

Planer müssen Bauherren nach dem Geld fragen !

Planer, die nicht bereits in der Grundlagenermittlung nach den wirtschaftlichen Verhältnissen ihrer Auftraggeber fragen, begehen unter Umständen einen für sie teuren Fehler. Dies legt der Bundesgerichtshof in seinem neueren Urteil vom 21. März 2013 (BGH Urteil v. 21.03.2013, NJW 2013, 1593) nahe.

In der Vergangenheit wurde den Planern insbesondere seitens der Baurechtsanwälte ausdrücklich abgeraten, irgendwelche Obergrenzen für die Baukosten vertraglich zu vereinbaren. Nachdem oben genannten Urteil des BGH wird den Planern nunmehr das Gegenteil empfohlen: Planer sollten nunmehr so früh wie möglich nach den Vorstellungen der Bauherren zu den maximalen Ausgaben fragen. Diese Kostengrenze muss der Planer dann für den Bauherren aber auch einhalten. Tut er das nicht, und der Bau wird teurer als besprochen, liegt ein schnell ein Planungsfehler vor, und der Architekt muss gegebenenfalls Schadensersatz leisten, so der BGH. Die vereinbarte Obergrenze muss also in jeder Planungsphase genau im Blick gehalten werden.

Auf den konsequenten Kostenvergleich der voraussichtlichen Baukosten mit der Kostenobergrenze legt auch die neue HOAI 2013 besonderes Augenmerk. Dieser Vergleich erfordert logischerweise das vereinbarte Kostenlimit als Messlatte. Drohen die Baukosten das festgesetzte Limit zu sprengen, ist den Planern anzuraten sich umgehend mit dem Bauherrn zu besprechen und zu klären, ob und wo der Entwurf eventuell geändert und dadurch Kosten gespart werden können oder aber, ob der Bauherr bereit ist, für seine zusätzlichen Wünsche auch sein Kostenlimit zu erhöhen. Einigen sich die beiden nicht, stockt die Planung und es stehen schnell weitere Kostenerhöhungen aufgrund Planungs- oder Bauzeitverzug, einhergehend mit wirtschaftlichen Schäden im Bereich der Rendite et cetera im Raum. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist den Architekten und Ingenieuren daher anzuraten, einen Baurechtsanwalt als Ratgeber und eventuell auch als Schlichter hinzuzuziehen.

Hinzuweisen ist, dass allerdings weiterhin und in jeder Hinsicht vom Planer die Vereinbarung einer sog. Kostengarantie vermieden werden muss. Versprochene „Garantien“ gehen nämlich weit über die Haftungsansprüche nach BGB hinaus. Derartige Garantiezusagen sind auch nicht vom Deckungsschutz der Haftpflichtversicherer umfasst.

Der Autor, Rechtsanwalt Thomas Schmitt, ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte, Augsburg (www.jus-kanzlei.de). Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Schlichter nach SOBau des Deutschen Anwaltvereins (DAV). Er beschäftigt sich seit über 17 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Schmitt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE BauR).

Rechtsanwalt Thomas Schmitt -Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Schlichter nach SOBau

*c/o JuS Rechtsanwälte
Abt. Bau, Miete & Immobilien
Ulrichsplatz 12
86150 Augsburg
Tel. 0821 / 34660-24
www.jus-kanzlei.de*