

# Wenn die Kosten zu hoch werden

Wer trägt die Mehrkosten, wenn der Kostenvoranschlag des Architekten überschritten wird? Eine Übersicht über fehlerhafte Kostenprognosen, Toleranzgrenzen und den Ersatz des Vertrauensschadens.



Kostenüberschreitungen sind im Bauwesen leider an der Tagesordnung. Ob und inwiefern der Architekt dafür einstehen muss, hängt von vielen Faktoren ab (Bild: 123rf.com).

RAPHAEL BUTZ\* •

**VERTRAGSWIDRIGE ZUSATZKOSTEN.** Verursacht ein Architekt dem Bauherrn im Rahmen der Planung oder Bauleitung unnötige Kosten, weil er etwa Aufträge zu ungünstigen Konditionen vergibt, Planungsfehler begeht oder den Bauablauf schlecht koordiniert, so verstösst er gegen seine auftragsrechtliche Sorgfaltspflicht. Sofern er nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft, haftet er dem Bauherrn für den dadurch entstehenden Schaden. Der Architekt hat also die von ihm pflichtwidrig verursachten, unnötigen Kosten zu ersetzen bzw. selbst zu tragen. Dasselbe gilt, wenn der Architekt eigenmächtig vom vereinbarten Bauprogramm abweicht und dadurch Zusatzkosten verursacht. Die Haftung für vertragswidrig verursachte Zusatzkosten ist unabhängig von einer allfälligen Kostenprognose zu beurteilen, scheitert vor Gericht jedoch oft an Beweisschwierigkeiten.

**FALSCHER KOSTENPROGNOSE.** Von der Haftung für vertragswidrige Zusatzkosten zu unterscheiden, ist die Haftung des Architekten für die bloss Ungenauigkeit seines Kostenvoranschlags bzw. für die schlichte Überschreitung seiner fehlerhaften Kostenprognose, ohne dass vertragswidrig verursachte Zusatzkosten nachweisbar sind. Diese Haftung für falsche Auskunft ist von grosser praktischer Relevanz.

Der beauftragte Architekt haftet dem Bauherrn für die getreue und sorgfältige Ausführung des ihm übertragenen Geschäfts (Art. 398 Abs. 2 OR). Dazu gehört, dass der Architekt seinen Kostenvoranschlag sorgfältig erstellt und die Baukosten fortlaufend daraufhin überprüft, ob sie sich im Rahmen des Voranschlags halten. Da es sich bei der Kostenprognose jedoch zwingend um eine Schätzung handelt, verbleibt stets eine gewisse Unsicherheit. Wird die prognostizierte Bausumme über-

schritten, stellt sich daher die Frage, inwiefern der Architekt für die Überschreitung einstehen muss.

**TOLERANZGRENZE.** Im Zusammenhang mit Kostenprognosen ist vielen Bauinteressierten die Toleranzgrenze von 10% ein Begriff. Es entspricht dem weit verbreiteten Verständnis, dass eine Haftung des Architekten für eine Überschreitung seines Kostenvoranschlags gänzlich ausgeschlossen sei, sofern die Überschreitung nicht mindestens 10% der prognostizierten Gesamtkosten betrage.

Diese Ansicht ist in mehrerer Hinsicht zu relativieren: Die Toleranzgrenze von 10% kommt nur in Betracht, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben, was auch stillschweigend erfolgen kann. Der Architekt, der in seinem Kostenvoranschlag nicht auf die Toleranzgrenze hingewiesen hat (z. B. +/- 10%), kann sich zu-



dem nur darauf berufen, wenn der Bauherr aufgrund der Gesamtumstände nicht auf die Genauigkeit des Kostenvoranschlags vertrauen durfte. Es ist also im Einzelfall zu prüfen, welches Vertrauen der Bauherr nach Treu und Glauben in die Kosteninformation des Architekten haben durfte. Während die Toleranz von 10% bei Neubauten die Regel ist, kann sich im Einzelfall auch eine tiefere oder (insbesondere bei Umbau- und Sanierungsarbeiten) höhere Toleranzgrenze aufdrängen. So ging das Obergericht des Kantons Zürich in einem aktuellen Entscheid beim Umbau eines alten Gebäudes von einer Toleranzgrenze von 15% aus.

Insbesondere soweit die Anwendung der SIA Norm 102 (2014) vereinbart wurde, ist überdies zu unterscheiden, ob eine Kostenschätzung im Vorprojektstadium (Ziff. 4.31; Toleranz 15%) oder bereits ein eigentlicher Kostenvoranschlag (Ziff. 4.32; Toleranz 10%) vorliegt. Die Toleranzgrenze von 10% der prognostizierten Bau-summe ist also lediglich als Faustregel zu verstehen und stets aufgrund der konkreten Umstände zu überprüfen.

Bei der Beurteilung, ob die prognostizierte Bausumme samt Toleranzgrenze überschritten wurde, müssen zudem einige Bereinigungen vorgenommen werden. So sind beispielsweise Mehrkosten für nachträgliche Änderungswünsche des Bauherrn ausser Acht zu lassen.

Für nachweislich vertragswidrig verursachte Zusatzkosten muss der Architekt zudem unabhängig vom Vorliegen eines Kostenvoranschlags einstehen. Ob und inwiefern dabei der Kostenvoranschlag überschritten wird, ist unerheblich, und eine Toleranzgrenze existiert bei derartigen Vertragsverletzungen von vornherein nicht.

**VERTRAUENSSCHADEN.** Die frühere Rechtsprechung, wonach bei einer Überschreitung des Kostenvoranschlags die ersten

**» Die Haftung des Architekten für seine fehlerhafte Kostenprognose setzt voraus, dass der Bauherr im tatsächlichen Vertrauen auf diese Prognose nachteilige Dispositionen getroffen hat.«**

10% (Toleranzgrenze) vom Bauherrn und die darüberhinausgehende Kostenüberschreitung grundsätzlich vollumfänglich vom Architekten zu tragen sind, ist überholt. Dennoch hält sich diese Regel hartnäckig in den Köpfen vieler Marktteilnehmer.

Seit 1993 steht indessen fest, dass der Architekt dem Bauherrn bei falscher Kostenprognose den sogenannten Vertrauens-

schaden zu ersetzen hat. Die Frage lautet: Welchen Schaden hat der Bauherr dadurch erlitten, dass er auf die falsche Kostenprognose des Architekten (zuzüglich einer allfälligen Toleranzgrenze) vertraut und entsprechend gehandelt hat? Oder anders gefragt: Wie hätte sich der Bauherr verhalten, wenn ihm der Architekt eine korrekte Kostenprognose vorgelegt hätte, und welche Kosten hätte er durch sein sogenanntes hypothetisches Alternativverhalten eingespart?

Der Bauherr muss darlegen, dass er erstens auf die Richtigkeit des Kostenvoranschlags vertraut hatte und zweitens Kosten eingespart hätte, wenn er um die Fehlerhaftigkeit der Kostenprognose gewusst hätte. Da dieser hypothetische Kausalverlauf nicht strikte bewiesen werden kann, genügt es, wenn die Darstellung des Bauherrn aufgrund der konkreten Umstände als überwiegend wahrscheinlich erscheint. Dem Architekten steht der Gegenbeweis offen. Kann er zeigen, dass sich der Bauherr bei Kenntnis des korrekten Kostenvoranschlags gleich verhalten hätte, liegt kein Vertrauensschaden vor und damit keine Haftung des Architekten.

**SCHADENSBERECHNUNG.** Steht fest, dass eine relevante Überschreitung der Kostenprognose vorliegt, und kann der Bauherr darüber hinaus darlegen, dass er bei korrekter Kosteninformation etwa von einem Anbau abgesehen, günstigere Materialien gewählt, auf luxuriöse Verzierungen verzich-

tet oder eine kleinere Ausbauparavariante gewählt hätte, bilden die verpassten Kosteneinsparungen als maximaler Vertrauensschaden die Grundlage des Schadenersatzanspruchs.

Regelmässig dürfte jedoch auch das Bauwerk mehr wert sein, als wenn der Bauherr die verpassten Einsparungen vorgenommen hät-

te (z. B. kleinere Ausbauparavariante). Diesen Mehrwert muss sich der Bauherr an seinen Schadenersatzanspruch anrechnen lassen – allerdings gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur, soweit er dem Bauherrn einen «subjektiven Nutzen» bringt.

Vereinfacht bezeichnet das Bundesgericht den Vertrauensschaden für den Bauherrn infolge falscher Kostenprognose auch als «Differenz zwischen dem objek-

tiven Wert der Baute und dem subjektiven Nutzen für den Bauherrn» – was indessen nicht überzeugt: Erstens sollten die Erstellungskosten und nicht der objektive Wert der Baute als Ausgangswert für die Schadensberechnung dienen, und zweitens ist unklar, wie der subjektive Nutzen einer Baute für den Bauherrn beziffert werden soll.

Daher finden sich diverse Lehrmeinungen, welche alternative Berechnungsmethoden vorschlagen. So wird etwa vertreten, dass der tatsächliche Stand des Vermögens des Bauherrn nach erfolgter Bauausführung (objektiver Verkehrswert der Baute und des übrigen Vermögens) mit dem Stand zu vergleichen sei, den das Vermögen des Bauherrn hypothetisch aufweisen würde, wenn die korrekte Kostenprognose vorgelegt und entsprechen-

de Sparmassnahmen umgesetzt worden wären (hypothetischer Verkehrswert der Baute und hypothetischer Stand des übrigen Vermögens).

**KOSTENLIMITE UND BAUSUMMENGARANTIE.** Wünscht sich der Bauherr eine möglichst vollständige Kostenkontrolle, kann er vom Architekten eine selbstständige Bausummengarantie verlangen oder das Vertragsverhältnis als Totalunternehmervertrag mit Pauschalvergütung ausgestalten. Die Festlegung einer Kostenlimite oder -grenze gewährt dem Bauherrn nicht dieselbe Sicherheit: Es handelt sich dabei gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts um eine verbindliche Weisung des Bauherrn an den Architekten, die prognostizierten Baukosten nicht zu überschreiten. Bei Vorgabe einer Kostenlimite besteht da-

her grundsätzlich kein Raum für eine Toleranzgrenze, d. h. der Architekt kann sich nicht auf die 10%-Regel berufen. Sobald der Architekt merkt, dass die Kostenlimite nicht eingehalten werden kann, muss er umgehend alle Arbeiten einstellen und mit dem Bauherrn nach Massnahmen zur Einhaltung der Kostengrenze suchen. Die Kostenlimite bedeutet aber nicht, dass der Architekt bei deren Überschreitung für sämtliche Mehrkosten automatisch einzustehen hat. Er haftet auch in diesem Fall grundsätzlich nur für den Vertrauensschaden (siehe oben). ●



**\*RAPHAEL BUTZ**

Der Autor ist als Anwalt in der Kanzlei Vischer tätig. Sein Kernbereich ist die Prozessführung und Streiterledigung im Bau- und Immobilienrecht.

ANZEIGE

Beherrschen Sie die ganze Immobilien-Klaviatur.

- MAS Real Estate Management
- CAS Digital Real Estate

Jetzt zum Infoabend oder persönlichen Beratungsgespräch anmelden.  
[fh-hwz.ch/real-estate](http://fh-hwz.ch/real-estate)

**HWZ**  
Die Hochschule für Wirtschaft  
in Zürich