

Kosten eines Bauwerks!

Bedeutung der Kostenermittlungen!

Kostenermittlungen sind das A und O eines erfolgreichen Projekts. Diese sind in zunehmender Konkretisierung von einer ersten Einschätzung bis zur Feststellung der tatsächlichen Kosten zu ermitteln. Dafür verwenden die Gesetze und Normen unterschiedliche Begriffe. Die HOAI kennt nur einige davon als Grundleistungen, alle anderen sind Besondere Leistungen. Die im neuen BGB-Entwurf vorgesehene „Kosteneinschätzung“ entspricht dem „Kostenrahmen“ aus der Bedarfsplanung und erfordert die Beauftragung von Leistungen, die die HOAI nicht erfasst. Es ist nicht einfach hier den Überblick zu behalten.

Anfrage 1: Ein Planer fragt an, welche Kostenermittlungen er bringen müsse. Für sein Honorar sei schließlich nur die Kostenberechnung relevant. Der Auftraggeber würde in jeder Leistungsphase eine Kostenermittlung fordern, beginnend bei Leistungsphase 1. Er sei schließlich umfassend beauftragt.

Anfrage 2: Ein Auftraggeber will wissen, ob er eine Kostenschätzung vergüten müsse, die erst nach der Kostenberechnung erstellt wurde. Für ihn sei diese ohne Wert, weil bereits eine genauere Kostenermittlung vorläge.

Vorab: Die Kosten eines Bauwerks sind für den Auftraggeber in allen Projektphasen wichtig, denn meist sind sie der begrenzende Faktor für Wünsche. Damit die Kostenverfolgung klappt, müssen Kosten in den verschiedenen Projektphasen in unterschiedlicher Tiefe ermittelt werden. Dazu gibt es Begriffe, deren Definition beiden Parteien bekannt sein müssen, um sie sicher zu verwenden. In der Praxis ist das nicht immer gegeben und auch nicht einfach. Denn die maßgeblichen Normen im BGB, in der DIN 276 und in der HOAI tragen zur Verwirrung bei, weil dieselben Begriffe teilweise unterschiedlich verwendet werden.

So kennt das BGB in dem für Planungsleistungen relevanten Werkvertragsrecht (§ 631 ff. BGB) den „Kostenanschlag“ (§ 632 Abs. 3 und § 650 BGB). Das BGB selbst nimmt keine Begriffsbestimmung vor, definiert somit nicht genauer, was ein solcher „Kostenanschlag“ ist.

Klar ist aber, dass dies eine Ermittlung von Kosten vor Vertragsschluss mit dem zu beauftragenden Unternehmer ist und oft auch als „Kostenvoranschlag“ bezeichnet wird. So ist der Begriff im Duden definiert als: „*Veranschlagung von Kosten im Voraus*“. Der Begriff „Kostenanschlag“ erfährt (wie nachfolgend beschrieben) dagegen in der DIN 276 eine deutlich andere Definition. Deshalb sollten die Parteien besser, und wie umgangssprachlich üblich, von „*Kostenvoranschlag*“ sprechen, wenn sie den Kostenanschlag nach BGB meinen. Dieser hat zudem im Bereich der Planungsleistungen keine Bedeutung, denn der Auftraggeber fragt den Planer in der Praxis nie nach einem Kostenvoranschlag für dessen Planungsleistungen. Der Auftraggeber will vielmehr wissen, was sein Bauwerk insgesamt kosten wird. Und das sind Kosten, die sich aus den Kostenermittlungen des Planers nach der DIN 276 ergeben.

Die zu erwartende Änderung des BGB-Werkvertragsrechts (die ab 2017 gelten soll) wird für Architekten- und Ingenieurverträge eigene gesetzliche Regelungen enthalten. In einem neuen § 650o BGB-E (E = Entwurf, Stand 01.03.2016) soll dazu geregelt werden, dass der Planer am Ende einer Zielfindungsphase die Planungsgrundlagen und eine „*Kosteneinschätzung*“ vorzulegen hat. Hierzu führt die Begründung zum Gesetzentwurf aus: „*Mit dieser Vorschrift soll Fällen Rechnung getragen werden, in denen sich der Besteller mit noch vagen Vorstellungen von dem zu planenden Bauvorhaben (...) an den Architekten oder Ingenieur wendet, und daher bei Vertragsschluss noch*

keine Einigung über alle wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele vorliegt. Dies kann etwa der Fall sein, wenn zwar fest steht, welchen Zweck das zu planende Gebäude haben soll, jedoch noch wesentliche Fragen, wie etwa die Art des Daches, die Zahl der Geschosse oder ähnliche für die Planung grundlegende Fragen offen sind. (...) Der Entwurf verwendet bewusst das Wort „Planungsgrundlage“, um deutlich zu machen, dass es noch nicht um die eigentliche Planung geht.“ Hier geht es also darum, dass zu Projektbeginn die Planungsvorstellungen des Auftraggebers zu konkretisieren sind und die Kosten eingeschätzt werden. Mit diesem neuen, bedeutenden Begriff der „Kosteneinschätzung“ des Entwurfs müssen sich die Parteien befassen und an einen Umgang mit ihm gewöhnen. Denn § 650q BGB-E sieht vor, dass dem Auftraggeber nach Vorlage der „Kosteneinschätzung“ ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt wird. Nach dieser Kostenermittlung wird also die Entscheidung fallen, ob die Planung überhaupt fortgesetzt wird. Technisch entspricht diese Kosteneinschätzungsphase der Bedarfsplanung nach DIN 18205 (April 1996). In dieser heißt es im Ergebnis mit dem BGB-E vergleichbar: „Bedarfsplanung im Bauwesen bedeutet – die methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherrn und Nutzern (...).“ Diese Norm nennt dann in der Prüfliste A unter A.3.3 im Bereich der Kosten den „Finanzrahmen“. Mit dem BGB-E hat der Gesetzgeber also die Bedarfsplanung in ein Gesetz gegossen. Mit der Bedarfsplanung verbinden sich nahtlos die nachfolgend beschriebenen Normen in der DIN 276 und HOAI. So wird in der DIN 276 als erste Kostenermittlung der „Kostenrahmen“ als Ergebnis der Bedarfsplanung genannt und die HOAI nimmt in allen Leistungsbildern die Bedarfsplanung in der ersten Teilleistung lit. a) der Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung in Bezug.

Die DIN 276 (DIN 276-1 vom Dezember 2008 und DIN 276-4 vom August 2009) enthält die anerkannten Regeln der Technik zu „Kosten im Bauwesen“ (Überschrift der DIN 276). In Kapitel 2 definiert sie 13 übergeordnete Kostenbegriffe und in Kapitel 2.4 die im Planungsprozess relevanten 5 Kostenermittlungen wie folgt:

- „2.4 Kostenermittlung: Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten. Entsprechend dem Planungsfortschritt werden die folgenden Stufen der Kostenermittlung unterschieden:
 - 2.4.1 Kostenrahmen: Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung.

- 2.4.2 Kostenschätzung: Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung.
- 2.4.3 Kostenberechnung: Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung.
- 2.4.4 Kostenanschlag: Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung.
- 2.4.5 Kostenfeststellung: Ermittlung der endgültigen Kosten.“

Demnach ist „Kostenermittlung“ der Oberbegriff für alle Kostenermittlungen vor, während und mit Abschluss der Planungs- und Überwachungsleistung. Der „Kostenrahmen“ stellt die erste Kostenermittlung bei Projektbeginn dar, entsteht in der Bedarfsplanung und ist damit mit der Kosteneinschätzung aus § 650o BGB-E gleichzusetzen. Die Kostenschätzung ist Ergebnis der Vorplanung, die Kostenberechnung Ergebnis des Entwurfs, der Kostenanschlag Ergebnis der Ausführungsvorbereitung und die Kostenfeststellung stellt die endgültigen Kosten dar.

Es gibt also eine enge begriffliche Verknüpfung zwischen DIN 276 und HOAI. Denn mit „Vorplanung“ wird die Leistungsphase 2, mit „Entwurfsplanung“ die Leistungsphase 3 und mit „Ausführungsvorbereitung“ sind die Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) und 6 (Vorbereitung der Vergabe) der Objekt- und Fachplanungen der HOAI bezeichnet. Ebenso sind die Begriffsdefinitionen in § 2 Abs. 10 HOAI (Kostenschätzung) und § 2 Abs. 11 HOAI (Kostenberechnung) identisch mit den Definitionen der DIN 276.

Da die Leistungsphase 1 aller Leistungsbilder der HOAI auf einer Bedarfsplanung aufbaut, ist deren „Kostenrahmen“ lt. DIN 276 (= „Kosteneinschätzung“ lt. BGB-E) keine Grundleistung der HOAI (für Details dazu wird auf den Artikel der Autoren im DIB 11-2014 verwiesen). Diese Kostenermittlung liegt zeitlich vor der Leistungsphase 1.

Die erste Grundleistung der HOAI ist die „Kostenschätzung“ in der Leistungsphase 2 gefolgt von der „Kostenberechnung“ in der Leistungsphase 3. Dem folgen weitere kostenrelevante Grundleistungen, und zwar:

- „Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen“ in der Leistungsphase 2

- „Ermitteln der Kosten auf der Grundlage der vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnisse“ in der Leistungsphase 6
- „Kostenfeststellung“ in der Leistungsphase 8

Der erste Spiegelstrich bedeutet, dass in der Leistungsphase 2 ein Vergleich mit dem „Kostenrahmen“ aus der Bedarfsplanung (oder der „Kosteneinschätzung“ aus § 650o BGB-E) erfolgt. Das verpreiste Leistungsverzeichnis im zweiten Spiegelstrich dient der Ausführungsvorbereitung und entspricht damit der Definition des „Kostenanschlags“ der DIN 276. Der letzte Spiegelstrich bedeutet, dass die „Kostenfeststellung“ der DIN 276 gemeint ist, wenn in der Leistungsphase 8 das Projekt abgeschlossen wird und alle entstandenen Kosten endgültig vorliegen.

Der noch bis zur HOAI 2009 in der Leistungsphase 7 verwendete Begriff des „Kostenanschlags“ wird in der aktuellen HOAI 2013 selbst nicht mehr verwendet. Hierzu führt die amtliche Begründung zur HOAI 2013 (BR-Ds. 334/13) zu Teil 3 (Objektplanung) zur Kostenermittlung und Kostenkontrolle aus: „In diesem Sinne sind auch die Leistungsphasen 6 und 7 ergänzt worden. Nunmehr sind bepreiste Leistungsverzeichnisse aufzustellen. Im Rahmen der Kostenkontrolle sind diese bepreisten Leistungsverzeichnisse mit den Ausschreibungsergebnissen zu vergleichen. Durch diese präzisierte Kostenermittlung und Kontrolle wurde der Kostenanschlag entbehrlich.“ Den Begriff selbst gibt es also nicht mehr in der HOAI. Er ist durch die Grundleistung des verpreisten Leistungsverzeichnisses ersetzt, hat aber immer noch dieselbe Bedeutung.

Auf dieser Grundlage hat die GHV die Anfragen wie folgt beantwortet:

Zur Anfrage 1: Auf Nachfrage teilt der Planer der GHV mit, dass sich seine Leistungspflichten im Vertrag am Grundleistungsbild der HOAI orientieren. Demnach schuldet der Planer alle Kostenermittlungen, welche Grundleistungen der HOAI sind, und das völlig losgelöst davon, dass er für seine Honorarermittlung nur die Kostenberechnung benötigt. Die HOAI bestimmt die Leistungspflichten also erst dann, wenn der Vertrag das so regelt. Nimmt der Vertrag bei der Regelung der „Leistungen des Auftragnehmers“ nämlich auf das Grundleistungsbild der HOAI Bezug, gilt dieses nicht nur als Vergütungsnorm, sondern auch als vereinbarte und zu erbringende Leistungsnorm und damit als Leistungspflicht (BGH, Urteil vom 24.06.2004 - VII ZR 259/02). Demnach schuldet der Planer fol-

gende Kostenermittlungen, die alle Grundleistungen der HOAI sind: Kostenschätzung, Kostenberechnung, verpreistes Leistungsverzeichnis (= Kostenanschlag) und Kostenfeststellung. Bringt er diese nicht, ist seine Leistung unvollständig und damit mangelhaft. Zu ergänzen ist, dass er unter dem zukünftigen BGB (zurzeit noch BGB-E) den Auftraggeber auf das gesetzlich geregelte Erfordernis einer Kosteneinschätzung (= Kostenrahmen) hinzuweisen hat. Er muss diese erstellen und hat dafür einen Vergütungsanspruch auf der Grundlage einer Besonderen Leistung (§ 3 Abs. 3 HOAI). Ist kein Honorar der Höhe nach vereinbart, ist hierfür die sog. „übliche Vergütung“ zu ermitteln.

Zur Anfrage 2: Der Auftraggeber teilt der GHV auf Nachfrage mit, dass sich der Vertrag, aus dem sich die Frage ergibt, bei den Leistungspflichten am Grundleistungsbild der HOAI orientiert. Wie bereits zur Frage 1 beantwortet, schuldet der Planer neben der Kostenberechnung auch eine Kostenschätzung. Wann er diese leisten muss, ist in der Rechtsprechung geklärt. Hierzu hat der BGH, Urteil vom 11.11.2004 - VII ZR 128/03 folgende Leitsätze entwickelt: „Haben die Parteien vereinbart, dass der Architekt Leistungen nach (...) HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9, zu erbringen hat, so sind die Kostenermittlungen als Teilerfolge geschuldet, die grundsätzlich in den Leistungsphasen erbracht werden müssen, denen sie in der HOAI zugeordnet sind. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens hat der Besteller regelmäßig kein Interesse mehr an einer Kostenschätzung, einer Kostenberechnung und an einem Kostenanschlag, so dass eine Minderung der Vergütung nicht davon abhängt, dass er dem Architekten eine Frist zur Erstellung der Kostenermittlungen gesetzt und die Ablehnung angedroht hat.“ Entsprechend Leitsatz 1 des Urteils sind Kostenermittlungen zeitnah mit den jeweiligen Leistungsphasen zu erbringen und nicht nachträglich. Leitsatz 2 führt aus, dass bei fehlenden Kostenermittlungen unmittelbar die Minderung des Honorars als Rechtsfolge greift, der Planer also kein Recht auf Nacherfüllung mehr hat und der Auftraggeber auch keine Nacherfüllungsfrist setzen muss (eine nach heutigem § 634 Nr. 3 BGB geregelte Abfolge). Denn zutreffend führt der Auftraggeber aus, dass eine Nacherfüllung für ihn keinen Wert mehr darstellt. So hat dies auch der BGH gesehen. Der Auftraggeber muss also kein Honorar für die verspätet erbrachte Kostenschätzung zahlen.

Fazit: Die Kosten eines Bauwerks im Planungsprozess sind ohne Zweifel wichtig. Laufen diese aus dem Ruder, droht Ärger. Damit dies nicht passiert, sollten alle vereinbarten Kostenermittlungen zum richtigen Zeitpunkt und mit den richtigen Inhalten erstellt werden. Der neue BGB-

Entwurf bringt zudem eine neue „Kosteneinschätzung“ ins Spiel. Was die unterschiedlichen

Kostenermittlungsbegriffe bedeuten, ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Begriff	Herkunft	Bedeutung	Erstellungszeitraum	HOAI
Kostenanschlag	§ 650 BGB	= Kostenvoranschlag (umgangssprachlich)	vor Vertragsschluss	Besondere Leistung
Kosteneinschätzung	§ 650o BGB-E	= Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung	Bedarfsplanung	Besondere Leistung
Kostenrahmen	2.4.1 DIN 276			
Kostenschätzung	2.4.2 DIN 276 und § 2 Abs. 10 HOAI	= Kosten auf der Grundlage der Vorplanung	Leistungsphase 2 HOAI	Grundleistung
Kostenberechnung	2.4.3 DIN 276 und § 2 Abs. 11 HOAI	= Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung	Leistungsphase 3 HOAI	Grundleistung
Kostenanschlag	2.4.4 DIN 276	= Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung	Leistungsphase 6 HOAI	Grundleistung
Kostenfeststellung	2.4.5 DIN 276	= endgültige tatsächliche Kosten	Leistungsphase 8 HOAI	Grundleistung

Tabelle: Begriffe der Kostenermittlung und Ihre Bedeutung

Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Friedrichsplatz 6
68165 Mannheim
Tel: 0621 – 860 861 0
Fax: 0621 – 860 861 20