

## WERKVERTRAGSRECHT

## Baukostenexplosion (Teil 1): Führen höhere Baukosten zu höheren Honoraren?

| Die Baukosten steigen – und es ist kein Ende in Sicht. Viele Planer fragen sich, ob das auch Auswirkungen auf die anrechenbaren Kosten hat. PBP bezieht Stellung. |

### HOAI will Baukosten und Honorare prinzipiell entkoppeln

Grundsätzlich liegt der HOAI das Entkoppelungsprinzip zugrunde. Die anrechenbaren Kosten sollen sich nicht nach den tatsächlichen Baukosten richten. Die anrechenbaren Kosten bemessen sich vielmehr auf Basis der Kostenberechnung zum Entwurf; also dem Kostenstand zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung.

### Die Honorarermittlung in der aktuellen Situation

Aber in der jetzigen Situation gibt es verschiedene Aspekte, die Sie unbedingt kennen sollten. Zunächst kommt es darauf an, in welchem Planungsstadium sich das Projekt befindet. Außerdem ist zu unterscheiden zwischen den konkreten Grundlagen der Kostenveränderungen. Die Szenarien, die in der Praxis am häufigsten auftreten, „dekliniert“ PBP nachfolgend für Sie durch.

#### 1. Laufende Verträge – Kostenberechnung liegt schon vor

Befindet sich das Projekt z. B. in der Lph 5, 6 oder 7, also kurz vor Beginn der Ausführung, liegt die Kostenberechnung schon vor. Nach HOAI ist die Kostenberechnung in der Lph 3 zu erstellen. Da die HOAI die Kostenentwicklung (hier: ab Vorlage der Kostenberechnung) bewusst vom Honorarermittlungsverfahren abgekoppelt hat, ändern sich die anrechenbaren Kosten nicht.

Außerdem ist nach der DIN 276 (Fassung 2008 und 2018) bei der Kostenberechnung der Kostenstand zum Erstellungszeitpunkt zugrunde zu legen. Hier ist also allenfalls eine einvernehmliche Anpassung auf freiwilliger Basis möglich. Liegt die Kostenberechnung mehr als drei Jahre zurück, gibt es durchaus Aussichten auf eine Anpassung. Gleiches gilt, wenn im laufenden Projekt nachträglich eine Aufteilung in Bauabschnitte vorgenommen wird.

#### 2. Laufende Verträge – Kostenberechnung steht unmittelbar bevor

Befinden Sie sich in der Entwurfsplanung (Lph 3) und müssen Sie die Kostenberechnung noch erstellen, sind die zum Erstellungszeitpunkt (also zum bevorstehenden Termin) angemessenen Kosten zugrunde zu legen. D. h., dass die bis zum Erstellungszeitpunkt eingetretenen Kostenerhöhungen in die Kostenberechnung einfließen.

Damit schlagen sich die aktuellen (hohen) Baukosten auch in den anrechenbaren Kosten nieder. Auch hier ist auf die DIN 276 Bezug zu nehmen. Die Berücksichtigung des jetzt aktuellen Kostenstands erfordert von Planungs-

Planer sollen nicht von gestiegenen Baukosten profitieren

Anrechenbare Kosten bleiben unverändert

Anpassung mit dem Auftraggeber verhandeln

Nicht auf Kennwerte aus Baukostendatenbanken verlassen

Ist die Kostenberechnung in Lph 3 ...

... für das in Rede stehende Projekt ausreichend oder nicht?

IHR PLUS IM NETZ  
PBP-Sonderausgabe  
mit 39 Klauseln



büros oft eine eigene Einschätzung, da die Kostenkennwerte aus den Datenbanken meistens aus bereits abgewickelten Baumaßnahmen stammen.

### 3. Vertragsanbahnung bei privaten und öffentlichen Projekten

Im Zuge der Vertragsanbahnung können Sie das Honorar und die Regelungen zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten frei vereinbaren. Die HOAI enthält nur noch Orientierungswerte. Wenn Sie bei einem Projekt aktuell erst in diesem Stadium sind, ist nichts verpasst. Denn bis zur Kostenberechnung ist ja noch Zeit. Und diese Kostenberechnung berücksichtigt ja alle Kostenentwicklungen, die sich bis dahin ergeben haben bzw. ergeben.

#### PRAXISTIPPS |

- Anders kann es aussehen, wenn der gesamte Projektverlauf (z. B. Bauabschnittsgliederung) noch unklar ist. Dann lohnen sich vorsorgliche Vereinbarungen. So hat es sich im Tagesgeschäft verschiedentlich durchgesetzt, dass bei länger laufenden Projekten den anrechenbaren Kosten der Lph 5 bis 8 nicht die Kostenberechnung sondern der Kostenanschlag zugrunde gelegt wird.
- Diese zweistufige Honorarermittlung können Sie sich auch bei öffentlichen Vergabeverfahren (mittels Anfrage im Vergabemanagementsystem) anregen bzw. klären.
- Ist noch unklar, ob das Projekt in Bauabschnitte gegliedert wird, bietet sich eine Lösung an, die PBP in der Sonderausgabe „Vertragsanbahnung und -abwicklung aktuell: 39 Vertragsklauseln für Ihren Erfolg“ auf den Seiten 24 ff vorgestellt hat. Die Sonderausgabe finden Sie auf [pbb.iww.de](http://pbb.iww.de) → Abruf-Nr. 47963932.
- Bei privaten Projekten können Sie diese Frage in der Vertragsverhandlung proaktiv klären.

## Weitere Honorargestaltungsmöglichkeiten

In dieser Situation ergeben sich jedoch nicht nur Fragen der Aktualität der anrechenbaren Kosten. Es gibt eine Reihe weiterer Honorarauswirkungen, die nachstehend beispielhaft anhand der häufigsten Fälle beleuchtet werden.

### Terminverschiebungen mit Honorarauswirkungen

Führen Lieferschwierigkeiten zu Terminverschiebungen, kann das zusätzliche Honorare rechtfertigen. Dazu müssen Sie aber vorab prüfen, ob und was Sie konkret in Ihren Verträgen zu Planungs- und Ausführungsterminen geregelt haben.

Gibt es keine Vertragsregelung zu Terminen in Ihrem Vertrag, kann der „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ nach § 313 BGB eine Rolle spielen. Hier müssen Sie nachweisen, dass die „Geschäftsgrundlage weggefallen“ ist. Das könnte der Fall sein, wenn sich Termine – von Ihnen unverschuldet – um mindestens 20 Prozent verlängern. Dieser Wert kann nur als Anhaltswert verstanden werden. Die Rechtsprechung ist hier unterschiedlich.

Anspruchsgrundlage  
„Wegfall der  
Geschäftsgrundlage“  
prüfen

### Wiederholte Grundleistungen

Ergeben sich aufgrund der Kostenerhöhungen auch zu wiederholende Grundleistungen, können Sie diese relativ einfach abrechnen. Es ist lediglich eine Vereinbarung über die nochmalige Erbringung der entsprechenden Grundleistungen erforderlich. Dazu reicht eine entsprechende Mail des Auftraggebers. Beispiele sind

- wiederholte Ausschreibungen oder
- die Neuaufstellung bereits erstellter Terminpläne.

### Zusätzliche Besondere Leistungen wie etwa die Kostenprognose

In Zeiten schnell steigender Baukosten sind aber auch viele Besondere Leistungen erforderlich. Werfen Sie den Blick hier z. B. auf die Anforderungen an eine Kostenberechnung.

Kostenberechnungen mit Kostenstand zum Erstellungszeitpunkt der Lph 3 sind in der aktuellen Situation nur bedingt aussagekräftig, wenn es um die zu erwartenden Schlussabrechnungssummen geht. Verlangt Ihr Auftraggeber ergänzend zur vorgelegten Kostenberechnung nach DIN 276 noch eine Kostenermittlung, die die Kosten darstellt, die voraussichtlich zum Abrechnungszeitpunkt anfallen werden, müssen Sie dafür eine Kostenprognose anbieten. Eine solche Kostenprognose ist keine Grundleistung nach HOAI. Sie erfordert also eine Leistungs- und Honorarvereinbarung.

Die Kostenprognose ist in der DIN 276 (Fassung 2018) in Abschnitt 4.2.13 geregelt. Um das Honorar für eine solche Kostenprognose anbieten zu können, sollten Sie vorab mindestens klären, welche Tiefenschärfe (z. B. nach Gewerken gegliederte gewerkespezifische Prognose; Zeitraum der Prognose, nach Bauabschnitten gegliederte Prognose) die Prognose enthalten soll. Als Honorar hat sich ein Zeithonorar durchgesetzt.

### Beratung bei Forderungen ausführender Unternehmen

Wird Ihre Beratung bei der Frage etwaiger Zusatzforderungen von Baufirmen wegen Baustoffkostenerhöhungen oder Lieferverzögerungen gewünscht, können Sie diese Leistungen gesondert anbieten. Zunächst sollten Sie jedoch darauf achten, keine Rechtsfragen zu behandeln. Letzteres wäre z. B. die Frage, ob dem ausführenden Unternehmen ein Anspruch überhaupt zusteht.

Die HOAI hat sich hier in Ihrem Sinne positioniert. In den Leistungsbildern der Gebäudeplanung, Innenräume und der Fachplanung der Technischen Ausrüstung sind entsprechende Besondere Leistungen mit der Bezeichnung „Fachliche Mitwirkung bei bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten“ aufgeführt. In den Leistungsbildern Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen sowie Freianlagen gilt sinngemäß das Gleiche. Damit haben Sie eine Basis für die Angebotserstellung.

#### WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Beitrag „Baukostenexplosion (Teil 2): Beratungspflichten und Besondere Leistungen von Planungsbüros“, [bbp.iww.de](http://bbp.iww.de) → Abruf-Nr. 48194915
- Beitrag „Baukostenexplosion (Teil 3): Umgang mit steigenden Baustoffkosten und Ausführungssterminen“, [bbp.iww.de](http://bbp.iww.de) → Abruf-Nr. 48195836

Abrechnungspotenzial nicht einfach liegen lassen

Normale Kostenberechnung aus Lph 3 hat für Auftraggeber in diesen Zeiten ...

... wenig Aussagekraft und könnte von Kostenprognose arrondiert werden



SIEHE AUCH  
Teile 2 und 3  
der Beitragsserie