

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 98 (2011)  
**Heft:** 1-2: Vorgefertigt = Préfabriqué = Prefabricated

**Rubrik:** bauen + rechten : Kostenvoranschlag und Kostenüberschreitungen

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## § Kostenvoranschlag und Kostenüberschreitungen

### Massgebende Kostenpositionen für die Berechnung der Toleranz

Die Pflichten der Architekten und Ingenieure im Zusammenhang mit der Berechnung der mutmasslichen Kosten eines Projektes bzw. bei der Ausarbeitung eines Kostenvoranschlages waren bereits Thema im Heft 1–2|2007. Die (verschärfte) Haftung bei Kostenüberschreitungen und die damit verbundenen, erhöhten Anforderungen an die Ingenieure und Architekten im Licht der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtes wurde in Heft 1–2|2010 erörtert. Gegenstand des vorliegenden Artikels ist nun die Frage, welche Kostenfaktoren bei der Berechnung des Genauigkeitsgrades berücksichtigt werden dürfen und welche wegzulassen sind.

Das Handelsgericht des Kantons Zürich hatte in diesem Zusammenhang den folgenden Fall zu beurteilen: Ein bauleitender Architekt hatte zuhanden seiner Bauherrschaft einen Kostenvoranschlag erstellt und ihr – wie das Gericht feststellte – eine Kostengenauigkeit von +/- 5 Prozent zugesichert. Der Voranschlag wies Kosten in der Höhe von 18 145 000.00 Fr. auf. Abgerechnet wurde das Projekt mit 19 326 467.05 Fr. Bei der Frage, um wieviel Prozent der Kostenvoranschlag verfehlt worden war, entstand ein Streit darüber, welche Kostenpositionen für die Berechnung der Toleranz massgebend sein sollen. Während der bauleitende Architekt seiner Berechnung den Kostenvoranschlag zugrunde legte, den er nach den üblichen Positionen des Baukostenplanes erstellt hatte, vertrat die Bauherrschaft die Ansicht, dass ausschliesslich künftige, durch die Planung und Ausführung beeinflussbare Kosten zu berücksichtigen seien und nicht solche, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Kostenvoranschlages bereits getätigte Investitionen betreffen. Bei Kostenfaktoren, die nicht im Einflussbereich des Architekten stehen, komme bei einer Kostenüberschreitung eine

Haftung des Architekten von vornherein nicht in Frage, weshalb auch die Vereinbarung einer Toleranzgrenze hinsichtlich dieser Positionen keinen Sinn mache. Deshalb seien die Grundstückskosten, Baukreditzinsen und Bauspesen, die Reserveposition der Bauherrschaft für allfällige Kostenüberschreitungen, die Verkaufskosten und die Minderkosten, die sich aus Bestelländerungen der Käufer ergeben hätten, für die Berechnung der Toleranzgrenze ohne Belang.

Das Handelsgericht kam in seinem Urteil (ZR 108 (2009) 31, S. 97ff) zum Schluss, dass es im Bauwesen Usanz sei, dass sich eine zugesicherte Kostengenauigkeit ausschliesslich auf Kosten beziehe, welche durch die Bauleitung beeinflussbar seien. Demzufolge seien – mangels einer anderslautenden Vereinbarung der Parteien – vorliegend die Grundstückskosten, die Baukreditzinsen und Bauspesen sowie die Verkaufskosten bei der Berechnung der Toleranz vorgängig vom Kostenvoranschlag abzuziehen. Ebenso schied es jene Rückstellungen aus, die zur Abdeckung allfälliger Kostenüberschreitungen vorgesehen waren. Dies mit der Begründung, dass es sich dabei nicht um eigentliche Kosten handle, sondern lediglich um einen Reservebetrag, der in der Regel durch den Bauherrn eingesetzt werde und deshalb dem Einflussbereich der Bauleitung entzogen sei. Die durch Bestelländerungen der Bauherrschaft verursachten Minderkosten seien hingegen zu berücksichtigen, da sie erst nach Erstellung des Kostenvoranschlages entstanden. Das Handelsgericht betonte dabei, dass diesen Überlegungen nicht zuletzt auch die Erkenntnis zugrunde liege, dass (im Umkehrschluss) nicht einzusehen sei, weshalb ein Architekt so grosse Risiken für Drittfaktoren eingehen sollte.

Ergänzend verfügte das Gericht, dass die vereinbarte Teuerungsklausel auch auf die Kostenvoranschlagssumme anzuwenden sei, auch hier allerdings nur soweit sie Positionen betreffe, die durch den Bauleiter beeinflusst werden können.

Gestützt auf diese Folgerungen legte das Gericht der Berechnung der relevanten Abweichung vom Kostenvoranschlag die Summe des Voran-

schlages zugrunde, abzüglich der oben genannten, nicht beeinflussbaren Kosten (Grundstückskosten, Finanzierungskosten, Reserveposition, Verkaufskosten) zuzüglich Teuerung. Dem stellte das Gericht die Kosten gemäss Schlussabrechnung gegenüber, wiederum abzüglich der nicht beeinflussbaren Kosten sowie der durch den Bauherrn zu vertretenden Zusatzkosten und zuzüglich Teuerung. Berücksichtigt wurden auch die durch die Bestelländerungen der Bauherrschaft erzielten Einsparungen. Im konkreten Fall ergab sich dadurch, dass der bauleitende Architekt die Toleranzgrenze von 5 Prozent nicht überschritten hatte.

Der vorliegende Entscheid gibt konkrete Anhaltspunkte für die Berechnung der relevanten Abweichung von einem vereinbarten Kostenvoranschlag. Um von vornherein Missverständnissen und Auseinandersetzungen vorzubeugen, empfiehlt es sich allerdings, die Grundlage, auf der die Kostengenauigkeit errechnet werden soll, vorgängig (schriftlich) festzulegen.

Isabelle Vogt, vogt@lucksundvogt.ch

**neue informations-  
architektur  
jetzt auf  
nextroom.at**

RELAUNCH  
nextroom.at

