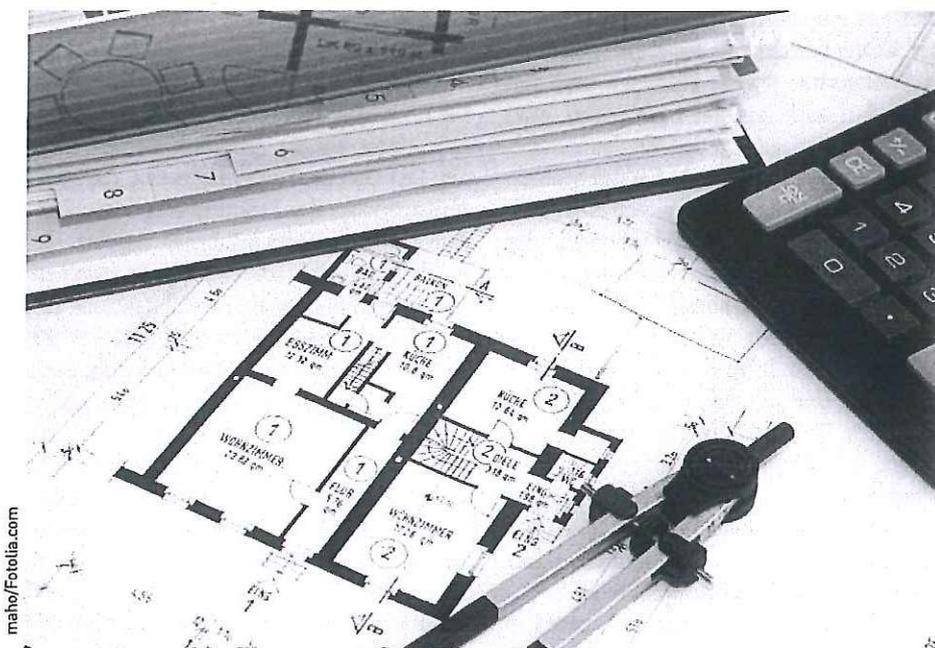


# Erlaubte Fehlertoleranz?

Erläuterungen zu den vier Elementen der Kostenberechnung /  
Dokumentation hilft im Streitfall



maho/fotolia.com

Eine gute Dokumentation hilft dabei, im Streitfall die Grundlagen der Kostenberechnung belegen und erläutern zu können.

gen von Bezugseinheiten der Kostengruppen mindestens bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung zu ermitteln.

## Vier Grundlagen der Kostenberechnung

Weiter gibt die DIN 276-1 in Punkt 3.3.10 vor, dass vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen ist. Die Kostenberechnung basiert somit auf vier Grundlagen. Das sind:

- durchgearbeitete Entwurfspläne
- Mengenermittlung
- Preise der Bezugseinheit (nachfolgend wie üblich Positionen genannt)
- Zeitpunkt.

Der Begriff „durchgearbeitete Entwürfe“ bedeutet dabei, dass vollständige umfassende Planunterlagen, meist im Maßstab 1:100, vorliegen müssen, welche die ausgearbeitete Lösung der Planungsaufgabe aufzeigen. Diese müssen richtig und vollständig sein. Ist ein Bauteil falsch dargestellt oder vergessen worden, ist die Planung bereits mangelhaft, die Kostenberechnung folglich auch. Für Fehler an dieser Stelle gibt es keine Toleranz.

Allerdings sind Entwurfspläne keine Ausführungspläne und stellen somit noch nicht alle Details dar. Es gibt also aus der Bearbeitungstiefe Unsicherheiten, die summarisch in den Ansätzen der Kostenberechnung aufgenommen sind. Die Bearbeitungstiefe der Pläne ist der erste Aspekt, warum es zu tolerierende Abweichungen zur Kostenfeststellung gibt.

Die zweite Grundlage, die Mengenermittlung der Positionen, basiert auf den vorgenannten endgültigen Entwurfsplänen. Hier können also bereits die Massen der Erdarbeiten und auch die Massen der Hauptbauteile genau berechnet werden. Diese Massen müssen richtig ermittelt sein. Fehler in der Mengenermittlung sind Mängel, die sich auch in der Kostenberechnung niederschlagen. Für diese Ermittlung gibt es keine Fehlertoleranz. Allerdings sind auch hier die Ausführungsdetails nur summiert in die Positionen aufzunehmen. Die Bearbeitungstiefe beeinflusst also die Mengenermittlung, aus der sich zu tolerierende Abweichungen zur Kostenfeststellung ergeben.

Die dritte Grundlage umfasst die Preisansätze der Positionen. Anzusetzen sind realistische ortsübliche Preise (Paragraf 4 Absatz 1 HOAI). Auch für diese Ansätze gibt es keine Fehlertoleranz für erheblich zu hohe oder zu niedrige

Seit der HOAI 2009 ist die Kostenberechnung Honorargrundlage für alle Leistungsphasen. Diskussionen gibt es über deren zulässige Toleranzen. Bevor es darüber zwischen Auftraggeber und Planer jedoch zu Diskussionen kommt ist zu prüfen, ob die Kostenberechnung grundsätzlich korrekt ist.

Dipl.-Ing. Peter Kalte  
öbv Honorarsachverständiger  
RA Michael Wiesner, LL.M.  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ist die Kostenfeststellung höher, fühlt sich der Planer benachteiligt und sucht Möglichkeiten der Honoraranpassung. Ist die Kostenfeststellung deutlich niedriger, fühlt sich der Auftraggeber benachteiligt. Er befürchtet, dass der Planer die Kostenberechnung „zur Sicherheit“ zu hoch angesetzt hat. Dann wird über zulässige Toleranzen der Kostenberechnung diskutiert, meist mit pauschalen Ansätzen.

Bevor allerdings Toleranzen bemüht werden ist zu prüfen, ob die Kostenberechnung richtig ist. Denn es gibt keine Toleranz für fachliche Fehler. Eine gute Dokumentation der Ansätze der Kostenberechnung versachlicht die Diskussion. Wenn die Kostenberechnung richtig ist, sind Abweichungen von rund 20 Prozent zu akzeptieren. Denn eine Kostenberechnung ist nur eine Berechnung üblicher Kosten anhand von Vergangenheitszahlen, Toleranzen sind somit auch

deshalb systemimmanent. Der Einzelfall kann und wird Abweichungen ergeben.

**Anfrage 1:** Ein Auftraggeber möchte wissen, ob eine Kostenberechnung, die um mehr als 50 Prozent höher ist als die Kostenfeststellung, Honorargrundlage für alle Leistungsphasen sein kann oder korrigiert werden muss.

**Anfrage 2:** Ein Auftragnehmer berichtet von einem Gespräch mit seinem Auftraggeber. Dieser habe ihm mitgeteilt, dass seine übergeordnete Prüfbehörde in Schulungen darlege, dass bei einer Unterschreitung der Kostenberechnung durch die Kostenfeststellung von mehr als zehn Prozent die Kostenfeststellung als Honorargrundlage genommen werden solle.

Vorab stellt die Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) hierzu fest: Nach Paragraf 6 Absatz 1 HOAI ist die Kostenberechnung Honorargrundlage für alle Leistungsphasen. Nach Paragraf 2 Nr. 14 HOAI basiert diese auf dem Entwurf als Ergebnis der Leistungsphase 3 und ist nach DIN 276-1 auf der Grundlage der durchgearbeiteten Entwurfszeichnungen und einer Berechnung der Men-

Ansätze. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) so in seinem Urteil vom 7. November 1996 (Az.: VII ZR 23/9511) entschieden: „Bei Kostenermittlungen durch den Architekten werden Toleranzen jedenfalls nicht für grobe Fehler wie vergessene Mehrwertsteuer oder gänzlich unrealistische Kubikmeterpreise zugestanden.“

Soweit die Preise allerdings mit üblichen Werten realistisch angesetzt sind, wird gerade in diesem Element der größte Anteil der zugestehenden Toleranz stecken. Denn die Preisansätze des Planers stammen beispielsweise aus seinen Erfahrungswerten aus bereits realisierten Objekten. Dabei kann er allerdings noch nicht einmal unmittelbar die Preise aus abgerechneten Leistungen heranziehen. Denn die Positionen der abgerechneten Leistungen basieren auf detaillierten Leistungsbeschreibungen, die Positionen der Kostenberechnung stecken aber summierend noch in der gröberen zweiten oder dritten Gliederungsebene der DIN 276. Die Preisansätze haben den größten Einfluss auf Abweichungen zur Kostenfeststellung.

Die vierte Grundlage „Zeitpunkt“ bedeutet, dass sich die Kostenberechnung auf den Fertigstellungszeitpunkt des Entwurfs in der Leistungsphase 3 bezieht. Die Kostenfeststellung erfolgt jedoch nach der Realisierung. Zwischen beiden Ermittlungen kann eine erhebliche Zeitspanne liegen, innerhalb derer es zu zusätzlichen saisonalen Preisschwankungen kommen kann. Findet die Vergabe der Leistungen beispielsweise zu Zeiten statt, in denen die ausführenden Unternehmen gerade wenig zu tun haben, wird das Preisniveau entsprechend niedriger sein. Solche Besonderheiten sind dann Teil einer Toleranz, die dem Planer zugestehen ist. Schlussendlich ist der Planer kein Hellseher, er kann und soll nach DIN 276 keine in die Zukunft weisende Kostenberechnung machen. Auch hieraus können sich also zu tolerierende Abweichungen ergeben.

Folglich wird bei einer vergleichenden Berechnung ein Toleranzrahmen zugestanden. Das Oberlandesgericht Hamm hat am 29. März 1990 (Az.: 21 U 139/89) entschieden, dass einer Kostenberechnung ein Toleranzrahmen von „mindestens 15 Prozent“ zwischen Kostenberechnung und Kostenfeststellung zuzubilligen ist, wenn die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben. Die gängigen Kommentare gehen von höheren Toleranzen aus. So nennen Locher/Koeble/Frik, Kommentar zur HOAI, 11. Auflage 2012, Einl. Rdn. 177 und auch Werner/Pastor, Der Bauprozess, 12. Auflage Rdn. 1789 jeweils einen Toleranzrahmen von im Allgemeinen 20 bis 25 Prozent. Das erscheint bei den Unsicherheiten in den vier zuvor genannten Aspekten auch realistisch.

**Zur Anfrage 1:** Zunächst ist eine so deutliche Unterschreitung der Kostenberechnung

erklärungsbedürftig. Dazu dienen bereits die Kostenverfolgungen in den Leistungsphasen 7 und 8. Geben diese keinen weiteren Aufschluss, sollte der Auftraggeber den Planer getrennt zur Aufklärung auffordern. Denn ohne nachvollziehbare und zutreffende Begründung ist eine solche Abweichung ein Indiz für eine mangelhafte Kostenberechnung. Zu empfehlen ist Planern, dass sie bei der Kostenberechnung angeben, woher ihre Preisansätze jeweils stammen und dies bei Bedarf auch konkret nachweisen, etwa durch die Vorlage eigener Vergleichsobjekte. Ein Rückgriff auf lokale Vergleichsobjekte von Kollegen kann helfen; von einem solchen Erfahrungsaustausch profitieren alle.

Spätestens im Falle streitiger, gegebenenfalls gerichtlicher Auseinandersetzungen wird nachgefragt werden, woher die Preisansätze genau stammen. Beim Bauen handelt es sich immer um Unikate, die nie identische Preise aufweisen. Kann der Planer keine Aufklärung leisten, hat der Auftraggeber ein Recht auf Mangelbeseitigung. Dann wäre die Kostenberechnung zu überarbeiten und die geänderte mangelfreie Kostenberechnung wäre Honorargrundlage für alle Leistungsphasen.

Ist es jedoch zu Veränderungen zwischen Entwurf und Erstellung gekommen, kann sich daraus die Abweichung ergeben. Dann liegt allerdings ein Fall des Paragraphen 7 Absatz 5 HOAI vor (s. auch Artikel im Deutschen IngenieurBlatt 12/2010) und es sollte eine Anpassung des Honorars vereinbart werden. Kann der Planer plausibel machen, dass er beim Entwurf zutreffende Massen ermittelt und übliche Kosten angesetzt hat, bleibt es ansonsten bei der Kostenberechnung als Honorargrundlage. Dies gelingt dem Planer dann besonders einfach, wenn er die Massenermittlung und die Kostenansätze gut dokumentiert hat.

**Zur Anfrage 2:** Da diese Anfrage mehrfach gestellt wurde, hat die GHV bei der genannten Prüfbehörde nachgefragt. Diese gab ein klares Dementi. Damit war die Anfrage dem Grunde nach beantwortet. Da dieses „Gerücht“, wie alle interessanten Gerüchte, jedoch immer wieder auftritt, beantwortet die GHV die Anfrage zusätzlich fachlich. Eine Abweichung von zehn Prozent zwischen Kostenberechnung und Kostenfeststellung ist zu erwarten und durchaus wahrscheinlich. Wie vorab ausgeführt hat selbst eine richtige Kostenberechnung noch Unwägbarkeiten. Diese resultieren zum einen aus dem Stand der Planung, nämlich der Entwurfsplanung, welche – anders als die Ausführungsplanung – noch nicht alle Details aufweist, so dass in Folge auch die Positionen diese Details nur summarisch erfassen. Zum anderen setzt der Planer die „üblichen“ Preise an. Dass diese dann tatsächlich im konkreten Einzelfall exakt so zu realisieren sind, ist eher unwahrscheinlich.

Ergänzend kommt der Faktor „Zeit“ hinzu: Hier müssen Toleranzen anerkannt werden. Beziffert der Planer die tatsächlichen Kosten mit einer Abweichung von „nur“ zehn Prozent, ist das sogar ein Zeichen einer hohen Qualität einer Kostenberechnung. Jedenfalls besteht ohne weiteres dann keine Anspruchsgrundlage für eine Abrechnung nach Kostenfeststellung.

## Fazit

Die Kostenberechnung hat vier Elemente, die vom Planer korrekt erarbeitet werden müssen. Das sind die Entwurfsplanung, die Mengenermittlung, der Preisansatz und der Zeitpunkt. Alle Elemente beinhalten Aspekte, die zu tolerierende Kostenabweichungen zwischen Kostenberechnung und Kostenfeststellung zur Folge haben. Eine Toleranz von bis zu rund 20 Prozent wird in aller Regel einzuräumen sein. Zur Versachlichung eventuell aufkommender Diskussionen ist Planern eine gute Dokumentation ihrer Kostenberechnung zu empfehlen, um insbesondere die Herkunft der Preisansätze zu belegen. Keine Toleranz gibt es hingegen für Fehler in den Kostenermittlungen.

► **Gütestelle Honorar- und Vergaberecht**  
 Viktoriastraße 28, 68165 Mannheim  
 Tel: 0621/8608610, Fax: 0621/86086120  
 www.ghv-guestestelle.de

Beachte:  
 Kostensteigerungen sind  
 i.d.R. - aber der Architekt  
 muss rechtzeitig darauf  
 hinweisen und je  
 nach Ursache v.U. auch  
 Gegensteuerungsmaßnahmen  
 vorschlagen.