



RECHT & STEUERN

LTMK Blog | Beitrag vom 03.08.2026

Vollständiger Honorarverlust bei Baukostenüberschreitung – Urteil des OLG Celle



Fritz Marx

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
marx@ltmk.de

Wer als Architekt ein Honorar geltend macht, muss sich die Frage gefallen lassen, ob seine Planungsleistung das vereinbarte Kostenbudget seines Auftraggebers eingehalten hat. Das Oberlandesgericht (OLG) Celle hat mit Urteil vom 01.07.2026 (Az. 14 U 59/25) klargestellt: Überschreitet der Architekt die vereinbarte Baukostenobergrenze um mehr als 50 %, verliert er seinen Honoraranspruch vollständig – und zwar unter sämtlichen denkbaren Anspruchsgrundlagen. Das Urteil ist abrufbar unter folgendem [Link](#).

Zum Sachverhalt

Die beklagten Bauherren beauftragten die klagende Architektin im Juli 2021 mit Ingenieur- und Architektenleistungen für die energetische Sanierung ihres Wohnhauses, insbesondere von Keller und Dach, sowie weiterer Umbaumaßnahmen. Der schriftlich geschlossene Vertrag sah eine Vergütung von 18,5 % der Nettobausumme vor und bestimmte ausdrücklich, dass diese Honorarquote bei einer Nettobausumme zwischen 250.000 Euro und 350.000 Euro gelten solle.

Der Vertragsschluss war von einer intensiven Vorkorrespondenz über das Budget der Bauherren geprägt. Die Bauherren hatten gegenüber der Architektin wiederholt geäußert, dass sie für ein Umbauvorhaben eine Kostenobergrenze von etwa 300.000 Euro vor Augen hatten, und hatten nach der Realisierbarkeit ihrer Budgetvorstellungen gefragt. Die Architektin widersprach dem zu keinem Zeitpunkt, sondern bestätigte, ein zufriedenstellendes Planungsergebnis erzielen zu wollen.

Mit Abschlagsrechnung vom 26.10.2023 machte die Architektin einen Betrag von 27.916,62 Euro auf Basis einer Bausumme von 534.750 Euro geltend. Die Bauherren

leisteten keine Zahlung. Das Landgericht Hildesheim wies die Honorarklage ab. Die Architektin legte Berufung ein und erweiterte ihre Klage um den Antrag, die Bauherren zur Annahme eines neuen Honorarangebots zu verurteilen.

Entscheidung des OLG

Das OLG Celle wies die Berufung vollumfänglich zurück. Der Senat stellt fest, dass keiner der in Betracht kommenden Anspruchsgründe den geltend gemachten Honoraranspruch zu stützen vermag, weil der Honorarforderung in jedem Fall die schuldhaftige Überschreitung der vereinbarten Baukostenobergrenze entgegensteht.

Zunächst prüft das OLG den vertraglichen Honoraranspruch nach [§ 632a Abs. 1 BGB](#). Der Senat stellt klar, dass die vereinbarte Honorarquote von 18,5 % ausweislich des Vertrages nur für eine Nettobausumme zwischen 250.000 Euro und 350.000 Euro gelten sollte. Da die abgerechnete Bausumme von 534.750 Euro diesen Korridor um über 50 % übersteigt, greift die Honorarvereinbarung wegen Fehlens ihrer Anwendungsvoraussetzungen nicht. Einen Anspruch auf Abschluss einer neuen Honorarvereinbarung auf Basis der erhöhten Bausumme lehnt das Gericht ebenfalls ab. Da die massive Bausummenerhöhung allein auf einem schuldhaften Pflichtverstoß der Architektin beruht, kann sie hieraus keine Ansprüche herleiten. Auch Hilfsansprüche nach den Basissätzen der HOAI, aus ungerechtfertigter Bereicherung ([§§ 812 ff. BGB](#)) oder aus Geschäftsführung ohne Auftrag ([§§ 677, 683 BGB](#)) scheiden aus, weil die Planung für die Bauherren wegen der Budgetüberschreitung wertlos ist.

Maßgeblich für die Entscheidung ist die Feststellung, dass zwischen den Parteien eine Baukostenobergrenze von ca. 350.000 Euro als Beschaffenheitsvereinbarung wirksam vereinbart worden war. Das OLG entnimmt dies der unstreitigen vorvertraglichen Korrespondenz: Die Bauherren hatten ihre Budgetvorstellungen gegenüber der Architektin wiederholt und klar zum Ausdruck gebracht; die Architektin hatte dem zu keinem Zeitpunkt widersprochen. Schon eine einseitige, unwidersprochene Erklärung des Bauherrn, die Baukosten sollten einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, kann eine wirksame Beschaffenheitsvereinbarung begründen. Zudem sieht der Senat in der vertraglichen Festlegung des Honorarkorridors auf 250.000 Euro bis 350.000 Euro ein verstärkendes Indiz für die vereinbarte Kostenobergrenze.

Darüber hinaus stellt das OLG klar, dass die Architektin vor Vertragsschluss hätte ermitteln müssen, ob eine Planung im Rahmen des vorgegebenen Budgets realistisch umsetzbar ist. Da sie stattdessen Baukosten von 534.750 Euro einplante, ohne die Bauherren auf eine etwaige Unvereinbarkeit mit deren Budgetvorstellungen

hinzuweisen, liegt eine schuldhaftige Pflichtverletzung vor. Das Verschulden wird nach [§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB](#) vermutet. Die Folge ist, dass den Bauherren ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 632a Abs. 1 S. 2 BGB zusteht, jedenfalls aber die sogenannte dolo-agit-Einrede aus [§ 242 BGB](#).

Schließlich scheidet auch eine anteilige Vergütung nach einer Bausumme in Höhe der Baukostenobergrenze von 350.000 Euro aus. Die gesamte Planungsleistung ist nicht teilbar, weil sie sich auf eine Baumaßnahme bezog, die von Anfang an auf den nicht eingehaltenen Kostenrahmen gegründet war. Da die vorgelegte Planung mit einer Bausumme von 534.750 Euro – mithin 50 % über dem Budget der Bauherren – für diese unbrauchbar ist, entsteht auch insoweit kein Honoraranspruch.

Folgen für die Praxis

Das Urteil des OLG Celle verdeutlicht in aller Schärfe, welche existenziellen Konsequenzen eine schuldhaftige Baukostenüberschreitung für den Honoraranspruch eines Architekten haben kann. Es reiht sich in eine gefestigte Rechtsprechungslinie des Bundesgerichtshofs ein, nach der die Planungsleistung eines Architekten nicht der vereinbarten Beschaffenheit entspricht, wenn sie ein Bauwerk vorsieht, dessen Herstellungskosten die vereinbarte Baukostenobergrenze überschreiten. Der Architekt ist verpflichtet, nicht nur genau vereinbarte Baukostenobergrenzen einzuhalten, sondern bereits im Stadium der Grundlagenermittlung aktiv die wirtschaftlichen Möglichkeiten seines Auftraggebers zu erfragen und bei seiner Planung zu berücksichtigen.

Für Architekten bedeutet dies, die Budgetvorstellungen des Bauherrn sind frühzeitig, vollständig und schriftlich zu dokumentieren. Bestehen Zweifel daran, ob ein Vorhaben im vorgegebenen Kostenrahmen realisierbar ist, muss der Architekt dies vor Vertragsschluss klar kommunizieren und den Bauherrn auf das Realisierungsrisiko hinweisen. Das bloße Schweigen auf Kostenvorstellungen des Bauherrn begründet eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung, die im Streitfall den vollständigen Honorarverlust nach sich zieht. Eine nachträgliche Anpassung der Honorarvereinbarung an gestiegene Bausummen scheidet aus, wenn diese Steigerung auf einem eigenen Verschulden des Architekten beruht.

Für Bauherren hält das Urteil eine wichtige Bestätigung bereit. Wer seine Budgetvorstellungen gegenüber dem beauftragten Architekten klar und nachweisbar kommuniziert, kann diese als Beschaffenheitsvereinbarung einfordern – unabhängig davon, ob eine ausdrückliche Kostenobergrenze im Vertrag verankert ist. Im Streitfall tragen die Bauherren zwar die Darlegungs- und Beweislast für die Baukostenüberschreitung,



RECHT & STEUERN

doch kann dieser Beweis – wie die Entscheidung zeigt – auch durch die vorvertragliche Korrespondenz geführt werden.

Sie haben Fragen zum Thema Bau- und Architektenrecht? Schreiben oder sprechen Sie uns gerne an!

Ihr Ansprechpartner: [Fritz Marx](#)