

# Ist eine Kostenobergrenze doch keine Beschaffenheitsvereinbarung?

In zahlreichen Architektenverträgen wird eine Kostenobergrenze vereinbart. Es fragt sich, ob dies rechtlich als Beschaffenheitsvereinbarung einzuordnen ist. Das hat gravierende Auswirkungen auf die Haftung des Architekten: Handelt es sich bei der Kostenobergrenze um eine Beschaffenheitsvereinbarung, haftet er bei einer Kostenüberschreitung auf Schadensersatz. Dessen Höhe beläuft sich bei strenger Auslegung auf den Differenzbetrag zwischen den tatsächlichen Baukosten und der Kostengrenze.

Zum ersten Mal hat nun ein Gericht die Frage nach der Beschaffenheitsvereinbarung verneint, und zwar entgegen höchstrichterlicher Rechtsprechung. Nach Auffassung des Kammergerichts liegt die rechtliche Bedeutung einer Kostenobergrenze lediglich darin, die kostenbezogenen Vertragspflichten des Architekten zu konkretisieren (Urteil vom 28.08.2019 – 21 U 24/16). Der Senat argumentiert, dass eine Beschaffenheitsvereinbarung nur dann anzunehmen sei, wenn sich die Vorgabe auf eine Beschaffenheit der Werkleistung des Architekten beziehe, also auf die Eigenschaften der Werkleistung. Die Frage, zu welchen Kosten sich eine Planung umsetzen lasse, sei jedoch keine Eigenschaft des Architektenwerks. Das Gericht führt hierzu weiter aus, dass die Planung zwar ein entscheidender, aber nicht der einzige Faktor sei, der die Baukosten bestimme. Diese hingen auch entscheidend von der Marktlage bei der Ausschreibung und Vergabe ab. Die Preise, zu denen Bauunternehmen dem Bauherrn die Umsetzung einer Planung anbieten, könnten vom Architekten nicht beeinflusst werden, dies sei Sache der Unternehmen. Diese seien zu keinem Zeitpunkt Erfüllungsgehilfen des Architekten bei der Einhaltung einer Kostenobergrenze. Natürlich könne und müsse ein Architekt die voraussichtlichen Kosten des Vorhabens prognostizieren. Jedoch führte die Pflicht zur vorausschauenden Kostenermittlung nicht dazu, dass es zu den Eigenschaften der Werkleistung eines Architekten gehöre, dass sie zu einem bestimmten Höchstbetrag umgesetzt werden könne. Die gegenteilige Auffassung berücksichtige nicht, dass die Schadensersatzhaftung für die tatsächlichen Mehrkosten zu unbilligen Ergebnissen führe. Denn in der Sache gehe es dann nicht mehr um die Mängelhaftung für die Beschaffenheit der Werkleistung des Architekten, sondern um Haftung für die Kosten der Leistungen Dritter.

Das Urteil des Kammergerichts ist nicht rechtskräftig, so dass die Entscheidung des BGH abzuwarten bleibt.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

