BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 190/14

Verkündet am:
21. Mai 2015
Anderer,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 249 Cb Hd

Zur Berechnung des Schadens bei Überschreitung einer mit dem Architekten vereinbarten Baukostenobergrenze.

BGH, Urteil vom 21. Mai 2015 - VII ZR 190/14 - OLG Zweibrücken
LG Kaiserslautern

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 2015 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Eick, die Richter Halfmeier, Prof. Dr. Jurgeleit und die Richterinnen Graßnack und Wimmer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 25. Juli 2014 aufgehoben, soweit der Beklagte zur Zahlung von mehr als 10.409,92 € (Finanzierungskosten) nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 24. August 2007 verurteilt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zur Höhe des Anspruchs, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Im Übrigen wird die Revision des Beklagten als unzulässig verworfen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger nehmen den Beklagten als Architekten auf Schadensersatz wegen einer Baukostenüberschreitung in Anspruch. Sie errichteten 2005 ein Einfamilienhaus. Mit der Planung und Überwachung des Bauvorhabens unter

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Bezugnahme auf die Leistungsphasen 1 bis 8 nach § 15 Abs. 2 HOAI (2002) beauftragten sie den Beklagten.

2 Die Kläger haben vorgetragen, mit dem Beklagten eine Baukostenobergrenze von 472.460 € vereinbart zu haben, die wegen mangelhafter Kostenermittlung und Kostenkontrolle des Beklagten um mehr als die Klageforderung von 93.048 € überschritten worden sei. Deshalb sei es notwendig gewesen, einen weiteren Kredit von 60.000 € aufzunehmen, für den Finanzierungskosten von 13.149,38 € angefallen seien. Dieser Finanzierungsschaden sei zu berücksichtigen, soweit der Klagebetrag nicht schon wegen der Baukostenüberschreitung zugesprochen werden müsse.

3 Das Landgericht hat den Beklagten unter Abweisung der Klage im Übrigen zur Zahlung von 14.080,19 € nebst Zinsen verurteilt. Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht unter teilweiser Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Beklagten zur Zahlung von 58.077,62 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wendet sich der Beklagte mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision und verfolgt seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, soweit der Beklagte zur Zahlung von mehr als 10.409,92 € (Finanzierungskosten) nebst Zinsen verurteilt worden ist.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android

Available on the App Store
JLaw – für iOS

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Parteien hätten eine verbindliche Vereinbarung getroffen, dass die Gesamtkosten des Bauvorhabens 530.000 € nicht überschreiten durften. Weil die tatsächlichen Baukosten das vereinbarte Kostenlimit um 47.667,70 € überschritten hätten, sei die Werkleistung des Beklagten mangelhaft. Der Beklagte schulde deshalb grundsätzlich Schadensersatz im Umfang der Baukostenüberschreitung und anteiliger Finanzierungskosten von 10.409,92 €.

7 Der so gegebene Schadensersatzanspruch entfalle nicht im Wege des Vorteilsausgleichs. Wirtschaftliche Vorteile im Zusammenhang mit den Kosten der Nachfinanzierung seien vom Beklagten nicht vorgetragen und nicht ersichtlich.

8 Der Baukostenüberschreitung stehe als Vorteil kein Wertzuwachs gegenüber. Mit dem gerichtlich bestellten Sachverständigen sei unter Berücksichtigung von negativen Wertanpassungsfaktoren davon auszugehen, dass das mit dem Einfamilienhaus der Kläger bebaute Grundstück im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung einen Sachwert von 520.000 € bis 526.000 € habe. Damit entspreche der Wert des Grundstücks nicht den Errichtungskosten. Den Mehraufwendungen der Kläger stehe kein Wertzuwachs gegenüber. Im Rahmen des Vorteilsausgleichs sei dem Schadensersatzanspruch des Bauherrn nur der geldwerte Vorteil entgegenzurechnen, der ihm dadurch zufließe, dass das Grundstück zumindest den Wert der tatsächlichen Aufwendungen erreiche, der Wert des Anwesens also dessen Errichtungskosten entspreche. Nur dann und insoweit sei kein Schaden entstanden, weil für die zusätzlich aufgewandten Baukosten ein Gegenwert vorhanden sei. Darauf, welchen Gegenwert

der Bauherr hätte, wenn ein Anwesen unter Einhaltung der vereinbarten Kostengrenze errichtet worden wäre, komme es im Rahmen des Vorteilsausgleichs nicht an.

9 Die Pflichtverletzung des Beklagten sei ursächlich für den Schaden gewesen. Hätte der Beklagte bereits im Vorfeld der Baumaßnahme über die Kosten zutreffend informiert, hätten die Kläger nicht neu gebaut, sondern eine gebrauchte Immobilie erworben und renoviert. Hätte der Beklagte während der Bauausführung darauf hingewiesen, die Baukostenobergrenze könne nicht eingehalten werden, hätten sie billiger gebaut, indem noch nicht beauftragte Arbeiten, soweit möglich, nicht oder durch Auswahl einer einfacheren Ausstattung günstiger ausgeführt worden wären.

10 Die Revision werde zur Frage der Berechnung des Vorteilsausgleichs bei einer Baukostenüberschreitung zugelassen. Insoweit habe die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung.

II.

11 Die Revision ist nur in beschränktem Umfang zugelassen.

12 1. Die vom Berufungsgericht im Entscheidungssatz ohne Zusatz ausgesprochene Zulassung der Revision ist in den Gründen wirksam auf die Höhe des auf die Erstattung von Baumehrkosten gerichteten Anspruchs von 47.677,70 € beschränkt.

13 a) Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben,

dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (BGH, Urteil vom 12. März 2015 - VII ZR 173/13, juris Rn. 20 m.w.N.). Die Zulassung der Revision kann nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen Teil des Gesamtstreitstoffes beschränkt werden, der Gegenstand eines Teil- oder Zwischenurteils sein oder auf den der Revisionskläger selbst seine Revision beschränken könnte (BGH, Urteil vom 12. März 2015 - VII ZR 173/13, juris Rn. 23 m.w.N.).

14 b) Das Berufungsgericht hat in den Gründen des Berufungsurteils ausgeführt, die Revision werde zugelassen, weil die Frage der Berechnung des Vorteilsausgleichs bei einer Baukostenüberschreitung grundsätzliche Bedeutung habe. Das Berufungsgericht erörtert diese Frage allein in seinen Ausführungen zur Höhe der Schadensposition, mit der die Kläger die Erstattung der über die Baukostenobergrenze gemachten Aufwendungen geltend machen. Das Berufungsgericht hat damit die Nachprüfung erkennbar auf diesen Gesichtspunkt beschränkt und die übrigen zwischen den Parteien im Streit stehenden Fragen von der Zulassung ausgenommen.

15 Diese Beschränkung ist zulässig. Die Höhe des Anspruchs kann nach einem Zwischenurteil über den Grund Gegenstand eines selbständigen Betragsverfahrens sein (vgl. § 304 Abs. 2, 2. Halbsatz ZPO), und die von den Klägern geltend gemachten Schadenspositionen stellen tatsächlich und rechtlich selbständige Teile des Gesamtstreitstoffes dar. Der Beklagte hätte deshalb seine Revision auf die Schadensposition Mehraufwendungen unter Ausklammerung der Finanzierungskosten beschränken können.

16 c) Soweit dem Berufungsurteil zusätzlich entnommen werden könnte, dass die Revision auf den Vorteilsausgleich beschränkt wird, wäre eine solche

Einschränkung im Rahmen der Berechnung des Schadens aufgrund einer Baukostenüberschreitung unzulässig. Im Rahmen dieses Anspruchs stellt der Vorteilsausgleich keinen in tatsächlicher und rechtlicher Sicht selbständigen Teil der Schadensberechnung dar (vgl. BGH, Urteile vom 11. November 2004 - VII ZR 128/03, BauR 2005, 400, 404 = NZBau 2005, 158, juris Rn. 41; vom 23. Januar 1997 - VII ZR 171/95, BauR 1997, 494, 496, juris Rn. 17).

17 2. Soweit die Revisionsbegründung das Urteil des Berufungsgerichts zum Haftungsgrund, der die Frage des Mitverschuldens umfasst, angreift, ist die Revision deshalb unzulässig. Ebenso ist die Revision unzulässig, soweit sich der Beklagte gegen die Verurteilung zur Zahlung von Finanzierungskosten in Höhe von 10.409,92 € wendet. Insoweit war die Revision als unzulässig zu verwerfen, § 543 Abs. 1 Nr. 1, § 552 Abs. 1 Satz 2 ZPO.

III.

18 Soweit die Revision zulässig ist, hält das Urteil des Berufungsgerichts der rechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Ausführungen zur Schadensberechnung sind von Rechtsfehlern beeinflusst.

19 1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Überschreitung einer mit dem Architekten vereinbarten Bausumme kann zwar ein Schaden in den überschießenden Baukosten bestehen. Der Bauherr erleidet jedoch insoweit keinen Schaden, als der zu seinen Lasten gehende Mehraufwand zu einer Wertsteigerung des Objekts geführt hat (vgl. BGH, Urteile vom 11. November 2004 - VII ZR 128/03, BauR 2005, 400, 404 = NZBau 2005, 158, juris Rn. 41; vom 7. November 1996 - VII ZR 23/95, BauR 1997, 335, 336, juris Rn. 13; vom 16. Dezember 1993 - VII ZR 115/92, BauR 1994, 268, 270,

juris Rn. 17; vom 16. Juni 1977 - VII ZR 2/76, BauR 1979, 74, juris Rn. 77; vom 13. Juli 1970 - VII ZR 189/68, NJW 1970, 2018, juris Rn. 23). Um diesen Schaden festzustellen, ist die Vermögenslage des Bauherrn mit und ohne die Pflichtverletzung des Architekten zu vergleichen (BGH, Beschluss vom 7. Februar 2013 - VII ZR 3/12, BauR 2013, 982 Rn. 16). Maßgeblicher Zeitpunkt für die Schadensberechnung ist, wie auch sonst bei der Ermittlung eines Schadens, der Schluss der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung (BGH, Urteil vom 7. November 1996 - VII ZR 23/95, BauR 1997, 335 f., juris Rn. 8 ff.).

20 Führen diese Maßstäbe zur Schadensberechnung unter Berücksichtigung etwaiger Vorteile im Einzelfall zu einem Ergebnis, das dem Zweck des Ersatzanspruchs zuwiderläuft, das heißt, dem Geschädigten nicht mehr zuzumuten ist und den Schädiger unangemessen entlastet, ist ein Vorteilsausgleich, dessen Grundsätze aus Treu und Glauben entwickelt wurden, zu begrenzen (BGH, Urteil vom 7. November 1996 - VII ZR 23/95, BauR 1997, 335, 336, juris Rn. 12).

21 2. Die Erwägungen des Berufungsgerichts genügen diesen Grundsätzen nicht.

22 a) Im Ansatz noch zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Kläger ihren Schaden auf der Grundlage der Pflichtverletzung des Beklagten geltend machen, während der Bauausführungsphase nicht rechtzeitig auf die drohende Überschreitung der Baukostenobergrenze hingewiesen zu haben.

23 b) Das Berufungsgericht vergleicht aber nicht auf der Grundlage dieser Pflichtverletzung zwei Vermögenslagen miteinander, und zwar einerseits die Vermögenslage einschließlich des Grundstückswerts ohne Pflichtverletzung und andererseits die Vermögenslage einschließlich des Grundstückswerts mit Pflichtverletzung. Um einen entsprechenden Vergleich vornehmen zu können,

bedürfte es der Feststellung, welche Gewerke die Kläger kostengünstiger gestaltet oder nicht durchgeführt hätten, um auf diesem Hintergrund durch einen Sachverständigen den Grundstückswert zu ermitteln. Entsprechende Feststellungen hat das Berufungsgericht nicht getroffen.

24 c) Es meint vielmehr, ein Vorteilsausgleich könne erst ab einem aktuellen Grundstückswert in Betracht kommen, der den Herstellungskosten entspreche. Das hat zur Folge, dass der Wert des Grundstücks ohne Pflichtverletzung nicht festgestellt wird, weil bereits der Grundstückswert mit Pflichtverletzung die Herstellungskosten nicht erreicht. Damit weist das Berufungsgericht dem beklagten Architekten im Rahmen der Schadensberechnung das Risiko zu, dass die Herstellungskosten des Gebäudes den Verkehrswert des Grundstücks um zumindest diesen Betrag erhöhen. Dieser Ansatz findet weder im Gesetz noch in den Vereinbarungen der Parteien eine Stütze.

IV.

25 1. Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben. Der Senat kann in der Sache nicht selbst entscheiden, da das Berufungsgericht zu dem hypothetischen Wert des bebauten Grundstücks ohne die Pflichtverletzung des Beklagten die erforderlichen Feststellungen nicht getroffen hat. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Entscheidung über die Höhe des Anspruchs auf Schadensersatz wegen der die vereinbarte Obergrenze überschreitenden Baukosten zurückzuverweisen.

26 2. Hierfür weist der Senat auf Folgendes hin:

27 a) Während der Beklagte dazu vorzutragen hat, inwieweit aus technischer Sicht kosteneinsparende Gestaltungen möglich oder nicht möglich gewesen wären, ist es Sache der Kläger darzulegen, welche Gewerke sie kostengünstiger gestaltet oder gar nicht durchgeführt hätten.

28 b) Im Übrigen hat das Berufungsgericht Gelegenheit, sich auch mit den weiteren Einwendungen der Revisionsbegründung zum Umfang des Schadens auseinanderzusetzen.

Eick Halfmeier Jurgeleit

Graßnack Wimmer

Vorinstanzen:
LG Kaiserslautern, Entscheidung vom 06.11.2013 - 4 O 589/07 -
OLG Zweibrücken, Entscheidung vom 25.07.2014 - 2 U 33/13 -