

# Kostenüberschreitungen Mitunter haftet der Architekt

In einer aktuellen Entscheidung hat der OGH dargelegt, unter welchen Voraussetzungen ein Architekt gewährleistungs- und schadenersatzpflichtig ist, wenn es bei einem Bauprojekt zu einer Kostenüberschreitung kommt.

Text: Wolfgang Stockinger\*

**W**er hat nicht schon Erfahrung mit davon galoppierenden Baukosten gemacht? Das Spektrum von Baukostenüberschreitungen reicht vom kommunalen Bereich (Gemeindezentren) bis zum neuen Terminal Skylink am Flughafen Wien. Die Gründe für überbordende Baukosten sind mannigfaltig: falsche Einschätzung des Baugrundes, Ausführungsmängel mit nachfolgenden Insolvenzen von ausführenden Unternehmen, Witterungsverhältnisse, Preissteigerungen, falsche Kostenschätzung durch den Planer etc.

Die Rechtssprechung des OGH in Österreich zur Problematik ist recht überschaubar. In einer aktuellen Entscheidung hatte sich der OGH wieder einmal mit einer Kostenüberschreitung und einer sich daraus ergebenden Haftung des Architekten zu befassen. Nach Ansicht des OGH muss der mit Planungsleistungen beauftragte Architekt bei der Erbringung seiner technisch einwandfreien Leistung als Ausfluss seiner umfassenden vertraglichen Beratungspflicht auch wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigen. In dieser Hinsicht muss er etwa die allenfalls beschränkten Mitteln des Bauherrn berücksichtigen und unter Bedachtnahme auf dessen Vorgaben möglichst kostengünstig planen. Bereits in einer früheren Entscheidung hat der OGH ausgesprochen, dass nicht nur die ursprüngliche Kostenschätzung dem Bauherrn als Entscheidungshilfe dient (der Bauherr muss ja überprüfen, ob das Bauvorhaben seinen finanziellen Verhältnissen entspricht), sondern auch, dass

der Architekt zu Hinweisen verpflichtet ist, wenn Umstände eintreten, die eine (erhebliche) Überschreitung der geschätzten Werte bewirken könnten und deren Eintritt als möglich vorhergesehen werden kann. Verletzt der Architekt seine Warnpflicht, wird er einem Bauherrn gegenüber schadenersatzpflichtig. Für die Haftung ist im Einzelfall entscheidend, wozu sich der Architekt bezüglich Baukosten gegenüber dem Bauherrn verpflichtet hat. Es macht einen Unterschied, ob er nur eine überschlagsmäßige Kosteneinschätzung, eine echte Kostenschätzung oder gar die Einhaltung einer verbindlichen Kostenobergrenze zugesagt hat.

## Es besteht Warnpflicht

In allen drei Fällen treffen den Architekten Warnpflichten im Falle einer drohenden Kostenüberschreitung. Inhalt und auch Intensität dieser Warnpflicht hängen davon ab, inwieweit der Architekt Verantwortung bei der Planung der Baukosten übernommen hat. Im Falle der verbindlichen Vereinbarung eines Baukostenrahmens kann dessen Überschreitung auch zu Gewährleistungsansprüchen des Bauherrn führen. Dies bedeutet aus Sicht des Architekten jedenfalls eine Minderung oder möglicherweise ein gänzlicher Entfall seines Honorars. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass Planungsänderungen, die der Bauherr in Auftrag gibt, ein ursprünglich vereinbartes Kostenlimit wieder außer Kraft setzen können. Ein derartiges Kostenlimit entfällt auch dann, wenn der Bauherr in Kenntnis der Kostenüber-

schreitung weiterplanen lässt. Im gegenständlichen Fall, der sich auf die Planung eines Büro- und Geschäftshauses in Salzburg bezog, lehnte der OGH eine Haftung des Architekten ab. Dies mit der Begründung, dass eine verbindliche Baukostenobergrenze bzw. ein Baukostenlimit nicht vereinbart worden sei.

Leider hat der OGH in seiner Entscheidung nicht dezidiert erwähnt, welche Schäden der Architekt dem Bauherrn ersetzen muss, wenn er vor einer Baukostenüberschreitung nicht rechtzeitig gewarnt hat. Der rechtliche Laie würde wohl zur Ansicht tendieren, dass der Schaden des Bauherrn in der Differenz zwischen den geschätzten und den tatsächlich aufgelaufenen Baukosten liegt. In diesem Zusammenhang ist entscheidend, wie der Bauherr bei rechtzeitiger Warnung disponiert hätte und wie sich dann seine wirtschaftliche Lage entwickelt hätte. Häufig sind Kosteneinsparungen, die der Bauherr bei rechtzeitiger Warnung getätigt hätte, auch mit einem geringeren Ertragswert eines Bauwerkes verbunden. In Deutschland ist bei der Berechnung des Schadens des Bauherrn auch eine Wertsteigerung des Bauvorhabens als schadensmindernd zu berücksichtigen.

## Erkenntnis aus der Entscheidung

Aus Sicht des Bauherrn ist es unbedingt empfehlenswert, mit dem Architekten eine verbindliche Kostenobergrenze zu vereinbaren. Nur wenn eine solche vereinbart wurde, hat der Bauherr im Falle einer Überschreitung eine Chance, zu entsprechenden Schadenersatzansprüchen zu kommen. Aus Sicht des Architekten ist unbedingt ratsam, die Baukostenentwicklung peinlichst genau zu überwachen, zu dokumentieren und an den Bauherrn zu kommunizieren.

### Wolfgang Stockinger



ist Partner der vorwiegend auf Wirtschaftsrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Köllensperger/Stockinger, Schubertstraße 20, 4600 Wels. Er ist als Rechtsanwalt

überwiegend auf dem Gebiet des Bau- und Architektenrechts befasst.

Nähere Informationen: [www.wels-law.at](http://www.wels-law.at)