

The title 'ING Letter' is centered in a large, white, sans-serif font within a solid green rectangular box. The background of the entire page is a photograph of a modern residential development with white buildings, glass balconies, and lush green landscaping under a blue sky with scattered clouds.

Information für technisch-wissenschaftliche Berufe | Ausgabe Juni 2025

4 | „Showstopper“ Berufsbildklausel?

Was bedeutet diese und welche Markttendenzen gibt es zur „Lockerung“?

8 | Kosten fest im Griff?!

Risiken und Fallstricke bei Kostenobergrenzen für Planer und was bedeutet das?

12 | Die Digitalisierung in der Architektur

Chancen und Herausforderungen der künstlicher Intelligenz (KI) in der Planung.





Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

die Umschreibung, was zu den Berufsaufgaben von Architekten und Ingenieuren gehört, definieren u.a. die Gesetze der Länder. Zu den Berufsaufgaben gehören z. B. die Beratung, Betreuung und Vertretung des Auftraggebers, Arbeitgebers oder Dienstherrn in allen die Planung, Ausführung und Überwachung eines Vorhabens betreffenden Angelegenheiten. Lesen sie in dieser Ausgabe, was die Berufsbildklausel bedeutet, Welche Markttendenzen zur „Lockerung“ es gibt und was das für Ihre berufliche Praxis bedeutet.

Was bedeutet eine Kostenobergrenze im Architektenvertrag? Gerade in den aktuellen Zeiten steigender Baukosten und wachsendem ökonomischem Druck seitens privater wie auch öffentlicher Bauherren gewinnt das Thema Kostenkontrolle zunehmend an Bedeutung. Wir informieren über die Rechtsgrundlagen und Vertragsgestaltung, die Risiken und Schwierigkeiten für den Planer, die Möglichkeiten zur Risikobegrenzung und über die Rechtsprechung und aktuelle Entwicklung in diesem Bereich.

Viel Spaß beim Lesen der aktuellen Ausgabe des INGLetters.

Nicole Gustiné

Marketingmanagerin, Verkaufsförderung Komposit,
Firmen/Freie Berufe
E-Mail: nicole.gustine@hdi.de

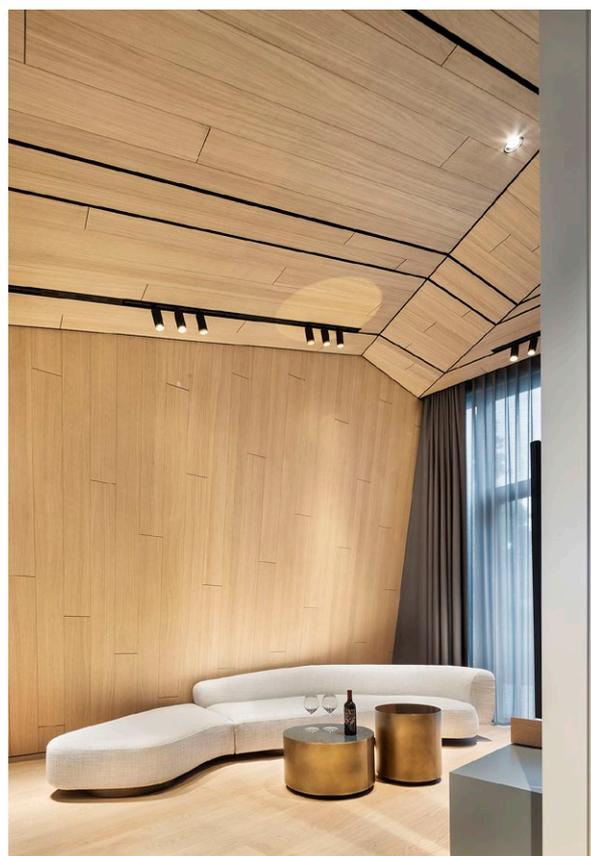


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

Themen

4 | „Showstopper“ Berufsbildklausel? ...

... Die Berufsbildklausel in der Berufs-Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure

8 | Kosten fest im Griff?! ...

...Risiken und Fallstricke bei Kostenobergrenzen für Planer

12 | Die Digitalisierung in der Architektur ...

... Chancen und Herausforderungen

16 | HDI-Informationseite

18 | Impressum



Onlinemagazin

HDI INGLetter: Die komplette Ausgabe online finden Sie im Internet unter www.hdi.de/ingletter



BERUFS-HAFTPFLICHT

„Showstopper“ Berufsbildklausel?

Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

...Die Berufsbildklausel in der Berufs-Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure

Im Baubereich spielen Architekten und Ingenieure eine entscheidende Rolle bei der Planung und Realisierung von Bauprojekten.

Die Umschreibung, was zu den Berufsaufgaben gehört, definieren u. a. die Gesetze der Länder. Hiernach ist z. B. Berufsaufgabe bei Architekten die gestaltende, technische und ökologische, soziale und wirtschaftliche Planung von Bauwerken/Städten. Zu den Berufsaufgaben gehören die Beratung, Betreuung und Vertretung des Auftraggebers, Arbeitgebers oder Dienstherrn in allen die Planung, Ausführung und Überwachung eines Vorhabens betreffenden Angelegenheiten. Darüber hinaus auch Sachverständigen-, Lehr-, Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten¹.

Die Berufsbezeichnung des Ingenieurs ist ebenfalls gesetzlich geregelt und durch die Ingenieurgesetze der Länder geschützt. Die Berufsgruppe erbringt Leistungen auf technischen, technisch-naturwissenschaftlichen und technisch-wirtschaftlichen Gebieten. Hierzu gehört u. a. die Entwicklung, Planung, Betreuung, Kontrolle und Prüfung technischer und baulicher Vorhaben, sowie Generalplanung, Projektsteuerung, Tätigkeiten in digitalen Planungsprozessen oder auch

Sachverständigen-, Lehr-, Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten².

Eine abschließende Aufzählung, was zum Berufsbild gehört und damit Hauptaufgabe ist, gibt es allerdings nicht, da die Berufsbilder stetigen Veränderungen unterworfen sind.

Im Rahmen der Berufs-Haftpflichtversicherung orientiert man sich im Hinblick auf die versicherten Tätigkeiten des Berufsbildes u. a. an dem, was z. B. in den Architekten- oder Ingenieurgesetzen und Berufsordnungen der Länder definiert ist, aber auch die HOAI kann ergänzend als Orientierung herangezogen werden³. Zu bedenken ist, dass die Berufsbilder und die damit verbundenen Tätigkeiten nicht statisch sind, sondern dynamischen Entwicklungen unterliegen. Die Berufsbilder können sich durch neue Gesetze oder auch Rechtsprechung verändern, wodurch auch eine Veränderung des Versicherungsschutzes erfolgen kann. Aufgabenerweiterungen durch z. B. neue Gesetze oder gerichtliche Entscheidungen in Bezug auf das Berufsbild, sind vom Versicherungsschutz umfasst⁴.

1 § 1 ABKG Architekten-/Baukammergesetz, Berliner Architekten- und Baukammergesetz (ABKG). Vergleichbar auch: „2 NArchTG – Niedersächsisches Architektengesetz

2 § 2 Niedersächsisches Ingenieurgesetz,

3 Handbuch Bauversicherungsrecht, 2013, Dr. Krause Allenstein-Kuhn, Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure, Kapitel 2, Rdnr. 227

4 Handbuch Bauversicherungsrecht, 2013, Dr. Krause Allenstein-Kuhn, Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure, Kapitel 2, Rdnr. 229

Versicherungsschutz der Berufs-Haftpflichtversicherung

Im Rahmen der GDV Musterbedingungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren (AVB Arch./Ing.) ist als versichertes Risiko folgendes beschrieben:

„Versichert ist im Umfang der nachfolgenden Bestimmungen die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers aus der im Versicherungsschein und seinen Nachträgen beschriebenen **freiberuflichen Tätigkeit im Rahmen seines Berufsbildes**“.

Der Versicherungsschutz richtet sich daher nach im Versicherungsschein beschriebenen Tätigkeiten oder Berufsbildern. Ist dort z. B. ausdrücklich nur die Tätigkeit als Innenarchitekt aufgenommen, besteht für Leistungen als Architekt kein Versicherungsschutz. Ist im Versicherungsschein ausschließlich das Berufsbild Gutachter/Sachverständiger aufgenommen, besteht ebenfalls kein Versicherungsschutz für z. B. Leistungen als Bauingenieur – unabhängig davon, ob der Versicherungsnehmer grundsätzlich diese Qualifikation besitzt. Versichert sind alle Tätigkeiten, die zum Berufsbild gehören.

Darüber hinaus muss es sich um eine freiberufliche Tätigkeit handeln, die neben z. B. einem eigenen Architektur-/Ingenieurbüro auch freiberufliche Nebentätigkeiten eines angestellten oder beamteten Architekten/Ingenieurs unter bestimmten Voraussetzungen umfassen kann. Freiberuflich und damit „unabhängig tätig ist, wer weder eigene noch fremde Produktions-, Handels- oder Lieferinteressen verfolgt, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit steht“⁵. Leistungen außerhalb der freiberuflichen Tätigkeiten gehören nicht zum versicherten Risiko.

In den GDV-Musterbedingungen⁶ ist weiterhin die sogenannte „Berufsbildklausel“ geregelt:

⁵ <https://bak.de/tag/berufsbild>; § 3 Niedersächsisches Ingenieurgesetz

⁶ Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (AVB Arch./Ing.) (Stand: Mai 2020)

- A1-3.5
Kein Versicherungsschutz besteht für Ansprüche, die daraus resultieren, dass der Versicherungsnehmer Verpflichtungen übernimmt, die über die im Versicherungsschein und seinen Nachträgen beschriebenen Tätigkeiten/Berufsbilder hinausgehen. Insoweit ist die gesamte Berufshaftpflicht nicht versichert.
- A1-3.5.1
Dies ist besondere dann der Fall, wenn der Versicherungsnehmer
 - a) Bauten ganz oder teilweise erstellt oder erstellen lässt (z. B. als Bauherr, Bauträger, Generalunternehmer);
 - b) selbst Bauleistungen erbringt oder erbringen lässt (z. B. als Generalunternehmer, Unternehmer) oder
 - c) Baustoffe liefert oder liefern lässt (z. B. als Hersteller, Händler)
- A1-3.5.2
Der Versicherungsschutz besteht auch dann nicht, wenn die unter A1-3.5.1 genannten Voraussetzungen gegeben sind
 - a) in der Person eines Angehörigen des Versicherungsnehmers gemäß A1-7.7;
 - b) in der Person eines Geschäftsführers, Gesellschafters oder Partners i.S.d. PartGG des Versicherungsnehmers oder deren Angehörigen;
 - c) bei Unternehmen, die vom Versicherungsnehmer oder den in a) oder b) genannten Personen geleitet werden, die ihnen gehören oder an denen sie beteiligt sind. Das Gleiche gilt, wenn eine Beteiligung an diesen Unternehmen über Dritte besteht oder bestand (indirekte Beteiligung) oder
 - d) bei juristischen oder natürlichen Personen, sie am Versicherungsnehmer beteiligt sind.
 Eine Beteiligung im Sinne von A1-3.5.2 c) und d) liegt insbesondere bei wirtschaftlicher, personeller, rechtlicher und/oder finanzieller Verflechtung vor.

Die Berufsbildklausel in der Berufs-Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure ist eine wichtige Einschränkung, die in allen Versicherungsbedingungen zu finden ist. Sie begrenzt den Versicherungsschutz auf diejenigen Tätigkeiten, die dem versicherten Berufsbild entsprechen. Negativ beschrieben ist damit das Bauen als

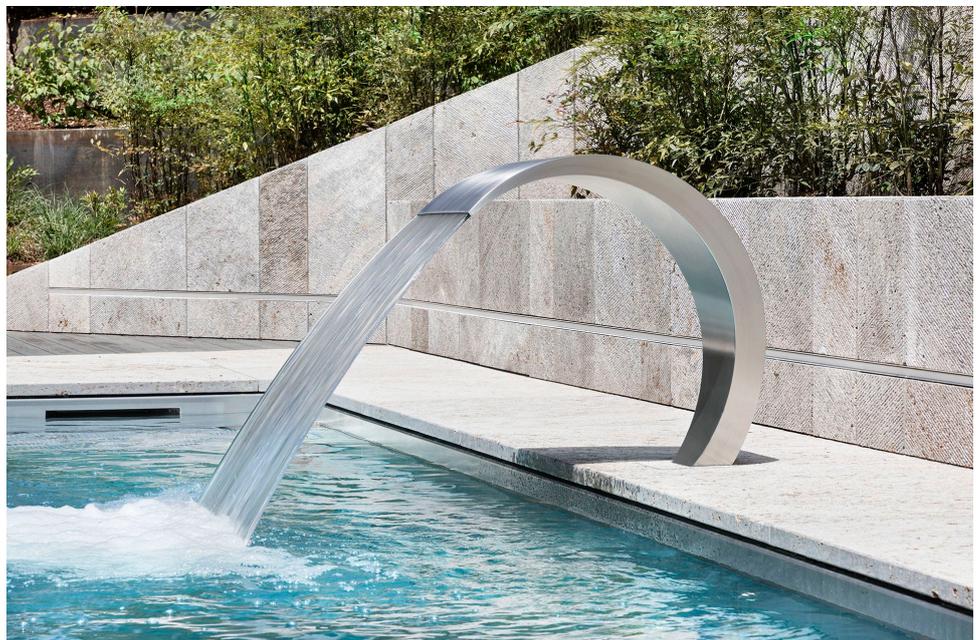


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

Bauherr, Bauträger oder Generalübernehmer sowie die eigene Erbringung von Bauleistungen. Unter den Versicherungsschutz fallen daher nur Leistungen, soweit diese im fremden Namen und für fremde Rechnung erbracht werden⁷. Die Berufsbildklausel besagt, dass der Architekt/Ingenieur von Ausführungs-, Herstellungs-, Liefer- und sonstigen wirtschaftlichen Interessen unabhängig sein muss. Eine nicht unter den Versicherungsschutz fallende Konstellation wäre also z. B., wenn ein Architekt an einer Bauträgergesellschaft beteiligt ist. Es gibt mehrere Gründe, warum diese Einschränkung existiert. Auf der einen Seite gibt die Berufsbildklausel das wieder, was in den Ländergesetzen hinsichtlich einer freiberuflichen Tätigkeit aufgeführt ist. Auf der anderen Seite birgt die gleichzeitige Beteiligung an Planung und Ausführung auch Interessenkonflikte. Sinn der Klausel ist es, eine Verflechtung zwischen Architektenleistung und Bauleistung – dem Unternehmerrisiko – zu verhindern. Die Berufsbildklausel sorgt für eine klare Abgrenzung der Versicherungsleistungen. Sie hilft, Missverständnisse und Rechtsstreitigkeiten zu vermei-

den, indem sie definiert, welche Tätigkeiten von der Versicherung abgedeckt sind und welche nicht.

Insgesamt dient die Berufsbildklausel in der Berufs-Haftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure daher dazu, klare Grenzen für den Versicherungsschutz zu setzen.

Was bedeutet die Berufsbildklausel?

Überschreitet der Versicherungsnehmer sein Berufsbild im oben dargestellten Umfang, so sind im Versicherungsfall **da-raus resultierende Ansprüche** insgesamt nicht Gegenstand der Versicherung. Als Folge ist somit die gesamte Haftpflicht für die über das Berufsbild hinausgehenden Tätigkeiten nicht versichert. Der Versicherungsschutz entfällt also vollständig hinsichtlich der Ansprüche, die aus der Überschreitung eingetreten sind⁸. Für die vom Versicherungsnehmer übernommenen Architekten/Ingenieurleistungen besteht damit weder für den Objektschaden noch für Personen- und sonstige Sach- und Vermögensschaden Versicherungsschutz bezogen auf das betroffene Bauvorhaben⁹. Es findet also keine Unterscheidung danach statt, ob der Schadenfall auf einen Verstoß des Versicherungsnehmers bei z. B. der Bauleitung oder auf eine mangelhafte Bauausführung basiert¹⁰.

Das OLG Düsseldorf¹¹ hatte bereits 2006 hierzu in dem nachfolgenden Fall entschieden. Ein Architekt hatte Planungsleistungen für ein Bauvorhaben erbracht. Die Bauleistungen wurden über Subunternehmer eines Bauunternehmens ausgeführt, dessen Geschäftsführer der Architekt war. Es trat ein Schadenfall auf, der auf fehlerhafte Planung zurückzuführen war. Die Versicherung versagte unter Berufung auf die Berufsbildklausel den Versicherungsschutz, was das Gericht bestätigte. Der Architekt habe Tätigkeiten ausgeführt, die nicht zu seinem versicherten Berufsbild gehören. Unerheblich hierbei sei, dass das Bauunternehmen die Leistungen an Subunternehmen vergeben habe und der Schadenfall durch die Planungsfehler entstanden sei.

Geringfügige Lieferungen von Baustoffen bzw. unmaßgebliche Beteiligungen an Unternehmen sind jedoch für den Versicherungsschutz unschädlich. Soweit die Voraussetzungen bei einem einzelnen Bauvorhaben gegeben sind, wird der Versicherungsschutz für andere Bauvorhaben auch nicht berührt¹².

Die Berufsbildklausel gilt auch als erfüllt, wenn die beschriebenen Tätigkeiten durch einen Angehörigen oder Geschäftsführer o. ä. des Versicherungsnehmers oder ein Unternehmen erbracht werden, das der Versicherungsnehmer bzw. eine der zuvor genannten Personen leitet oder an dem dieser beteiligt ist. Beteiligung wird definiert mit wirtschaftlicher, personeller, rechtlicher und/oder finanzieller Verflechtung.

5 <https://bak.de/tag/berufsbild/>; § 3 Niedersächsisches Ingenieurgesetz

6 Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (AVB Arch./Ing.) (Stand: Mai 2020)

7 v. Rintelen Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechts-Handbuch, 4. Auflage 2025, § 32, Rdnr. 208

8 v. Rintelen Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechts-Handbuch, 4. Auflage 2025, § 32, Rdnr. 209

9 Handbuch Bauversicherungsrecht, 2013, Dr. Krause Allenstein-Kuhn, Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure, Kapitel 2, Rdnr. 244

10 Handbuch Bauversicherungsrecht, 2013, Dr. Krause Allenstein-Kuhn, Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure, Kapitel 2, Rdnr. 243

11 OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.11.2006-4 U 139/06

12 Freiburger Handbuch zum Baurecht, 3. Auflage, § 22 Versicherungen am Bau, Wahner/Kuhn, Rdnr. 315



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

13. Diese sogenannte „Verflechtungsklausel“ erfasst somit auch die Fälle, in denen nur eine mittelbare Beteiligung des Versicherungsnehmers vorliegt und soll verhindern, dass der Ausschluss umgangen wird¹⁴. Beispiel: Der Architekt plant für ein Bauunternehmen, bei dem seine Ehefrau Geschäftsführerin ist.

Eine Ausnahme von der Berufsbildklausel bieten einige Versicherer am Markt für Bauvorhaben an, bei denen z. B. der Architekt oder Ingenieur als Versicherungsnehmer oder der Ehepartner selbst privater Bauherr (nicht Bauträger) ist. Hier besteht Versicherungsschutz für die gesetzliche Haftpflicht aus der beruflichen Tätigkeit als Architekt oder Ingenieur und auch für die gesetzliche Haftpflicht als Bauherr. Nicht unter den Versicherungsschutz fallen allerdings Schäden an dem (eigenen) Objekt selber sowie die daraus resultierenden Vermögensfolgeschäden.

Markttendenzen zur „Lockerung“ der Berufsbildklausel

Einige Versicherer am Markt bieten seit einigen Jahren eine modifizierte Berufsbildklausel an, in der gewisse Beteiligungsquoten als unschädlich für den Versicherungsnehmer angesehen werden. Hiernach ist z. B. eine Beteiligung am Bauträger/Generalübernehmer oder am Bauwerk bis zu einer gewissen Grenze unschädlich für den Versicherungsschutz.

Dies wird teilweise auch für die Lieferung von Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen angeboten, soweit der Lieferanteil einen gewissen Prozentsatz des objektbezogenen Honorars nicht übersteigt. Dies soll jedoch nicht gelten, wenn die zu liefernden Baustoffe für ein konkretes Bauvorhaben individuell geplant wurden. Schäden im Zusammenhang mit gelieferten Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen sind ebenfalls in der Regel nicht mitversichert.

Soweit der Versicherungsnehmer selbst Bauleistungen auf Basis eines separaten Werkvertrages erbringt, wird auch hier von einigen Versicherern eine Lockerung der Berufsbildklausel angeboten, soweit eine gewisse Grenze des Gesamtho-

norars für das konkrete Bauvorhaben nicht überschritten werden. Schäden im Zusammenhang mit den selbst erbrachten Bauleistungen sind hierbei nicht vom Versicherungsschutz umfasst.

Was bedeutet die „Lockerung“ der Berufsbildklausel?

Wie oben am Beispiel der GDV-Musterbedingungen dargestellt ergibt sich bei der Berufsbildüberschreitung eine „absolute Nullstellung“ für den Versicherungsschutz. Mit der „Öffnung“ will man diese absolute Nullstellung aufbrechen. Unberührt bleibt damit aber die Tatsache, dass die Berufshaftpflichtversicherung eine Drittschadendeckung ist. Mit der Erklärung, dass z. B. eine gewisse prozentuale Beteiligung am Bauträger/Generalübernehmer nicht zur kompletten Versagung des Versicherungsschutzes im Schadenfall führt, wird lediglich eine prozentuale Unschädlichkeitsgrenze aufgenommen, was jedoch nicht bedeutet, dass z. B. die Eigenschaft als Bauträger/Generalübernehmer mitversichert wird. Der Versicherungsnehmer verliert mit der Öffnung der Berufsbildklausel nicht mehr vollständig seinen Versicherungsschutz, sondern es wird damit ermöglicht, dass überhaupt wieder eine „Drittschaden“-Prüfung im Rahmen der vereinbarten Versicherungsbedingungen erfolgen kann.



Fazit:

Die Trennung von berufsbildfremden Leistungen und dem Berufsbild von Architekten und Ingenieuren ist von großer Bedeutung. Architekten und Ingenieure sollten im Zweifel Kontakt mit dem Versicherer aufnehmen, um sich über evtl. Versicherungsmöglichkeiten bzw. auch die Grenzen des Versicherungsschutzes beraten zu lassen. Soweit Beteiligungen an Bauträgern, Generalunternehmen etc. oder Verflechtungen diesbezüglich vorliegen, sollte man sich auch mit seinem Versicherer in Verbindung setzen, um evtl. geeignete Versicherungslösungen zu besprechen. Darüber hinaus sollte in regelmäßigen Abständen überprüft werden, ob die im Versicherungsschein beschriebenen versicherten beruflichen Tätigkeiten noch den tatsächlichen, aktuellen Leistungen entsprechen, da sich die Leistungen während der beruflichen Tätigkeit aus unterschiedlichen Gründen verändern können.



Autor



Mona Rizkallah

Syndikusanwältin
Senior Produktmanagerin/Senior Underwriter
HDI Versicherung AG
Hannover
mona.rizkallah@hdi.de

13 Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (AVB Arch./Ing.) (Stand: Mai 2020), Ziffer A1-3.5.2

14 v. Rintelen Beckmann/Matusche-Beckmann, Versicherungsrechts-Handbuch, 4. Auflage 2025, § 32, Rdnr. 211



HAFTUNG

Kosten fest im Griff?! ...

Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

... Risiken und Fallstricke bei Kostenobergrenzen für Planer

Einleitung

„Wer soll das bezahlen?
Wer hat das bestellt?
Wer hat so viel Pinkepinke?
Wer hat so viel Geld?“¹

Fragen, die sich bereits 1949 im Kölner Karneval auftaten und (leider) auch bis heute noch allzu häufig bei zahlreichen Baumaßnahmen einen festen Bestandteil der Gespräche zwischen Bauherrschaft und Planern ausmachen.

Gerade in den aktuellen Zeiten steigender Baukosten und wachsendem ökonomischen Druck seitens privater wie auch öffentlicher Bauherren gewinnt das Thema Kostenkontrolle zunehmend an Bedeutung. Häufig wird der Wunsch des Bauherrn laut, dem Architekten oder mitunter auch Ingenieur als Planer eine Kostenobergrenze vorzugeben. Diese soll sicherstellen, dass das geplante Bauvorhaben innerhalb eines finanziellen Rahmens realisiert wird. Doch die Vereinbarung einer solchen Obergrenze wirft (immer noch) zahlreiche praktische und rechtliche Fragen auf – insbesondere im Hinblick auf die Haftung des Planers und die Grenzen seiner Leistungspflichten.

Was bedeutet eine Kostenobergrenze im Architektenvertrag?

Eine Kostenobergrenze ist eine vertraglich festgelegte Maximalsumme, die die Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht überschreiten sollen. Sie kann auf Wunsch des Bauherrn in den Planervertrag mit aufgenommen werden und umfasst beispielsweise im Falle des Architektenvertrages meist die anrechenbaren Kosten nach DIN 276.

In der Regel wird eine solche Kostenobergrenze auf eine von zwei Arten im Vertrag verankert:

- als Zielgröße (unverbindliche Kostenorientierung)
- als verbindliche Höchstsumme (verbindliche Kostenbegrenzung)

Rechtsgrundlagen und Vertragsgestaltung

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) enthält in § 3 Abs. 1 eine grundsätzliche Pflicht des Architekten zur Kostenplanung. Die Rechtsprechung erkennt zudem an, dass der Architekt als Planer für eine wirtschaftlich vertretbare Planung verantwortlich ist. Hierzu hatte sich der BGH bereits vor längerer Zeit geäußert:

„Ein Mangel eines Architektenwerks kann auch dann vorliegen, wenn die Planung zwar technisch funktionstauglich ist, aber gemessen an der vertraglichen Leistungspflicht ein übermäßiger Aufwand betrieben wird. Denn ein Vertrag über eine Planungsleistung ist regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die Planung einen übermäßigen, nach den Umständen und insbesondere den Anforderungen der Technik unnötigen Aufwand vermeiden soll. Nichts anderes gilt für die Planungsleistung-

¹ Musiktitel „Wer soll das bezahlen?“ – Jupp Schmitz (1949)

gen eines Ingenieurs. Sowohl der Architekt als auch der Ingenieur haben im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung wirtschaftlich-finanzielle Gesichtspunkte ihres Auftraggebers zu beachten.“²

Wird im Vertrag ausdrücklich eine verbindliche Kostenobergrenze vereinbart, so ist diese nach ständiger Rechtsprechung als Beschaffensvereinbarung im Sinne des § 633 Abs. 2 BGB zu werten. Eine Überschreitung dieser Grenzen stellt somit regelmäßig einen Mangel der Planerleistung dar – und zwar unabhängig davon, ob der Planer diese Überschreitung zu vertreten hat!

Als Voraussetzung für die Bejahung einer solchen Kostenobergrenze und damit das Vorliegen einer Beschaffensvereinbarung genügt es, wenn der Auftraggeber eine Kostengrenze benennt und der Planer dem nicht widerspricht. In diesem Fall kann und darf der Auftraggeber davon ausgehen, dass die Kosten akzeptiert sind.

Die Vereinbarung eines solchen Kostenlimits kann sogar ohne schriftliche Vereinbarung im Vertrag als Beschaffensvereinbarung zum Tragen kommen. Ein konkludent vereinbartes Baukostenlimit (Kostenobergrenze) liegt bspw. dann vor, wenn der Planer seine Kostenermittlung an die Finanzierungsvorgaben des Auftraggebers anpasst und der Auftraggeber ihn erst aufgrund dieser finanziellen Vorgaben entsprechende Kostenschätzung beauftragt.³

Risiken und Schwierigkeiten für den Planer

Die Vereinbarung einer festen Kostenobergrenze birgt erhebliche Haftungsrisiken für den Architekten bzw. Ingenieur. Zu den wohl erheblichsten Risiken zählen:

Verschuldensunabhängige Haftung

Wird die Kostenobergrenze in Form einer Baukostengarantie vereinbart und sodann überschritten, haftet der beauftragte Planer sogar ohne Verschulden. Es genügt, dass die festgelegten Kosten übertroffen werden. Diese sogenannte Er-

folgshaftung ist für Architekten und Ingenieure ungewöhnlich und gefährlich – insbesondere, wenn die Kostenentwicklung nicht allein in ihrem Einflussbereich liegt.

Fehlende Einflussmöglichkeit

Viele Kostensteigerungen resultieren aus exogenen Faktoren: Preissteigerungen auf dem Baumarkt, Nachträge aufgrund von Bauherrenwünschen, Ausführungsfehler der Unternehmer oder neue behördliche Auflagen. Der mit der jeweiligen Planung beauftragte Architekt und/oder Ingenieur kann diese nicht kontrollieren, haftet aber mitunter dennoch, wenn eine verbindliche Kostenobergrenze gerissen wird.⁴

Wichtig: Bei Änderungen ist dem beauftragten Planer eine (pro)aktive Beratungsleistung zu den Kosten gefordert. Dies gilt auch bei Verträgen, bei denen dies nicht explizit gefordert wird!

Ggf. unklare Leistungsabgrenzung

In der Praxis bestehen oft Unklarheiten darüber, welche Leistungen die Kostenobergrenze umfasst. Bezieht sie sich auf den Stand der Kostenberechnung, -anschlag oder -feststellung? Werden Baunebenkosten einbezogen? Ohne präzise Definition drohen spätere Auslegungskonflikte.

Widersprüche zu HOAI-Leistungsbildern

Die HOAI sieht in den Leistungsphasen 2–7 eine sukzessive Konkretisierung der Kosten vor. Eine verbindliche Kostenobergrenze ab Vertragsschluss läuft dabei eigentlich dem Grundprinzip der Planungsentwicklung entgegen und erfordert daher eine planungsbegleitende Überwachung und Anpassung, die über das übliche Maß hinausgeht.

² Vgl. BGH, Urt. v. 09.07.09 – VII ZR 130/07

³ Vgl. OLG München, Urt. v. 27.09.16 – 9 U 1161/15; OLG Frankfurt, Urt. v. 14.12.06 – 16 U 43/06

⁴ Vgl. BGH, Urt. v. 06.10.2016 – VII ZR 185/13.

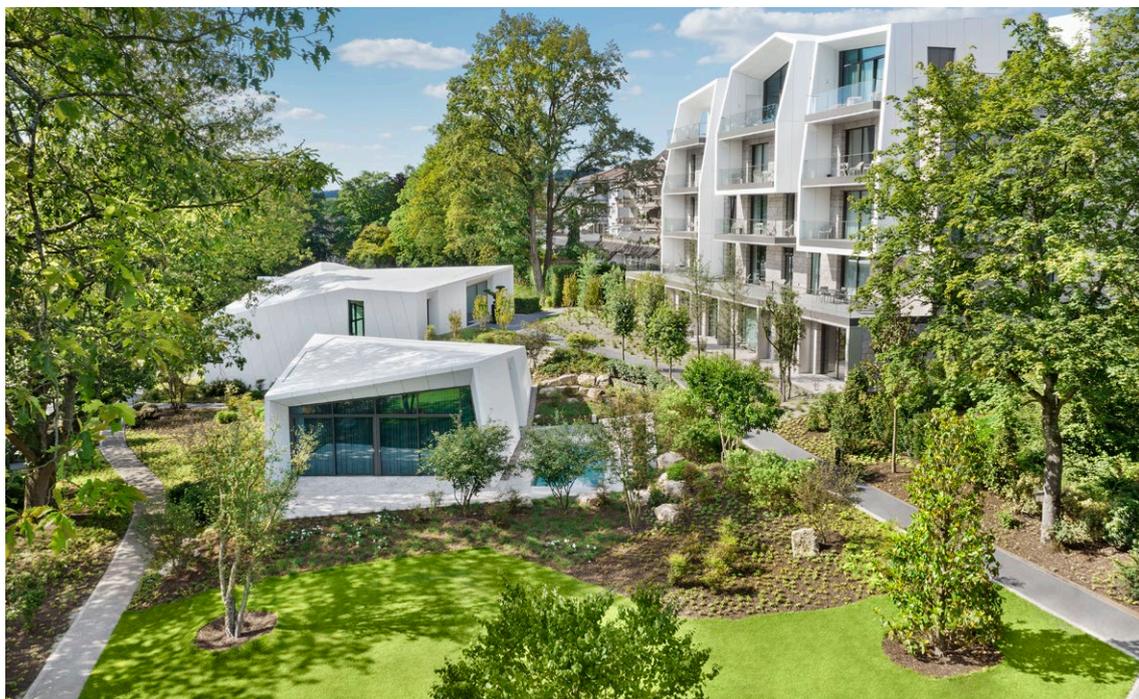


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

Möglichkeiten zur Risikobegrenzung

Um die Risiken zu beherrschen, sollten Planer und Bauherren folgende Punkte beachten:

- Vereinbarung einer klaren Definition der Kostenobergrenze
Dieser Punkt umfasst insbesondere die Fragen nach den umfassten **Kostengruppen**, ob und beziehendenfalls, inwieweit sich die Grenze auf einen bestimmten **Planungsstand** bezieht und schließlich, ob die Kostenobergrenze mit oder ohne entsprechenden **Risikopuffer** vereinbart wird.
- Differenzierung zwischen Ziel- und Höchstkosten
Die Vereinbarung sollte zwischen **Zielkosten** und **verbindlicher Kostenobergrenze unterscheiden**. Zielkosten können als Planungsleitlinie dienen – ohne haftungsrechtliche Bindung. Eine verbindliche Kostenobergrenze hingegen sollte nur bei guter Planungsgrundlage festgelegt werden.
- Vertragsklauseln zur Haftungsbegrenzung
Mittels einer entsprechenden Vertragsgestaltung können Haftungsrisiken weitestgehend reduziert werden. Hierzu zählen etwa Punkte wie die Vereinbarung eines Haftungsausschlusses für Preissteigerungen, die Vereinbarung einer Kostentoleranz (z.B. +/- 10%), die Auflösung der Kostenobergrenze bei Änderungswünschen des Bauherrn oder die Pflicht zur Kostenanpassung bei veränderten Rahmenbedingungen.
- Dokumentation und Kommunikation
Der Planer sollte alle Änderungen, Mehrkosten und Risiken frühzeitig dokumentieren und kommunizieren. Je transparenter der Planungsprozess, desto besser lassen sich spätere Konflikte vermeiden.

Rechtsprechung und aktuelle Entwicklung

Die einschlägige Rechtsprechung hierzu hat in den letzten Jahren mehrfach bestätigt, dass eine verbindliche Kostenobergrenze zu einer strengen Erfolgshaftung des Planers führen kann. Dabei ist eine

„Erklärung, die Baukosten sollten maximal einen bestimmten Betrag nicht überschreiten“

nach wohl überwiegender Meinung ausreichend, um zumindest eine *„einzuhaltende Kostenvorstellung“* zum Ausdruck zu bringen.⁵

Auch wenn der Architekt seine Pflichten erfüllt hat, kann eine Überschreitung unter Umständen zu einer Rückforderung von Honoraren oder Schadensersatz führen. Wenn und soweit hingegen eine konkrete Überschreitung einer fest vereinbarten Kostenobergrenze vorliegt, können Honoraransprüche für die erbrachten Planungsleistungen sogar gänzlich entfallen.⁶

Erfreulicherweise wurde allerdings auch „jüngst“ noch einmal gerichtlich festgestellt, dass die Beauftragung der Einhaltung der Kostenobergrenze nicht dazu ausreicht, ebenfalls eine entsprechende Verantwortung für ein vom Bauherrn erstelltes und nicht vom eigentlichen Planungsumfang des Architekten umfasstes Leistungsverzeichnis und die diesem zugrundeliegende Planung zu begründen. Wörtlich wurde hierzu unter anderem ausgeführt:

„Schließlich ergibt sich weder aus der HOAI noch aus der vertraglichen Vereinbarung der Parteien, dass die Beklagte Verantwortung für fremde Planungen übernehmen soll oder muss. Dies wäre auch sinnwidrig, da die Beklagte dafür sonst Honorar verlangen könnte. Es spielt in diesem Zusammenhang auch keine Rolle, ob das Leistungsver-

⁵ Vgl. BGH, Ur. v. 21.03.2013 – VII ZR 230/11

⁶ Vgl. OLG Naumburg, Ur. v. 21.12.2023 – 2 U 138/22

⁷ Vgl. LG Landshut, Ur. v. 17.01.2020 – 54 O 3945/18

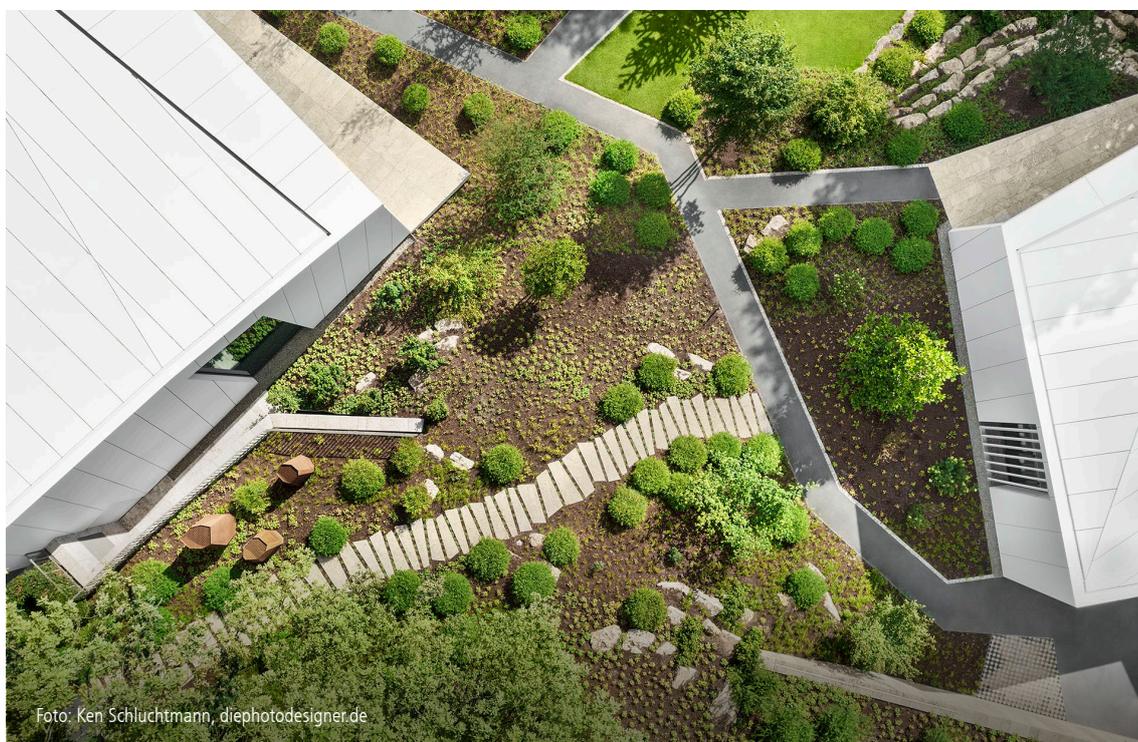


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

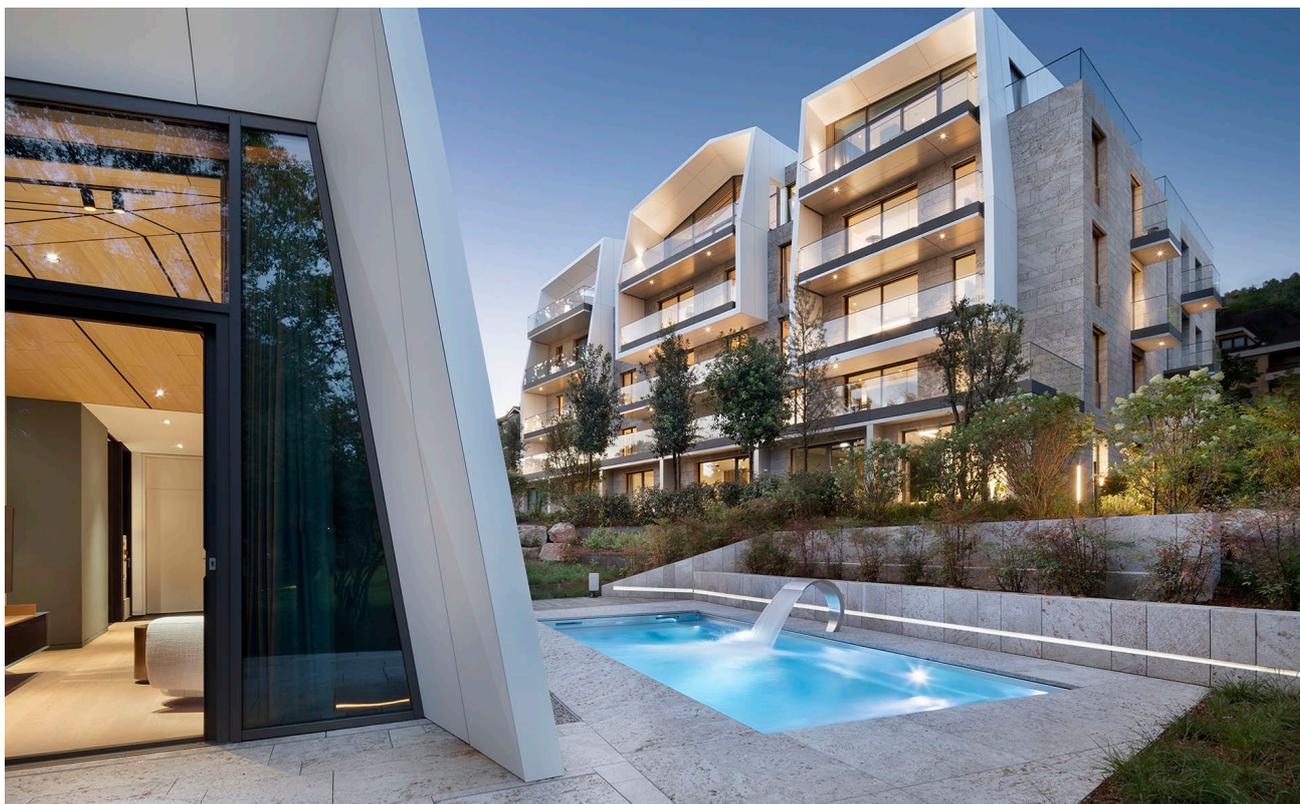


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

zeichnung von einem Fachplaner oder einem baubeteiligten Unternehmen stammt. Die Beklagte hat somit nicht mehr getan, als das, was ihr vertraglich oblag. Das waren insbesondere die Einhaltung der Kostenobergrenze und die Verwendung der Beiträge anderer Fachplaner und die Koordinierung der entsprechenden Leistungen. Mehr kann der Tätigkeit der Beklagten nicht entnommen werden.“

Letztlich bleibt es aber dabei:

Mit der aktuellen Fassung der HOAI 2021 und dem Wegfall der Mindest- und Höchstsätze ist die vertragliche Gestaltung noch wichtiger geworden. Der Trend geht dahin, dass Bauherren vermehrt konkrete Kostenziele einfordern – was einen möglichst rechtssicheren Umgang mit dieser Thematik umso wichtiger macht!



Autor



Richard Geiss
Rechtsanwalt
Köln
Richard.geiss@rechtsanwalt-koenn.de



Fazit:

Die Vereinbarung einer Kostenobergrenze ist ein legitimes Mittel zur Kostenkontrolle, stellt aber für sämtliche Planer ein haftungsträchtiges Terrain dar.

Wer als Architekt oder Ingenieur eine solche Grenze akzeptiert, sollte sich über die Tragweite im Klaren sein und sich vertraglich absichern. Für Bauherren bietet die Kostenobergrenze zwar eine vermeintliche Sicherheit – sie funktioniert aber nur dann sinnvoll, wenn Planung und Realität regelmäßig abgeglichen werden.

Ein ausgewogener Vertrag und eine realistische Kostenentwicklung sind letztlich für beide Seiten der beste Schutz.

Letztlich ist den Parteien stets zu raten, dass – im Optimalfall – bereits vor Vertragsschluss die Kostenfrage offen und besprochen und das Ergebnis in einer für beide Seiten vertretbaren Weise im Vertrag festgehalten werden soll.

Wird eine Kostenobergrenze vertraglich vereinbart, sollte der Architekt darauf achten, dass hierdurch nicht der Versicherungsschutz seiner Berufshaftpflichtversicherung gefährdet wird. Da viele Versicherer Schäden, die aus einer verbindlich zugesagten Kostengarantie resultieren, vom Versicherungsschutz ausschließen, ist von der Vereinbarung einer solchen Garantie in der Regel dringend abzuraten.



CYBERVERSICHERUNG

Die Digitalisierung in der Architektur ...

Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

... Chancen und Herausforderungen

Die zunehmende Digitalisierung hat auch vor der Architektur nicht Halt gemacht. Ein vormals sehr offline-lastiger Beruf wird durch moderne Technologien verändert. Der Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Planung und Gestaltung spielt eine zunehmend wichtige Rolle und bietet zahlreiche Vorteile.

Optimierung des Entwurfsprozesses: KI kann den Entwurfsprozess effizienter gestalten, indem sie Daten analysiert und Muster erkennt, die Architekten bei der Planung unterstützen.

Nachhaltigkeit: KI unterstützt Architekten dabei, nachhaltigere Gebäude zu entwerfen, indem sie den Energieverbrauch und die Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Strategische Vorteile: Die Integration von KI-Tools ermöglicht Architekten, innovative Lösungen zu entwickeln und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu steigern.

Veränderung der Entwurfsprozesse: KI verändert die Art und Weise, wie Entwürfe erstellt werden, indem sie neue Möglichkeiten für kreative Ansätze eröffnet.

Anwendungsbeispiele: Es gibt zahlreiche Anwendungsbeispiele für KI in der Architektur, die von der Planung bis zur Ausführung reichen. Ein Beispiel ist die Gebäudebildung. KI-Systeme können Baupläne, 3D-Modelle und Simulationen analysieren und dabei Anomalien wie strukturelle Schwächen oder Designfehler schneller und oft genauer als das menschliche Auge erkennen. Ein weiteres Beispiel ist die Stadtplanung, wo KI-Algorithmen Verkehrsströme analysieren und optimale Lösungen für die Infrastruktur mit hoher Genauigkeit vorschlagen können. In der Innenarchitektur hilft KI bei der Auswertung von Raumdaten, um optimale Raumaufteilungen und Designlösungen frühzeitig zu erkennen. Auch in der Bauüberwachung findet KI-Anwendung, indem sie Baufortschritte analysiert und potenzielle Probleme identifiziert.

Doch wie steht es um den Schutz dieser Daten, insbesondere personenbezogener Daten von z. B. Mitarbeitern, Fachplanern und vielen mehr? Kann KI-gestützte Planung mit den strengen Datenschutzrichtlinien vereinbart werden? In Deutschland wird der Schutz personenbezogener Daten hauptsächlich durch die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) geregelt. Die DSGVO legt fest, wie personenbezogene Daten verarbeitet und geschützt werden müssen. Für Architekturbüros bedeutet dies, dass sie sicherstellen müssen, dass alle personenbezogenen Daten, die sie im Rahmen ihrer Projekte verarbeiten, gemäß den Bestimmungen der DSGVO geschützt werden.

Diese Frage ist zentral, denn der Schutz sensibler Projektdaten, insbesondere personenbezogener Daten, muss gewährleistet sein. Es bedarf klarer Regelungen und sicherer Systeme, um die Privatsphäre der Kunden und Mitarbeiter zu schützen und gleichzeitig die Vorteile der KI zu nutzen.

Die zunehmende Digitalisierung und der Einsatz von KI erhöhen jedoch auch die Wahrscheinlichkeit, Opfer einer Cybergefahr zu werden.

1. Erhöhte Angriffsfläche:

Mit der Digitalisierung und der Integration von KI-Systemen werden mehr Daten digital gespeichert und verarbeitet. Dies erhöht die Anzahl der potenziellen Angriffspunkte für Cyberkriminelle, da mehr Systeme und Netzwerke zugänglich sind.

2. Komplexität der Systeme:

KI und digitale Technologien bringen eine höhere Komplexität in die IT-Infrastruktur. Diese Komplexität kann zu Sicherheitslücken führen, die von Cyberkriminellen ausgenutzt werden können. Je komplexer ein System ist, desto schwieriger ist es, alle möglichen Schwachstellen zu identifizieren und zu sichern.

3. Wertvolle Daten:

Digitale und KI-gestützte Systeme verarbeiten oft sehr wertvolle und sensible Daten, wie z.B. personenbezogene Informationen, Projektdaten oder Geschäftsgeheimnisse. Diese Daten sind für Cyberkriminelle besonders attraktiv, da sie für Erpressung, Identitätsdiebstahl oder den Verkauf auf dem Schwarzmarkt genutzt werden können.

Hier kommt die Cyberversicherung ins Spiel. Sie kann das finanzielle Risiko, das aus einem Cyberschaden resultiert, abdecken und sollte daher ein integraler Bestandteil des Risikomanagements in Architekturbüros sein. Eine umfassende Cyberversicherung bietet Schutz vor den finanziellen Folgen von Datenverlust, Systemausfällen und anderen Cyberfällen.

Cyberversicherungen decken in der Regel verschiedene Bereiche ab, darunter:

- **Datenwiederherstellungskosten:** Die Kosten für die Wiederherstellung verlorener oder beschädigter Daten nach einem Cyberangriff.
- **Haftpflicht:** Schutz vor Ansprüchen Dritter, die durch den Verlust oder die Offenlegung sensibler Daten entstehen.

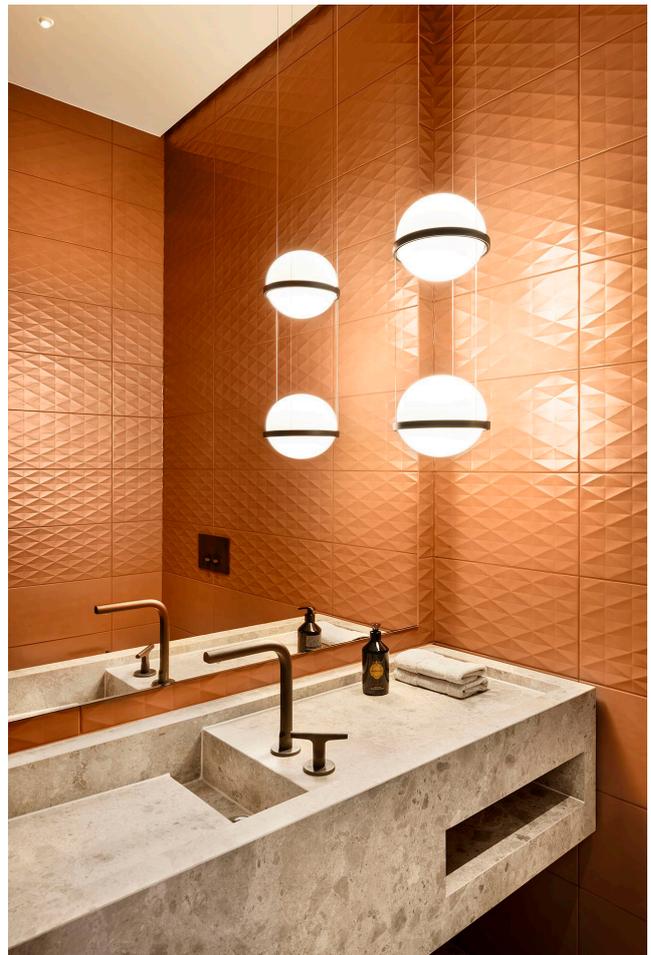


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

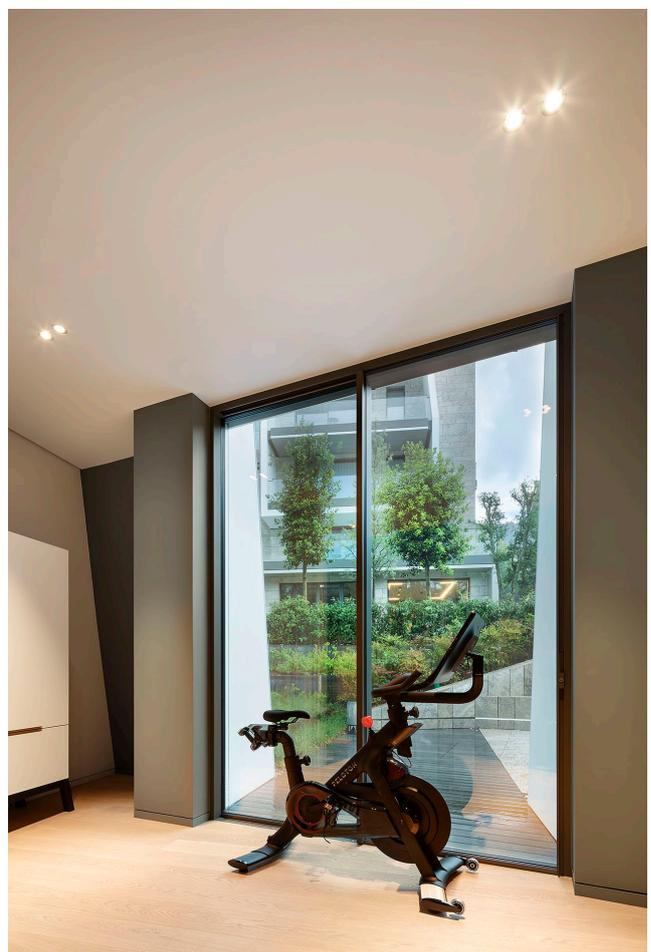


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

- **Betriebsunterbrechung:** Erstattung von Einnahmeverlusten, die durch einen Cybervorfall verursacht wurden.
- **Rechtskosten:** Übernahme der Kosten für rechtliche Beratung und Verteidigung im Zusammenhang mit einem Cybervorfall.

Eine Cyberversicherung kann somit helfen, die finanziellen Auswirkungen eines Cyberangriffs zu minimieren und die Kontinuität des Betriebs zu gewährleisten. Es ist wichtig, dass Architekturbüros ihre spezifischen Risiken analysieren und eine maßgeschneiderte Versicherungslösung wählen, die ihren Bedürfnissen entspricht.

Insgesamt bietet die Digitalisierung enorme Chancen für die Architektur, bringt aber auch neue Herausforderungen mit sich. Der Schutz sensibler Daten und die Absicherung gegen Cybergefahren müssen dabei stets im Fokus stehen.



Autor

**Sönke Glanz**

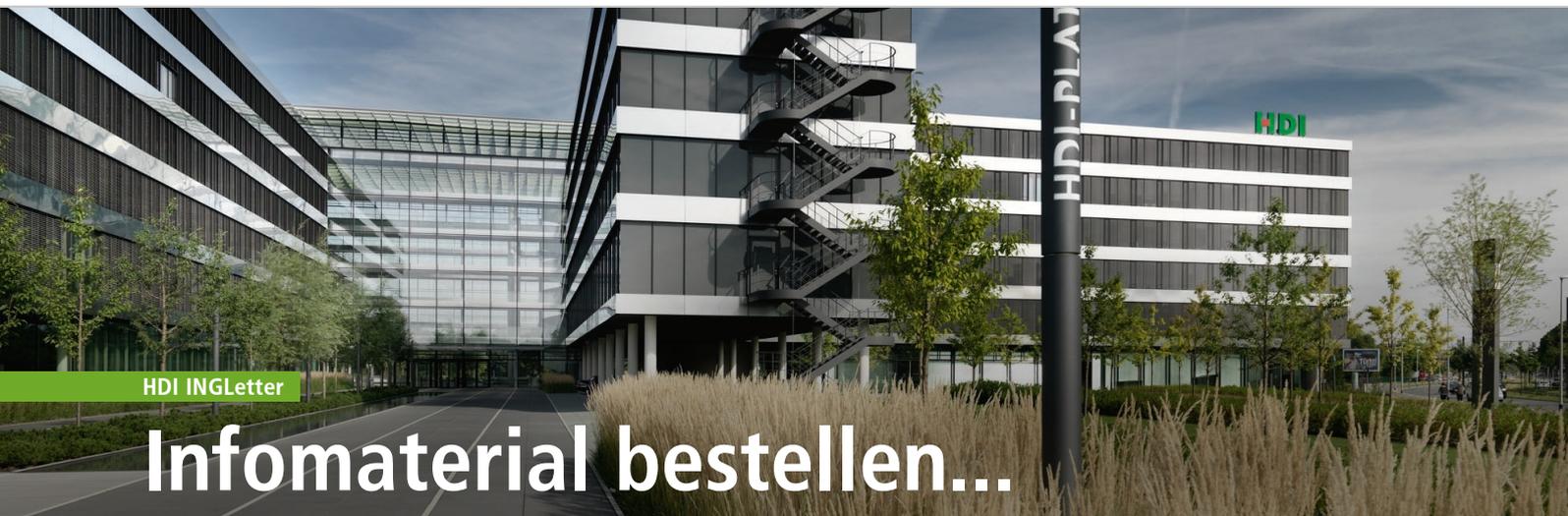
Produktmanagement Underwriter Cyber
HDI Versicherung AG
E-Mail: soenke.glanz@hdi.de



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



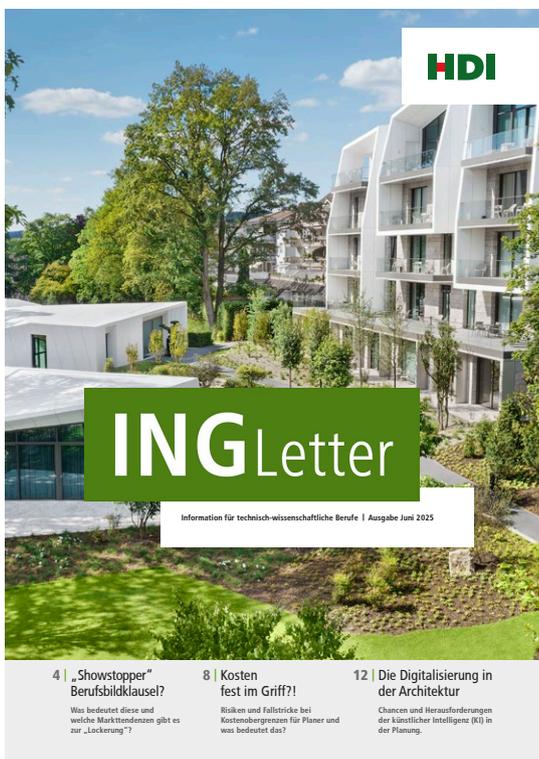
Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



HDI INGLetter

Infomaterial bestellen...

...per Fax: 0221 144-66770
oder per E-Mail: verbaende@hdi.de



Online-Service:



HDI INGLetter
Das umfangreiche
INGLetter-Archiv
zum Nachlesen.
➔ www.hdi.de/ingletter

Ihre Zukunft in besten Händen.

HDI steht für umfassende Versicherungs- und Vorsorgelösungen, abgestimmt auf die Bedürfnisse unserer Kunden aus mittelständischen Unternehmen, den Freien Berufen und Privathaushalten. Was uns auszeichnet, sind zukunftsorientierte, effiziente Produktkonzepte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie ein exzellenter Service.

IMPRESSUM

INGLetter: Ein Informationsdienst für die Kooperationspartner der HDI Vertriebs AG. ISSN 1430-8134

Nicole Gustiné: Marketingmanagerin | Verkaufsförderung Komposit, Firmen/Freie Berufe HDI Deutschland AG | HDI AG, HDI-Platz 1, 30659 Hannover | Telefon: +49 511 645-3661, E-Mail: nicole.gustine@hdi.de, www.hdi.de

Auftraggeber: Engelbert Strauss GmbH & Co. KG

Entwurfsverfasser: PLAJER + FRANZ

Lokaler Architekt: PLANQUADRAT Elfers Geskes Krämer

Fotos: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

Die ALEA RESORT POOL SUITE in Bad Orb ist ein neues Beispiel dafür, wie Architektur und Innenraumgestaltung aus einer Hand ein stimmiges Gesamtbild schaffen können. Die klaren weißen Gebäudeformen sind von Salzkristallen inspiriert und nehmen Bezug auf die Salztradition der Region.

Als Teil der Gesundheitsstadt Bad Orb verbindet das ALEA RESORT moderne Architektur mit Funktionalität und hochwertigem Komfort.

Es versteht sich als Rückzugsort mit einem klaren Fokus auf Ruhe, Privatsphäre und individuelle Erholung – eingebettet in eine natürliche Umgebung.

Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber.