



Ihr gutes Recht

Rechts- anwälte und Kanzleien stellen sich vor

Die Überschreitung der Baukosten; ein Problem des Architekten?

Nicht nur bei Großvorhaben der öffentlichen Hand, sondern auch bei kleineren privaten Bauvorhaben kommt es regelmäßig zu Überschreitungen der ursprünglich angesetzten Baukosten. Da zu den so genannten Grundleistungen des Architekten auch die Aufgabe gehört, während des gesamten Bauvorhabens, also von der Vorplanung bis zur Fertigstellung, die Kosten nach dem jeweiligen Leistungsstand zu ermitteln, stellt sich zwangsläufig die Frage, ob und in welchem Umfang der Architekt dem Bauherren haftet, wenn die Kosten buchstäblich aus dem Ruder laufen.

Auszugrenzen ist zunächst die Konstellation, in der die Überschreitung der Kosten auf Zusatzwünsche des Bauherren zurück zu führen ist, die während des Bauvorhabens geäußert wurden. Wünscht der Bauherr also - abweichend von der ursprünglichen Planung - zusätzlich noch den Anbau eines Wintergartens, liegt auf der Hand, dass die zunächst kalkulierten Kosten überschritten werden müssen.

Nichts anderes gilt im Grunde, wenn der Bauherr - z.B. bei der Materialauswahl - Wünsche äußert, die bei der ersten Kostenschätzung noch nicht bekannt waren. Lagen also z.B. der Vorplanung Sanitärobjekte einfachen oder mittleren Standards zu Grunde, muss es zwangsläufig zu Kostensteigerungen kommen, wenn sich der Bauherr für hochpreisige Sanitärobjekte entscheidet. Hier kann

jedoch im Einzelfall bereits ein Haftungstatbestand des Architekten ausgelöst werden, wenn er den Bauherren nicht auf die Kostensteigerung und die Möglichkeit, die Mehrkosten durch Einsparungen an anderer Stelle wieder aufzufangen, hinweist.

Auszugrenzen sind weiter die Fälle, in denen der Architekt gegenüber dem Bauherren eine eigenständige Garantie hinsichtlich der Baukosten übernimmt. Liegt ein solcher - seltener - Fall vor, haftet der Architekt verschuldensunabhängig, falls die Baukosten überschritten werden.

Auseinandersetzungen zwischen dem Bauherren und dem Architekten wegen Überschreitung der ursprünglich angesetzten Baukosten werden regelmäßig mit besonderem Engagement geführt, weil solche Ansprüche nicht von der Haftpflichtversicherung des Architekten gedeckt sind; die Versicherungsbedingungen der Architektenhaftpflichtversicherung enthalten insoweit einen Risikoausschluss. Der Architekt muss für den Schaden also persönlich aufkommen.

Fehlerquellen, die zu einer Überschreitung der Baukosten und zu einer grundsätzlichen Haftung des Architekten führen können, sind z.B. unrichtige Mengen, vergessene Einzelpositionen oder Kostenansätze, die die aktuellen Marktpreise nicht berücksichtigen. Dabei führt nicht jede Kostenüberschreitung zu einem Schadensersatzanspruch. Zunächst ist dem Architekten

ein gewisser Toleranzrahmen zuzubilligen, innerhalb dessen eine Überschreitung der ursprünglich zugrunde gelegten Kosten unschädlich ist; je feingliedriger die Kostenermittlung wird, umso geringer wird der Toleranzrahmen. Bei der ersten Kostenschätzung ist noch von einer Toleranz von bis zu 30 % auszugehen, bei dem Kostenanschlag, der bei der Vergabe der einzelnen Leistungen zu erstellen ist, nur noch von einem solchen zwischen 10 und 15 %. Ausnahmsweise soll nach der Rechtsprechung der Toleranzrahmen vollständig entfallen, wenn dem Architekten ein grober Fehler unterlaufen ist, er also z.B. völlig unrealistische Kubikmeterpreise ansetzt oder bei Bauherren, die nicht zum steuerabzugsberechtigt sind, die Mehrwertsteuer vergisst.

Das entscheidende Problem ist jedoch, dass auch bei einer nicht mehr tolerablen und dem Architekten vorwerfbareren Kostensteigerung dem Bauherren letztlich der Wert der gesamten Baumaßnahme zufließt. Grundlegendes Prinzip des Schadenersatzrechts ist es, dass der Geschädigte durch den Schadenersatz so gestellt werden muss wie er stünde, wenn das schädigende Ereignis hinweggedacht wird. Damit soll erreicht werden, dass der Gläubiger eines Schadensersatzanspruchs durch den Schadenersatz nicht besser gestellt wird als der Bauherr, dessen Architekt fehlerfrei gearbeitet hat. Dazu ein Beispiel: Die beiden Bauherren eines Doppelhauses beauftragen zwei unter-

schiedliche Architekten damit, jeweils im Wesentlichen identische Doppelhaushälften zu errichten. Architekt A trifft für den Bauherren A bei sämtlichen Kostenermittlungsarten die anrechenbaren Kosten centgenau; diese liegen abschließend bei 350.000,00 €.



Dr. Michael Klostermann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Architekt B ermittelt für den Bauherrn B außerhalb jeder Toleranz unrichtigerweise abschließend 200.000,00 €.

Beide Doppelhaushälften erfordern exakt den identischen Aufwand. Bauherr A hat also 350.000,00 € zu zahlen. Hätte Bauherr B gegen den Architekten B einen Anspruch auf die Differenz von 150.000,00 € würden beide Bauherren letztlich dieselbe

Leistung erhalten, Bauherr B aber für nur 200.000,00 €; er hätte also allen Anlass, zügig ein weiteres Mal mit einem schlecht rechnenden Architekten zu bauen.

Das Beispiel verdeutlicht, dass sich Bauherr B schadensmindernd zurechnen lassen muss, dass ihm eine Gesamtwerkleistung im Wert von 350.000,00 € zugeflossen ist.

Die Problematik ist damit vergleichbar mit dem unrichtigen (weil zu niedrigen) Kostenvoranschlag. Auch hier steht die Schadenersatzpflicht des Unternehmers dem Grunde nach außer Zweifel; ein Schaden ist jedoch tatsächlich nicht entstanden, wenn und soweit dem Auftraggeber der Wert der Leistung vollständig zugeflossen ist (so soeben wieder OLG Saarbrücken Urteil vom 19.11.2014 Az. 2 U 172/13).

Regelmäßig sind damit Schadensersatzansprüche des Bauherren auf den reinen Finanzierungsschaden, also den zusätzlichen Zinsaufwand für die Nachfinanzierung begrenzt.

K a h l e r t
P a d b e r g

Rechtsanwälte | Fachanwälte | Notar