

---

**Datum:** 15.03.2013  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 12. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 12 U 152/12  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2013:0315.12U152.12.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Siegen, 5 O 302/11

**Schlagworte:** Baukostengarantie, Baukostenüberschreitung, Beratungspflicht, Schaden, Kausalitätsnachweis

**Normen:** BGB §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1, 281, 311 Abs. 2, 634 Nr. 4, 633, 631

**Leitsätze:**

1.  
  
Der Schaden besteht bei der Baukostenüberschreitung in der Höhe der über den vorgesehenen Baukosten liegenden tatsächlichen Kosten. Dieser zu Lasten des Bauherrn gehende Mehraufwand ist um erlangte Wertvorteile zu bereinigen. Dazu gehört der durch den Mehraufwand gesteigerte Wert des Objekts.
2.  
  
Ein gegen den Architekten gerichteter Schadensersatzanspruch wegen fehlerhafter Kostenermittlung oder sonst falscher Beratung bei der Kostenermittlung setzt voraus, dass der Bauherr die Ursächlichkeit der Vertragsverletzung für den Schaden nachweist.
3.  
  
Im Rahmen der Architektenhaftung wegen Baukostenüberschreitung kann sich der Bauherr nicht auf eine Vermutung für ein beratungsgerechtes Verhalten stützen.
- 4.

Über die Baubetreuung hinausgehende allgemeine Beratungspflichten bei der Investitionsentscheidung treffen den Architekten grundsätzlich nicht.

---

**Tenor:**

Die Berufung der Klägerin gegen das am 10.08.2012 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 5. Zivilkammer des Landgerichts Siegen wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufungsinstanz werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird gestattet, die Vollstreckung der Gegenseite durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund dieses Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, falls nicht die Gegenseite zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

---

G r ü n d e :

I.

Die Klägerin ist Inhaberin einer Tierarztpraxis, die sie zunächst in ihrem Wohnort in D-M führte. Über die Sparkasse wurde sie auf ein Objekt in der Ortsmitte von D aufmerksam. Sie beabsichtigte, dort ihre Tierarztpraxis neu einzurichten und für sich selbst sowie für ihre Mutter jeweils eine Wohnung auszubauen. Wohnhaus und Tierarztpraxis in M sollten zur Finanzierung des Erwerbs veräußert werden.

Der Beklagte ist Bauingenieur und betreut unter der Firma C die Sanierung und Modernisierung von Altbauten. Nach Besichtigung des Objekts erstellte er am 12.10.2010 eine Kostenschätzung, die mit „Umbau Tierarztpraxis EG und Privatbad OG D“ überschrieben war und mit einem Bruttobetrag von 77.350,00 € endete. Hierauf erteilte die Klägerin mündlich den Auftrag zur Betreuung des Bauvorhabens und zahlte ein Honorar von 5.000,00 € an den Beklagten.

In der Folgezeit wurden die Umbauarbeiten durchgeführt. Bis Sommer 2011 waren Baukosten von etwa 113.000,00 € aufgelaufen. Das beanstandete die Klägerin mit Schreiben vom 10.8.2011 und vom 25.8.2011. Unter dem 16.9.2011 übersandte sie dem Beklagten die eingegangenen Handwerkerrechnungen und nachfolgend eine Rechnungsaufstellung vom 29.9.2011, nach der sich die Kosten für Umbau und Renovierung auf 137.529,12 € beliefen.

Die Klägerin hat behauptet, dass der Beklagte mit der kompletten Bauplanung und Bauleitung für das Bauvorhaben beauftragt worden sei. Die einschränkende Überschrift der Kostenschätzung habe nur steuerliche Gründe gehabt. In der Sache habe es sich bei dem darin ausgewiesenen Betrag um eine verbindliche Kostenobergrenze gehandelt, die auch Grundlage der Finanzierung durch die Sparkasse gewesen sei. Der Beklagte habe daher die

1

2

3

4

5

6

Einhaltung der Kosten im Rahmen der Bauaufsicht und Auftragsvergabe sicherstellen und eine Überschreitung rechtzeitig bekanntgeben müssen.

Den ihr entstandenen Schaden hat die Klägerin mit 37.876,28 € beziffert. Hierzu hat sie Handwerkerkosten von 126.828,78 € berücksichtigt und der um einen Toleranzzuschlag auf 88.952,30 € erhöhten Kostenschätzung gegenüber gestellt. 7

Die Klägerin hat beantragt, 8

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie 37.876,28 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.10.2011 zu zahlen, 9

2. den Beklagten weiterhin zu verurteilen, an die Klägerin zu Händen ihres Prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt N, S-Straße, X, außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von netto 1.192,60 € zu zahlen. 10

Der Beklagte hat beantragt, 11

die Klage abzuweisen. 12

Die Klägerin habe ihn lediglich mit der Betreuung von Praxisumbau und Einbau eines Privatbades im Obergeschoss des Hauses beauftragt. Die Kostenschätzung umfasse deshalb nur diese Arbeiten. Der Renovierungsbedarf für die Wohnungen habe sich erst im Verlaufe der Bauarbeiten gezeigt. Um diese Arbeiten habe er sich nur aus persönlicher Verbundenheit gekümmert. Die Kosten seien nicht vorhersehbar gewesen und im Wesentlichen auf Sonder- und Änderungswünsche der Klägerin zurückzuführen. 13

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, es fehle an der erforderlichen Darlegung des zwischen den Parteien vertraglich vereinbarten Leistungsinhalts. Auch sei die Vereinbarung einer verbindlichen Baukostenobergrenze nicht gegeben. Die Kostenschätzung sei nicht vorwerfbar unrichtig oder wegen vorhersehbarer Kostensteigerungen unvollständig. Ein etwaiger Vertrauensschaden sei nicht dargelegt worden. 14

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der sie unter Erhöhung der Klagesumme beantragt, den Beklagten abändernd zu verurteilen, an sie 67.880,81 € nebst Zinsen zu zahlen. Die Klägerin stützt ihr Zahlungsverlangen nunmehr auf eine fehlerhafte Investitionsberatung des Beklagten. Dieser habe aufgrund pflichtwidriger Kostenberatung die Investitionsentscheidung veranlasst, die bei zutreffender Beratung nicht getroffen worden wäre. 15

Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und hält insoweit an seinem erstinstanzlichen Vorbringen fest. Einen Vermögensschaden der Klägerin stellt er in Abrede und rügt neues Vorbringen als verspätet. 16

II. 17

Die zulässige Berufung ist nicht begründet. 18

1. Der Beklagte ist nicht aufgrund einer Baukostengarantie zur Übernahme der entstandenen Mehrkosten der Baumaßnahme verpflichtet. 19

20

a. Übernimmt der Architekt eine ausdrückliche Garantie für die Einhaltung der veranschlagten Baukosten, haftet er auf die Erfüllung dieser Garantie. Da es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt, kann der Bauherr in diesem Falle verschuldensunabhängig und ohne Vorteilsausgleich die vollständige Übernahme der Baumehrkosten verlangen.

Erforderlich ist ein ausdrücklicher oder im Wege der Auslegung zu ermittelnder konkludenter Einstandswille des Architekten, für die Einhaltung einer bestimmten Bausumme eintreten zu wollen. Das ist dann anzunehmen, wenn er mit der Zusage, dass die von ihm angegebenen Baukosten nicht überschritten werden, zumindest stillschweigend auch erklärt, dass er bei einer Überschreitung den Mehrbetrag selbst tragen werde. Es bedarf hierzu eines erkennbaren Willens, im Rahmen einer persönlichen Verpflichtung für die Einhaltung des Baukostenbetrages in jedem Fall persönlich einzustehen (vgl. BGH BauR 1987, 225, juris Tz. 17 f.; OLG Hamm BauR 2012, 530, juris Tz. 24; OLG Koblenz NZBau 2002, 231, juris Tz. 19; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 14. Aufl. 2013, Rdnr. 2281).

b. Vorliegend ist nicht erkennbar, dass die in der Kostenschätzung des Beklagten ausgewiesene Bausumme eine Höchstpreisgrenze im vorgenannten Sinne darstellen sollte. Das ist nicht allein der von der Klägerin behaupteten Aussage des Beklagten zu entnehmen, es handele sich bei den geschätzten Kosten um die Baukosten für das gesamte Objekt. Auch spricht die Bezeichnung als „Kostenschätzung“ dagegen, bei deren Erstellung die tatsächlichen Kosten noch vor Ausführungsbeginn nur überschlägig ermittelt werden. Jedenfalls lässt sich ein Einstandswille des Beklagten im Sinne einer Gewährübernahme nicht feststellen.

2. Die Klägerin kann ihr Zahlungsbegehren nicht mit Erfolg auf einen werkvertraglichen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 281, 634 Nr. 4, 636, 633, 631 BGB stützen.

a. Im Falle einer Baukostenüberschreitung kommt ein solcher Anspruch in Betracht, wenn schuldhaft durch eine fehlerhafte Kostenschätzung oder eine unvollständige oder unterbliebene Aufklärung ein Schaden verursacht worden ist (vgl. BGH BauR 1987, 225, juris Tz. 18).

aa. Auf den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag findet das Werkvertragsrecht Anwendung. Erfolgsbezogen im Sinne des § 631 BGB sind die vom Beklagten geschuldeten Leistungen auch dann, wenn er als „Projektmanager“ lediglich mit der Betreuung des Bauvorhabens beauftragt worden ist. Denn seine vertraglich vorgesehenen Aufgaben sind im Schwerpunkt auf die ordnungsgemäße Verwirklichung des Bauvorhabens als Werkerfolg gerichtet (vgl. BGH NJW 1999, 3118, juris Tz. 5 - Projektsteuerungsvertrag).

bb. Die Klägerin hat dargelegt und unter Zeugenbeweis gestellt, dass die Kostenschätzung entgegen ihrem ausdrücklichen Wortlaut die Kosten für das gesamte Bauvorhaben umfassen sollte und zwischen den Parteien als bindender Baukostenbetrag gewollt war. In diesem Falle hat der Architekt die Kostenentwicklung zu überwachen und auf Kostenüberschreitungen rechtzeitig hinzuweisen. Über die Ungenauigkeit einer bloßen Kostenschätzung muss er grundsätzlich aufklären, wenn diese Grundlage einer Investitions- und Finanzierungsentscheidung ist (vgl. dazu: BGH BauR 2005, 400, juris Tz. 28 ff.; OLG Hamm BauR 2012, 530, juris Tz. 26 f.).

b. Ob zwischen den Parteien ein Kostenbetrag bindend vereinbart worden und dem Beklagten eine schuldhafte Verletzung ihm obliegender Pflichten vorzuwerfen ist, bedarf indes keiner abschließenden Entscheidung. Denn ein etwa hierdurch verursachter Schaden

ist auch nach dem Berufungsvorbringen der Klägerin nicht festzustellen.

aa. Der Schaden besteht bei der Baukostenüberschreitung grundsätzlich in der Höhe der über den vorgesehenen Baukosten liegenden tatsächlichen Kosten. Dieser zu Lasten des Bauherrn gehende Mehraufwand ist um erlangte Wertvorteile zu bereinigen. Denn ein vermögenswerter Schaden des Bauherrn ist zu verneinen, wenn der zu seinen Lasten gehende Mehraufwand zu einer Wertsteigerung des Objekts geführt hat (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rdnr. 2306, 2309 m.w.N.). 28

Nach Maßgabe dieser Grundsätze ist ein Schaden nicht allein anhand eines Vergleichs der allgemeinen Vermögenslage vor und nach Durchführung des Bauvorhabens zu berechnen. Das Objekt hat die Klägerin zu einem Kaufpreis von 130.000,00 € erworben. Nach dem von ihr vorgelegten Verkehrswertgutachten vom 9.2.2012 lag der Ertragswert zum 13.10.2011, mithin nach Ausführung der Umbau- und Renovierungsarbeiten, bei 280.000,00 €. Es ist hiernach davon auszugehen, dass ein etwaiger vorwerfbarer Mehraufwand zu einer nicht unerheblichen Wertsteigerung des Objekts geführt hat. Ob und in welchem Umfang vor diesem Hintergrund ein zu ihren Lasten gehender Mehraufwand verblieben ist, hat die Klägerin nicht dargelegt. 29

bb. Für einen unter Berücksichtigung von Wertsteigerungen verbliebenen Mehraufwand ist eine etwaige Pflichtverletzung des Beklagten überdies nur dann ursächlich, wenn es bei ordnungsgemäßer Kostenschätzung und Aufklärung zu einer Verhaltensänderung der Klägerin gekommen wäre, sie mithin letztlich von dem Bauvorhaben ganz oder teilweise Abstand genommen hätte. Das steht indes nicht fest. 30

(1) Ein Schadensersatzanspruch des Bauherrn wegen fehlerhafter Kostenermittlung oder sonst falscher Beratung des Architekten zur Kostenentwicklung setzt voraus, dass der Bauherr die Ursächlichkeit der Vertragsverletzung für den Schaden nachweist (vgl. etwa: BGH BauR 1997, 494; OLGR Braunschweig 2003, 227). Dabei kann sich der Bauherr im Rahmen der Architektenhaftung wegen Baukostenüberschreitung nicht auf eine Vermutung für ein beratungsgerechtes Verhalten stützen. Vielmehr entzieht sich jeder typisierenden Betrachtung, wie sich ein Bauherr verhält, der von seinem Architekten pflichtgemäß über die Höhe der zu erwartenden Baukosten aufgeklärt wird. Denn die Entscheidung ist von vielen unterschiedlichen individuellen Faktoren abhängig. Es ist deshalb auch etwa bei ganz erheblicher Kostenüberschreitung nicht ohne weiteres davon auszugehen, dass bei pflichtgemäßer Aufklärung das Bauvorhaben unterblieben wäre (BGH BauR 1997, 494; OLG Hamm BauR 2005, 130; OLGR Braunschweig 2003, 227; OLGR Stuttgart 2000, 422, juris Tz. 118). 31

(2) Diesen ihr obliegenden Kausalitätsnachweis hat die Klägerin nicht geführt. Auch unter Würdigung der gegebenen Umstände lässt sich nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen, dass bei Kenntnis der zu erwartenden Kosten von dem Bauvorhaben Abstand genommen oder dieses eingeschränkt worden wäre. 32

Mit tatsächlichen Baukosten von über 130.000,00 € waren die Umbau- und Renovierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Erwerbspreis und Verkehrswert des Objekts nicht wirtschaftlich unsinnig. Die tatsächlichen Baukosten haben auch nicht etwa zu einer untragbaren finanziellen Belastung der Klägerin geführt. Ihre Vermögenslage hat sich schon im Hinblick auf den nunmehr gegebenen Verkehrswert des Objekts in Höhe von 280.000,00 € nicht erkennbar verschlechtert. 33

Die Kostenentwicklung ist der Klägerin nach ihrem Vorbringen im Mai 2011 bekannt geworden. Sie hat dennoch die Baumaßnahmen weiter ausführen lassen und erstmals mit Schreiben vom 10.8.2011 gegenüber dem Beklagten reagiert, als die Kostenschätzung nach ihren Angaben bereits um 53,23 % überschritten war. Im Zeitpunkt der Besprechung der Angelegenheit am 28.9.2011 waren die Kosten in der jetzt in Rede stehenden Höhe entstanden und auch schon bezahlt.

3. Schließlich steht der Klägerin ein Schadensersatzanspruch nicht aus einer sonstigen Beratungspflichtverletzung des Beklagten zu. 35

a. Eine über die Baubetreuung hinausgehende vertragliche Vereinbarung der Parteien über Beratungsleistungen bei der Investitionsentscheidung lässt sich dem Vorbringen der Klägerin nicht entnehmen. Vielmehr soll der Beklagte mit den Architektenleistungen für das Bauvorhaben beauftragt worden sein. Dass daneben die allgemeine Beratung als gesonderte vertragliche Hauptleistungspflicht des Beklagten vorgesehen war, hat die Klägerin nicht konkret behauptet und nicht dargetan. 36

b. Insoweit lässt sich dem Vertrag über die Baubetreuung auch kein Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB wegen der Verletzung vertraglicher Nebenpflichten entnehmen. 37

Eine allgemeine Beratungspflicht des Beklagten, die über die Architektenpflichten im Zusammenhang mit der Kostenschätzung hinausgeht, ist nicht gegeben. Zur Wahrnehmung der allgemeinen Vermögensinteressen des Bauherrn ist der Architekt nicht ohne weiteres verpflichtet (vgl. BGH BauR 1996, 570, juris Tz. 13). Beratung und Aufklärung über den wirtschaftlichen Nutzen einer Investitionsmaßnahme gehen über den von der Klägerin behaupteten Vertragsinhalt hinaus und stehen nicht in einem engeren Zusammenhang mit der behaupteten Beauftragung von Architektenleistungen. 38

III. 39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 40

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. 41