

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 103 (2016)  
**Heft:** 9: Basel : Wachstum in eigenen Grenzen

**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Dauerbrenner Kostenüberschreitungen

### Zusammenfassung der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung

Mehrkosten, die zu einer Überschreitung des Kostenvoranschlags (KV) führen, sind ein ständig wiederkehrendes Thema in der anwaltlichen Beratung von Architekten. Grund genug, sich die bundesgerichtliche Rechtsprechung anhand eines aktuellen Entscheids zu vergegenwärtigen (4A 210/2015; Urteil vom 2. Oktober 2015). Die Ausgangslage ist konfliktträchtig: Mit dem KV gibt der Architekt u.a. Auskunft über die voraussichtlichen Kosten der Bauarbeiten, die von Dritten ausgeführt werden. Der KV stellt eine Schätzung dar, der von Natur aus eine gewisse Ungenauigkeit anhaftet. Die Bauherrschaft erwartet demgegenüber eine möglichst präzise Grundlage, damit sie den Umfang des Projektes bestimmen und die Finanzierung des Vorhabens optimal festlegen kann.

#### Haftung des Architekten

Wird der KV überschritten und sieht sich die Bauherrschaft dadurch in ihren Erwartungen enttäuscht, stellt sich rasch die Frage nach der Haftung der Architekten. Diese beurteilt sich nach den Regeln des Auftragsrechts. Danach haftet ein Architekt für eine Kostenüberschreitung grundsätzlich dann, wenn eine Sorgfaltspflicht- und damit Vertragsverletzung, ein Fehler im Kostenvoranschlag, ein Schaden und ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen Sorgfaltspflichtverletzung und Schaden vorliegen. Zu den Sorgfaltspflichten des Architekten gehört es, dass er den KV mit der gebotenen Sorgfalt erstellt, die Bauherrschaft mit allen notwendigen Kosteninformationen versorgt und die Kostenentwicklung laufend überwacht, um jene rasch über sich abzeichnende Kostenüberschreitungen orientieren zu können.

Bei einer Kostenüberschreitung unterscheidet das Bundesgericht zwischen Mehrkosten für vertragswidrige Zusatzaufwendungen und

solchen, die auf eine Ungenauigkeit des KV oder auf mangelnde Kostenüberwachung zurückzuführen sind. Als vertragswidrig verursachte Zusatzaufwendungen gelten jene Mehrkosten – etwa durch nachträgliche Korrekturen am Bau –, die hätten vermieden werden können, wenn der Architekt seinen Auftrag korrekt erfüllt hätte. Sie können etwa die Folge fehlerhafter Planung, falscher Weisungen u.a. sein. Soweit der Architekt dafür verantwortlich ist, hat er für den dadurch entstandenen Schaden einzustehen.

#### Fehlinformationen

Etwas anders stellt sich die Rechtslage dar, wenn der erstellte Voranschlag selbst fehlerhaft war, die Bauherrschaft also über die zu erwartenden Baukosten falsch informiert wurde. Ursachen hierfür können Rechnungsfehler sein, eine falsche Annahme des Umfangs der benötigten Leistungen und Regiearbeiten oder der Umstand, dass gewisse Positionen vergessen gingen. Als Fehlinformation gilt auch eine ungenügende oder mangelnde Kostenkontrolle. All diese Sachverhalte stellen grundsätzlich Sorgfaltspflichtverletzungen dar, für die der Architekt, der mit der Ausarbeitung des KV mandatiert wurde, grundsätzlich haftet, es sei denn, er hätte die Bauherrschaft bei der Ausarbeitung des Kostenvoranschlags über die Ungenauigkeit seiner Angaben informiert. Ist dies der Fall, prüft das Bundesgericht gestützt auf das Vertrauensprinzip, mit welcher Ungenauigkeit die Bauherrschaft rechnen durfte und musste.

Fehlt es an einer entsprechenden Vereinbarung, nimmt das Bundesgericht für einen Neubau einen Genauigkeitsgrad von 10 Prozent an. Es trägt damit den Unsicherheiten Rechnung, die mit einer Prognose im Rahmen eines KV und der Verwirklichung eines Bauvorhabens verbunden sein können, wie auch dem Umstand, dass sich im Verlauf der Zeit die Verhältnisse ändern. Wird der Genauigkeitsgrad nicht überschritten, wird angenommen, dass keine Sorgfaltspflichtverletzung vorliegt, wenn doch, haftet der Architekt grundsätzlich für den entstandenen Schaden.

Bei der Festsetzung des Schadens ist zu beachten, dass das Bundesgericht nicht von einem objektiven Mehrwert der Baute für die Bauherrschaft ausgeht, weil ihr die

ser aufgedrängt wurde. Massgebend ist für das Gericht vielmehr der subjektive Wert der Baute für die Bauherrschaft, d.h. der Wert, den diese voraussichtlich akzeptiert hätte, wären ihr die korrekten Informationen vorgelegen.

Der Schaden besteht somit aus der Differenz zwischen dem objektiven Mehrwert des Gebäudes und dem subjektiven Nutzen für die Bauherrschaft. Gar kein Schaden entsteht dort, wo die Bauherrschaft an den Aufträgen ohne Anpassung festgehalten und die daraus entstehenden Kosten freiwillig übernommen hätte, selbst wenn sie korrekt informiert worden wäre. In dem Fall entfällt eine Haftung des Architekten. Beweispflichtig für den Umstand, dass sie bei korrekter Information anders entschieden und Auslagen eingespart hätte, ist die Bauherrschaft. Allerdings reicht eine auf Grund der konkreten Umstände überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass sie gewisse Einsparungen vorgenommen hätte.

#### Kostenlimiten

Um das Risiko von Mehrkosten (selbst innerhalb einer Toleranzgrenze) zu umgehen, rät das Bundesgericht dem Bauherrn entweder zur Vereinbarung einer Kostenlimite oder einer Bausummengarantie. Die Kostenlimite besteht in einer Weisung der Bauherrschaft an den Architekten, dass die Kosten einen bestimmten Betrag nicht übersteigen dürfen. Sofern der Architekt sie akzeptiert, ist sie für ihn bindend. Stellt er fest, dass sie nicht eingehalten werden kann, muss er die Arbeiten unverzüglich einstellen, die notwendigen Abklärungen treffen und den Auftraggeber darüber orientieren, mit welchen Massnahmen die Kostenlimite eingehalten werden kann. Tut er dies nicht und entstehen deshalb Mehrkosten, hat er dafür einzustehen.

Bei der Bausummengarantie verspricht der Architekt hingegen, dass ein Bau nicht teurer wird als vorausgesagt. Eine solche Garantie, bei der der Architekt das Risiko der Mehrkosten auf eigene Rechnung übernimmt, ist aussergewöhnlich. Sie bedarf deshalb gemäss Bundesgericht einer ausdrücklichen und unmissverständlichen Erklärung des Architekten, wonach er bereit ist, allfällig entstehende Mehrkosten vollumfänglich zu übernehmen.

— Isabelle Vogt, [vogt@luksundvogt.ch](mailto:vogt@luksundvogt.ch)