



Rechtsanwälte  
Reuter • Herwegh • Arndt

## Haftung der Architekten bei Überschreitung der vereinbarten Bausummen

Fachartikel

In Zukunft werden sich Architekten verstärkter Kritik stellen müssen, wenn sich ihre Berechnungen zu den erwarteten Baukosten als falsch erweisen. Anlass hierfür ist eine Entscheidung des OLG Köln, mit der das Gericht einen Schadensersatzanspruch eines Bauherrn von mehr als 100.000.- € bestätigt hat.

Vorangegangen war dem Streit ein Auftrag, der das gesamte Leistungsbild des § 15 HOAI abdeckte. Der Architekt sollte also von der Grundlagenermittlung bis zur Fertigstellung des Objekts für den Bauherrn tätig sein. Zu den Aufgaben des Architekten gehörte insbesondere eine Kalkulation der zu erwartenden Baukosten. Diese Kalkulation ist dem betroffenen Architekten allerdings gründlich misslungen. Die tatsächlichen Kosten waren ca. 34 % höher als veranschlagt.

Obschon der Architekt keine ausdrückliche Gewähr für die Richtigkeit seiner Kalkulation übernommen hatte, war das OLG Köln der Auffassung, der Architekt habe die Einhaltung einer Baukostenobergrenze mit seinem Bauherrn vereinbart. Die Vereinbarung leitete das Gericht u.a. daraus ab, dass der Architekt seine Kostenkalkulation selbst als recht genau pries und lediglich von einer Fehler-Toleranz zwischen 5 – 8 % ausging.

Die Fehlerhaftigkeit der Kalkulation stellt nach Meinung des OLG Köln die Verletzung einer vertraglichen Hauptpflicht dar, die zum Schadensersatz verpflichtet. Auffällig ist die Strenge des Gerichts, das in fast allen relevanten Wertungsfragen Position für den Bauherrn bezogen hat, weil es den Architekten in der Verantwortung sieht, die wirtschaftlichen Belange des Bauherrn effektiv zu wahren.

Es ist damit zu rechnen, dass sich die Instanzgerichte an der Entscheidung des OLG Köln orientieren und den Architekten künftig ähnlich kritisch begegnen werden.

Fundstelle: OLG Köln 19 U 128/06

Rechtsanwalt Milobara  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Zvonimir Milobara  
Rechtsanwalt

Rechtsanwälte  
Reuter • Herwegh • Arndt  
Spichernstraße 55  
50672 Köln  
Tel 0221 . 951 55 20  
Fax 0221 . 951 55 231  
kontakt@rha-koeln.de  
rha-koeln.de