

JavaScript scheint in Ihrem Browser deaktiviert zu sein. Bitte aktivieren Sie JavaScript, um alle Vorteile unserer Webseite nutzen zu können.

Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Erfahrungen ohne JavaScript an [info@123recht.net](mailto:info@123recht.net) mitteilen.

## Konsequenz der Überschreitung einer Baukostenobergrenze

VON RECHTSANWALT THILO ZACHOW  
Ratgeber - Baurecht, Architektenrecht

**Mehr zum Thema:** [Baurecht](#), [Architektenrecht](#)



0



Der Architekt hatte seinem Auftraggeber eine Kostenschätzung von 810.000 DM brutto zzgl. 180.000 DM Baunebenkosten übergeben. Danach erfolgte eine Beauftragung des Architekten. Nach der Stellung des Bauantrags schickte der Architekt eine Kostenschätzung für Finanzierungsgespräche, die den Vermerk "vorab unverbindlich enthält" Dort sind die Kostengruppen 300 und 400 mit 868.000 DM ausgewiesen. Diese Kostenentwicklung erhöht sich allein für die Kostengruppe 300 auf 1.214.292 DM im Januar 2001. Der Auftraggeber setzt eine Frist zur Kostenverringerung und droht im Falle des Ausbleibens von Vorschlägen mit der fristlosen Kündigung und stellt den Ausgleich der vierten Abschlagsrechnung zurück. Die Frist läuft fristlos ab und der Vertrag wird fristlos gekündigt. Die Parteien ziehen vor Gericht.

Das Oberlandesgericht Hamm kürzt die Schlussrechnung des Architekten zunächst um 1,5 % für die fehlende Kostenberechnung der Leistungsphase 3. Grund hierfür sei die nicht zeitgerechte Kostenermittlung, welche eine Minderung begründe.

Weiterhin wird als anrechenbare Kosten nur ein Betrag von 772.057,35 DM netto anerkannt. Dies folgt aus der vereinbarten Kostenobergrenze von 1 Mio. DM brutto, einschließlich aller Nebenkosten. Nach Abzug der Nebenkosten verbleibt sodann ein Betrag von 820.000 DM, der um den Wert der Bausubstanz zu erhöhen ist und den oben genannten Nettobetrag ergibt. Wie der Bundesgerichtshof bereits in seiner Entscheidung im Jahre 2003 bestimmt hat, darf durch einen Architekten bei einer vereinbarten Kostenobergrenze aus der Überschreitung der Baukosten kein Honorarvorteil gezogen werden. Die Kennzeichnung als „vorab unverbindlich“ ist nicht ausreichend. Der Architekt habe die Ausstattungswünsche des Auftraggebers detailliert zu erkunden und in die Kostenschätzung einfließen zu lassen. Aufgrund der nicht erfolgten Reduzierung, habe der Architekt die Verpflichtung die Kosten entsprechend der vereinbarten Baukostengrenze zu verringern nicht erfüllt, weshalb der Auftraggeber zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt war (OLG Hamm, Urt. v 24.01.2006 – 21 U 139/01).

Die Beratungspflicht ist als wesentlicher Aspekt der Vertragsleistungen nicht auszuhebeln. Architekten sollten bei Kostenerhöhungen parallel dazu Einsparungsvorschläge vorlegen (dazu können auch Grundrissänderungen oder die Reduzierung von Nutzflächen gehören). Damit werden Haftungsrisiken bestmöglich ausgeschlossen.

*Thilo Zachow  
Rechtsanwalt*

*Anwaltskanzlei Thilo Zachow  
Bernsdorfer Straße 210-212  
09126 Chemnitz*

*Tel. : +49 (0) 371 5 34 72 90  
Fax. : +49 (0) 371 5 34 72 91*

*<http://chemnitz-rechtsanwalt.de>*

## Diskutieren Sie diesen Artikel

[Kommentar schreiben](#)

123recht.net ist Rechtspartner von:



### Top 5 in Baurecht, Architektenrecht

[Die Abnahme beim Hausbau](#)

[Der private Bauvertrag - Vertragsschluss](#)

[Schwarzbau und Bestandsschutz?](#)

[Der private Bauvertrag - Abnahme und Bezahlung](#)

[Der private Bauvertrag - Nachträgliche Schäden](#)

Rechtsberatung auf 123recht.net - So einfach kann Recht sein. © 2018 QNC GmbH | [Impressum](#)

[Notfall? Jetzt Anwalt fragen.](#)