

## **Umbau erheblich teurer**

### ***Architekt muss vor wirtschaftlichen Risiken warnen***

Der Architekt hatte die voraussichtlichen Kosten für ein Bauvorhaben kalkuliert. Als die Auftraggeber das Sanierungsobjekt schon während der Rohbauphase verkaufen wollten, äußerte er Bedenken, weil die Kostenentwicklung ungewiss sei. Die Bauherren, ein Ehepaar, ließen sich jedoch vom Verkauf nicht abhalten, obwohl der Verkaufspreis deutlich unter dem späteren Verkehrswert des sanierten Gebäudes lag. Da die tatsächlichen Baukosten die geplanten Kosten weit überstiegen, zahlte das Ehepaar bei dem Geschäft gewaltig drauf. Dafür sollte der Architekt finanziell geradestehen.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf gab den Auftraggebern teilweise Recht (I-21 U 24/03). Spätestens bei der Vorplanung müsse ein Architekt die finanziellen Möglichkeiten des Bauherrn ermitteln und den wirtschaftlichen Rahmen des Bauvorhabens abstecken. Besonders bei Sanierungen und Umbauten führten unvorhersehbare Schwierigkeiten oft zu erheblicher Kostensteigerung. Das wisse jeder Architekt. Und im konkreten Fall habe der Planer bei der Schätzung noch nicht einmal alle Kostengruppen berücksichtigt. Höhere Kosten waren also zu erwarten, darauf hätte er die Auftraggeber eindringlich hinweisen müssen: Sie allgemein auf die Möglichkeit von Änderungen aufmerksam zu machen, genüge nicht.

Hätte er in der gebotenen Weise Klartext geredet, wären die Auftraggeber wohl so vernünftig gewesen, auf den frühzeitigen Verkauf zu verzichten, vermuteten die Richter. Da das Ehepaar jedoch die Warnungen des Architekten in den Wind geschlagen und durch eigenes Verhalten zum wirtschaftlichen Misserfolg des Projekts entscheidend beigetragen hatte, blieb es auf 60% des Schadens sitzen. Der Architekt musste sich mit 40% beteiligen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/umbau-erheblich-teurer>