Er bringt **neue Organisationsformen** hervor. Das  
herkömmliche Berufsbild und Selbstverständnis der Architekten und der Fachinge-  
nieure wandelt sich. Architekten sehen sich nicht mehr als Vermittler von architek-  
tonischen Entwürfen, sondern als Garanten für einen kosten- und termingerechten,  
möglichst mangelfreien Bau einschließlich allumfassender Beratung (*Auer* S. 83)  
und übernehmen dabei zunehmend auch Projektmanagement- und Projektsteue-  
rungsleistungen.

Die **klassische Teilung** der Architektenleistungen in 8 bzw. 9 Leistungsphasen und 3  
verschiedene Fachplanungsleistungen weicht einer parallelen Planung in maximal  
drei Abschnitten (Entwurf- und Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und  
Bauüberwachung). Sie trägt damit den knappen Ressourcen Geld und Zeit eher  
Rechnung. Dabei wird von den Planern zunehmend die Lösung von Aufgaben ver-  
langt, die im Grunde Bauherrenleistungen sind, wie etwa die Berücksichtigung des  
Bedarfs und des Budgets (OLG Düsseldorf BauR 2004, 1024).

Der Bauherr sieht seinen **Vorteil** darin, dass er es nur mit einem Vertragspartner, 4  
nämlich dem Generalplaner, zu tun hat. Es werden Lücken in der Ausschreibung  
vermieden. Streit um die Verantwortlichkeit einzelner Baubeteiligter kann nicht ent-  
stehen. Die Koordination der Fachplaner übernimmt der Generalplaner. Dies bedeu-  
tet ein erheblich erhöhtes **Risiko für den Generalplaner**. Der Generalplaner steht  
dem Bauherrn für die Leistungen seiner Subplaner wie für eigene Leistungen ein.  
Der Generalplaner trägt das Insolvenzrisiko der Subplaner. Er muss gegebenenfalls  
Zahlungen an die Subplaner leisten, bevor er seinerseits Geld vom Auftraggeber er-  
halten hat. Er hat Schnittstellen zu definieren und Verantwortlichkeiten zu verteilen,  
obwohl er häufig die fachliche Tätigkeit der Subplaner im Einzelnen mangels eige-  
ner Fachkenntnis nicht recht beurteilen kann.



- 5 Die HOAI kennt den **Begriff des Generalplaners** nicht. Zum Teil wird unter Generalplanung die schlichte Zusammenfassung der in der HOAI aufgeführten (maßgeblichen) Leistungsbilder verstanden. Die Generalplanung der hier behandelten Art geht darüber hinaus. Sie erfasst auch übergreifende Koordinations- und Steuerungstätigkeiten, die zumindest Teilbereiche der Projektsteuerung umfassen (vgl. zu den Ausprägungen der Projektsteuerung → B.IV Rn. 3). Der Begriff Generalplaner bezieht sich dabei auch weniger auf die Person als solche, sondern vielmehr auf dessen Aufgabe, nämlich ein – meist größeres – Bauwerk projektumfassend zu planen und errichten zu lassen. Dies beginnt bei der Bedarfsplanung („Leistungsphase 0“), geht über Ideen, Ziele, Strukturen, das Programm und den Entwurf hinaus hin zur Bauabwicklung und -organisation, zur Gestaltung der Einrichtung und zur Begleitung nach Übergabe des Gebäudes an den Nutzer bei der Gebäudebewirtschaftung. Strenge Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen sind dabei ebenso wichtig wie die Beachtung technischer Erfordernisse.
- 6 Die treffendste **Definition** hat *Locher* wie folgt formuliert: Generalplaner ist ein Planer, dem der Auftraggeber alle oder zumindest den wesentlichen Teil der für eine Baumaßnahme erforderlichen Leistungen hinsichtlich Planung, Koordinierung, Organisation, Beratung und Überwachung mit der Maßgabe übertragen hat, dass dieser berechtigt ist, Leistungen durch Subplaner erbringen zu lassen (*Wirth/Locher* Rn. 380).
- 7 Dabei gibt es keinen einheitlichen **Typus des Generalplaners** oder eine typische Struktur des Generalplanervertrages. Vielmehr erfolgt sein Einsatz in ganz unterschiedlichen Formen. Oft weiß der Bauherr zu Beginn eines Projektes noch nicht, welche Erfordernisse sich im Einzelnen ergeben. Ausgangsüberlegungen werden mit einem beim Bauherrn beschäftigten Planungsteam angestellt. Der Entwurf wird im Wettbewerb ermittelt und preisgekrönt. Erst im Zuge der fortschreitenden Überlegungen und der Auswahl der an der Planung Beteiligten wird klarer, ob der mit der Entwurfsplanung betraute Architekt auch die Generalplanung übernimmt oder ob sich ein Generalplaner dessen Planung ebenso wie die Planung anderer Fachplaner zu eigen zu machen hat. Der Generalplaner hat dann sämtliche Planungsleistungen allein in seinem Büro oder zusammen mit einem Partner in Form einer **Generalplaner-ARGE** zu erbringen. Die Generalplaner-ARGE ihrerseits wird Planungsaufträge ganz oder teilweise an dritte Subplaner vergeben.
- 8 Der Bauherr mag auch erwägen, die Generalplanungsleistungen nur bis zum Beginn der Bauleistungen zu vergeben und anschließend dem Generalplaner einen „**Generalüberwacher**“ (*Heiermann/Franke/Knipp/Knipp* S. 354) zur Seite stellen, der den Generalplaner seinerseits auf diese Weise kontrolliert. Genauso denkbar ist, dass der Generalplaner – allein oder in Form einer Generalplaner-ARGE – mit den von ihm beauftragten Subplanern eine sogenannte **Innen-ARGE** als Innen-Konsortium bildet, wenn er es ist, der – wie in der Praxis nicht unüblich – den Kontakt zu den Fachplanern herstellt und diese an das Projekt heranzuführt.
- 9 Ausgangspunkt für den hier im Folgenden zu kommentierenden Generalplanervertrag ist ein **Bauvorhaben eines international tätigen Projektentwicklers** auf einem Areal, auf dem ein Hotel- und Bürogebäude mit anliegender Einkaufspassage in zwei Bauabschnitten errichtet werden soll. Der Entwurf ist von einem Architekten preisgekrönt worden. Die Planung erfolgt darauf aufbauend in zwei Abschnitten, nämlich der Genehmigungsplanungsphase und der Ausführungsplanungsphase. Daran schließt sich die Realisierung des Bauvorhabens, bestehend aus