



KOSTENMANAGEMENT DES ARCHITEKTEN/ INGENIEURS

Martina Köppe und Frank Steeger

Die zunehmende Übung, Baukostenobergrenzen als Beschaffensvereinbarung in Ingenieur¹- und Architekten¹verträge aufzunehmen, ist Anlass für diesen Artikel, der über die Folgen solcher Vereinbarungen aufklärt und Wege aufzeigt, mit solchen Vereinbarungen umzugehen.

Das so genannte Kostenmanagement gehört zu den zentralen Aufgaben von Anfang der Planung bis zu ihrem

Ende. Die Rechtssprechung hat die Planung der Kosten und deren Fortschreibung in die Hände des Planers gelegt. Es ist der Sachkunde des Planers zu verdanken, ein Bauvorhaben nach den Vorstellungen und dem Budget des Bauherrn zu realisieren.

Das Kostenmanagement ist immer weiter in den Mittelpunkt des Interesses gerückt. Eine Planung, die an den

Leistungsphase	Grundleistung gemäß HOAI	Kostenmanagement
Grundlagenermittlung	Klären der Aufgabenstellung	Zur Aufgabenstellung gehören auch die finanziellen Rahmenbedingungen. Wird ein Kostenrahmen vom Bauherrn nicht genannt, dann muss der Planer ihn bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung erfragen ⁶
Vorplanung	Kostenschätzung	Überschlägige Ermittlung der Gesamtkosten der zu planenden Baumaßnahme. Für Hochbauten hat die Ermittlung zwingend nach DIN 276 zu erfolgen.
Entwurfsplanung	Kostenberechnung, Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung	Angenäherte Ermittlung der Gesamtkosten der zu planenden Baumaßnahme. Für Hochbauten hat die Ermittlung zwingend nach DIN 276 zu erfolgen. Meist Grundlage für die Finanzierung. Schriftlicher Kostenvergleich mit Erläuterungen bei Abweichungen, Kontrolle von Kosten-
Genehmigungsplanung		Kostenkontrolle bei Planungsänderungen/-ergänzungen im Zuge der Genehmigungsplanung
Ausführungsplanung		Kostenkontrolle bei Planungsänderungen/-ergänzungen
Vorbereitung der Vergabe		Kostenkontrolle bei Planungsänderungen/-ergänzungen
Mitwirkung bei der Vergabe	Kostenanschlag, Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlags mit der Kostenberechnung	Genaue Ermittlung der tatsächlich zu erwartenden Kosten. Für Hochbauten hat die Ermittlung zwingend nach DIN 276 zu erfolgen, Schriftlicher Kostenvergleich mit Erläuterungen bei Abweichungen, Kontrolle von Kostenlimits
Objektüberwachung/ Bauoberleitung	Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen und dem Kostenanschlag	Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten. Schriftliche Kostenkontrolle als fortlaufende Überwachung durch Vergleich der Soll- und Ist-Kosten sowie mit Kostenlimits

finanziellen Möglichkeiten des Bauherrn vorbei geht, wird bereits deshalb als mangelhaft betrachtet.² Die Kontrolle der Kosten gehört damit zu den wesentlichen Aufgaben des Planers. Mit seiner Entscheidung vom 24.06.2004 hat der Bundesgerichtshof keinen Zweifel daran gelassen, dass die Kostenfortschreibung zu den zentralen Aufgaben des Planers gehört, gleich neben der Umsetzung des Willens des Bauherrn und der Überwachung der Qualität.³ Mit der Folgeentscheidung vom 11.11.2004 bekräftigte der BGH nochmals die Verpflichtung des Planers, den Bauherrn neben einer mangelfreien Kostenermittlung auch hinsichtlich der Baukosten zu beraten.⁴

Unter Kostenmanagement versteht man die planerische Leistung des Planers auf dem Gebiet der „Kosten“. Eine solche Leistung ist klar zu trennen von Projektsteuerungsaufgaben, die lediglich Aufgaben des Bauherrn erfüllt.⁵

Kostenmanagement kann sich an verschiedenen Stellen des Planungsstadiums und in verschiedenen juristischen Ausformungen ergeben. Der folgende Aufsatz wird aufzeigen, an welchen Stellen Kostenmanagement zum einen erforderlich und darüber hinaus auch zu beachten ist. Dabei wird deutlich werden, dass Kostenmanagement im ureigensten Interesse des Planers erfolgt da es für den Planer unmittelbare vergütungstechnische und haftungstechnische Konsequenzen nach sich zieht, wird der wirtschaftlichen Rahmen der Baumaßnahmen verlassen.

I. Kosten in der Planung

Passagen zur Kostenermittlung und Kostenüberwachung finden sich in der HOAI nur sporadisch. Doch selbst wenn es auf den ersten Blick nicht so aussieht, Kosten spielen in jeder Phase der Planung eine wichtige Rolle, die sehr ernst zu nehmen ist.

Das Kostenmanagement hat sehr sorgfältig und stets schriftlich zu erfolgen. Prinzipiell gilt, dass der Planer dem Bauherrn gegenüber aktiv seiner Beratungspflicht nachzukommen hat.

II. Vertragliches Kostenmanagement

Die Verpflichtung zur Kostenplanung nebst Kostenfortschreibung kann den Planer in unterschiedlicher Weise treffen. Es handelt sich dabei um eine originäre vertragliche Verpflichtung des Planers bei der Erfüllung seines werkvertraglich geschuldeten Planungserfolges. Diese Leistung ist selbst dann geschuldet, wenn der Vertrag dazu keine eindeutige Vorgabe trifft. Vertragliche Verpflichtungen gibt es aber in verschieden starken Ausprägungen. Die von einem Planer immer geschuldete Ver-

pflichtung zur Kostenplanung kann durch vertragliche Vereinbarung noch einmal deutlich verschärft werden. Von der Möglichkeit, die diesbezüglichen Verpflichtungen durch vertragliche Vereinbarungen zum Leistungsumfang zu reduzieren, wird in der Praxis eigentlich nie Gebrauch gemacht.

1. Übliche Beschaffenheit der Planung

Kostenermittlungen und Kostenfortschreibung dürfen als „übliche Leistungen“ gemäß § 633 Abs.2 Satz 2 Nr.2 BGB betrachtet werden. Sie sind daher auch dann vertraglich geschuldet, wenn es keine Vereinbarung dazu gibt.

Die Auseinandersetzung des Planers mit den Kosten beginnt bereits in einem frühen Stadium, nämlich im Rahmen der Grundlagenermittlung. In diesem Rahmen ist er verpflichtet, den wirtschaftlichen Rahmen für ein Bauvorhaben abzustecken⁷. Es ist nicht ausreichend, lediglich festzustellen, welche Wünsche der Bauherr hat. Es stellt eine Anforderung an das kaufmännische und planerische Geschick des Planers dar, gerade nach den Möglichkeiten seines Auftraggebers ein Objekt zu planen. Der Planer ist jederzeit verpflichtet, die vom Bauherrn vorgegebenen Planungsziele zu verwirklichen. Das gilt selbstredend auch bei einer Reduzierung des Etats.⁸ Eine Planung kann schon bereits deshalb als mangelhaft bezeichnet werden, wenn sie die wirtschaftlichen Möglichkeiten eines Auftraggebers außer Acht lässt.

Eine an den wirtschaftlichen Gegebenheiten des Auftraggebers orientierte Planung hat vollständig zu sein. Dazu gehört es, bereits im Rahmen der Kostenschätzung sämtliche Kostenpositionen vollständig zu berücksichtigen. Die oft gehörte Auffassung, Kostenüberschreitungen könnten grundsätzlich mit so genannten Toleranzrahmen umgangen werden, ist gefährlich und falsch. Es liegt auf der Hand, dass sich niemand auf nicht vorhersehbare Planungsrisiken berufen kann, wenn der Fehler bereits im Grundsätzlichen liegt. Ein solch grundsätzlicher Fehler liegt vor, wenn notwendige Planungsschritte oder Kostengruppen bereits nicht berücksichtigt wurden.⁹ Für solche Planungsfehler kann es keinen Toleranzrahmen geben.

Was die Rechtsprechung zu den Toleranzgrenzen meint, ist das bautechnisch nicht beherrschbare und vorhersehbare Risiko, das sich z. B. durch konjunkturelle Preisänderungen oder Mengen- und Massenmehrungen ergibt. Ein solcher Toleranzrahmen ist generell nicht statisch zu betrachten, auch wenn dies häufig propagiert wird.¹⁰ Grundsätzlich wird der Toleranzrahmen mit Fortschritt des Planungsstadiums immer geringer und mit Fortschreiten der Planung kann auch ein höheres Maß an Präzision vom Planer verlangt werden.¹¹

Natürlich ist auch dies nicht statisch zu betrachten, da auch begründbare Ausreißer in einem späteren Planungsstadium denkbar sind. So können z. B. die zuletzt aufgetretenen erheblichen Erhöhungen bei den Stahlpreisen einem Planer nicht angelastet werden und es kann diesem nicht abverlangt werden, die Weltmarktpreise für Stahl zu prognostizieren.

Ebenso wenig kann es natürlich dem Planer angelastet werden, wenn sich Baukosten deshalb erhöhen, weil der Bauherr Zusätzliches in der Ausführung oder an Ausstattungsstandards und Qualitäten verlangt, die in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen waren. Doch auch hier ist Vorsicht geboten. Während bei einem professionellen Bauherren erwartet werden kann, dass dieser die damit verbundenen Baukostensteigerungen auch erkennt, sollte bei einem privaten Bauherren immer ein Hinweis auf die Kostenerhöhung erfolgen, um eine grundsätzliche Haftungslage zu vermeiden.¹² Rechtfertigen diese Zusatzwünsche die Kostensteigerung, so kann dem Planer gleichwohl ein Sorgfaltspflichtverstoß zur Last gelegt werden. Auch wenn die Parteien keinen verbindlichen Kostenrahmen vereinbart haben, gehört es zu den laufenden Pflichten des Planers, eine stetige Kostenkontrolle vorzunehmen und den Bauherrn über jede Änderung zu informieren. Dadurch soll der Bauherr in die Lage versetzt werden, jederzeit die Kosten zu überblicken und auf Änderungen reagieren zu können.¹³

Das Haftungsrisiko an dieser Stelle ist durchaus überschaubar, da nach gängiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Schaden nur selten zu begründen sein wird. Ein solcher Schaden errechnet sich aus der Vermögenslage des Bauherrn vor dem Sorgfaltspflichtverstoß und der Vermögenslage danach.¹⁴ Schadenersatzansprüche stehen dem Bauherrn nur dort zu, wo sich die Mehrkosten nicht im Bauvorhaben und in einer Wertsteigerung des Objekts niedergeschlagen haben.¹⁵ Dies soll sogar dort gelten, wo der Bauherr das Gebäude verkaufen muss, weil er die Kosten für das Bauvorhaben nicht mehr tragen kann.¹⁶

Ein tatsächlicher Schaden lässt sich also nur dann belegen, wenn sich im Substanzwert die erhöhten Baukosten nicht wiederfinden. Da sich die erhöhten Baukosten allerdings im Regelfall im erhöhten Wert des Bauobjekts wiederfinden, ist ein Schaden für den Bauherrn oft nur schwerlich zu begründen. Allenfalls die erhöhten Kosten der ergänzenden Finanzierung werden im Regelfall einen Schaden darstellen. Diese Kosten sind nicht zu unterschätzen, zumal sie durch die Haftpflichtversicherer des Planers im Regelfall nicht übernommen werden. Hier ist also Vorsicht geboten. Der Planer schuldet in jeder Planungsphase eine fehlerfreie Kostenermittlung.

2. Beschaffenheitsvereinbarung

Grundsätzlich schuldet der Planer also eine Leistung, die für die gewöhnliche Verwendung geeignet ist und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann. Ohne weitere Vereinbarung schuldet der Planer eine fehlerfreie Kostenermittlung und die dazugehörige Beratung.

Durch das Einfügen einer so genannten vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung bei Vertragsabschluss können jedoch weitere Ziele zum Vertragsinhalt erhoben werden. So können beispielsweise auch Kostengrenzen zum Gegenstand des werkvertraglichen Erfolgs gemacht werden. § 633 Abs.2 Satz 1 BGB stellt es den Vertragsparteien ausdrücklich frei, eine Beschaffenheit zu vereinbaren.

2.1 Vereinbarung einer Beschaffenheit

Voraussetzung dafür ist allerdings eine gesonderte Vereinbarung. Die einseitige Vorstellung des Bauherrn über die Kosten ist nicht maßgeblich. Das folgt daraus, dass die immer geschuldete Kostenkontrolle und eine zusätzliche schuldrechtliche Vereinbarung nicht ein und dieselbe Sache sein können.

Ein Rückschluss von einer Kostenangabe als Grundlage einer Honorarvereinbarung auf eine vertragliche Fixierung dieser Kosten als Obergrenze ist nicht zulässig.¹⁷ Ebenso wenig reicht die Angabe der voraussichtlichen Baukosten in einer ersten Kostenschätzung oder im Bauantrag.¹⁸ Anderes gilt erst recht nicht für die später – nach Vertragsschluss – folgenden Kostenermittlungen.¹⁹ Damit wird keine Vereinbarung geschlossen, aus der der Wille erkennbar wird, dass die Höhe der Baukosten einzuhalten ist.

Wenn der Bauherr jedoch eindeutig darauf verweist, er habe nur eine Summe in bestimmter Höhe zur Verfügung und erklärt, damit müsse das Bauvorhaben verwirklicht werden, soll eine Bausummenvereinbarung vorliegen.²⁰

Noch nicht diskutiert sind Baukostenermittlungen, die nach HU-Bau oder anderen Kostenermittlungsverfahren bestimmt werden. In diesen Verfahren werden die Kosten aus haushaltsrechtlichen Gründen erst ermittelt. Damit ist zwangsläufig eine Budgetierung verbunden. Es müssen aber Zweifel angemeldet werden, ob das bereits ausreicht, um von einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung auszugehen. Zunächst wird die Leistung erst im Rahmen der Leistungsphase 3 erbracht und im Regelfall nicht bei Vertragsschluss. Selbst wenn eine Planung auf Grundlage der HU-Bau ausgeführt wird, ist damit nicht auszuschließen, dass nachträglich

Gelder bewilligt werden können, soweit Kostenerhöhungen eintreten. Sinn und Zweck der Erstellung der HUBau ist die haushaltsrechtliche Festlegung eines Kostenrahmens, nicht eine endgültige Festlegung.

Als Konsequenz hierzu findet sich in dem aktuellen Regelwerk der Senatsbauverwaltung unter 2.8.11 eine ausdrückliche Bausummenbeschaffensvereinbarung, in der es heißt:

Der AN hat den in 2.3.1 vorgegebenen Kostenrahmen für den in 1 des Vertrages beschriebenen Vertragsgegenstand mit den fachlich Beteiligten einzuhalten. Diese Baukostenobergrenze gilt für beide Vertragsparteien als Beschaffensvereinbarung. Der AN ist daher verpflichtet, seine Leistungen so zu erbringen, dass die Baumaßnahme für EUR errichtet werden kann.

Die Missachtung einer solchen Kostengrenze hat völlig andere Konsequenzen als das zunächst geschilderte Vorbeiplanen an den wirtschaftlichen Vorgaben des Auftraggebers. Es handelt sich nicht mehr lediglich um einen vertraglichen Verstoß im Rahmen der vertraglich übernommenen Sorgfaltspflichtverletzungen, sondern um das Nichterreichen des vertraglichen vereinbarten Leistungsziels. **Bereits die geringste Abweichung führt zur Mangelhaftigkeit des Werks. Es kommt nicht darauf an, ob der Planer eine Ursache für die Baukostenüberschreitung gesetzt hat oder ihn gar ein Verschulden trifft.**

Wird das werkvertragliche Leistungsziel nicht erreicht, kann der Auftraggeber unter Fristsetzung ein Zurückführen der Planung auf die vereinbarte Kostengrenze verlangen. Erreicht das der Planer binnen der gesetzten Frist nicht, ist das Werk mangelhaft. Dann kann der Auftraggeber verschiedene Konsequenzen ziehen.

- Aufgrund des Mangels kann der Bauherr den Vertrag kündigen.²¹ Wird der Vertrag gekündigt, kann der Auftraggeber entscheiden, ob er die bereits erbrachten planerischen Leistungen entgegen nehmen will. Geschuldet ist der einheitliche werkvertragliche Erfolg durch die vollständige, mangelfreie Errichtung des Werkes. Ist an den Kosten vorbeigeplant worden, kann die Planung im Regelfall nicht verwendet werden und die Verwendung dem Auftraggeber nur nach Treu und Glauben zugemutet werden. Dem Auftraggeber wird nicht abverlangt werden können, teurer zu bauen, als es seine Finanzierungsmöglichkeiten zulassen. In der Konsequenz wird der Auftraggeber daher die Planung nicht verwenden. Verwendet er die Planung nicht und ist der werkvertragliche Erfolg also

nicht vollumfänglich erreicht, steht dem vorleistungspflichtigen Architekt ein Werklohn nicht zu. Dies führt dazu, dass sämtliche Vorräuszahlungen, die bis dato geleistet wurden, wieder zurückverlangt werden können.²²

- Im günstigsten Falle verwendet der Bauherr die bis dahin erbrachten Leistungen. Für erbrachte Leistung kann eine Vergütung verlangt werden. Die zuvor dargestellte Rechtssprechung führt jedoch dazu, dass aufgrund der Beschaffensvereinbarung lediglich nach den vereinbarten Kosten abgerechnet werden darf.²³ Die darüber hinaus gehenden, erhöhten Baukosten, können nicht als Bemessungsgrundlage/ als anrechenbare Kosten für das Honorar zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus wird nach der aktuellen Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes zu Teilleistungserfolgen im Regelfall eine Kürzung der Vorphundertätze hingenommen werden müssen.²⁴

Es ist also eindeutig, dass ein Verstoß gegen die durch Beschaffensvereinbarung vereinbarten Kosten zu erheblichen Nachteilen führt.

2.2 Umgang mit Beschaffensvereinbarungen

Lässt sich der Auftraggeber nicht von einer Beschaffensvereinbarung abbringen, muss die Vereinbarung sorgfältig ausgearbeitet sein.

- Vor Abschluss des Vertrages ist es zunächst wichtig, eine eindeutige vertragliche Formulierung herbeizuführen. Die vereinbarte Baukostenobergrenze muss klar definiert sein: welche Kostengruppen sind in der benannten Summe enthalten, sind diese einschließlich oder ausschließlich Umsatzsteuer.

Zum Zweck der Definition der Baukostenobergrenze konnte die Baukammer Berlin bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Einführung folgende Fußnote in den Vertragsmustern erreichen:

„Vor Vertragsabschluss sind mit dem AN die über das Bedarfsprogramm (...) hinausgehenden Grundlagen für die Bestimmung der Baukostenobergrenze schriftlich festzulegen. Erforderlichenfalls sind für einen späteren Zeitpunkt ergänzende Änderungen vorzubehalten.“

Vergewissern Sie sich, dass diese Festlegungen getroffen werden.

- Vor Unterzeichnung sollte der Planer auf Grundlage seiner Erfahrung und von Daten vergleichbarer Bauvorhaben prüfen, dass die Einhaltung der Baukostenobergrenze machbar und plausibel ist.

Wenn möglich, sollte die Baukostenobergrenze erst