

Kostenüberschreitungen

Jedes Bauherrn Schreckgespenst sind Kostenüberschreitungen. Stellt er doch viele seiner Dispositionen, z.B. die Tragbarkeit der Baukosten im Verhältnis zum Einkommen, auf den Kostenvoranschlag ab. Wie steht es nun mit dessen Zuverlässigkeit? Gibt es dazu Vorschriften, und haftet der Architekt für Kostenüberschreitungen?

Allgemein gilt: Der Architekt muss einen Kostenvoranschlag sorgfältig erstellen und die Baukosten ständig daraufhin überwachen, ob sie im Rahmen des Voranschlages liegen. Er haftet für die Überschreitung des Kostenvoranschlages, wenn die von ihm erstellte Kostenberechnung ungenau war. Die Ungenauigkeit kann darin liegen, dass bestimmte Leistungen nicht berücksichtigt sind, in einem Rechnungsfehler, in mangelhaften Abklärungen des Baugrundes oder - bei Umbauten - im falschen Abschätzen der erforderlichen Mengen oder der Baupreise und anderem mehr.

Die Kostenschätzungen eines Neubaus, und noch mehr eines Umbaus, sind zwar immer mit Unsicherheiten verbunden. Deshalb wird dem Architekten eine Toleranzgrenze zugebilligt. Die SIA Ordnung 102 für Architekten legt fest, dass die Kostenschätzung aufgrund eines Vorprojekts eine Toleranz von $\pm 20\%$ aufweisen darf, der Kostenvoranschlag aufgrund des detaillierteren Bauprojekts hingegen nur noch eine Toleranz von $\pm 10\%$. Bei Umbauten ist die Toleranz grösser, in der Regel etwa das Doppelte.

Überschreiten die Baukosten den Kostenvoranschlag um mehr als die Toleranz, haftet der Architekt bei Verschulden für die Schlechterfüllung des Vertrages. Die Haftung richtet sich auf den Ersatz des sogenannten "Vertrauensschadens", der dem Bauherrn daraus erwächst, dass er auf die Richtigkeit des Kostenvoranschlages vertraut und dementsprechend seine Dispositionen getroffen hat (BGE 122 (1996) III 61). Der Schaden kann darin bestehen, dass das Bauwerk auf billigere Weise hätte realisiert werden können. Bei der Ermittlung der Schädigung wird ein Mehrwert der Baute grundsätzlich nicht berücksichtigt, wenn der Bauherr den Mehrwert nicht gewollt hat. Zur Berechnung ist von der Vertragsgrundlage, also der Vereinbarung zwischen Bauherr und Architekt, auszugehen. Der Architekt haftet nicht für Mehrkosten aus Zusatzwünschen des Bauherrn und unvorhersehbaren Ereignissen. Daraus ergibt sich für den Bauherrn, dass er im Architektenvertrag klar zum Ausdruck bringen muss, was seine Absichten und Möglichkeiten in finanzieller Hinsicht sind. Er kann beispielsweise eine obere Grenze der Baukosten an Stelle einer Toleranz des Kostenvoranschlags vereinbaren. In diesem Fall muss der Architekt das Projekt auf dieses Kostenziel hin planen und dem Bauherrn anzeigen, wenn sich seine Vorstellungen nicht mit dem Kostenziel vereinbaren lassen.

(2702 Zeichen inkl. Leerschläge; ohne Titel)

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch