



## VEREINBARTER KOSTENRAHMEN UND HONORAR

### BGH-Urteil vom 13. Februar 2003 – VII ZR 395/01

Die Anzahl der BGH-Entscheidungen zu vertraglich vereinbarten Kostenrahmen nimmt zu. Erst mit Urteil vom 23. Januar 2003 hatte sich der BGH mit den Auswirkungen eines vereinbarten Kostenrahmens auf die anrechenbaren Kosten auseinander gesetzt (DAB 5/03, S. 47 f.). Die neue Entscheidung befasst sich mit weiterreichenden Konsequenzen bei Nichteinhaltung des Kostenrahmens. Sie sollte insofern neue Nachdenklichkeit bei Architekten wecken.

#### Sachverhalt

Die beklagte Auftraggeberin hatte mit dem klagenden Architekten einen Architektenvertrag über die beabsichtigte Errichtung eines Autohauses geschlossen. Im Vertrag wurde eine Baukostenobergrenze von 2 Mio. DM vereinbart.

Der von der Auftraggeberin in der Folge unterzeichnete Bauantrag weist bereits Kosten in Höhe von mehr als 2,5 Mio. DM aus. Ein späteres Sachverständigengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung der fraglichen Planung Gesamtbaukosten in Höhe von über 2,7 Mio. DM verursacht hätte.

Daraufhin entzog die Beklagte dem Architekten den Auftrag mit der Begründung, die Planung sei weder im Kostenrahmen noch mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln zu realisieren.

Der klagende Architekt stellte über eine bereits erhaltene Abschlagszahlung in Höhe von ca. 80.000 DM hinaus daraufhin weitere 80.000 DM als Honorar in Rechnung. Die Bauherrin hält die Planung des Klägers für unbrauchbar und erstrebt mit ihrer Widerklage die Rückzahlung der ersten Abschlagssumme, zusätzlich Ersatz eigener nutzloser Aufwendungen in Höhe von weiteren 77.000 DM.

#### Begründung

Der vorliegende Rechtsstreit ist nach der bis zum 31.12.2001 geltenden Rechtslage, d. h. nach altem Recht zu beurteilen. Anders als die Vorinstanz ist der BGH der Auffassung, dass der Sachverhalt einer weiteren Aufklärung bedarf. Er macht dazu grundsätzliche Ausführungen zur Vereinbarung von **Baukostenobergrenzen**, die in ihrer Konsequenz beachtenswert sind. Insbesondere folgt er nicht der Auffassung des Berufungsgerichtes, die Planung des Architekten sei grundsätzlich „brauchbar“ gewesen. Die Vertragspartei-



en hätten die ursprüngliche Baukostenobergrenze von 2 Mio. DM durch die Unterzeichnung des Bauantrages nicht einvernehmlich auf über 2,5 Mio. DM abgeändert. Die zunächst vereinbarte niedrigere Kostenvorgabe sei nämlich durch die spätere höhere Angabe im Bauantrag nicht abgelöst worden. Auch gebe es für die weitere, vom Sachverständigen festgestellte Überschreitung in Höhe von 9,4 % keinen dem Architekten zuzubilligenden „Toleranzrahmen“.

Der BGH führt dazu im Einzelnen aus:

1. Ein Architektenvertrag kann aus wichtigem Grund **gekündigt** werden, wenn der Architekt schuldhaft die Fortsetzung des Vertrages für den Auftraggeber **unzumutbar** gemacht hat. Beruht dies auf einem vom Architekten zu vertretenden Mangel seines Werkes, kann der Auftraggeber Schadensersatz gem. § 635 BGB verlangen. Ein solcher Mangel ist jedenfalls gegeben, wenn der Architekt eine als Beschaffenheit seines Werkes vereinbarte Baukostenobergrenze nicht einhält.
2. Aus der Kostenangabe im **Bauantrag**, welchen die klagende Bauherrin unterzeichnet hat, kann man keine nachträgliche Anhebung der Baukostenobergrenze folgern. Unterzeichnung und Weitergabe eines Bauantrags an die Baubehörde allein umfassen üblicherweise nicht zusätzliche vertragliche Erklärungen. Insbesondere enthält der vom Architekten vorbereitete Bauantrag regelmäßig kein für den Bauherrn bestimmtes Vertragsangebot, auch nicht zur Bestimmung oder Veränderung eines einzuhaltenden Kostenrahmens. Insofern hat, so der BGH, das Berufungsgericht die Funktion eines Bauantrages verkannt.
3. Schließlich ist der klagende **Architekt darlegungs- und beweispflichtig** dafür, dass die Parteien in Abänderung der ursprünglichen Baukostenobergrenze später eine neue (höhere) Grenze vereinbart haben.
4. Im Hinblick auf die Ausführungen zum **„Toleranzrahmen“** des Berufungsgerichtes stellt der BGH abschließend fest, ein solcher komme nur dann in Betracht, wenn sich im Vertrag selbst konkrete **Anhaltspunkte** dafür fänden, dass die vereinbarte Bausumme **keine** strikte Obergrenze darstellen solle. Fehlten solche Anhaltspunkte, so handele es sich in jedem Fall um eine **feste** Grenze im Sinne einer vertraglich geschuldeten Beschaffenheit des Architektenwerks. Dann sei kein Raum für die Annahme eines Toleranzrahmens.

Da weitere Feststellungen in der Sache, insbesondere zusätzliche Sachverhaltsaufklärungen zum Thema einer Veränderung der Baukostenobergrenze, erforderlich waren, wurde der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück überwiesen.

### Schlussfolgerungen

Vereinbaren Bauherr und Architekt vertraglich eine Baukostenobergrenze, so ist die Architektenleistung nur dann vertragsgerecht, wenn sie mit den festgelegten Baukosten tatsächlich realisiert werden kann. **Verfehlt** der Architekt mit seiner Planung diese **Kostenobergrenze**, kann der Bauherr den Architektenvertrag aus wichtigem Grund **kündigen, Rückzahlung des Honorars** verlangen und ggf. einen zusätzlichen **Schadensersatz** fordern.

Ist sich der Architekt darüber im Unklaren, ob die vom Bauherrn gesetzte Baukostenobergrenze für seine Bauabsichten realistisch ist, so sollte – wie in anderen Fällen **„riskanter“** Planung – zunächst **nur** ein **Vorplanungsvertrag** mit einer **eindeutigen Risikoverteilung** geschlossen werden. Für einen solchen ein-



deutig vertraglich vereinbarten „Probelauf“ sollte geregelt werden, dass der Architekt sein Honorar auch dann erhält, wenn das Ergebnis für den Bauherrn negativ ausfällt, d. h. sich die Undurchführbarkeit der Baumaßnahme zu den vom Bauherrn vorgegebenen Kosten herausstellt.

Zutreffend weist der BGH darauf hin, dass sich aus Angaben auf dem **Bauantrag** für die Feststellung oder Konkretisierung vertraglicher Einzelverpflichtungen nichts herleiten lässt. In der Tat sind die von Architekt und Bauherrn abgegebenen Erklärungen im Bauantrag ausschließlich auf die Erteilung einer Baugenehmigung gerichtet, **nicht** auf den Austausch vertraglicher Willenserklärungen zwischen Architekt und Bauherrn.

Immerhin räumt der BGH aber ein, dass einem solchen Bauantrag zumindest eine gewisse **indizielle** Bedeutung zukommt. Alles andere wäre wohl auch weltfremd. Denn in der Regel wird ein Bauherr einen Bauantrag mit überhöhten Baukosten nur dann unterzeichnen, wenn er zur Realisierung der Planung mit diesem finanziellen Aufwand auch grundsätzlich bereit ist.

Schließlich setzt sich der BGH in seiner Entscheidung auch noch mit dem „Mythos“ von **Toleranzrahmen** auseinander. Jedenfalls bei einer schriftlich vereinbarten Baukostenobergrenze gibt es einen solchen Toleranzrahmen **nicht**, sofern die Vereinbarung eine **feste Grenze** in Form einer vertraglich geschuldeten Beschaffenheit des Architektenwerkes zieht.

Allenfalls wenn sich im Vertrag aussagekräftige Anhaltspunkte dafür finden, dass die Vertragsparteien die vereinbarte Baukostenobergrenze nicht als in jedem Fall maßgebliche Größenordnung vereinbaren wollten, mag auch zukünftig in diesem Zusammenhang über Toleranzrahmen nachgedacht werden.

RA Axel Plankemann  
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010