

Frage der Gewährleistungs- und Schadenersatzpflicht bei Kostenüberschreitungen im Zuge von Bauprojekten

Die Haftung des Architekten ist nicht ausgeschlossen – es besteht jedenfalls Warnpflicht

Davon galoppierende Baukosten – wer hat nicht schon einmal Erfahrung damit gemacht? Das Spektrum von Baukostenüberschreitungen ist vielfältig. Die Gründe für überbordende Baukosten sind mannigfaltig: Falsche Einschätzung des Baugrundes, Ausführungsmängel mit nachfolgenden Insolvenzen ausführender Unternehmen, Witterungsverhältnisse, Preissteigerungen, falsche Kostenschätzung durch den Planer etc.

Die Rechtsprechung des OGH zur Problematik ist überschaubar, jedoch seit Kurzem um eine weitere interessante Entscheidung reicher: In einer aktuellen Entscheidung befasst sich der OGH mit einer Kostenüberschreitung und einer sich daraus ergebenden Haftung des Architekten. Nach Ansicht des OGH muss der mit Planungsleistungen beauftragte Architekt bei der Erbringung seiner technisch einwandfreien Leistung als Ausfluss seiner umfassenden vertraglichen Beratungspflicht auch wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigen. In dieser Hinsicht muss er etwa die allenfalls beschränkten Mittel des Bauherrn berücksichtigen und unter Bedachtnahme auf dessen Vorgaben möglichst kostengünstig planen. Bereits in einer früheren Entscheidung hat der OGH ausgesprochen, dass nicht nur die ursprüngliche Kostenschätzung dem Bauherrn als Entscheidungshilfe dient, sondern auch, dass der Architekt zu Hinweisen verpflichtet ist, wenn Umstände eintreten, die eine erhebliche Überschreitung der geschätzten Werte bewirken könnten und deren Eintritt als möglich vorhergesehen werden kann. Verletzt der Architekt seine Warnpflicht, wird er einem Bauherrn gegenüber schadenersatzpflichtig. Für die Haftung ist im Einzelfall entscheidend, wozu sich der Architekt bezüglich Baukosten gegenüber dem Bauherrn verpflichtet hat. Es macht einen Unterschied, ob er nur eine überschlagsmäßige Kostenschätzung, eine echte Kostenschätzung oder gar die Einhaltung einer verbindlichen Kostenobergrenze zugesagt hat.

In allen drei Fällen treffen den Architekten Warnpflichten im Falle einer drohenden Kostenüberschreitung. Inhalt und auch Intensität dieser Warnpflicht hängen davon ab, inwieweit der Architekt Verantwortung bei der Planung der Baukosten übernommen hat. Im Falle der verbindlichen Vereinbarung eines Baukostenrahmens kann dessen Überschreitung auch zu Gewährleistungsansprüchen des Bauherrn führen. Wichtig ist daher in diesem Zusammenhang, dass Planungsänderungen, die der Bauherr in Auftrag gibt, ein ursprünglich vereinbartes Kostenlimit wieder außer Kraft setzen können. Ein derartiges Kostenlimit entfällt auch, wenn der Bauherr in Kenntnis der Kostenüberschreitung weiterplanen lässt.

Aus Sicht des Bauherrn ist es unbedingt empfehlenswert, mit dem Architekten eine verbindliche Kostenobergrenze zu vereinbaren. Nur wenn eine solche vereinbart wurde, hat der Bauherr im Falle einer Überschreitung eine Chance, zu entsprechenden Schadenersatzansprüchen zu kommen. Aus Sicht des Architekten ist es unbedingt ratsam, die Baukostenentwicklung peinlichst genau zu überwachen, zu dokumentieren und an den Bauherrn zu kommunizieren.

Quelle: a3 Bau, Ausgabe 6/2010