

# Baukostenüberschreitung – Architekturbüro in der Haftung

Aufgrund jüngster politischer Konflikte und Nachwirkungen der Corona-Pandemie stellen Baukostenüberschreitungen fast schon die Regel dar. Die Folge sind höhere Investitionskosten, verminderte Renditen und Rechtsstreitereien.

Die Gründe für Baukostenüberschreitungen können sowohl bei der Bauherrschaft als auch beim Architekturbüro liegen: Unvorhergesehene Probleme während der Bauphase oder Änderungen im Projektumfang, Materialpreiserhöhungen, steigende Arbeitskosten oder unerwartete Bodenbeschaffenheiten sind mögliche Ursachen. Sind die Mehrkosten auf Zusatzbestellungen oder Bestellungsänderungen seitens der Bauherrschaft zurückzuführen, ist diese in der Pflicht, die jeweiligen Mehrkosten zu tragen. Liegen die Gründe für eine Kostenüberschreitung dagegen in vertragswidrig verursachten Zusatzkosten, in der Ungenauigkeit des Kostenvoranschlags oder in einer mangelhaften Kostenüberwachung, trägt das Architekturbüro die Verantwortung.

## Haftung von Architekturbüros

Die Erstellung eines Kostenvoranschlags ist in Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als Auftrag zu qualifizieren. Demnach schulden Architekturbüros bei Kostenvoranschlägen keinen Erfolg, sondern lediglich ein sorgfältiges Tätigwerden. Sie haften mithin für getreue und sorgfältige Ausführung des ihnen übertragenen Geschäfts (Art. 398 Abs. 2 OR). Mit Vorbehalt von abweichenden Vereinbarungen wird in der Lehre und Rechtsprechung von einer Toleranzgrenze von 10 Prozent Abweichung der effektiven von den veranschlagten Kosten ausgegangen.

Liegt die Baukostenüberschreitung über dieser Toleranzgrenze, hat das Architekturbüro diese Mehrkosten als Schaden zu ersetzen – sofern sie etwa

schuldhalt durch unwirtschaftliche oder fehlerhafte Planung, ungünstige Vergabe der Arbeiten oder falsche Weisungen verursacht wurden. Der Schaden der Bauherrschaft ist dabei jedoch nicht mit den Mehrkosten gleichzusetzen, denn die höheren Kosten resultieren oft in einem Mehrwert der Bauten. Diese Tatsache ist bei der Schadensbemessung zu berücksichtigen. Ein Schaden der Bauherrschaft liegt nur dann vor, wenn sie (1) bei Kenntnis der Unrichtigkeit des Kostenvoranschlags anders über die finanziellen Mittel disponiert hätte und (2) der – aufgedrängte – Mehrwert der Bauten nutzlos ist oder die Investition ihre wirtschaftlichen Möglichkeiten übersteigt. Sollten diese beiden Voraussetzungen vorliegen, besteht ein rechtserheblicher Schaden, für welchen vom Architekturbüro Ersatz verlangt werden kann.

## Und der Honoraranspruch?

Bei einer Baukostenüberschreitung von über 10 Prozent des Kostenvoranschlags ist davon auszugehen, dass das Architekturbüro seinen Auftrag nicht sorgfältig ausgeführt hat. Diese Schlechterfüllung kann zusätzlich zur Schadenersatzpflicht auch die Kürzung des Honoraranspruchs zur Folge haben. In der Rechtsprechung zeigt sich dies regelmässig. Die Höhe der Reduktion ist dabei von der tatsächlichen Überschreitung abhängig und muss für jeden individuellen Einzelfall berechnet werden.

Claudia Keller Lüthi



## Ratgeber Recht

Claudia Keller Lüthi ist  
Rechtsanwältin, Notarin und  
Partnerin bei Grossenbacher  
Rechtsanwälte AG in Luzern.



## Résumé

Les dépassements de coûts de construction apparaissent dans de nombreux projets: si les coûts supplémentaires sont dus à des commandes supplémentaires ou à des modifications de commande de la part du maître d'ouvrage, ce dernier est tenu de supporter les coûts supplémentaires en question. En revanche, si les raisons sont liées à des coûts supplémentaires générés en violation du contrat, à l'imprécision du devis ou à une surveillance insuffisante des coûts, c'est le bureau d'architectes qui est responsable. Dans la jurisprudence, on part d'un seuil de tolérance de 10 pour cent d'écart entre les coûts effectifs et les coûts estimés. Il y a alors obligation de verser des dommages et intérêts ainsi que, dans certaines circonstances, une réduction des honoraires obligatoires.