

---

# “Fairtrag“- Initiative zur Rechtsstellung der Architekten – Stand der Verfahren

Dr. Valentin Todorow  
RAUE LLP  
Saarbrücken, 20. April 2018

---

# Übersicht

- I: Der Verein
- II: Die Klage gegen die Kostenregelung der RBBau
- III: Grundlagen zu Kostenhaftung und Kostenobergrenze
- IV: Wie sieht eine gerechte vertragliche Kostenregelung aus?
- V: Ausblick

# Teil I: Der Verein

## Fairtrag e.V.

- Gegründet im Februar 2015
- Mittlerweile rund 300 Planungsbüros als Mitglieder
- Vorstand: Prof. Rainer Hascher (Hascher Jehle), Juan Lucas Young (Sauerbruch Hutton), Peer Pedersen (Staab)
- Einzelheiten: [www.fairtrag.de](http://www.fairtrag.de)

## Vereinszweck

- „Bündelung und Verfolgung der wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen freier Architekten“
- „Erfahrungsaustausch zwischen den Mitgliedern über die Regeln der Zusammenarbeit mit Bauherren“
- „die (nötigenfalls gerichtliche) Durchsetzung rechtmäßiger Vertragskonditionen in Vertragsmustern von Bauherren, insbesondere der öffentlichen Hand“

# Kosten

- 100 € Aufnahmegebühr
- Sonderumlage für Gerichtsverfahren:

Beitragstabelle	
Bürogröße	Beitrag
kleine Büros (bis 2 Pers.)	100 €
bis 5 Personen	250 €
bis 15 Personen	750 €
bis 25 Personen	1.250 €
mehr als 25 Personen	2.000 €

- Jedes Mitglied stuft sich eigenverantwortlich ein.
- Überschuss wird am Ende des Prozesses zurückgezahlt.

## Warum?

- Vertragsmuster der öffentlichen Hand (stilbildend auch für private Bauherrn) werden zunehmend als unfair empfunden, vor allem die Regelung der Kostenobergrenze
- Individualprozess ungewiss und teuer
- Verein kann kostengünstig die Interessen im Prozess bündeln
- Darüber hinaus kann der Verein Einfluss nehmen z.B. auf neue Regelungen in RBBau etc.

**Teil II:  
Klage gegen Kostenobergrenze in RBBau-Mustern:  
Stand und Gefechtslage**



## Formaler Rahmen der Klage

- Fairtrag e.V. ist nach dem Unterlassungsklagegesetz klagebefugt gegen Verwender rechtswidriger AGB
- Die Vertragsmuster der öffentlichen Hand sind AGB

## Klageantrag

„Dem Beklagten wird unter Androhung der gesetzlichen Ordnungsmittel untersagt, folgende Klauseln in Verträgen über Planungsleistungen der Architekten und Ingenieure zu verwenden oder verwenden zu lassen:

*Die Baukosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von [...] Euro brutto/[...] Euro netto nicht überschreiten. Die genannten Kosten umfassen die Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276-1: 2008-12, soweit diese Kosten-gruppen in der ES-Bau/KVM-Bau/HU-Bau/AA-Bau erfasst sind. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass diese Kostenobergrenze eingehalten wird.“*

## Kernargumente des Vereins

Die Klausel benachteilige den Planer unangemessen, denn:

- Früher Zeitpunkt der Kosten-Vereinbarung
- Verlagerung externer Risiken auf den Planer (Marktrisiken etc.)
- Rechtsfolgen bei unverschuldeter Kostensteigerung:
  - Kostenlose Umplanung
  - Honorar nicht fällig
  - Kündigungsrecht und Schadensersatzansprüche des AG?

## Gegenargumente BRD

- Klausel vom Gericht nicht kontrollierbar, da reine Leistungsbeschreibung
- Klausel „halb so wild“, Planer könne sich immer durch rechtzeitige Hinweise entlasten
- Kosteninteresse des öffentlichen Bauherrn

## Stand des Verfahrens

- Bislang zwei Instanzen verloren (LG und KG Berlin): Klausel sei von Gerichten nicht kontrollierbar, und selbst wenn: keine unangemessene Benachteiligung des Planers
- „letztes Tor entscheidet“ (BGH)

**Teil III:  
Grundlagen zu Kostenhaftung  
und Kostenobergrenze**

## Verbindlichkeitsgrade einer Kostenvorgabe

 Verbindlichkeit	Garantie	„Ich halte die Kosten ein, andernfalls bezahle ich die Mehrkosten selbst“
	Beschaffenheitsvereinbarung	„Ich halte die Kosten ein“
	Ziel	„Ich werde mein Bestes tun, die Kosten einzuhalten“

## Kostengarantie

- Beispiele:
  - „Garantiert der AN Baukosten in Höhe von ... €“
  - „Überschreiten die Baukosten einen Betrag von ... €, übernimmt der AN den Mehrbetrag.“
- Folgen:
  - Planer muss Kostenüberschreitung „aus eigener Tasche“ bezahlen
  - Ohne Verschulden
  - Kein Vorteilsausgleich
  - Nicht versichert
  - Wirtschaftlicher Selbstmord



## Kostenziel

- Keine „werkvertragliche Erfolgspflicht“, kein „Werkerfolg“
- Kein Einstehen für unverschuldete Kostensteigerungen
- Nur eines von mehreren potentiell konfligierenden Zielen (z.B. Termine, Quantitäten, Qualitäten, Zertifizierungen, Wirtschaftlichkeit)
- Steht unter dem Vorbehalt der Lösung von Zielkonflikten
- Begriff „Ziel“ im Vertragstext genügt u. U. nicht

## Beschaffenheitsvereinbarung

Werkvertrag, § 633 BGB: „*Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.*“

Beispiele:

- „Als Beschaffenheit werden Kosten von ... € vereinbart.“
- „Kostenobergrenze“
- „Kostenlimit“
- „Kostenrahmen“
- „Dem AG steht ein Budget von ... € zur Verfügung“
- Sogar: AG äußert Kostenvorstellung, Planer widerspricht nicht

## Warum ist die Beschaffenheitsvereinbarung so gefährlich?

- Standardargument Bauherr: „Ist doch nicht so schlimm, ist ja keine Kostengarantie“
- Aber:
  - Auch ohne Verschulden: Leistung mangelhaft, Honorar nicht fällig, Planer muss kostenlos umplanen
  - Planer übernimmt damit Risiken außerhalb seines Verantwortungsbereichs
  - Schadensersatzgefahr erhöht

## Beschaffensvereinbarung: Gewährleistung ohne Verschulden

Nach werkvertraglichen Grundsätzen

- Ohne Verschulden
- Kein Honoraranspruch bei Kostenüberschreitung
- Planer muss kostenlos umplanen
- Planer trägt Ineffizienzrisiko auch bei unverschuldeten Kostensteigerungen
- Projekt wird unwirtschaftlich für den Planer

## Beschaffensvereinbarung = Risikoverlagerung auf Planer

- Früher Zeitpunkt: Prognoserisiko, Zielkonflikte noch nicht gelöst
- Unschärferisiko: Planer verliert Toleranzen
- Kostensteigerungen aus anderen Leistungsbereichen (Kostenobergrenze z.B. für „KGR 200 bis 700“)
- Kostensteigerungen aus allgemeinen Risiken des Bauens, z. B.:
  - Baugrund, Bestand ohne genaue Bestandserfassung
  - Änderungen von Brandschutzauflagen, Regeln der Technik etc.
  - Preisabsprachen, Marktentwicklung

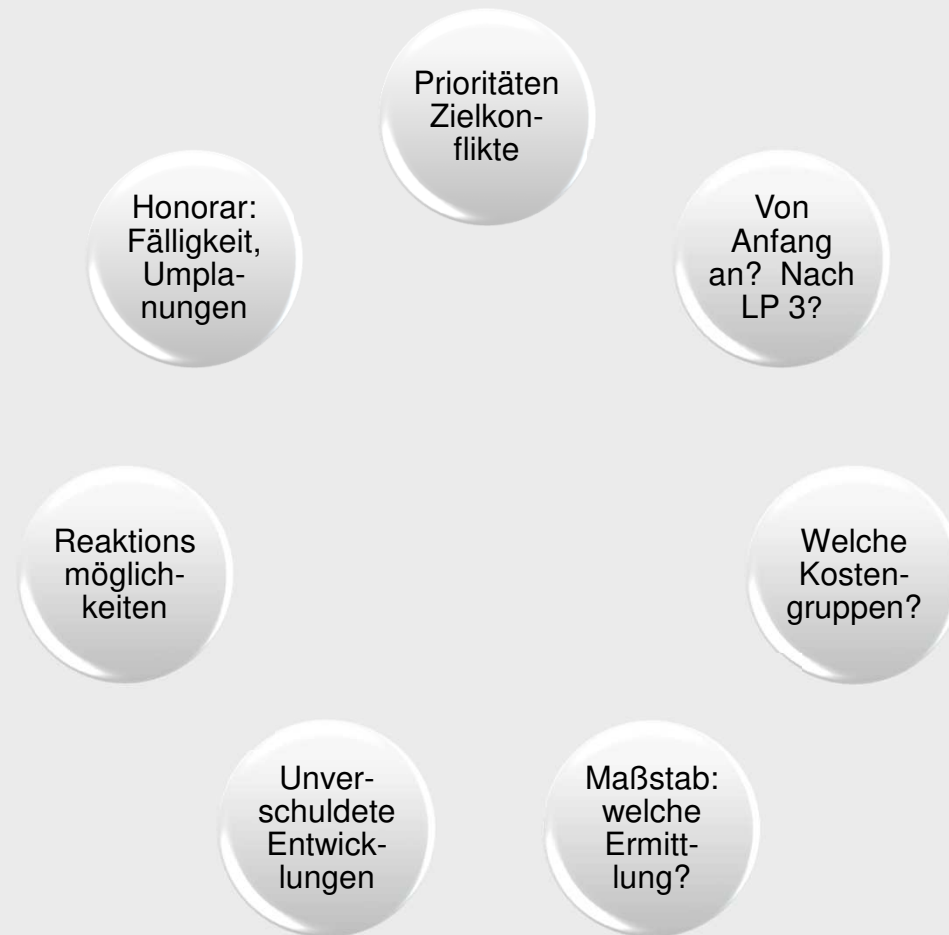
## Beschaffenheitsvereinbarung: Schadensersatz

An sich nur bei Verschulden, aber

- Beweislastumkehr zu Lasten des Planers
- Prognoserisiko bei erkennbaren Zielkonflikten kann Schadensersatzhaftung begründen
- Verzögerungsschäden durch Einsparrunden
- Versicherungsschutz zweifelhaft (Termine/Kosten oft nicht versichert)

**Teil IV:  
Wie sieht eine gerechte Kostenregelung aus?**

## „Zähmen“ der Kostenvorgabe im Vertrag





## „Zähmen“ I: Zielkonflikte regeln

- Häufig in AG-Vertragsmustern: Alle Vorgaben (Kosten, Termine, Qualitäten etc.) sind Beschaffenheit = gefährlich!
- „Zähmen“: Kostenvorgabe unter dem Vorbehalt der Klärung von Zielkonflikten (Quantitäten, Qualitäten etc.) stellen

## „Zähmen“ II: Zeitpunkt und Umfang

- Zeitpunkt regeln: Wann wird Kostenobergrenze festgelegt? z. B. Festlegung erst nach LP 3 auf Grundlage der Kostenberechnung
- Inhaltlich: Welche Kostengruppen? Möglichst nur eigener Planungsbereich (z. B. KGR 300)

## „Zähmen“ III: Maßstab

- Dem Leistungsstand korrespondierende Kostenermittlung (KS für Leistungen LP 2, KB für Leistungen LP 3 etc.)
- Regelung notwendig bei Inkongruenz Auftragsumfang/Takt der Kostenermittlungen (z.B. Auftrag bis LP 5 Leitdetails)
- Sicherheitsabstand nach unten, Toleranz nach oben

## „Zähmen“ IV: Ursachen von Kostensteigerungen

Regelung notwendig: Unverschuldete Kostensteigerungen begründen keinen Mangel der Planungsleistung, z.B.:

- Kostensteigerungen aus anderen Leistungsbereichen (auch solchen, die der Architekt koordiniert und integriert)
- Nicht vorhersehbare Markt- und Preisentwicklungen
- Änderungen der Rahmenbedingungen während der Leistungszeit (z. B. behördliche Vorgaben, Brandschutzauflagen, Regeln der Technik)
- Baugrund
- Störungen des Bauablaufs (Insolvenzen, Behinderungen etc.)

## „Zähmen“ V: Reaktion bei Kostenüberschreitung

Regelungen zu:

- Einsparungen: Was darf der Planer opfern?
- Bauherr lehnt zulässigen Einsparvorschlag ab: Kostenvorgabe gilt als eingehalten
- Umplanungszeit kein Verzug

## „Zähmen“ VI: Honorar

Regelung Honorarfolgen bei unverschuldeter Kostenüberschreitung:

- Honorar trotz Kostenüberschreitung fällig
- Umplanungshonorar

## Auswirkungen auf Honorarkalkulation

- „ungezähmte“ Risiken: bepreisen
- Eintrittswahrscheinlichkeit x Aufwand bei Eintritt

# Teil V: Ausblick



## Ausblick

- BGH-Entscheidung vermutlich 2018 oder 2019
- Mögliche weitere Aufgaben des Vereins:
  - Weitere Klagen gegen einzelne Klauseln in Vertragsmustern (z.B. Sicherheitseinbehalt, „Genehmigungsvorbehalt“ für Kostenberechnung als Honorarermittlungsgrundlage)
  - Mitwirkung bei Gestaltung neuer Vertragsmuster der RBBau etc.

