

Urteilsbesprechung (in Zusammenarbeit mit dem id Verlag)

Baukostenobergrenze kann auch das Honorar begrenzen!

1. Hat der Architekt eine mit dem Auftraggeber vereinbarte Baukostenobergrenze nicht eingehalten, kann dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch zustehen (Fortführung von BGH, [IBR 2003, 203](#) = [BauR 2003, 566](#) = [NZBau 2003, 281](#)). Der auf die Nichteinhaltung einer solchen Obergrenze gestützte Schadensersatzanspruch führt dazu, dass der Architekt den sich aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ergebenden Honoraranspruch auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten gem. § [10](#)HOAI 2002 insoweit nicht geltend machen kann, als dieser das Honorar überschreitet, welches sich ergäbe, wenn die anrechenbaren Kosten der vereinbarten Baukostenobergrenze entsprochen hätten (dolo-agit-Einwand, § [242](#) BGB).*)

2. Berufet sich der Auftraggeber auf eine Überschreitung einer vereinbarten Baukostenobergrenze, trägt er die Darlegungs- und Beweislast für die von ihm behauptete Beschaffenheitsvereinbarung.)*

BGH, Urteil vom 06.10.2016 - [VII ZR 185/13](#)

BGB §§ [242](#), [280](#) Abs. 1, § [634](#) Nr. 4; HOAI 2002 §§ [4](#), [10](#)

Problem/Sachverhalt

Der klagende Architekt verlangt vom Auftraggeber (AG) restliches Architektenhonorar i.H.v. 34.266,03 Euro. Zwischen den Parteien ist streitig, ob sie eine Baukostenobergrenze vereinbart haben. Der AG behauptet, er habe dem Architekten anlässlich des ersten Planungsgesprächs mitgeteilt, dass die Baukosten maximal 600.000 Euro betragen dürften; damit habe sich der Architekt einverstanden erklärt. Der Architekt bestreitet dies und trägt vor, er habe dem AG eine Baukostenschätzung übergeben, die zu erwartende Kosten i.H.v. 1,2 Mio. Euro ausgewiesen habe; dies habe der AG akzeptiert. Das OLG meint, der Architekt habe den ihm obliegenden Beweis nicht geführt. Deshalb sei davon auszugehen, dass die Parteien eine Baukostenobergrenze vereinbart hätten. Diese vereinbarte Obergrenze bestimme die anrechenbaren Kosten für die Honorarberechnung.

Entscheidung

Der BGH ist anderer Meinung und verweist den Rechtsstreit an das OLG zurück. Im Ausgangspunkt bestätigt der BGH zwar, dass der Architekt, der **schuldhaft eine vereinbarte Baukostenobergrenze nicht einzuhalten** vermag, dies bei der **Abrechnung seines Honorars zu berücksichtigen** hat.

Die **anrechenbaren Kosten** nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 dürfen **nicht höher angesetzt** werden, **als sich dies aus der Baukostenobergrenze ergibt**. Denn der Architekt verhält sich treuwidrig i.S.d. § [242](#) BGB, wenn er einen Honoraranspruch durchsetzen wollte, obwohl er verpflichtet ist, das Erlangte als Schadensersatz sofort wieder herauszugeben. Die **Beweislast für die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze trägt der Auftraggeber**, wenn er verlangt, so gestellt zu werden, als wäre diese eingehalten worden. Wird eine **spätere Abänderung der unstreitig vereinbarten Baukostenobergrenze** behauptet, trägt diejenige Partei hierfür die **Beweislast, für die sich die Abänderung als günstig erweisen** würde.

Praxishinweis

Die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze ermöglicht es dem Auftraggeber, in zulässiger Weise die anrechenbaren Kosten und damit das Honorar des Architekten zu "deckeln". Die Begrenzung der anrechenbaren Kosten entfällt nur dann, wenn den Architekten an der Überschreitung der Baukostenobergrenze kein Verschulden trifft. Dabei liegt die Beweislast für die Überschreitung der Baukostenobergrenze beim Auftraggeber, während der Architekt sich von dem Vorwurf entlasten muss, die Überschreitung verschuldet zu haben (OLG Stuttgart, [IBR 2010, 1439](#) - nur online).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Verwaltungsrecht
Prof. Dr. Mathias Preussner, Konstanz

© id Verlag