

# Baukosten: Risiko für Bauherren und Architekten

*David Dussy\**

Wer sich als Bauherr nicht nur als Mäzen für die bildenden Künste versteht, sondern auch Wert darauf legt, dass die einmal festgelegten Baukosten für sein Projekt eingehalten werden, tut gut daran, im Architektenvertrag besonderes Augenmerk auf die Baukosten zu legen. Es liegt aber auch im Interesse der Architekten, die Bauherrschaften sobald als möglich über die Höhe des Kostenvoranschlags und die damit verbundenen Toleranzgrenzen zu informieren. Nur wenn beide Seiten der Kostenentwicklung von Anfang an die allergrösste Aufmerksamkeit schenken, lässt sich vermeiden, dass der mehr oder weniger intensiven Bauphase ein ebenso intensiver Bauprozess folgt.

Nach der Rechtsprechung ist der Architekt dem Bauherrn gegenüber auch ohne besondere Vereinbarung im Vertrag für die permanente Überwachung der Übereinstimmung der tatsächlichen Baukosten mit dem Kostenvoranschlag verantwortlich. Dies gilt auch für die Baukosten der beigezogenen Fachplaner und

Spezialisten. Sobald eine Baukostenüberschreitung absehbar wird, muss der Architekt den Bauherrn in aller Deutlichkeit auf diesen Umstand hinweisen. Dies gilt sogar dann, wenn die Kostenüberschreitung auf Sonderwünsche und Projektänderungen des Bauherrn zurückzuführen ist. Der Architekt hat den Bauherrn ständig über die Kostenfolgen des Projektes aufzuklären. Im beiderseitigen Interesse berichtet der Architekt dem Bauherrn vorzugsweise regelmässig schriftlich über den Stand der Kosten. Damit soll die Handlungsfreiheit des Bauherrn gesichert werden. Dem Bauherrn soll nicht erst nach Abschluss der Arbeiten die Rechnung präsentiert werden. Möglicherweise können mit einer rechtzeitig eingeleiteten Umplanung die ursprünglichen Baukosten noch eingehalten werden.

Als Toleranzgrenze gilt in der Praxis ein Bereich von 10% über den Kostenvoranschlag hinaus. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Kostenvoranschlag eine

Zukunftsprognose darstellt. Allerdings ist diese Toleranzgrenze kein Freipass für Kostenüberschreitungen, welche durch unwirtschaftliche oder fehlerhafte Planung, ungünstige Vergabe der Arbeiten oder falsche Weisungen verursacht werden. Wo ein Architekt solche Fehler begeht, haftet er auch dann, wenn die gesamten Baukosten innerhalb des Toleranzbereichs abgerechnet werden können. Eine strengere Haftung des Architekten gilt dann, wenn im Vertrag nicht eine Toleranzgrenze, sondern eine Kostenlimite festgesetzt wird oder der Architekt sogar eine Bausummengarantie abgibt.

Die Berechnung des Schadenersatzanspruchs des Bauherrn wegen Überschreitung des Kostenvoranschlags ist im Einzelfall äusserst komplex. Dies beruht darauf, dass sich ein Bauherr einen durch das teurere Bauen geschaffenen Mehrwert als Vorteil anrechnen lassen muss. Diese Vorteilsanrechnung geht allerdings nur so weit, wie aus einem objektiv ermittelbaren Mehrwert für den betroffenen

Bauherrn tatsächlich ein konkret nutzbarer Vorteil entsteht. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, ob ein allfälliger Mehrwert die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Bauherrn übersteigt.

Konflikte über die Baukosten lassen sich durch eine klare vertragliche Regelung verhindern. Der Bauherr soll dem Architekten klare Kostenlimiten setzen, der Architekt seinerseits muss den Bauherrn über die Kosten aufklären. Genaue Kostenkontrolle beim Bauen und Qualität des Ergebnisses schliessen sich keineswegs aus.

*\*Dr. David Dussy ist Anwalt in der Wirtschaftskanzlei WENGER PLATTNER mit Büros in Basel, Zürich und Bern ([www.wenger-plattner.ch](http://www.wenger-plattner.ch)).*

**Kennung:**  
Wenger\_Plattner\_10x100\_3010

## WENGER PLATTNER