

Falsch geschätzt

Architekten haften für finanzielle Schäden, wenn sie die Baukosten zu niedrig bemessen. Bauherren müssen allerdings klare Beweise dafür erbringen

Scheitert ein Bauprojekt, kann es teuer werden. Oft ist die Frage, für wen. Erst Anfang des Jahres hatte sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit einem solchen Fall beschäftigt. Hausbesitzer wollten ihre Immobilie sanieren, Wohnungen ausbauen und teilweise zusammenlegen. Das war im Jahr 2003. In der Folgezeit erweiterten die Bauherren ihre Wünsche um einen Fahrstuhl, einen neuen Dachstuhl und einen Dachausbau. Dann ging ihnen das Geld aus. 2005 kam der Baustopp, 2009 verkauften sie das Anwesen. Jetzt streiten Architekt und Eigentümer, wer für den Schaden verantwortlich ist und die Kosten zu tragen hat.

Architekten müssen einen realistischen Kostenvoranschlag machen. Die richtige Vertragsgestaltung kann hier beiden Seiten helfen, zu einer befriedigenden Lösung

zu kommen. Denn in vielen Fällen erweist sich die eindeutige Schuldzuweisung im Nachhinein als schwierig.

Im vorliegenden Fall hatte die erste Instanz dem Architekten Recht gegeben. Die Bauherren sollten ihm das ausstehende Honorar zahlen. Die gingen jedoch in Berufung, und bekamen in zweiter Instanz Recht. Im Kern geht es darum, ob der Kostenvoranschlag alle Wünsche der Bauherren enthält oder einige Maßnahmen erst im Nachhinein hinzugefügt wurden. Gegen den Beschluss der zweiten Instanz, keine Revision zuzulassen, setzte sich der Architekt vor dem BGH zur Wehr und bekam Recht (Az. VII ZR 3/12). „Das Wesentliche an dem Urteil ist aber, dass der BGH in seiner Begründung grundsätzlich bestätigt hat, dass der Architekt frühzeitig die Bau-

kosten korrekt schätzen und den Bauherrn dann fortlaufend über die Kostenentwicklung informiert halten muss. Der Architekt haftet, wenn er schuldhaft, nicht ausreichend oder fehlerhaft berät“, sagt André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Beth-

Eine Bonus-Malus-Regelung dient als besonderer Anreiz für Planer

ge Immobilienanwälte mit Sitz in Hannover. Die Beweislast liege allerdings beim Bauherren, ebenso der Nachweis der tatsächlichen Schäden. Der Architekt wiederum müsse laufend die Kosten schätzen. „Diese Schätzung kann nie zu 100 Prozent richtig sein, aber wenn er sich zu stark ver-

rechnet, haftet er in Höhe der deswegen angefallenen Schäden“, erläutert Bethge.

Den gesamten finanziellen Schaden richtig zu berechnen, ist nicht leicht. Denn kostet ein Projekt statt zwei Millionen Euro am Ende drei Millionen Euro, können die Bauherren nicht einfach die Differenz von einer Million Euro geltend machen. „Das Gebäude ist am Ende ja mehr wert als die ursprünglich angesetzten zwei Millionen Euro“, sagt Bethge. Ist eine Zusatz-Finanzierung nötig, so sind die dafür erforderlichen Zinsen unter Umständen ein finanzieller Schaden. Die Tilgungsraten hingegen nicht. „Kommt es zum Rechtsstreit, trägt der Architekt die Kosten, wenn der Bauherr obsiegt“, sagt Bethge.

Er empfiehlt, bereits im Architektenvertrag individuelle Anreize zu setzen, etwa

durch eine Bonus-Malus-Regelung. Wird das Projekt am Ende günstiger als geschätzt, erhält der Architekt bis zu 20 Prozent des vereinbarten Honorars als Bonus. Bei einer Überschreitung der Prognose könne der Malus bis zu fünf Prozent betragen. Es gibt laut Bethge auch andere Möglichkeiten der Sanktionierung: „Das AGB-Recht darf dabei aber nicht außer Acht gelassen werden, ebenso wenig wie die besonderen Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Ansonsten geht der Bauherr leer aus.“ JOCHEN BETTZIECHE

Beilagenredaktion

Telefon 089/21 83-305, Fax -77 76
sz-beilagen@sueddeutsche.de
