

**Heinrich Immoor**

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Haftungsfalle für Architekten: Fehlende Ermittlung des wirtschaftlichen Rahmens

Der Fall:

Der Architekt verklagt seinen Auftraggeber auf Zahlung des Architektenhonorars. Die Zahlung wird wegen angeblicher Nichteinhaltung der Kostenvorgaben verweigert.

Der Architekt war mit den Leistungsphasen 1 bis 4 aus § 15 Abs. 2 HOAI (Fassung 1996) beauftragt. Der von dem Auftraggeber unterzeichnete Bauantrag weist Baukosten in Höhe von 788.200,00 € aus. Das Bauvorhaben wurde genehmigt. Der Auftraggeber realisierte das Bauvorhaben nicht, weil seine angeblich mitgeteilte Baukostengrenze in Höhe von 409.000,00 € überschritten sei.

Die Rechtsprechung:

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 21.03.2013 (VII ZR 230/11) festgestellt, dass der Architekt bereits bei Bearbeitung der Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) verpflichtet sei, die wirtschaftlichen Verhältnisse

des Auftraggebers aktiv zu ermitteln. Regelmäßig verletze der Architekt seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnisse über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Auftraggebers die Planung erstellt.

Ferner seien die vom Auftraggeber dem Architekten mitgeteilten Kostenvorstellungen regelmäßig Vertragsinhalt.

Die Kostenvorstellungen seien auch dann verbindlich, wenn nur eine „ungefähre Bausumme“ mitgeteilt würde.

Zur geschuldeten Kostenberatung gehöre auch, dass bei erweiterten Planungswünschen die Kostenvorstellungen des Auftraggebers im Blick behalten werden und dass ein Hinweis erfolge, sobald der vorgegebene Kostenrahmen verlassen wird.

Selbst dann, wenn im Bauantrag höhere Baukosten angegeben sind und der Auftraggeber diesen

unterschreibt, liege im Regelfall kein ausreichendes Indiz dafür vor, dass sich die Vertragsparteien auf diese höheren Baukosten geeinigt hätten.

Die fehlende Ermittlung der wirtschaftlichen Möglichkeiten sowie die nicht ausreichende Aufklärung über die Baukosten begründe Schadensersatzansprüche.

Eine den vertraglichen Anforderungen (finanziellen Vorgaben) nicht genügende Planung sei unbrauchbar.

>>

CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de

Haftungsfalle für Architekten: Fehlende Ermittlung des wirtschaftlichen Rahmens

Stellungnahme:

In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass Architekten sich bei Beginn der Planungsleistungen nicht damit auseinandersetzen, welche finanziellen Möglichkeiten der Auftraggeber hat und die Auftraggeber auch nicht ausreichend über die Höhe der zu erwartenden Baukosten informieren. Auch im Zuge der Planung wird der Auftraggeber oft nicht genügend über die zu erwartenden Baukosten und etwaige Erhöhung der Baukosten informiert. Insbesondere wird vielfach der Hinweis versäumt, dass „besondere Wünsche“ des Auftraggebers die Baukostenvorgaben ggf. „sprengen“ können.

Mit seinem Urteil hat der BGH in aller Deutlichkeit klargestellt, dass der Architekt eine wesentliche Verantwortung für den finanziellen Erfolg einer Baumaßnahme hat. Die Haftungsrisiken entfallen nicht, wenn in dem Architektenvertrag keine Bau-

kosten erwähnt werden. Selbst wenn im Zuge der Planung keine ausdrückliche Kostenvorgabe durch den Auftraggeber erfolgt, kann sich ein Schadensersatzanspruch ergeben, da der Architekt den finanziellen Kostenrahmen aktiv aufklären muss.

Diese erhöhten Anforderungen korrespondieren mit der Ausweitung der Grundleistungen in Leistungsphase 1 HOAI 2013. Danach sind „Vorgaben“ oder die „Bedarfsplanung“ des Auftraggebers zu klären. Da in Leistungsphase 2 bereits ein Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen erfolgt, ist in Leistungsphase 1 das Thema „Baukosten“ aktiv zu erörtern.

Hinweis:

Architekten müssen schon im Rahmen der Grundlagenermittlung den finanziellen Rahmen des Auftraggebers von sich aus ohne Nachfrage aktiv klären und sollten dieses ausreichend schriftlich dokumentieren.

Im Zuge der fortlaufenden Kostenermittlung während der Planungsphase muss der Architekt in dokumentierter Form den Auftraggeber über den jeweiligen Kostenstand informieren. Darüber hinaus muss der Architekt dem Auftraggeber den Toleranzrahmen der jeweiligen Kostenermittlungsart mitteilen. Auch dieses sollte schriftlich dokumentiert werden.

Der Architekt kann sich nicht darauf verlassen, dass der Auftraggeber hinlänglich über die zu erwartenden Baukosten informiert ist, wenn die Baugenehmigungsunterlagen vom Auftraggeber unterschrieben werden und dort die zu erwartenden Baukosten aufgeführt sind.

Auftraggebern, die bei Abschluss des Architektenvertrages noch keine Kostenvorstellungen mitgeteilt hatten, ist anzuraten, den Architekten nach Vertragsabschluss in dokumentierter Form über ihre Kostenvorgabe in Kenntnis zu setzen. Widerspricht der Architekt nicht, so wird im Nachhinein die Vorgabe automatisch Vertragsinhalt.



CASTRINGIUS
Rechtsanwälte & Notare

Zweite Schlachtpforte 7
28195 Bremen
Telefon (0421) 368 000
Telefax (0421) 368 0033
info@castringius.de
www.castringius.de
