

Architektenhaftung bei Baukostenüberschreitung

# Wenn alles viel teurer wird als geplant

Der Bau schreitet voran und plötzlich sollen einzelne Leistungen viel teurer werden als geplant, die Baukosten schießen über das veranschlagte Budget hinaus, Entscheidungen sind zu treffen. Viele Bauherren haben diese Situation schon erlebt. Regelmäßig fragt man sich, wie es dazu kommen konnte, und wer denn nun die Mehrkosten tragen sollte. Als „Schuldiger“ wird dann häufig der Architekt ausgemacht, dessen Aufgabe es ist, die Kosten zu überwachen. Eine Haftung des Architekten ist in solchen Fällen bei Vorliegen verschiedener Voraussetzungen durchaus denkbar. Gelingt der Nachweis einer schuldhaften Pflichtverletzung des Architekten, ist es in der Praxis jedoch regelmäßig sehr schwer, einen tatsächlich erlittenen Schaden darzustellen.

## Architekt muss über Baukosten informieren

Der BGH hat kürzlich (Beschluss vom 07.02.2013, AZ: VII ZR 3/12) einmal mehr bestätigt, dass der Architekt verpflichtet ist, den Bauherren zutreffend über die voraussichtlichen Baukosten zu beraten. Bereits bei der Grundlagenermittlung muss der Architekt konkret ermitteln, ob seine Pläne für den Bauherren finanzierbar sind. Auch muss er auf die zwangsläufige Ungenauigkeit einer Kostenschätzung hinweisen, wenn diese die Grundlage für eine Investitions- oder Finanzierungsentscheidung sein soll (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 15.03.2013, AZ: 12 U 152/12). Wird zwischen den Parteien ein Budget für eine Maßnahme festgelegt oder ergibt sich dies für den Architekten z.B. aus ihm bekannten oder von ihm mit erstellten Finanzierungs- oder Förderanträgen oder sonstigen Unterlagen, hat er dieses Budget sorgfältig zu überwachen und den Bauherren rechtzeitig auf voraussichtliche Überschreitungen hinzuweisen. Verstößt er gegen seine Verpflichtungen der laufenden Kostenkontrolle und versäumt er rechtzeitige Hinweise an den Bauherren, liegen grundsätzlich ein



Nur wenn der Architekt eine ausdrückliche Garantie für bestimmte Baukosten übernimmt, hat er alle den Garantiebetrag überschreitenden Kosten verschuldensunabhängig und ohne Vorteilsausgleich zu erstatten.

zum Schadenersatz verpflichtendes schuldhaftes Fehlverhalten und damit die Voraussetzungen für einen Schadenersatzanspruch dem Grunde nach vor.

Eine weitere Anspruchsvoraussetzung ist allerdings das Vorliegen eines tatsächlichen Schadens für den Bauherren. Hier wird die häufig vorherrschende Erwartung vieler Bauherren, alle Kosten, die über das veranschlagte Budget hinaus gehen, wären als Schaden zu ersetzen, vielfach enttäuscht.

Für eine Schadenersatzberechnung muss die Vermögenslage des Bauherren mit und ohne Falschberatung verglichen werden (vgl. BGH a.a.O.). Den entstandenen Mehrkosten sind die Wertvorteile gegenzurechnen, die der Bauherr erlangt hat (OLG Hamm a.a.O.). „Ein vermögenswerter Schaden des Bauherren ist zu verneinen, wenn der zu seinen Lasten gehende Mehraufwand zu einer Wertsteigerung des Objekts geführt hat“ (OLG Hamm

a.a.O.). Hier kann der Ertragswert des Objekts mit und ohne die den Mehrkosten zu Grunde liegenden Arbeiten verglichen werden. Nur wenn bei diesem Vergleich Mehrkosten feststellbar sind, denen keine Wertsteigerung gegenüber steht, kommt ein Schadenersatzanspruch in Betracht. Den Nachweis muss der Bauherr führen.

Weiterhin muss die Ursächlichkeit des Fehlverhaltens des Architekten für den eingetretenen Scha-

den vom Bauherren nachgewiesen werden. Er muss z.B. darlegen, dass er bei rechtzeitigem Hinweis des Architekten von der kostenauslösenden Maßnahme oder der Baumaßnahme insgesamt Abstand genommen hätte. Der Bauherr muss den entsprechenden Nachweis konkret führen, es darf hier nicht ohne Weiteres angenommen werden, er hätte sich bei entsprechendem Hinweis beratungsgerecht verhalten (vgl. OLG Hamm a.a.O.).

Nur wenn der Architekt eine ausdrückliche Garantie für bestimmte Baukosten übernimmt, hat er alle den Garantiebetrag überschreitenden Kosten verschuldensunabhängig und ohne Vorteilsausgleich zu erstatten (vgl. BGH a.a.O.). Dazu sind in der Vertragspraxis Architekten gerade wegen dieses Risikos in den seltensten Fällen bereit. > TANJA NEIN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Röd & Partner in Nürnberg.

Mieter müssen Funktion sicherstellen

## Rauchmelderpflicht in Bayern

Eingeführt wurde die Rauchmelderpflicht in Art. 46 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) am 25. September 2012, mit Wirkung zum 1. Januar 2013. Wohnungen, die ab dem 1. Januar 2013 errichtet werden, müssen mit Rauchmeldern entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgestattet sein. Für bestehende Wohnungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung mit Rauchmeldern bis zum 31. Dezember 2017.

Nach dieser gesetzlichen Regelung muss mindestens 1 Rauchmelder in jedem Kinderzimmer, in jedem Schlafzimmer und in jedem Flur, der eine Verbindung zu Aufenthaltsräumen hat, angebracht sein. Die Ausstattungs- bzw. Nachrüstplicht trifft dabei den Eigentümer der Wohnung. Für Wohnungen in Wohnungseigentumsanlagen ist derzeit in der juristischen Literatur heftig umstritten, wer dieser verpflichtete Eigentümer ist: die Eigentümergemeinschaft oder der jeweilige Wohnungseigentümer. Das hängt entscheidend davon ab, wie man den Rauchmelder eigentumsrechtlich qualifiziert. Ist er Sonderigentum, ist der jeweilige Wohnungseigentümer zuständig, ist er Gemeinschaftseigentum, ist die Gemeinschaft zuständig. Eine obergerichtliche Entscheidung steht aus.

Zuständig für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder sind nach dem Gesetz hingegen die Mieter, es sei



Wenn der Vermieter die Wartung für Rauchmelder übernimmt, darf er die Kosten hierfür auf den Mieter umlegen.

denn, der Eigentümer (Vermieter) übernimmt die Wartung selbst. Für diesen Fall kann er die anfallenden Kosten im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen. Dazu ist aber erforderlich, dass die Umlagemöglichkeit im Mietvertrag vorgesehen ist. Für viele Bestandsmietverhältnisse wird das nicht zutreffen. Nach zutreffender Rechtsmeinung verbleibt trotz der gesetzlichen Regelung die Haftung beim Vermieter, da er

im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht dafür Sorge zu tragen hat, dass die Rauchmelder regelmäßig gewartet und geprobt werden. Deshalb ist allen Vermietern zu raten, entsprechende Regelungen in neue Mietverträge mit aufzunehmen oder in Bestandsmietverhältnisse im Wege einer zulässigen Nachtragsvereinbarung einzuführen. > ANDREAS GRIEBEL

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Röd & Partner in Nürnberg.

Mietrechtsänderung tritt in Kraft

## Sanierung wird leichter

Im Vorfeld lange diskutiert tritt nun am 1. Mai 2013 die durch die Energiewende ausgelöste und bereits im Koalitionsvertrag 2009 vorgesehene Änderung des Mietrechts in Kraft. Das Änderungsrecht greift an drei Stellen entscheidend in das Gesetz ein: Das Recht der Modernisierung – insbesondere wegen Energieeinsparung – wird neu geregelt, das so genannte *Wärmevertragsrecht* erfährt eine gesetzliche Regelung und das Zwangsvollstreckungsrecht wird zugunsten der Vermieter geändert. Das Gesetz erleichtert für den Vermieter die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen, diese hat der Mieter fortan ohne Einwandmöglichkeit zu dulden. Unverändert gilt, dass die Miete wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen um jährlich 11 Prozent angehoben werden kann. Wesentliche Neuerung des § 559 BGB n.F. ist die Verschiebung der Härtefallabwägung. Erst nach Durchführung der Maßnahme wird geprüft, ob die Mieterhöhung in wirtschaftlicher Hinsicht eine Härte für den Mieter bedeutet. Ist dies der Fall, war der Vermieter zwar zur Durchführung der Maßnahme berechtigt, eine Mieterhöhung ist jedoch ausgeschlossen.

Das Gesetz sieht ferner vor, dass nach einer Umstellung der Eigenversorgung auf eine gewerbliche Wärmeversorgung die Mieter die Kosten der Wärmeversorgung der Betriebskosten tragen sollen,



Mieter müssen energetische Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters hinnehmen.

wenn sie generell die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen haben. Voraussetzung hierfür ist aber weiterhin, dass die Wärme mit verbesserter Effizienz aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

In § 885a ZPO n.F. kodifiziert der Gesetzgeber das von der

Rechtsprechung bereits anerkannte „Berliner Modell“ der Räumung. Hiernach kann der Vollstreckungsauftrag darauf beschränkt werden, den Mieter aus dem Besitz zu setzen und den Vermieter in den Besitz einzuweisen. Bewegliche Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse mehr besteht, können vom Vermieter vernichtet werden. Bei der Verwahrung und der Vernichtung dieser Sachen muss der Vermieter nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit vertreten. > ANDREAS GRIEBEL