

Urteilsbesprechung

Kostenobergrenze ist keine Beschaffenheitsvereinbarung!

Vereinbaren die Parteien eines Architektenvertrags eine Kostenobergrenze für das Projekt, so stellt dies keine Beschaffenheitsvereinbarung für die Werkleistung des Architekten dar. Die rechtliche Bedeutung einer Kostenobergrenze liegt darin, dass sie die kostenbezogenen Vertragspflichten des Architekten konkretisiert.*)

KG, Urteil vom 28.08.2018 - [21 U 24/16](#) (nicht rechtskräftig)

BGB § [633](#) Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Der Bauherr (B) nimmt den Architekten (A) auf Schadensersatz wegen der mangelhaften Erfüllung eines im Jahr 2006 geschlossenen Architektenvertrags in Anspruch. Zwar sei dort keine Kostenobergrenze vereinbart gewesen. A habe jedoch nach Vertragsschluss die Kosten des Gewerks Parkett mit nicht mehr als 101.010,15 Euro veranschlagt. Die tatsächlichen Kosten hätten um 8.827,04 Euro höher gelegen. Diesen Schaden habe A zu ersetzen.

Entscheidung

Das KG weist die Klage des B insoweit ab. Es könne offenbleiben, ob die Parteien überhaupt nachvertraglich eine **Kostenobergrenze** vereinbart hätten. Denn eine solche Vereinbarung sei **weder eine Beschaffenheitsvereinbarung noch die Garantie der Einhaltung dieser Kostengrenze**. Sehe ein Architektenvertrag eine Vorgabe für die Leistungserbringung durch den Architekten vor, so sei dies nur dann eine Beschaffenheitsvereinbarung, wenn sie sich auf die Beschaffenheit, also die Eigenschaften der vom Architekten **zu erbringenden Werkleistung beziehe**. Die Frage, zu welchen Kosten sich eine Planung umsetzen lasse, sei keine Eigenschaft des Architektenwerks, ebenso wenig wie die Zeitdauer, in der sie umgesetzt werden könne. Es werde nicht verkannt, dass in Rechtsprechung und Literatur immer wieder die Ansicht geäußert werde, die Vereinbarung einer Kostenobergrenze in einem Architektenvertrag stelle eine Beschaffenheitsvereinbarung dar (zuletzt BGH, [IBR 2016, 702](#)). Dies berücksichtige aber nicht die Schadensersatzhaftung für die tatsächlichen Mehrkosten. Dies komme als Folge der Mängelhaftung des Architekten nicht in Betracht, weil es in der Sache dann nicht mehr um die Beschaffenheit seiner Werkleistung, sondern um die Haftung für die Kosten der Leistungen Dritter gehe. Die rechtliche Bedeutung einer Kostenobergrenze bestehe

darin, dass sie die kostenbezogenen Vertragspflichten des Architekten konkretisiere. Die Revision werde insoweit jedoch zugelassen.

Praxishinweis

Die Gleichung "Ist-Kosten abzüglich Kostenobergrenze gleich Schaden" geht im Regelfall nicht auf. Dies nicht etwa nur, weil fehlendes Verschulden die Haftung ausschließt oder selten ein Schaden in Höhe der Mehrkosten entsteht (grundlegend BGH, [IBR 1997, 156](#)). Der Anspruch scheidet vielmehr deutlich früher bereits an allgemeinen Grundsätzen: Ist der Zielkonflikt zwischen sonstigen Leistungszielen und Kostenobergrenze bereits im Vertrag angelegt, liegt anfängliche Unmöglichkeit vor, der Architekt haftet nur (und zu Recht) bei Erkennbarkeit (§ [311a](#) BGB). Führen erst nachvertragliche, vom Architekten nicht zu vertretende Umstände zur Überschreitung, kann sich der Architekt ab Erkennbarkeit durch einen Bedenkenhinweis enthaften, vorher gilt dies auch ohne Hinweis. Hilft der Bauherr diesem endgültig nicht durch Entscheidung ab, hat er die so eintretende nachträgliche Unmöglichkeit der Leistung zu vertreten und schuldet die "Kündigungsvergütung" nach § [326](#) Abs. 2 BGB. Letztlich ist eine trotz wirtschaftlicher Planung nicht mehr einzuhaltende Kostenobergrenze nichts anderes als ein Zielkonflikt, der auch zwischen anderen Leistungszielen be- oder entstehen und der nur durch eine Mitwirkung des Bestellers durch Entscheidung aufgelöst werden kann. Durch die vorschnelle Annahme eines Schadensersatzanspruchs den Schluss zu ziehen, es handle sich nicht um eine Beschaffenheitsvereinbarung (was sonst?), sondern nur um eine konkretisierte Vertragspflicht (also eine Nebenpflicht?), überzeugt schon deshalb nicht, weil die Rechtsfolgen ihrer Verletzung völlig im Dunkeln bleiben.

*RA und FA für Bau- und Architektenrecht Prof. Dr. Heiko Fuchs,
Mönchengladbach*

© id Verlag

Anmerkung der Redaktion

Gegen das Urteil wurde Revision beim BGH eingelegt (Az: VII ZR 192/18).