

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



Planen vor dem Hausbau: Nachträge mit höheren Kosten führen oft zu Verwerfungen zwischen Bauherr und Architekt.

Foto dpa

Eine sorgfältige Ausschreibung senkt die Baurisiken

Vor dem Hausbau sind Handwerker und Bauunternehmen zu beauftragen. Damit die Kosten hinterher nicht steigen, muss die Vorarbeit stimmen. Dafür kommt es auch auf den Bauherren an.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Auf der Baustelle geht es erst los, wenn alle Planungsunterlagen gezeichnet, gestaltet und ausgearbeitet sind. Der Architekt hat dafür viel zu erledigen. Das beginnt mit der Vorbereitung der Vergabe: Das Herzstück bilden die Leistungsbeschreibungen, die konkret die Bauleistungen erläutern müssen.

Mit dieser Aufstellung können die Baugewerke ihre Preise auf Grundlage der vom Planer zusammengestellten Unterlagen ankündigen. Der Architekt muss daher alle Angaben sorgfältig vorbereiten und zusammenstellen. So sind die Bauleistungen für den Gewerkeunternehmer zu beschreiben: Die Angaben sollen eindeutig formuliert sein und dem Unternehmer nicht erheblichen Risiken aussetzen. Dies gilt ebenso für die Mengenansätze für jede einzelne Bauleistung.

Auf die Arbeit des Architekten ist der Bauherr auch deshalb angewiesen, weil dies alles preisbildende Faktoren sind. Im Fokus des Auftraggebers steht meist die Preissicherheit. Ist die Leistungsbeschreibung sorgfältig aufgestellt, geplant und mit konkreten Mengen versehen, vermeidet das Nachträge. Im Übrigen hat der Architekt auch Randbedingungen für den anbietenden Unternehmer aufzuführen: etwa die Bodengrundverhältnisse, Grundwasserstände, zu berücksichtigende Nachbarbebauungen, womögliche Lärmbelastigungen und das Verhindern derselbigen. Das alles zählt zu den preisbildenden Faktoren.

Je mehr Nachträge kommen, umso schlechter war die Vorarbeit

Der Architekt muss sich dafür mit den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C) und den einschlägigen DIN-Regelungen auskennen. Er soll auch Bescheid wissen über sonstige Verordnungen und Regeln, die das Bauvorhaben beeinflussen. Dadurch wird die Ausschreibung umfangreich, die alle wesentlichen, preisbildenden Faktoren umfassen soll. Je mehr Nachträge die Gewerke während des Baus verlangen, desto seltener hat der Architekt die Leistungsbeschreibung sorgfältig genug formuliert.

Dazu sind die Erkenntnisse der Sonderfachplaner wie für das Tragwerk oder die Haustechnik zu beachten. Der Architekt soll diese Schnittstellen koordinieren, die

Kostenvorgaben des Bauherrn berücksichtigen und diesen über Entscheidungen gerade für Fachplanerausschreibungen hinweisen. Er hat die Pflicht, die entstehenden Kosten zu ermitteln und dafür bepreiste Leistungsverzeichnisse zu berücksichtigen. Dazu wird der Architekt auf eigene Erkenntnisse, Baukostenindexe oder auch einen Baukostenberatungsdienst zurückgreifen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung hat der Architekt schon eine Kostenberechnung erstellt. Mit der Konkretisierung des Projekts im Zuge der Ausführungsplanung liegen jetzt die Bewertungsgrundlagen und Erkenntnisse vor: Damit kann der Planer mit hoher Genauigkeit bewerten, mit welchen Kosten der Bauherr kalkulieren muss. Diese legt die Planerseite dem Auftraggeber vor und erläutert diese. Auch zu diesem Zeitpunkt lässt sich gegen Kostenerhöhungen steuern, ohne maßgebliche, vertragliche Konsequenzen gerade mit Blick auf die ausführenden Gewerke befürchten zu müssen.

In der Praxis verteuern sich Stundenlohnarbeiten

Später können ausführende Gewerke Geld für nicht ausgeschriebene Leistungen einfordern, die für den Bau nötig



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung: Der Immobilien-Newsletter der F.A.Z. blickt auf die wichtigsten Themen für Eigentümer, Mieter und Investoren. Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:



waren. Kommt es dadurch zu Nachträgen mit höheren Kosten, führt das in der Regel zu Verwerfungen zwischen Bauherr und Architekt. Der Auftraggeber fragt berechtigterweise, warum die Umstände für diese höheren Kosten nicht vorher in der Planung und in der Ausschreibung auftauchen.

Mit einer sorgfältigen Ausschreibung lassen sich meist exorbitante Preissteigerungen vermeiden. In der Praxis tauchen allerdings häufig verteuerte Stundenlohnarbeiten und auch in der Ausschreibung vergessene Leistungen auf, die zu Nachtragsaufträgen führen. Gerade das Bauen im Bestand birgt dafür Risiken. Wer das für Umbauten vermeiden will, sollte auf frühe Prüfungen achten: Zu Beginn der Planungsleistungen sollte dafür das Gebäude durch Bauteilöffnungen untersucht werden. Arbeitet der Planer nur mit Annahmen, können die tatsächlichen Kosten später steigen.

Sind die Leistungsverzeichnisse erstellt, ist bestenfalls eine Mehrzahl von Gewerken aufzuspüren, damit diese Angebote abgeben. Der Planer prüft und bewertet die Angaben. Dazu stellt er einen Preisspiegel nach Teilleistungen auf, der auch Sonderfachplaner umfasst. Der Bauherr kann damit die Angebotssituation nachvollziehen.

Vorsicht vor den Vertragsgesprächen

Nun beginnen die Bietergespräche mit den Bauunternehmen und Handwerkern. Der Architekt hat in der Regel keine Bauherrnvollmacht, um Verträge abzuschließen. Daher übernimmt der Bauherr die Vertragsverhandlungen. Der Planer unterstützt den Auftraggeber fachlich und dokumentiert die Gespräche mit den einzelnen Gewerken. Danach stellt dieser die Vertragsunterlagen zusammen und wirkt bei der Auftragserteilung mit.

In diesem Prozess muss der Bauherr aufpassen. Zwar ist es höchst richtiger Rechtsprechung, dass Architekten das Bauvertragsrecht, die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und auch die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure kennen müssen. Aber daraus folgt keine vertragsrechtliche Beratung. Ein Architekt ist kein Anwalt und darf keine Rechtsdienstleistungen erbringen.

Das verhindert auch, dass der Architekt Bauverträge stellt. Bauverträge sind komplex, und das Erstellen ist fehleranfällig. Der Auftraggeber sollte diese Aufgabe einem Fachmann übertragen. Der Architekt kann die wirtschaftlichen Risiken in der gesamten Bandbreite oft nicht bewerten. Selbst das Zurückgreifen auf Formularbauverträge oder auf Verträge, die schon vielfach im Planungsbüro verwandt worden sind, birgt Gefahren. Denn die Rechtsprechung ändert sich rasch: Vermeintlich vorteilhafte Regelungen für den Bauherrn können sich als unwirksam erweisen und sich sogar gegen ihn richten.

Vorsicht ist auch geboten, wenn die VOB/B zur Vertragsgrundlage werden soll. Dies ist im Baubereich als Allgemeine Vertragsbedingung verbreitet. Jedoch hat der Bauherr nach diesen Bestimmungen lediglich eine vierjährige Gewährleistungsfrist für die ausgeführten Bauleistungen und nicht eine Frist von fünf Jahren, wie nach den werkvertragsrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Soll die Frist nun länger gelten, um nachteilige Regelungen für den Bauherrn zu eliminieren oder zu ändern, greift das maßgeblich in das Regelwerk der VOB/B ein. In der Regel behalten die Vorgaben aber nur als Ganzes ihre Wirksamkeit. Daher ist Vorsicht mit abweichenden Regelungen geboten. Diese erforderliche rechtliche Weitsicht hat ein Architekt nicht.

Der Bauherr ist gut beraten, sich fachanwaltliche Hilfe zu holen. Sind die Verträge für die ausführenden Gewerke nun geschlossen, mündet dies in die tatsächliche Realisierung des Bauprojektes. In dieser Phase sind aber weder Bauherr noch Planer von Überraschungen befreit.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU). Der Beitrag zur Ausschreibung wird mit der arbeits- und haftungsrelevanten Überwachungsphase fortgesetzt.