

Merkblatt

Beratungspflicht des Planers zu den Kosten

Der Planer schuldet eine Aufklärung über die voraussichtlichen Baukosten. Bereits während der Grundlagenermittlung besteht die Verpflichtung, den wirtschaftlichen Rahmen für ein Bauvorhaben abzustecken (Urteil des BGH, 17.01.1991 – VII ZR 47/90, BauR 1991, 366 f.). Die verschiedenen Kostenermittlungen haben den Zweck, den Auftraggeber über die zu erwartenden Kosten des Bauvorhabens zu unterrichten, so dass er Entschlüsse über die weitere Durchführung des Bauvorhabens treffen kann.

Üblicherweise erbringt der Architekt oder Ingenieur im Rahmen seiner planerischen Tätigkeit mehrere Kostenermittlungen. Diese sind nach der DIN 276 zum einen als Beratungspflicht zu erbringen, zum anderen aber auch, damit das Honorar nach der HOAI überhaupt fällig wird. Denn eine prüffähige Honorarrechnung bedarf der Übergabe verschiedener Kostenermittlungen, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten der Planungs-, Vergabe- und Bauphase erstellt wurden (vgl. Locher/Koebler/Frik, 8. Auflage, § 8 HOAI, Rn. 24 f.).

Beachte:

Das Honorar wird nur mit einer Kostermittlung nach DIN 276 aus dem Jahr 1981 fällig. Daher kann je nach Einzelfall eine Kostenermittlung sowohl nach DIN 276 (1981) als auch eine nach DIN 276 (1993) erforderlich werden..

Ausdrücklich formulierte oder ohnehin geschuldete Beratungspflicht

In den allgemeinen Vertragsbedingungen der Architekten und Ingenieure ist meist ausdrücklich geregelt, dass sie verpflichtet sind, den Bauherrn zu den Baukosten und deren Ermittlung allgemein zu beraten (vgl. Urteil des BGH, 03.07.1997 – VII ZR 159/96, BauR 1997, 1067 = ZfBR 1998, 22).

Kostenermittlung als Grundlage einer Investitionsentscheidung

Die Beratungspflichten des Planers gehen recht weit, wenn ihm erkennbar wird, dass die Kostenermittlungen den Kredit- oder Fördermittelanträgen des Bauherrn zu dienen bestimmt sind. Anlass hierfür ist dann gegeben, wenn der Bauherr erkennbar bei der Kostenermittlung nach DIN 276 davon ausgeht, das Planerhonorar sei schon darin enthalten. Denn dies ist nach der DIN 276 nicht der Fall, die nur die reinen (physischen) Baukosten berücksichtigt.

Merke:

Der Planer darf erkennbare Fehl- oder Missverständnisse nicht einfach auf sich beruhen lassen, sondern muss aktiv und nachweisbar (= schriftlich mit Bestätigung der Kenntnisnahme durch den Auftraggeber) beraten.

Umfassende Hinweispflicht des Planers

Die Pflicht zur allgemeinen und zutreffenden Beratung über die Baukosten besteht bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung. Der Planer ist bei der Vorlage der diversen geschuldeten Kostenermittlungen, sei es die Kostenschätzung, die Kostenberechnung, der Kostenanschlag oder die Kostenfeststellung, verpflichtet, diese zu den jeweils richtigen Zeitpunkten, in denen diese Kostenermittlungen vorgelegt werden müssen, rechnerisch richtig und korrekt anzugeben.

Diese Verpflichtung ändert sich nicht dadurch, dass der Auftraggeber bei einer ohnehin zeitlich später zu erbringenden Kostenermittlung feststellen könne, dass die vorangegangene Kostenermittlung zum damaligen Zeitpunkt falsch oder ungenau war. Denn es ist wesentypisch, dass die Kostenermittlungsart Kostenfeststellung genauer ist, als die Kostenermittlungsart der Kostenschätzung in einem ganz frühen Planungsstadium, in dem noch viele Ungewissheiten bestehen.

Sind Kostenschätzungen zu besonderen Zwecken, wie zur Unterstützung von Kreditanträgen oder Förderanträgen, unzutreffend, so hat der Architekt im Rahmen der Beratungspflicht darauf hinzuweisen, dass diese Kostenschätzungen keine erschöpfende Grundlage für die Investitionsentscheidung sein können. Der Auftraggeber darf mangels besonderer Umstände erwarten, dass die Kostenermittlungen zu Informationszwecken auch zutreffend sind. Ansonsten muss der Planer auf die Schwächen der Kostenermittlungen hinweisen. Dies kann bei Kostenangaben im Bauantrag oder bei der Unterstützung von Kreditanträgen sowie zur Sicherung von Förderungsmöglichkeiten gegeben sein, wenn diese keine geeignete Grundlage für eine Investitionsentscheidung sind (Urteil des BGH, 11.11.2004 - VII ZR 128/03).

Diese Beratungs- und Hinweispflicht des Architekten und Ingenieurs ist umfassend und unterliegt keiner Einschränkung, falls der Bauherr die Kosteninformationen zu besonderen Zwecken benötigt. Daher kann es gefährlich sein, eine Angelegenheit einfach auf sich beruhen zu lassen in der Hoffnung, dass alles schon gut gehen wird.

Ausnahme: Auftraggeber weiß Bescheid

Wusste der Auftraggeber über alle aufklärungsbedürftigen Themen Bescheid und war er zudem fähig, die Auswirkungen dessen für das Gelingen des Bauvorhabens zu erkennen, kann eine Aufklärungspflicht des Planers ausnahmsweise entfallen. Denn dann bedurfte es keiner Hinweise und keiner Beratung durch den Architekten oder Ingenieur (Urteil des BGH, 24.06.1999 – VII ZR 196/98, ZfBR 2000, 28 = BauR 1999, 1319, 1322).

Beachte:

Dass der Auftraggeber vollständig über alle Besonderheiten vollumfänglich informiert war, muss erforderlichenfalls der Planer beweisen, um einer Haftung zu entgehen. Daher sollten Hinweise und Aufklärungen schriftlich fixiert werden. Der Auftraggeber sollte diese als „gelesen“ oder „zur Kenntnis genommen“ bestätigen.

Bei Fragen zum Honorar- und Vergaberecht stehen Ihnen die Herren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Geschäftsführer der GHV, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger,

Dipl.-Ing. Wolfgang Kaufhold; Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Ingenieur-Honorare und

Rechtsanwalt Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Wiesner

gerne zur Verfügung.

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.
Schillerplatz 12/14
67071 Ludwigshafen

Tel: 0621 – 685 60 90 – 3

Fax: 0621 – 685 60 90 - 90

kontakt@ghv-guetestelle.de