
Datum: 27.01.1993
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 11. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 U 166/92
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1993:0127.11U166.92.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 18 O 77/90
Schlagworte: Architekt Bausummenüberschreitung Hinweispflicht Warnpflicht Wertsteigerung
Normen: BGB §§ 635, 634 Abs. 2
Leitsätze:

1. Im Rahmen des Vorwurfs der Bausummenüberschreitung ist die Richtigkeit der Kostenermittlung des Architekten nicht im Verhältnis zu den später entstandenen Kosten zu überprüfen, vielmehr sind die veranschlagten Kosten mit den zum Zeitpunkt der Kostenermittlung realistischen Kosten zu vergleichen. 2. Eine Hinweis- und Warnpflicht des Architekten bei Sonderwünschen kann nur angenommen werden, wenn sich die Verteuerungen nicht ohnehin aus den Gesamtumständen der Aufträge ergeben bzw. dem Bauherren nicht ohne weiteres einsehbar waren. 3. Auch bei einer Bausummenüberschreitung muß sich der Bauherr die Wertsteigerung, zu der die erhöhten Baukosten geführt haben, nach den Regeln der Vorteilsausgleichung anrechnen lassen.

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 8. Mai 1992 verkündete Urteil der 18. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 18 O 77/90 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 9.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten. Den Klägern wird nachgelassen, die Sicherheitsleistung durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse zu erbringen.

Tatbestand

##blob##nbsp;

Mit der Klage begehren die Kläger als Bauherren von den beklagten Architekten, die seit 1988 ein gemeinsames Architekturbüro in Form einer BGB-Ge-sellschaft betreiben, Schadensersatz wegen Bausum-menüberschreitung.

##blob##nbsp;

Die Kläger haben auf dem Grundstück H. 21 in R., dessen Eigentümerin die Klägerin zu 58 % und der Kläger zu 42 % sind, ein Wohnhaus errichtet und zwar 1 1/2 geschossig mit Unterkellerung.

##blob##nbsp;

Am 25.09.1987 schlossen sie dazu mit dem Beklagten zu 1) einen Architektenvertrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und 2 Pkw Stellplätzen. Die Leistungsphasen 6 bis 9 nach § 15 HOAI wurden Ende 1987/Anfang 1988 durch eine vom Beklagten zu 1) unterschriebene Zusatz-vereinbarung einbezogen. Die Vergütung wurde pau-schal auf 30.000,00 DM plus Mehrwertsteuer festge-setzt.

##blob##nbsp;

Dem Vertrag war eine Vorplanung mit einer Kosten-schätzung von 700.000,00 DM vom 28.08.1987 vor-ausgegangen. Nach Überarbeitung dieser Vorplanung erstellten die Beklagten am 25.09.1987 die Genehmi-gungsplanung. In dem der Baubehörde eingereichten Plan waren - damit die, für die Genehmigung einzu-haltende Geschoßflächenzahl von 0.3 erreicht wird - im Dachgeschoß Räume als Trocken-, Wasch-, Abstell- und Fitnessraum eingetragen. Im Keller waren Räume als Hobby-, Werk-, Mehrzweck- und Tischtennisraum bezeichnet.

##blob##nbsp;

In der Anlage 11 zum Genehmigungsantrag wurden die Rohbau- und Herstellungskosten mit 531.144,00 DM angegeben. Die Kostenberechnung vom 01.10.1987 geht bei einer Wohn- Nutzfläche von 551,08 qm von einem Betrag von 605.000,00 DM aus.

##blob##nbsp;

Ebenfalls unter dem 25.09.1987 erstellten die Be-klagten einen weiteren Plan, der den Ausbau einiger Kellerräume zu Büroräumen und der Nebenräume im Dachgeschoß zu Wohnräumen unter Einbau eines weite-ren Bades vorsah.

##blob##nbsp;

Der Ehemann der Klägerin, der Dipl.-Kfm., Dipl. Be-triebeswirt und Steuerberater R. G., wurde während des Bauvorhabens als Vertreter der Kläger tätig. Er wickelte gemeinsam mit den Beklagten sämtliche Verhandlungen mit den Bauunternehmern und Baube-teiligten ab, wobei die Aufträge teilweise ohne Ausschreibung von den Klägern bzw. dem Zeugen G. direkt vergeben wurden. Dies geschah z. B. bei den Gewerken: Heizung, Sanitär, Elektro, Fliesen, Estrich, Malerarbeiten und Teppichboden. Die Be-klagten waren an den

entsprechenden Verhandlungen und Vertragsabschlüssen dieser Gewerke hinsichtlich der Kostenseite nicht beteiligt.

##blob##nbsp; 16

Das Wohnhaus weicht in der Ausführung von der Genehmigungsplanung ab. Sowohl im Keller als auch im Dachgeschoß wurden Räume, die in der Planung als Nutzfläche ausgewiesen wurde, als Wohn- und Büroräume ausgebaut. In der I. Instanz war zwischen den Parteien untreitig, daß gegenüber der Planung ca. 138 qm mehr ausgebaut wurden. 17

##blob##nbsp; 18

Die Kläger sind der Meinung, der Beklagte zu 2) sei in das Vertragsverhältnis eingetreten. Er habe mit dem Zeugen G. und anderen Baubeteiligten Verhandlungen geführt und sich auch um das Bauvorhaben gekümmert. Unstreitig ist der Beklagte zu 2) in den Plänen, der Bescheinigung über die Haftpflichtversicherung und in sonstigen Unterlagen aufgeführt. Im Bauschild haben beide Beklagte als GbR firmiert, die Honorarrechnung und wichtige Schreiben sind von beiden Beklagten unterzeichnet. 19

##blob##nbsp; 20

Die Kläger halten die Kostenberechnung vom 01.10.1987 für grob fehlerhaft. Sie berufen sich dazu auf eine vorprozessual eingeholte gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen für Architekten- und Ingenieurleistungen H. E. vom 05.05.1989, wonach die Berechnung der Baukosten mindestens um 270.150,00 DM zu niedrig ausgefallen sei. 21

##blob##nbsp; 22

Die Kläger haben die tatsächlichen Baukosten ohne Kosten für Außenanlagen mit 908.222,15 DM beziffert. Wegen der Berechnung dieses Betrages wird auf den Schriftsatz der Kläger vom 20.08.1991 Bl. 153 ff. und die dazu eingereichten Anlagen Bl. 168 ff. Anlagehefter verwiesen. Sie haben behauptet, man habe auf verschiedene Einzelheiten gegenüber der Planung verzichtet (z. B. auf Trennwände, Glasdächer, Carport pp.) und dadurch ca. 60.000,00 DM eingespart. Der Schaden betrage jedenfalls 275.000,00 DM. 23

##blob##nbsp; 24

Die Kläger sind der Ansicht, der Wert des Baukörpers sei zur Zeit der Fertigstellung zu ermitteln. Die Beklagten hätten auf die Kostensteigerung während des Baues hinweisen müssen. Sie haben vorgetragen, die Planung sei mit den Beklagten abgestimmt worden. Den Beklagten sei von vornherein bekannt gewesen, daß die Flächen entgegen den Planungsunterlagen für das Bauamt ausgebaut werden sollten. 25

##blob##nbsp; 26

Die Kläger haben ihren Schaden hilfsweise auf zusätzliche Aufwendungen in Höhe von 250.766,38 DM für eine erforderliche Nachfinanzierung gestützt. Dazu haben sie vorgetragen, sie hätten 2 Darlehen über insgesamt 200.000,00 DM aufnehmen müssen; der Zeuge G. habe ein Existenzgründungsdarlehen über 75.000,00 DM nicht zurückführen können. Hinsichtlich des Vortrags im einzelnen wird auf die Klageschrift (Bl. 11 bis 13 d.A.) und die Schadensberechnung (Bl. 66 Anlagehefter) verwiesen. 27

##blob##nbsp; 28

Das Landgericht hat gegen die Kläger ein Versäumnisurteil erlassen, gegen das sie form- und fristgerecht Einspruch eingelegt haben.	29
##blob##nbsp;	30
Die Kläger haben beantragt,	31
##blob##nbsp;	32
##blob##nbsp;	33
##blob##nbsp;	34
unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 19.07.1991 die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin zu 1) 159.500,00 DM und an den Kläger zu 2) 115.500,00 DM jeweils mit 7 % Zinsen seit Rechtshängigkeit zu zahlen,	35
##blob##nbsp;	36
##blob##nbsp;	37
##blob##nbsp;	38
und Sicherheitsleistungen auch durch Stellung selbstschuldnerischer Bankbürgschaft zu gestatten.	39
##blob##nbsp;	40
Die Beklagten haben beantragt,	41
##blob##nbsp;	42
##blob##nbsp;	43
##blob##nbsp;	44
das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.	45
##blob##nbsp;	46
Die Beklagten haben eine fehlerhafte Kostenermittlung bestritten und darauf hingewiesen, daß sich die Kostenermittlung eindeutig nur auf die Genehmigungsplanung beziehe. Die Kostensteigerung sei auf Sonderwünsche und den zusätzlichen Ausbau von Keller und Dach zurückzuführen. Sie haben vorgetragen, ihnen sei weder eine Pflichtverletzung noch ein Verschulden anzulasten; die Kläger hätten auch keinen Schaden, da sich der Wert des Grundstücks erhöht hätte. Sie haben bestritten, daß die Finanzierungskosten mit einer Bausummenüberschreitung zusammenhängen.	47
##blob##nbsp;	48
Das Landgericht hat die Klage unter Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils mit der Begründung abgewiesen, daß unter Berücksichtigung des zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung zu berechnenden Verkehrswertes den Klägern kein Schaden entstanden sei; der Vortrag zu den Nachfinanzierungskosten sei unsubstantiiert.	49

##blob##nbsp;	50
Gegen das den Klägern am 21.05.1992 zugestellte Ur-teil des Landgerichts Köln vom 08.05.1992 - auf das verwiesen wird - wenden sich die Kläger mit der am 22.06.1992 (Montag) eingelegten Berufung. Sie haben die Berufung nach entsprechender Fristverlängerung bis 22.10.1992 durch den am 21.10.1992 eingegange-nen Schriftsatz begründet.	51
##blob##nbsp;	52
Die Kläger berechnen ihren Schaden mit 240.610,29 DM und Finanzierungskosten neu mit der Behauptung, 830.610.29 DM für den Bau aufge-wandt zu haben. Der Gegenwert betrage lediglich 590.000,00 DM.	53
##blob##nbsp;	54
Sie halten die Kostenberechnung der Beklagten (Lei-stungsphase 3 nach § 15 HOAI) unter Bezugnahme auf das Gutachten E. für grob fehlerhaft und führen aus, der Sachverständige E. habe nicht den tatsäch-lichen Ausbau, sondern den geplanten Ausbau zugrun-de gelegt.	55
##blob##nbsp;	56
Hinsichtlich der Sonderwünsche seien die Beklagten nicht von ihrer Verpflichtung, auf die Kostenent-wicklung hinzuweisen, entbunden gewesen, zumal sie auch die Leistungsphase 8 (Kostenkontrolle) über-nommen hätten. Den Beklagten sei von Anfang an be-kannt gewesen, daß Dachgeschoß und Kellerräume aus-gebaut werden sollten.	57
##blob##nbsp;	58
Der weitere Schaden bestehe in den Zinsaufwendun-gen. Die Kläger haben zusätzliche Kredite aufnehmen müssen. Sie hatten bis 01.07.1992 ein Darlehen der Eheleute M./S. über 150.000,00 DM erhalten. Dieser Betrag wurde dann von der Stadtparkasse K. übernommen. Der Ehemann der Klägerin hat 2 weitere Darlehen über 29.000,00 DM und 21.000,00 DM aufge-nommen. Er habe sein Existenzgründungsdarlehen in Höhe von 40.000,00 DM nicht zurückführen können. Der Kläger sei nicht in der Lage, seinen Bruchteil-santeil von 42 % zu halten. Er werde 5,5 % veräu-ßern müssen, wodurch ein weiterer Schaden entstehen werde.	59
##blob##nbsp;	60
Schließlich führen sie aus, die Beklagten könnten sich nicht auf § 5 Abs. 1 Satz 3 AVA berufen. Diese Vorschrift sei unwirksam.	61
##blob##nbsp;	62
Die Kläger beantragen,	63
##blob##nbsp;	64
##blob##nbsp;	65
##blob##nbsp;	66
	67

1.

###blob###nbsp;	68
###blob###nbsp;	69
###blob###nbsp;	70
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu ver-urteilen, an die Kläger 240.610,29 DM und zwa	71
###blob###nbsp;	72
###blob###nbsp;	73
###blob###nbsp;	74
a)	75
###blob###nbsp;	76
###blob###nbsp;	77
###blob###nbsp;	78
an die Klägerin 139.553,97 DM	79
###blob###nbsp;	80
###blob###nbsp;	81
###blob###nbsp;	82
nebst 7 % Zinsen aus 87.000,00 DM vom 1. August 1988 bis 31. Juli 1992 und wei-tere 9,25	83
% Zinsen seit dem 01.08.1992	
###blob###nbsp;	84
###blob###nbsp;	85
###blob###nbsp;	86
sowie 4 % Zinsen aus 52.553,97 DM seit Rechtshängigkeit,	87
###blob###nbsp;	88
###blob###nbsp;	89
###blob###nbsp;	90
b)	91
###blob###nbsp;	92
###blob###nbsp;	93
###blob###nbsp;	94

an den Kläger 101.056,32 DM	95
##blob##nbsp;	96
##blob##nbsp;	97
##blob##nbsp;	98
nebst 7 % Zinsen aus 63.000,00 DM vom 1. August 1988 bis 31. Juli 1992,	99
##blob##nbsp;	100
##blob##nbsp;	101
##blob##nbsp;	102
nebst 8,25 % Zinsen aus 21.000,00 DM seit dem 1. September 1989,	103
##blob##nbsp;	104
##blob##nbsp;	105
##blob##nbsp;	106
sowie 4 % Zinsen aus 17.056,32 DM seit Rechtshängigkeit	107
##blob##nbsp;	108
##blob##nbsp;	109
##blob##nbsp;	110
zu zahlen,	111
##blob##nbsp;	112
##blob##nbsp;	113
##blob##nbsp;	114
2.	115
##blob##nbsp;	116
##blob##nbsp;	117
##blob##nbsp;	118
die Beklagten gesamtschuldnerisch zu ver-urteilen, die Klägerin in Höhe von 7.172,50 DM19 gegenüber Herrn R. G. wegen des bei der Raiffeisenbank R. aufgenomme-nen Darlehens vom 07.09./11.09.1989 frei-zustellen,	119
##blob##nbsp;	120
##blob##nbsp;	121

###blob###nbsp;	122
3.	123
###blob###nbsp;	124
###blob###nbsp;	125
###blob###nbsp;	126
festzustellen, daß die Beklagten ver-pflichtet sind, die Klägerin von sämtli-chen Ansprüchen des Herrn R. G. im Zusam-menhang mit dem	127
###blob###nbsp;	128
###blob###nbsp;	129
###blob###nbsp;	130
a)	131
###blob###nbsp;	132
###blob###nbsp;	133
###blob###nbsp;	134
Darlehen vom 07.09./11.09.1989 und even-tuellen Ablösungsdarlehen,	135
###blob###nbsp;	136
###blob###nbsp;	137
###blob###nbsp;	138
b)	139
###blob###nbsp;	140
###blob###nbsp;	141
###blob###nbsp;	142
nicht zurückgezahlten Investitionskredit in Höhe von 40.000,00 DM,	143
###blob###nbsp;	144
###blob###nbsp;	145
###blob###nbsp;	146
freizustellen, soweit diese Ansprüche nach dem 01.09.1992 entstehen,	147
###blob###nbsp;	148
###blob###nbsp;	149

###blob###nbsp;	150
4.	151
###blob###nbsp;	152
###blob###nbsp;	153
###blob###nbsp;	154
festzustellen, daß die Beklagten ver-pflichtet sind, den Klägern sämtliche darüber hinausgehenden Schäden zu er-setzen, die aufgrund der Bausummenüber-schreitung an dem Objekt H. 21, R. ent-stehen werden,	155
###blob###nbsp;	156
###blob###nbsp;	157
###blob###nbsp;	158
5.	159
###blob###nbsp;	160
###blob###nbsp;	161
###blob###nbsp;	162
den Klägern nachzulassen, evtl. erfor-derliche Sicherheiten auch im Wege der selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder öffentlich-rechtli-chen Sparkasse erbringen zu dürfen.	163
###blob###nbsp;	164
Die Beklagten beantragen,	165
###blob###nbsp;	166
###blob###nbsp;	167
###blob###nbsp;	168
die Berufung der Kläger zurückzuweisen.	169
###blob###nbsp;	170
Sie verteidigen das angefochtene Urteil und wieder-holen ihren Vortrag erster Instanz.	171
###blob###nbsp;	172
Die Beklagten sind der Auffassung, der Beklagte zu 2) sei nicht Vertragspartner geworden. Gegen einen Vertrag mit dem Beklagten zu 2) spreche auch, daß dieser bereits in der Planungsphase tätig geworden sei, der Vertrag aber gleichwohl nur mit dem Be-klagten zu 1) abgeschlossen wurde. Die Kläger hät-ten dies auch so gesehen. Dies zeigten die Überwei-sungen auf die á-conto-Rechnungen, die nur an den Beklagten zu 1) gerichtet	173

waren.

##blob##nbsp;	174
Die Kostenberechnung beziehe sich lediglich auf den eingereichten Baugenehmigungsantrag und gehe von einer Standardausführung aus. Die Kläger hätten die ausgebaute Wohnfläche von 242,84 qm auf 470,28 qm verdoppelt. Die Ausbauarbeiten seien mit 120.000,00 bis 150.000,00 DM zu veranschlagen.	175
##blob##nbsp;	176
Die Beklagten bestreiten die Bausummenüberschreitung. Sie bestreiten, daß alle Rechnungen das Bauvorhaben betreffen und die Kläger die in der Kostenaufstellung enthaltenen Beträge vollständig bezahlt hätten.	177
##blob##nbsp;	178
Sie monieren, daß die Belege nicht lesbar seien.	179
##blob##nbsp;	180
In der Rohbauabrechnung sei - was unstreitig ist - eine Position von 11.303,32 DM plus MwSt für unvorhersehbare Bodenverhältnisse enthalten. Die Fußbodenheizung sei eine Luxusmaßnahme und deshalb nicht Grundlage der Kostenschätzung gewesen. Indem seien Luxussanitärausstattungen verwendet worden. Auch hätten nicht alle Räume gefliest werden sollen.	181
##blob##nbsp;	182
Sie weisen nochmals darauf hin, daß ein Teil der Arbeiten nicht von ihnen vergeben wurde und sie daher keinen Einfluß auf die Kostenentwicklung gehabt hätten.	183
##blob##nbsp;	184
Zur Hinweispflicht führen sie aus, daß der Zeuge G. die Kosten der Kläger kontrolliert hätte und jederzeit im Bilde gewesen sei. Er habe sich schließlich als Baufinanzierungsfachmann vorgestellt.	185
##blob##nbsp;	186
Die Beklagten behaupten, sie hätten den Zeugen G. mehrfach darauf hingewiesen, daß bei zusätzlichem Ausbau des Dachgeschosses und des Kellers zu Wohnräumen und bei Steigerung des Standards das Bauvorhaben nicht zu einem Preise unter einer Million zu realisieren wäre.	187
##blob##nbsp;	188
Der Verkehrswert des Hauses liege derzeit weit über einer Million.	189
##blob##nbsp;	190
Sie bestreiten den geltend gemachten Zinsschaden und weisen darauf hin, daß die Kläger inzwischen noch Außenanlagen und eine Brauchwassersolaranlage erstellt haben.	191
	192

##blob##nbsp;

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den
vorgetragenen Inhalt der zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten
gereichten Unterlagen verwiesen. 193

##blob##nbsp; 194

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 195

##blob##nbsp; 196

Die zulässige Berufung der Kläger hat in der Sache keinen Erfolg. 197

##blob##nbsp; 198

Den Klägern steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Schadensersatz wegen
fehlerhafter Kostenermittlung zu. 199

##blob##nbsp; 200

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist die Klage nicht schon deshalb gegen den
Beklagten zu 2) unbe-gründet, weil dieser nicht Vertragspartner geworden ist. 201

##blob##nbsp; 202

Der Beklagte zu 2) ist nachträglich in das Ver-tragsverhältnis zwischen den Klägern und
dem Be-klagten zu 1) einbezogen worden. Dies hat das Land-gericht zu Recht und mit
zutreffender Begründung ausgeführt. Der Senat schließt sich dem an. 203

##blob##nbsp; 204

Es kann dahinstehen, ob bei der Herleitung des Anspruchs aus § 635 BGB eine
Fristsetzung mit Able-hungsandrohung nach § 634 BGB gem. § 634 Abs. 2 BGB wegen
Unmöglichkeit der Nachbesserung entbehrlich war. Dagegen sprechen könnte, daß die
Kläger über den ZeugenG. Aufträge vergeben haben und ihnen deshalb eher als sie es
eingestehen (Frühjahr 1988) die Überschreitung der Bausumme hätte auffallen müssen. 205

##blob##nbsp; 206

Der Anspruch der Kläger scheitert jedenfalls, weil die Voraussetzungen für den geltend
gemachten Scha-densersatzanspruch nicht vorliegen. Es kann weder von einer
Pflichtverletzung der Beklagten noch von deren Verschulden ausgegangen werden noch
davon, daß sie den geltend gemachten Schaden verursacht hätten. 207

##blob##nbsp; 208

Den Beklagten wäre eine Pflichtverletzung vorzuwer-fen, wenn sie die Kosten falsch
ermittelt hätten. Dabei ist die Richtigkeit der Kostenermittlung der Architekten nicht im
Verhältnis zu den später entstandenen Kosten zu überprüfen, sondern in einem Vergleich der
ermittelten Kosten zu den zu dem Zeitpunkt der Kostenermittlung realistischen Kosten (vgl.
Locher/Koeble/Frik, HOAI, 6. Aufl. 1991, Ein-leitung 8 Seite 174/175). 209

##blob##nbsp; 210

Um aufzuzeigen, daß die Beklagten die Kosten falsch ermittelt haben, hätten die Kläger 211
im einzelnen vortragen müssen, welchen Ausbaustandard die Parteien vereinbart haben.
Sie hätten dann darlegen müssen, daß unter Abzug von verteuernenden Sonderwünschen, von
zusätzlichen Leistungen sowie von unvorhergesehenen Kosten die Kostenermittlung der Be-
klagten unrealistisch war. Daran fehlt es.

##blob##nbsp; 212

Die Kläger haben den geplanten Standard nur unzureichend dargelegt. Zwar haben sie 213
in der Berufungsbegründung hinsichtlich der Fliesen behauptet, daß von Anfang an
überall mit Ausnahme der Schlafzimmer Fliesen verlegt werden sollten, jedoch ohne
anzugeben, bis zu welchem Preis pro Quadratmeter die Fliesen zum Standard gehören
sollten. Hinsichtlich der Fußbodenheizung haben sie erst im nachgelassenen Schriftsatz
behauptet, daß diese zum Standard gehört habe. Selbst wenn dies berücksichtigt wird, ist
damit der geplante Standard nicht hinreichend dargelegt. Die Kläger hätten z. B. weiterhin
angeben müssen, wie die Bäder ausgestattet sein sollten, ob eine zentrale
Warmwasserversorgung geplant, welche Arten von Fenster, Türen, Elektroinstallation u.s.w.
vorgesehen war.

##blob##nbsp; 214

Mangels einer detaillierten Darstellung kann nicht geprüft werden, welche Kosten im 215
Zeitpunkt der Kostenermittlung realistisch gewesen wären, so daß eine Pflichtverletzung
der Beklagten nicht festgestellt werden kann.

##blob##nbsp; 216

Mangels anderer Darlegung der Kläger ist daher davon auszugehen, daß der Ausbau des 217
Hauses in Standardausführung geplant war. Dies wird dadurch erhärtet, daß die Kläger
selbst auf ihren "schmalen Finanzierungsrahmen" hinweisen.

##blob##nbsp; 218

Die vorgelegten Rechnungen zeigen, daß vom einfachen Standard nicht unerheblich 219
abgewichen worden ist, können daher eine unrealistische Kostenberechnung der
Beklagten nicht belegen. So ist z. B. eine hochwertige Sanitärausstattung ausgeführt worden
(z. B. Eckwanne mit Whirlpool für 5.008,40 DM und Kombiwanne mit Whirlpool für 3.417,15
DM jeweils zuzüglich MwSt). Nicht zum Standard gehört z. B. auch der Ansatz der 110
Stunden für die Verkleidung freilaufender Rohre (Bl. 303 Anlagehefter).

##blob##nbsp; 220

Gegen eine Pflichtverletzung der Beklagten spricht auch, daß sich die Kostenberechnung 221
vom 01.10.1987 auf den Bauantrag und nicht auf den vollständigen Ausbau der Räume
bezog.

##blob##nbsp; 222

Zwar ist unter dem 25.09.1987 nicht nur der Plan erstellt worden, der sich auf den 223
Bauantrag bezog und der in großen Umfang Nebenflächen vorsah, sondern auch die
Alternativplanung, in der statt Nebenflächen- Büro- und Wohnräume teilweise mit
Grundrißänderungen vorgesehen waren. Für die Kläger war jedoch erkennbar, daß sich die
Kostenberechnung nur auf die Gehemigungspläne beziehen konnte. Dies ergibt der

Vergleich der Kostenberechnung vom 01.10.1987 mit der der Genehmigungsplanung beige-fügten Kostenberechnung. Darin sind die Rohbau- und Herstellungskosten mit 531.144,00 DM angegeben. Diese Kostenberechnung konnte schon deshalb keine Ausbaukosten enthalten, weil die Kostenberechnung für die Baubehörde plausibel sein mußte, damit die Baubehörde nicht den Verdacht schöpfte, daß hier doch durch die Kläger die vorgegebenen Geschoßflä-chenzahlen umgangen werden sollten.

###blob###nbsp; 224

Die den Klägern einige Tage später zugeleitete Kostenberechnung, in der die Rohbau- und Her-stellungskosten mit 483.000,00 DM Baukosten plus 35.000,00 DM Baunebenkosten plus 7.000,00 DM Her-richtungskosten plus 10.000,00 DM Erschließungsko-sten mithin mit 535.000,00 DM angegeben sind - also im Grunde keine Abweichung von der mit dem Bauan-trag eingereichten Berechnung konnte sie nicht zu der Annahme verleiten, daß dieser Preis auch den vollständige Ausbau enthielten. Dies umsoweniger, als die Kläger von dem betriebswirtschaftlich und kaufmännisch geschulten Ehemann der Klägerin bera-ten und vertreten wurden.

###blob###nbsp; 226

Im Hinblick darauf reicht die Behauptung der Klä-ger, es sei von vornherein klar gewesen, 227 daß die Räume entsprechend der anderen Planung ausgebaut werden sollten, nicht aus, anzunehmen, daß sich die Kostenermittlung der Beklagten darauf beziehen sollte. Die Kläger hätten hierzu nähere Einzelhei-ten zum Inhalt und Zustandekommen einer entspre-chenden Vereinbarung vortragen müssen.

###blob###nbsp; 228

Da die Kläger unstreitig die Räume im Keller und im Dachgeschoß jedenfalls in einer 229 Größenordnung von ca. 138 qm, vielleicht aber sogar in dem von den Beklagten in der Berufungserwiderung behaupteten Umfang von 227,44 qm (470,28 minus 242,84 qm) aus-gebaut haben, hätten sie konkret diejenigen Kosten ermitteln und abziehen müssen, die auf den Ausbau der Räume entfallen um eine Bausummenüberschreitung darzulegen. Hier wären anteilig Kosten für Fliesen, Heizung, Elektroinstallation, Verputz, Malerarbei-ten u.s.w. herauszurechnen, da Nebenräume bekannt-lich nicht wie Büro- und Wohnräume ausgestattet zu werden pflegen. Nebenräume zeichnen sich dadurch aus, daß sie wesentlich einfacher ausgestattet sind. So fehlen hier Fußbodenheizung, Rohfaser, Bodenbeläge, Putz; die Elektroinstallationen sind gegenüber Wohnräumen weniger aufwendig; im Dachbe-reich ist bei Nebenräumen in der Regel keine Dach-sparrenabdeckung vorgesehen.

###blob###nbsp; 230

Mangels eines konkreten Vortrags durch die Kläger bezüglich der allgemeinen 231 Ausstattung und der Aus-stattung im zusätzlich ausgebauten Teil fehlt die Grundlage, diese Kosten zu berechnen.

###blob###nbsp; 232

Die Kläger können sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, die Beklagten hätten auf 233 die Ko-stensteigerung hinweisen müssen. Zwar obliegt den Beklagten als Architekten grundsätzlich eine solche Hinweispflicht (vgl. BGH WM 1970, 1139, 1140). Dieser Grundsatz kann jedoch nicht ausnahmslos geltend. Eine Warnpflicht des Architekten bei zu-sätzlichen

Sonderwünschen kann nur dann angenommen werden kann, wenn sich die Verteuerung nicht ohne-hin aus dem Gesamtumständen solcher Aufträge ergibt bzw. den Bauherrn nicht ohne weiteres einsehbar war (OLG Stuttgart, BauR 1987, 462, 463). Die Kläger - bzw. der von ihnen beauftragte ZeugeG. - sind von den durch die Sonderwünsche und den zusätzlichen Ausbau entstandenen Kosten nicht überrascht worden. Der ZeugeG. hat sich von vornherein um die Kosten-seite des Bauvorhabens gekümmert. Er war an den Verhandlungen über die Aufträge beteiligt und hatte genauen Überblick über die Kostenentwicklung. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß der Ausbau wie er tatsächlich ausgeführt worden ist, in der Kostenberechnung enthalten war, trat die Versteuerung notwendig ein und wurde von den Klägern bewußt herbeigeführt.

##blob##nbsp; 234

Auch die Antretung der Rohbaukosten in Höhe von 11.303,32 DM plus MwSt kann den Beklagten nicht vorgeworfen werden. Diese Kosten beruhten nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten auf unvorhersehbare Bodenverhältnissen. 235

##blob##nbsp; 236

Schließlich ist zu berücksichtigen, daß die Beklag-ten an den Verhandlungen hinsichtlich wichtiger Gewerke (z. B. Sanitär, Heizung, Estrich, Elektro, Malerarbeiten) nicht beteiligt waren, die der Zeuge G. geführt hat, der teilweise die Gewerke ohne Aus-schreibung vergeben hat. Soweit die Kläger behaup-ten, eine Beteiligung der Beklagten sei erfolgt, ist dies unsubstantiiert. Sie hätten im Hinblick auf den Vortrag der Beklagten, sie seien vielfach nur mit der technischen Seite befaßt gewesen, nähe-re Einzelheiten vortragen müssen um die von ihnen behauptete Pflichtverletzung darzutun. Eine Beru-fung der Kläger darauf, daß die Beklagten auch die Leistungsphase 8 übernommen haben reicht insoweit nicht aus, da hier nicht die Berechtigung des Ar-chitektenhonorars in Rede steht. 237

##blob##nbsp; 238

Schließlich ist den Klägern auch kein Schaden ent-standen. 239

##blob##nbsp; 240

Dabei kann ungeprüft bleiben, ob die von den Klägern behaupteten Baukosten von 830.610,29 DM tatsächlich entstanden sind, was nicht bei allen Positionen nachgewiesen ist. Es kann unentschie-den bleiben ob durch den Abzug der Beträge für unvorhersehbare Kosten, für Sonderwünsche, Luxus-ausstattung und zusätzlichen Ausbau diese Kosten noch höher sind als die von den Beklagten unter Berücksichtigung einer anzunehmenden Toleranzgrenze veranschlagten Kosten. In diesem Zusammenhang kann auch dahinstehen, in welcher Größenordnung bei der von den Beklagten in der Leistungsphase 3 erstell-ten Kostenberechnung die Toleranzgrenze anzunehmen ist. 241

##blob##nbsp; 242

An einen Schaden fehlt es, weil sich die Kläger die Wertsteigerung, zu der die erhöhten Baukosten geführt haben, nach den Regeln der Vorteilsausglei-chung anrechnen lassen müssen (BGH WM 1970, 1139, 1140), mit der Folge, daß eine Differenz zwischen dem erhaltenen Wert und den Baukosten nicht be-steht. 243

##blob##nbsp; 244

245

Der maßgebliche Wert des Gebäudes ist der Verkehrswert, der anhand des Sachwertes zu ermitteln ist, weil das Gebäude unstreitig der Eigennutzung dient (vgl. dazu BGH WM 1970, 1139, 1140 und BauR 1979, 74, 75).

##blob##nbsp; 246

Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist lediglich auf den Gebäudewert und nicht auf den Wert des bebauten Grundstücks abzustellen (vgl. BGH a.a.O.), weil die Wertsteigerung des Grundstücks dem Architekten nicht zugutekommen kann. 247

##blob##nbsp; 248

Die Vorteilsausgleichung durch Wertsteigerung richtet sich jedoch nicht nur nach dem Betrag der behaupteten Bausummenüberschreitung. Der Wert des Bauwerkes kann nicht aufgespalten werden. Es gibt nur ein Bauwerk mit einem durch die angebliche Bausummenüberschreitung erhöhten Wert. Der Verkehrswert eines Hauses nach einer Bausumme von 590.000,00 DM läßt sich nicht ermitteln, da ein solches Haus nicht erstellt wurde. 249

##blob##nbsp; 250

Der tatsächliche Sachwert inklusive Grundstück ist vom Architekten F. auf Seite 3 seiner Wertermittlung mit 960.000,00 DM angegeben. Nach Abzug des Grundstückswertes von 225.000,00 DM und der Außenanlagen, die mit 31.300,00 DM angesetzt sind und von den Klägern nicht berücksichtigt wurden, verbleibt ein Betrag von 703.700,00 DM, auf der Grundlage der Wertermittlung vom 03.10.1989. 251

##blob##nbsp; 252

Entgegen der Auffassung der Kläger ist für die Schadensberechnung der Tag der letzten mündlichen Verhandlung maßgebend (vgl. BGH NJW 1980, 2127, 2128 und Locher/Koeble/Frik a.a.O. Seite 177). 253

##blob##nbsp; 254

Für die andere Auffassung, die auf den Zeitpunkt abstellt, in dem die Baurechnungen zu bezahlen waren (vgl. Lauer, BauR 1991, 401, 406) spricht zwar, daß es ansonsten der Architekt in der Hand hätte, mit dem "Marsch durch die Instanzen" auf höhere Immobilienpreise zu spekulieren. Diese Auffassung übersieht jedoch, daß es sich um ein Problem der Vorteilsausgleichung handelt und daß dem Schuldner ggf. auch eine Entwertung des Bauwerks bei der Wertermittlung anzulasten wäre. 255

##blob##nbsp; 256

Der Wert des Bauwerks von 703.700,00 DM hat sich im Hinblick auf die seit 1989 eingetretene Kostensteigerung erhöht. Gegenüber 1989 sind die Baupreise für Bauwerke gestiegen. Die Preisindizes für Neubauten (statistisches Jahrbuch 1992 Seite 625) sind für 1989 mit 109,3 für 1990 mit 116,4 und für 1991 mit 124,3 angegeben. Für 1992 ist der bisher nicht veröffentlichte Preisindex auf 131,3 festgesetzt worden. 257

##blob##nbsp; 258

Dies ergibt einen Wert von 845.341,35 DM ($703.700,00 \times 131,3 : 109,3$). Dieser Wert übersteigt die von der Klägerin behaupteten und zu ihren Gunsten als wahr unterstellten 259

Baukosten von 830.610,29 DM, so daß ein Schaden der Kläger nicht gegeben ist. Wie das Landgericht zu Recht festge-stellt hat haben die Kläger ein Gebäude erhalten, das in allen Ausstattungsdetails ihren individu-ellen Wünschen und Bedürfnissen entspricht, wobei sämtliche von den Klägern aufgewandten Beträge den Wert des Gebäudes erhöht haben.

##blob##nbsp; 260

Der Senat sieht auch keine Veranlassung von einer Vorteilsausgleichung nach § 242 BGB unter Berück-sichtigung von Treu und Glauben abzusehen - etwa unter dem Gesichtspunkt, daß die Kläger nicht in der Lage sind, die Mehrbelastungen zu tragen (vgl. zu diesem Ansatz Werner/Pastor, Der Bauprozess, 6. Aufl. 1990 Rn. 1571).

##blob##nbsp; 262

Wie schon ausgeführt waren die Kläger durch den Ze-ugenG. an der Auftragsvergabe beteiligt. hätten die Kostenentwicklung erkennen und dieser entgegensteu-ern können.

##blob##nbsp; 264

Schließlich würde der Schadensersatzanspruch auch daran scheitern, daß die Kläger das Bauvorhaben auch bei rechtzeitiger Kenntnis der späteren Bau-summenüberschreitung fortgesetzt hätten (vgl. zu diesem Gesichtspunkt OLG Düsseldorf, BauR 1974, 354, 356; Werner/Pastor, a.a.O. Rn. 1569).

##blob##nbsp; 266

Zwar haben sich die Kläger einerseits auf einen "schmalen Finanzierungsrahmen" berufen und darauf hingewiesen, daß der Kläger 5,5 % seines Anteils veräußern müsse, um die Finanzierungskosten auf-zufangen. Ihr Verhalten während der Bauphase bis zur Abnahme und danach zeigt jedoch, daß sie sich tatsächlich anders verhalten haben. So haben sie - obwohl sie durch den ZeugenG. ständig über die Kostenentwicklung informiert waren - trotzdem z. B. im Sanitärbereich nicht gespart und dort erheblich vom Standard abweichende Sanitärinstallationen ein-bauen lassen. Auch nach der Abnahme haben sie in Kenntnis der Kosten noch die Außenanlagen und eine Brauchwassersolaranlage erstellen lassen.

##blob##nbsp; 268

Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf Frei-stellung bzw. Feststellung hinsichtlich der Zinsen für die aufgenommenen bzw. nicht zurückgeführten Kredite.

##blob##nbsp; 270

Da - wie gezeigt - keine schuldhafte Pflichtverlet-zung vorhanden ist, entfallen diese Ansprüche. Dar-über hinaus ist der Vortrag der Kläger zu den Zins-ansprüchen unsubstantiiert. Da die Kläger auch nach der Abnahme noch weitere Ausbaumaßnahmen durchge-führt haben (Brauchwassersolaranlage) und zum ande-ren das nicht zurückgezahlte Existenzgründungsdar-lehen schon bei Baubeginn bestand, hätten die Klä-ger ihre gesamte Finanzierung offenlegen müssen, um nachzuweisen, daß die hier geltend gemachten Zinsen gerade auf eine Bausummenüberschreitung und nicht auf die sonstige Finanzierung und/oder die nach-träglichen Ausbaukosten entfallen.

##blob##nbsp; 272

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 711 ZPO.	273
##blob##nbsp;	274
Streitwert und Beschwer der Kläger: 298.257,79 DM.	275
