



Bausummenüberschreitung des Architekten - Was nun?

Andreas Schmidt

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Eine Veranstaltung der BS Baurecht + Sachverstand UG in Kooperation mit





A n d r e a s S c h m i d t

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

andreas.schmidt@leinen-derichs.de

- seit 2003: ausschließliche Tätigkeit im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht als Rechtsanwalt und Partner in verschiedenen Baurechtsboutiquen (JUVE Handbuch) und Wirtschaftskanzleien
- seit 2014: Partner in der LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät
4 Rechtsanwälte, ein wissenschaftlicher Assistent ausschließlich im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht tätig

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät – Fachbereich Bau & Immobilie

- Fortbildung in vielen technischen Fachgebieten, z.B. nachträgliche Bauwerksabdichtungen, WU-Konstruktionen und Wärmedämmverbundsysteme
- Regelmäßige Publikationen in allen Bereichen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts
- Referent auf vielen Veranstaltungen zum Bau-, Architekten- und Immobilienrecht, z.B. bundesweite Veranstaltungsreihe ISOTEC „Architectus“, Akademie der Ingenieure, IVD West e.V, Ingenieurkammern Baden-Württemberg, Saarland und Rheinland-Pfalz, Bosch-Planertage und unserer eigenen Veranstaltung „Baurecht + Sachverstand“
- Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V.
- Mitglied im Deutschen Baugerichtstag e.V.
- Mitglied im Fachausschuss für Bau- und Architektenrecht im KAV e.V.
- Mitglied in der ARGE Bau- und Immobilienrecht im DAV e.V.
- Mitglied in der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV e.V.

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät – Fachbereich **Bau & Immobilie**

- Mitglied im



- Unterstützung eines Verbandes im Gesetzgebungsverfahren zum **neuen Bauvertragsrecht** im BMJV
- Berufung in den Ausschuss für das Gesetzgebungsverfahren zur Schaffung eines **neuen Baurägerrechts** im BMJV
- Über zehnjährige Zusammenarbeit mit dem **Kölner Sachverständigenbüro für Gebäudeschäden, B + K GmbH** und weiteren Sachverständigen
- Zusammenarbeit mit **mehreren Versicherungsgesellschaften**, z.B. im **Architektenhaftungsrecht**
- Beratung und Vertretung eines **Abdichtungsunternehmen und dessen ca. 90 Partnerunternehmen**

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät – Fachbereich **Bau & Immobilie**

- **Verbandsanwalt** für den **Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.** (IVD West e.V.) und seinen ca. 1600 Mitgliedsbetrieben



- bundesweite Beratung **Öffentlicher Auftraggeber, Investoren, Bauträger, Bauunternehmen, Handwerksbetriebe, Architekten/Ingenieure, Versicherungen, Immobilienmakler und Hausverwaltungen**, sehr häufig auch baubegleitend
- **Bundesweite Betreuung** von ca. 400 neuen Projekten/Mandaten jährlich

Bausummenüberschreitung an einem Beispiel

Klassisches Beispiel - Klage?

- Ärzte-Ehepaar Krösus plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als Kapitalanlage.
- Das MFH soll auch eine Arztpraxis für das Ehepaar Krösus vorsehen.
- Der Architekt Mutig stellt seine Referenzen vor, die dem Ehepaar Krösus sehr zusagen.
- Der Architekt Mutig erkundigt sich nach dem finanziellen Spielraum für das Bauvorhaben.
- Das Ehepaar Krösus teilt dem Architekten Mutig mit, dass sie mit einem Budget in Höhe von 1.000.000,00 Euro kalkulieren.
- Der Architekt Mutig erklärt, dass das Bauvorhaben mit dem Budget möglich sei.
- Das Ehepaar Krösus beauftragt den Architekten Mutig.
- Nach diversen Planungsgesprächen liegt der abschließende Entwurf vor.
- Während des Bauvorhabens erhalten die Eheleute Krösus immer neue Kostenermittlungen vom Architekt Mutig.
- Die Kosten steigen immens. Schlussendlich kann das Bauvorhaben nur mit Baukosten in Höhe von 1.800.000,00 Euro fertig gestellt werden.
- Das MFH hat einen Wert in Höhe von 1.900.000,00 Euro.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Gründe für Bausummenüberschreitungen

Bauherren:

- Vertrauen auf die meist mündlichen Angaben des Architekten zu den Baukosten.
- Kennen die Rechtslage nicht.
- Äußern und dokumentieren ihre finanziellen Vorstellungen und Vorgaben nicht ausreichend.
- Halten das Thema bei Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen in WEG's für nicht so relevant
- Nehmen im Bauablauf kostspielige Änderungen, z.B. Änderungs- und Zusatzleistungen, vor.

Architekten:

- Architekten kämpfen am Markt um Aufträge. Die Konkurrenz ist groß, insbesondere durch den Generalunternehmerbereich, sodass sehr sorglos mit Kostenschätzungen umgegangen wird.
- Architekten schenken den Kostenermittlungen zu wenig Beachtung. Häufig werden die einzelnen Kostenermittlungsarten der HOAI überhaupt nicht oder oberflächlich durchlaufen.
- Planungsfehler des Architekten

Kostenermittlungsarten der HOAI

Der Architekt hat bei der Gebäudeplanung nach § 34 HOAI in Verbindung mit der Anlage 10 die Kosten nach dem jeweiligen Leistungsstand anhand der DIN 276 zu ermitteln. Hierbei hat er folgende Kostenermittlungen der HOAI zu durchlaufen:

- | | | |
|--|------------------------------------|------------------|
| ▪ Kostenschätzung | im Rahmen der Vorplanung | Leistungsphase 2 |
| ▪ Kostenberechnung | im Rahmen der Entwurfsplanung | Leistungsphase 3 |
| ▪ Erstellung bepreister Leistungsverzeichnisse | im Rahmen der Vorbereitung Vergabe | Leistungsphase 6 |
| ▪ Kostenfeststellung | im Rahmen der Objektüberwachung | Leistungsphase 8 |

Kostenermittlungsarten der HOAI

Achtung: Der Architekt hat bereits in der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) die finanziellen Rahmenbedingungen seiner Bauherren abzufragen, zu erörtern und insbesondere im System der DIN 276 zu dokumentieren.

*„Der Architekt verletzt regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er **ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornimmt.** Die vom Auftraggeber im Rahmen der Grundlagenermittlung dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten **Kostenvorstellungen** sind in dem Sinne verbindlich, dass sie vorbehaltlich einer Änderung den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann **regelmäßig zum Vertragsinhalt** werden, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht.*

*Diese Kostenvorstellungen sind auch dann beachtlich, wenn sie nicht eine genaue Bausummenobergrenze enthalten, sondern nur **Angaben zur ungefähren Bausumme**, mit denen ein Kostenrahmen abgesteckt wird“,*
BGH - 21.03.2013 - VII ZR 230/11.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

- Bau-/Sanierungskostengarantie, vertragliche Vereinbarung
- Bau-/Sanierungskostenüberschreitung, §§ 634 Nr. 4, 636, 280 BGB
 - Vorgabe einer Bau-/Sanierungssumme
 - Pflichtverletzung des Architekten
 - Nachbesserungs-/Nacherfüllungsrecht des Architekten
 - Verschulden des Architekten
 - Schaden des Bauherrn

Bausummenüberschreitung – 1. Baukostengarantie

Bei der **Bau-/Sanierungskostengarantie** handelt es sich um eine **vertraglich zu vereinbarende Bau-/Sanierungssummenhöchstgrenze**. Sagt ein Architekt die Einhaltung der Bau-/Sanierungssummenhöchstgrenze zu, haftet er, sobald die festgelegten Bau-/Sanierungskosten überschritten werden. Er garantiert somit die Einhaltung der vereinbarten Kosten durch die Unternehmer, Handwerker, Baustofflieferanten.

Ein Garantievertrag wird wegen der Haftungsrisiken des Architekten in der Rechtsprechung nur in Ausnahmefällen angenommen. Die Formulierung einer Garantie muss deshalb eindeutig sein und darf keinerlei Zweifel über die Haftung des Architekten aufkommen lassen. Es sollten deshalb die Begriffe „Garantie“ oder „Bausummengarantie“ im Vertrag erwähnt werden. Es ist ein bestimmtes Bauvorhaben mit einem bestimmten Baukostenvolumen anzugeben.

Der Erfolg einer Baukostengarantie wird durch die Qualität der Baubeschreibung/Leistungsverzeichnis und Planungsunterlagen geprägt. Hiermit wird das geschuldete Leistungs-/Qualitätssoll festgelegt, dass der Bausumme zu Grunde liegen soll.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – 1. Baukostengarantie

Beispiel einer Baukostengarantieerklärung:

- Ein verfallener, aber denkmalgeschützter Vierkanthof in der Nähe von Köln soll saniert und zu Wohnraum ausgebaut werden.
- Das Gesamtgrundstück wird real aufgeteilt und für die einzelnen Wohneinheiten Grundstücke gebildet. In Bruchteileigentum werden die Gemeinschaftsflächen (Zuwegungen, Parkplätze) geplant.
- Der Eigentümer veräußert an die einzelnen Erwerber einen Grundstücksteil mit einem Teil aus den jeweiligen Scheunen und Bruchteile an den Gemeinschaftsfläche.
- Der jeweilige Erwerber schließt mit einem durch den Verkäufer benannten Architekten einen Vertrag, wonach der Architekt die erforderlichen Planungs- und Bauüberwachungsleistungen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens erbringt.
- In einem ersten Bauabschnitt werden 5 Einheiten errichtet.
- In dem zweiten Bauabschnitt folgen nochmals 4 Einheiten, sodass die „neuen“ Erwerber auf die Erfahrungen und Ausstattungen der bereits erstellten Einheiten zurückgreifen konnten.
- Viele Interessenten hatten Ängste wegen der Kostenrisiken, sodass sich die Einheiten schwer vermarkten ließen.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – 1. Baukostengarantie

Beispiel einer Baukostengarantieerklärung:

*„Der Architekt **garantiert**, dass die Baukosten für die geplante Einheit VIII der GbR die in der Kostenkalkulation ausgewiesenen Kosten zuzüglich eines Toleranzrahmens von 5% nicht überschritten werden. Sollten die Kosten über den kalkulierten Kosten von 251.845,00 € zuzüglich des Toleranzrahmens von 5%, somit über einem Preis von 264.437,00 € liegen, so wird der Architekt die übersteigenden Kosten der GbR im Wege dieser **Höchstpreisgarantie** erstatten. Die kalkulierten Kosten von 251.845,00 € ergeben bei 206 qm Wohn-/Nutzfläche (einschl. Galerie) einen qm-Preis von 1.222,00 €, um die 5%ige Toleranz erhöht ergibt sich ein qm-Preis in Höhe von 1.283,00 €.“*

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – 1. Baukostengarantie

Beispiel einer Konkretisierung des Leistungs-/Qualitätssolls:

*„Die unter dem folgenden § 3 vereinbarte Höchstpreisgarantie basiert auf den nachfolgenden **Planungs- und Kalkulationsgrundlagen**:*

- a. Referenzobjekt Einheit VII der Eigentümer (Nachbarhaus) hinsichtlich **Ausbauumfang und der konkreten Ausstattung**.*
- b. **Baubeschreibung** (Anlage 1) und **Kostenkalkulation** des Dipl.-Ing. (Anlage 2) über die Summe der Bauwerk- und Baunebenkosten von insgesamt 251.854,00 € einschl. der vereinbarten Sonderwünsche.*
- c. **Grundrissplanung nebst Wohn- und Nutzflächen- sowie Kubatur-Berechnung**, Ansicht Grundstück mit Garage, Front- und Rückansicht Scheune (Anlagen 3, 4, 5, 6, 7, 8).“*

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – 2. Baukostenüberschreitung

Prüfung eines Schadensersatzanspruches bei einer Bau-/Sanierungskostenüberschreitung gemäß §§ 634 Nr. 4, 636, 280 BGB

Alternativ zur Baukostengarantie kommt ein Schadensersatzanspruch bei einer Überschreitung der Bau-/Sanierungskosten in Betracht. Prüfungspunkte sind

- die Vorgabe einer Bau-/Sanierungssumme (Kostengrenze oder Kostenrahmen);
- die Pflichtverletzung des Architekten;
- das Nachbesserungs-/Nacherfüllungsrecht des Architekten;
- das Verschulden des Architekten;
- der Schaden des Bauherrn.

Achtung: Der Bauherr kann statt des Schadensersatzanspruches auch das Vertragsverhältnis mit dem Architekten **aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB n.F. fristlos kündigen**, wenn die entsprechenden Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

1. Tatbestandsmerkmal - Vorgabe einer Bau-/Sanierungssumme

Der Bauherr muss substantiiert darlegen und beweisen, dass er dem Architekten eine **bestimmte Bausumme vorgegeben** hat. Hierbei wird zwischen einer **Kostengrenze** und einem **Kostenrahmen** unterschieden. Der Bauherr wird in der Regel behaupten, dass

- eine Bausumme als Kostengrenze vereinbart wurde;
- der Bauherr eine Vorgabe zur Einhaltung einer Bausumme erteilt hat;
- der Architekt eine konkrete Kostenvorstellung des Bauherrn erkannt hat;
- zwischen Architekt und Bauherr eine gemeinsame Vorstellung/Festlegung bestand, mit welcher Circa-Bausumme das Bauvorhaben umgesetzt werden soll.

Achtung: Gegen die Vorgabe einer Bausumme spricht, wenn sich aus dem **Architektenvertrag keinerlei Anhaltspunkte für eine Bausummenvorgabe** ergeben, Saarländisches OLG – Baurecht, 2005 – 1957.

Die **Angaben im Bauantrag zu den Baukosten** führen nicht zu einer Vereinbarung einer Bausumme, BGH – Baurecht, 2013 – 1143; BGH – Baurecht, 2003 – 566; OLG Köln – Baurecht, 2002 – 978.

1. Tatbestandsmerkmal - Vorgabe einer Bau-/Sanierungssumme

Beispiele:

- Der Bauherr erteilt dem Architekten den Auftrag, das Flachdach mit 250 qm zu maximalen Kosten in Höhe von 250.000,00 Euro zu sanieren.
- In dem Architektenvertrag zwischen Bauherr und Architekt wird Bezug genommen auf die freigegebene Planung samt der beigefügten Kostenschätzung des Architekten.
- Der Bauherr und der Architekt korrespondieren über die Höhe des erforderlichen Finanzierungsbedarfs.
- Der Architekt legt im Rahmen der einzelnen Leistungsphasen seine Kostenermittlungen vor, worauf der Bauherr die nächsten Planungsschritte freigibt.
- Der Architekt nimmt an Finanzierungsgesprächen bei der Bank teil und äußert sich zu den Baukosten sowie dem Finanzierungsbedarf.
- Der Architekt gibt in seinem Vertrag mit dem Bauherrn zur Sanierung einer Tiefgarage eine ungefähre Bausumme an.
- In dem Honorarangebot des Architekten sind die jeweiligen Baukosten zu den einzelnen Gewerken angegeben.

2. Tatbestandsmerkmal – Pflichtverletzung des Architekten

Der Bauherr muss eine Pflichtverletzung des Architekten darlegen und nachweisen. Beispiele:

- Nicht durchgeführte Kostenermittlung oder Kostenkontrolle.
- Mangelhafte Kostenermittlung, z.B. aus zu geringen Kubikmeter- und Quadratmeterpreisen, falsche Kubatur oder Flächenermittlung.
- Ungenaue Kostenermittlung
- Planungsfehler führen zu Kostenerhöhungen, z.B. durch verspätete Einholung Bodengutachten mit erheblichen Kostenrisiken durch Verbau, Unterfangung, Grundwasser, Abdichtung, etc.
- Planungsfehler führen zu Kostenerhöhungen, z.B. wegen einer außergewöhnlichen Architektur und/oder Bautechnik, unvollständige oder fehlerhafte Leistungsverzeichnisse.

Achtung: Gibt der Bauherr ein **Raum- und Funktionsprogramm** vor und stellt der Architekt am Ende der Leistungsphase 1 + 2 fest, dass der vorgegebene Kostenrahmen nicht ausreicht, liegt noch keine Pflichtverletzung des Architekten vor, OLG Stuttgart – Baurecht, 1977 – 426ff. Es gilt: **Erst die Planung, dann die Kostenschätzung als letzte Leistung der Vorplanung.**

2. Tatbestandsmerkmal – Pflichtverletzung des Architekten

Haben die Parteien eine **Kostengrenze** vereinbart, steht dem Architekten **kein Toleranzrahmen** bei der Ermittlung der Bausumme zu. Wurde hingegen lediglich der **Kostenrahmen** festgelegt, sind im Rahmen der einzelnen Kostenermittlungsarten **Toleranzen** zu berücksichtigen.

- | | |
|--------------------|---------------|
| ▪ Kostenschätzung | ca. 30 % |
| ▪ Kostenberechnung | ca. 20 – 25 % |
| ▪ Kostenanschlag | ca. 10 – 15 % |

Achtung: Es gibt **keine festen Toleranzen**. Die Rechtsprechung bewertet jeden **Einzelfall**, sodass z.B. bei Altbausanierungen erheblich größere Toleranzen heranzuziehen sind. Der BGH zieht auch den **Verschuldensgrad des Architekten** zur Reduzierung des Toleranzrahmens heran. Je fahrlässiger der Fehler des Architekten geschah, desto geringer ist der Toleranzrahmen, z.B. vergessene Kostenermittlungen oder Mehrwertsteuer, BGH – Baurecht, 1997 – 335; OLG Frankfurt – IBR, 2012 – 336.

3. Tatbestandsmerkmal – Nachbesserungs-/Nacherfüllungsrecht des Architekten

Auch dem Architekten steht ein Mängelbeseitigungsrecht zu. Bevor der Bauherr Schadensersatz wegen einer Bausummenüberschreitung vom Architekten verlangen kann, muss er den Architekten **unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auffordern**. Dem Architekten obliegt es dann durch Modifizierung seiner Planung die Bausummen auf die Kostengrenze oder in den Kostenrahmen zu reduzieren.

Ist eine Umplanung nicht möglich, z.B. weil die Lagerhalle als Fertigteil bereits bestellt, produziert oder gar aufgestellt ist, kann von der Fristsetzung ausnahmsweise abgesehen werden.

Achtung: Die **Modifikationen an der Planung** des Architekten müssen dem Bauherrn **zumutbar und ausgewogen** sein. Sie dürfen den **Charakter des Bauvorhabens oder der Sanierung** nicht abändern, OLG Hamm – IBR, 2011 – 593; OLG Naumburg – IBR, 2011 – 151.

Der Bauherr ist darlegungs- und beweispflichtig für die Tatsache, dass eine **Mängelbeseitigung unmöglich** gewesen ist, OLG Naumburg – IBR, 2011 – 151.

4. Tatbestandsmerkmal – Verschulden des Architekten

Steht die Pflichtverletzung des Architekten fest, wird das Verschulden des Architekten vermutet. Es obliegt nun dem Architekten sich hinsichtlich der Pflichtverletzung zu entlasten. Als Argumente kommen beispielhaft in Betracht

- die Auflagen des Bauamtes;
- die nicht vorhersehbare Änderung der anerkannten Regeln der Technik;
- der nicht verschuldete Bauverzug;
- Änderungs-, Zusatz- und Eigenleistungen;
- die nicht zu erwartenden Preissteigerungen (Material und Lohn);
- die Insolvenz am Bau.

Achtung: Treten Änderungs- oder Zusatzleistungen des Bauherrn auf, ist der Architekt verpflichtet den Bauherrn über die entstehenden Mehrkosten aufzuklären, soweit sie nicht offensichtlich sind, OLG Köln – NJW-RR, 1993 – 986.

5. Tatbestandsmerkmal – Schaden des Bauherrn

Schlussendlich hat der Bauherr seinen erlittenen Schaden darzulegen und nachzuweisen. Hierbei unterlaufen den Beteiligten die meisten Fehler. Auf den ersten Blick besteht der **Schaden in den Mehrkosten**, um die sich das Bauvorhaben auf Grund der Pflichtverletzung des Architekten verteuert. Bei der Kostengrenze ist die vereinbarte Bausumme, bei einem Kostenrahmen die Bausumme zuzüglich der Toleranzen zu Grunde zu legen.

Ein Schaden liegt dann nicht vor, wenn die Mehrkosten nicht entstanden wären, weil der Bauherr bei frühzeitiger Kenntnis der Bausummenüberschreitung das **Bauvorhaben abgebrochen** oder **kostengünstiger gebaut** hätte, OLG Stuttgart – Baurecht, 1971 – 63; OLG Köln - OLGR, 1993 – 146.

5. Tatbestandsmerkmal – Schaden des Bauherrn

Die Darstellung der Mehrkosten reicht aber nach der Rechtsprechung des BGH nicht aus. Ein Schaden entsteht dem Bauherrn nämlich dann nicht, wenn der **tatsächliche Wert der Immobilie die Bausumme überschreitet**, BGH – NJW – RR, 1997 – 402; OLG Köln – NZBau, 2995 – 467ff. Im Rahmen der anwaltlichen Beratung und Vertretung von Architekten gilt deshalb der Grundsatz:

*„Da für den Vergleich der aufgewendeten Kosten mit dem Wert des Objektes hiernach außerdem noch der **Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Prozess** maßgebend ist, ist jedem Architekten anzuraten, der wegen Baukostenüberschreitung in Anspruch genommen wird, möglichst bis zum St. Nimmerleinstag zu prozessieren, weil die **Wertsteigerung des Objektes einen anfänglichen Schaden im Zweifel nach und nach ausgleicht** und der **Schaden** mit dem der Bauherr den Rechtsstreit begonnen hat, während der Dauer des Prozesses dahin **schmilzt wie Schnee in der Sonne**“, Jagenburg – Privates Baurecht, 2003 – S. 64.*

Achtung: Der Prüfung sind nicht die einzelnen Leistungen, sondern die Gesamtkosten des Bauvorhabens zu Grunde zu legen.

5. Tatbestandsmerkmal – Schaden des Bauherrn

Fraglich ist, ob die Grundsätze der BGH Rechtsprechung zur Vorteilsausgleichung auch für den Bauträger gelten, der zum Zeitpunkt der eintretenden Bausummenüberschreitung seine Wohnung veräußert hat. Das LG Potsdam hat dies ausdrücklich abgelehnt.

„Die Bauträgerin muss sich vorliegend nicht anrechnen lassen, dass die Mehraufwendungen ggf. zu einer Wertsteigerung des Objektes geführt haben. Die Grundsätze der Vorteilsangleichung finden keine Anwendung. Grundsätzlich scheidet eine Vorteilsanrechnung aus, wenn der Bauherr den Vermögenszuwachs finanziell nicht tragen kann oder sich in einer, die Opfergrenze übersteigenden, Weise persönlich einschränken muss oder bei Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben unbillige, unerträgliche Ergebnisse entstehen, die dem Zweck des Ersatzanspruchs entgegenlaufen, dem Geschädigten nicht zugemutet werden können und den Schädiger unsachgemäß entlasten.

*Die Bauträgerin hatte die zu errichtenden Wohnungen bereits vor Abschluss des Architektenvertrages vom 19.08.2005 / 07.10.2005 verkauft, wie sich aus dem notariellen Kaufvertrag vom 06.07.2005 (Anlage K2) ergibt,“
LG Potsdam - 26.11.2008 - 6 O 73/08; BGH – NJW, 2007 - S. 3130 ff.; BGH – NJW, 2006 - S. 499 ff..*

5. Tatbestandsmerkmal – Schaden des Bauherrn

Fraglich ist, ob die Grundsätze des BGH zur Vorteilsausgleichung auch bei Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen gelten. Die erarbeiteten Grundsätze sind auch bei Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen anzuwenden. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine entsprechende Werterhöhung der Immobilie eintritt. Häufig werden nämlich Sanierungs-/Instandhaltungskosten den Wert der Immobilie nicht in gleicher Weise erhöhen.

Hier bleibt die jeweilige Einschätzung, ob es zu einer entsprechenden Werterhöhung gekommen ist, einem einzuholenden Sachverständigengutachten vorbehalten.

5. Tatbestandsmerkmal – Schaden des Bauherrn

Streitig ist, ob **Nachfinanzierungskosten (z.B. Zinsen)** einen zu ersetzenden Schaden darstellen oder ob dort ebenfalls die Grundsätze der Vorteilsausgleichung zu beachten sind. Eine Ansicht vertritt den Standpunkt, dass die Zinsen für die Nachfinanzierung vom Architekten zu erstatten sind, OLG Köln – NJW-RR, 1994 – 981; Koeble – Münchener Prozessformularbuch Privates Bau- und Architektenrecht, 2018 – Ziffer 5. Rn. 14; Wirth in Korbion/Mantscheff/Vygen – HOAI, 2016 – Teil B, Rn. 537. Eine andere Ansicht weist darauf hin, dass auch zusätzliche Finanzierungskosten in den Vergleich der tatsächlichen Baukosten zu dem Wert des Objektes einzufließen haben, Werner in Werner/Pastor – Der Bauprozess, 16. A. – Rn. 2307; BGH – Baurecht, 1994 – 268ff.

Bei den „echten“ Finanzierungslasten (Tilgung) ist der Hinweis auf die Vorteilsausgleichung berechtigt.

Bei den Zinsen sehe ich dies so ohne weiteres nicht. Das Äquivalent des höheren Wertes des Objektes sind die höheren Baukosten, nicht die Zinsen.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – Versicherungsfragen

Achtung: Der Architekt genießt in der Regel bei Bausummenüberschreitungen (Baukostengarantie oder Bausummenüberschreitung) **keinen Versicherungsschutz** in seiner Berufshaftpflichtversicherung.

Mittlerweile bieten einzelne Versicherer auch Versicherungsschutz bei Bausummenüberschreitungen an. Ausgenommen ist aber weiterhin die Vereinbarung einer Baukostengarantie.

Bausummenüberschreitung – Ergebnis des Beispielfalls

Die Schadensersatzklage der Eheleute Krösus gegen den Architekten Mutig hat keine Erfolgsaussicht!

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – Ergebnis des Beispielfalls

Dem Ehepaar Krösus kann **nicht** zu einer Klage angeraten werden.

Eine Baukostengarantie wurde nicht vereinbart. Fraglich ist, ob eine Kostengrenze oder ein Kostenrahmen vereinbart worden ist. Das Budget in Höhe von 1.000.000,00 Euro streitet für eine Kostengrenze. Andererseits bleibt offen, ob das Budget verbindlich oder lediglich einen Anhaltspunkt darstellen sollte.

Darauf wird es aber nicht ankommen, weil das Ehepaar Krösus dem Architekten Mutig nicht nachweisen kann, dass überhaupt eine Vorgabe zu den Baukosten bestand. Vertraglich ist hierzu nichts geregelt. Nach der Rechtsprechung gilt der Grundsatz der Vollständigkeit der Urkunden, sodass die Eheleute Krösus substantiiert vortragen müssten, wann, wie und wo die Vorgabe zu den Baukosten erteilt worden ist und warum dies nicht in der Urkunde erwähnt wurde. Den Eheleuten Krösus stehen aber keinerlei Zeugen zur Verfügung.

Selbst wenn es dem Ehepaar Krösus doch noch gelingen würde, den Beweis für eine Vorgabe zu den Baukosten zu führen, scheitert eine Schadensersatzklage gegen den Architekten Mutig an dem Wert der Immobilie, der die Baukosten überschreitet.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – Fazit

Bausummenüberschreitungen begleiten nahezu jedes Bauvorhaben an dem Architekten beteiligt sind. Die Gründe sind vielschichtig, dürften aber sehr häufig in dem Preiskampf am Bau, insbesondere unter den Architekten zu suchen sein. Dieser Druck zeigt sich auch an der Vielzahl der Fälle in denen Architekten das Preisrecht der HOAI umgehen und ihre Leistungen zu einem Honorar unterhalb der Mindestsätze anbieten.

In der Regel weisen Immobilien nach ihrer Fertigstellung einen langanhaltenden Wertzuwachs auf. Ausnahmen können sich bei Luxusimmobilien in ungünstige Lagen oder bei Denkmalobjekten zeigen. Somit gelingt es Bauherren in der Regel nicht, dem Gericht einen Schaden nachzuweisen. Notfalls wird die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten das Verfahren möglichst durch alle Instanzen fortsetzen, bis der Wert der Immobilie die Baukosten überschreitet.

Dem Bauherrn kann deshalb nur angeraten werden, diese Problematik bereits bei der Vertragsgestaltung mit dem Architekten zu berücksichtigen und eine

Baukostengarantie

zu vereinbaren.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?

Bausummenüberschreitung – Fazit

Vor einem Rechtsstreit ist dem Bauherrn zu empfehlen, ein Wertgutachten über die Immobilie einzuholen, damit der „Schaden“ mit einem hohen Grad an Sicherheit ermittelt werden kann. Dient das Objekt der Ertragserzielung, ist das Ertragswert anzuwenden. Ansonsten kommt das Sachwertverfahren zum Zuge.

Der Architekt muss durch einen Baukostengarantie keine Nachteile erleiden. Kalkuliert er fair und richtig, berücksichtigt er zudem angemessene Toleranzen, kann sich das immer wieder von Architekten angeführte Haftungsrisiko nicht verwirklichen. Hierbei sollten Architekten auch bedenken, dass schließlich jeder Generalunternehmer einen Festpreis offeriert. Um dem Architekten Anreize für eine wirtschaftliche Bauweise zu verschaffen, empfehlen wir die Vereinbarung eines Bonussystems für den Fall, dass die vereinbarten Bausummen, z.B. um 10 %, unterschritten werden.

Alle am Bau-Beteiligten sollten in Zukunft ein offenen und ehrlicheren Umgang mit den Baukosten pflegen. Die Versicherungsbranche sollte den Versicherungsschutz an die Bedürfnisse nach einem Versicherungsschutz bei Baukostenüberschreitungen anpassen. Nur so lassen sich zukünftig langwierige und riskante Prozesse vermeiden.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Bausummenüberschreitung des Architekten – Was nun?



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Eine Veranstaltung der BS Baurecht + Sachverstand UG in Kooperation mit

