Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Architekten müssen Baukostengrenzen einhalten

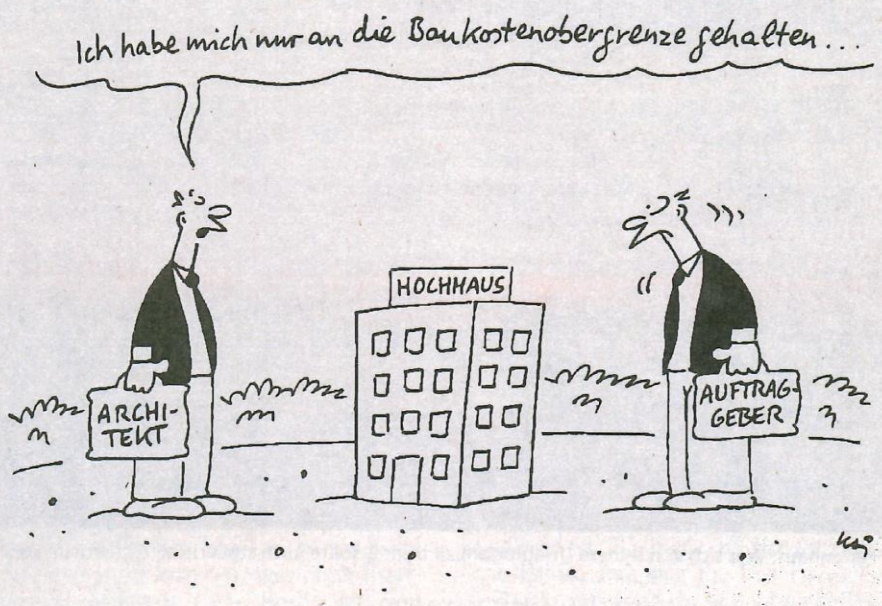
Der Bundesgerichtshof hat es klargestellt: Werden die Baukosten überschritten, drohen den Planern Honorareinbußen und Klagen auf Schadenersatz.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 5. September. Die Hamburger Elbphilharmonie, die Neuausrichtung des Stuttgarter Hauptbahnhofs und das leidvolle BER-Flughafen-Berlin-Brandenburg-Thema sind markante Projekte, die weder pünktlich noch in den postulierten Baukostenobergrenzen, mit denen die Bauherren an den Projektstart gegangen sind, realisiert wurden oder werden – sämtlich keine Ruhmesblätter. Dies insbesondere auch deshalb nicht, da erst jüngst der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe bestätigt hat, dass die bei Bauaufgaben des Bundes verwendeten Vertragsregelungen, die Baukostenobergrenzen vorgeben und zur privatautonomen Vereinbarung zwischen Planern und Auftraggebern geworden sind, rechtswirksam sind. Sie halten auch einer Inhaltskontrolle nach den Regelungen zur Überprüfung Allgemeiner Geschäftsbedingungen stand (BGH, Urteil vom 11. Juli 2019, Az. VII ZR 266/17).

Nicht nur im öffentlichen Auftragswesen, sondern nahezu bei jedem Planungsprojekt steht die Kostensicherheit berechtigterweise für den Bauherrn im Vordergrund. Seit Jahrzehnten hat sich dies auch in der Rechtsprechung über die Architektenhaftung niedergeschlagen. Muss sich doch der Planer frühzeitig Erkenntnisse verschaffen, mit welchem wirtschaftlich prägenden Interesse der Bauherr das Planungs- und tatsächlich realisierte Objekt hergestellt wissen will. Ein Verstoß hiergegen führt zu haftungsrelevanten Folgen, also Schadenersatzansprüchen des Bauherrn gegenüber dem Planer. Der Versuch, dies darüber hinaus auch dokumentierend vertraglich zu vereinbaren, bildet sich im begründeten Architektenvertrag ab. Zugegebenermaßen ist dies für die Architekten ein schwieriges Unterfangen, insbesondere dann, wenn bereits sehr frühzeitig zum Beginn der Vertragsbeziehungen Baukostenobergrenzen bauherrenseitig bestimmt und durch vertragliche Vereinbarungen begründet durch die Architekten akzeptiert werden. Die Freude über den geschlossenen Vertrag schwindet zumeist zügig, wenn die Diskussionen über das Überschreiten der Baukostenobergrenzen beginnen.

Zu bewerten hatten die Karlsruher Richter eine kompliziert klingende Vertragsklausel, die gerade bezogen auf die Gebäudeplanung vorsieht: „Die Baukosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von … Euro brutto/Euro netto nicht überschreiten. Die genannten Kosten umfassen die Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276-1:2008-12, soweit diese Kostengruppen in der ES-Bau/KVm-Bau/HU-Bau/AA-Bau erfasst sind. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass diese Kostenobergrenze eingehalten wird." Der Angriff der freien Architekten gegen diese Klausel scheiterte in drei Instanzen. Maßgeblich wiesen die Richter darauf hin, dass es sich hierbei nicht um eine Regelung handele, die einer Rechtsvorschrift gleichkomme und in den Abgleich mit anderen rechtlichen Bestimmungen zu nehmen sei; es handele sich vielmehr um eine bloße Leistungsbeschreibung. Es bestünden gerade keine Bedenken dahingehend, privatautonom Vereinbarungen von Baukostenobergrenzen in Architektenverträgen zu begründen. Denn mit derartigen Regelungen geschehe nichts anderes, als die Leistungspflichten der Planer zu bestimmen. Rechtlich bedeutet dies – orientiert am Werkvertragsrecht –, dass es sich um eine Beschaffenheitsvereinbarung handelt. Nach dem neuen Architektenvertragsrecht wird die vertragstypische Pflicht des Planers dahingehend beschrieben, dass er verpflichtet ist, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Welche Ziele dies sind, betrifft jedoch die privatautonome Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien.



Konkret also geht es auch um eine Vereinbarung darüber, welche Kosten insgesamt die Bauherrenseite aufzuwenden beabsichtigt, um das Projekt zu realisieren. Damit wird die Hauptleistungspflicht des Planers konkretisiert. Hiernach hat er seine Planungs-, Ausschreibungs- und Überwachungstätigkeiten auszurichten. Zutreffenderweise haben die Architektenrechtler beim BGH ebenso herausdestilliert, dass eine so geartete Klausel hinsichtlich der Bestimmung der Baukostenobergrenze nichts anderes darstelle als das, was das Gesetz ohnehin vorgebe. Denn der Gesetzgeber definiert einen Mangel am Architektenwerk unter anderem dann, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit nicht aufweist. Dass zu dieser Beschaffenheit auch die vereinbarten und definierten Kosten eines Projektes gehören, steht außer Frage.

Werden folglich die vereinbarten Baukostenobergrenzen eingehalten, ist das Architektenwerk mangelfrei. Liegen Abweichungen vor, die auf eine unzureichende Architektenleistung zurückzuführen sind, ist das geschuldete Architektenwerk mangelhaft, und Schadenersatzansprüche – wenn auch zumeist nur aufwendig durchsetzungsfähig gegenüber dem Architekten – werden bauherrenseitig ausgelöst. Nun ist den Planern zuzugestehen, dass gerade sehr frühzeitig definierte Baukostenobergrenzen bereits deshalb problematisch sind, weil eine Vielzahl von maßgeblichen Randparametern, die den Planungs-, Ausschreibungs- und Objektüberwachungsprozess betreffen, nicht mit der notwendigen Gewissheit festgestellt werden können. So berechtigt das Bauherreninteresse am Einhalten einer vorgegebenen Baukostenobergrenze ist, muss sich hierauf jedoch auch im Zuge der Vertragsabwicklung jeder Planer einstellen. Bereits zu Beginn des Begründens des Vertrages gehört hierzu – um hier das Risiko einzudämmen – höchstspezifiziert aufzulisten, was das Objekt bezogen auf die Nutzung, Bauqualitäten und überhaupt die gesamt geschuldete Leistung ausmacht. Nur so besteht die Möglichkeit, dass die Äquivalenz zwischen dem, was durch die planerischen und Ausschreibungsleistungen des Architekten und die Baukosten erreicht werden soll, definiert werden kann. Kommt es sodann im Zuge der vertraglichen Abwicklung bauherrenseitig zu Umstellungen der zunächst vertraglich definierten Objektbeschreibung, muss dies jedenfalls Anlass für den Planer sein, die damit einhergehenden Kostenveränderungen darzustellen und um etwaige Bauherrenentscheidungen beziehungsweise Vertragsanpassungen zu ersuchen. Auch für Architekten gilt mithin, ein entsprechendes Nachforderungsmanagement zu betreiben. Nur so sind Vereinbarungen über Baukostenobergrenzen auch verantwortlich steuerbar.

Auch das von der Architektenseite aufgebrachte Argument, die Baukostenobergrenzenregelung würde einer Transparenzkontrolle nicht standhalten, verhalf ihr nicht zum Erfolg. So wurde argumentiert, es werde in den begründeten Verträgen mit einer Baukostenobergrenze nicht ausreichend auf das damit einhergehende Haftungsrisiko des Planers hingewiesen. Die Richter halten die dargestellte Baukostenobergrenzenregelung für hinreichend klar und eindeutig, und zwar mit der Maßgabe, dass dem Vertragspartner damit deutlich vorgeführt werde – was er letztendlich auch durch seine Unterschrift unter den Vertrag akzeptiert hat –, dass sein Aufgabenbereich davon geprägt ist, jeweils die zugewiesenen Kostengruppen so zu erbringen, dass die vereinbarte Kostenobergrenze eingehalten wird. Jedem durchschnittlichen Architekten sei damit klar, dass er seine Leistungen unter Wahrung der Vereinbarung mit dem Auftraggeber zur Baukostenobergrenze zu erbringen habe und eine schuldhafte Nichtbeachtung dieser Beschaffenheitsvereinbarung zu Schadenersatzansprüchen gegen ihn führen könne.

Die architektenseitige Belastung kann und darf in diesem Kontext nicht kleingeredet werden. Gleichwohl haben ebenso die wirtschaftlichen Bauherreninteressen im Rahmen des zu begründeten Vertrages ihren berechtigten Raum. Es ist kein Novum, dass sich die Qualität einer Architektenleistung schon seit Jahrzehnten nicht mehr nur an ihrer bautechnischen oder gar gestalterischen Qualität orientiert. Vielmehr sind gleichrangige Komponenten auch das Beachten der Interessen des Bauherren-Portemonnaies. Wer letztendlich planerseitig Verträge mit Baukostenobergrenzen unterzeichnet, muss sich der damit einhergehenden Verantwortung – und dies bereits bei der Vertragsgestaltung – bewusst sein. Leichtfertigkeit und das Nichtbeachten derartiger Beschaffenheitsvorgaben während des Planungs- und Ausschreibungsprozesses können fatale Haftungs- und honorarrechtliche Folgen haben, zumal auch davon ausgegangen werden muss, dass die Baukostenobergrenzen die maßgeblichen anrechenbaren Kosten deckeln, an denen sich das Honorar zumeist ausrichtet. Das Partizipieren architektenseitig an Erhöhungen der anrechenbaren Kosten über eine gleichermaßen damit einhergehende Honorarerhöhung verbietet sich zumeist. Anderes gilt lediglich dann, wenn der Bauherr Änderungen veranlasst, die auch zu geänderten anrechenbaren Kosten führen. Hier hat jedoch der Planer eine aktive Mitverantwortlichkeit und umfassende Hinweis- und Darlegungspflichten bis hin zu einem auch deutlich kommunizierten Vertragsanpassungsbegehren, was die Baukostenobergrenze betrifft.

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