



# Architektenrecht u. privates Baurecht

## Die Haftung des Architekten



## Die Haftung der Architekten und Ingenieure

### Mängelrechte des Auftraggebers:

- Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635 BGB)
- Selbstvornahme und Kostenersatz (§§ 634 Nr. 2, 637)
- Minderung (§§ 634 Nr. 3, 638)
- Rücktritt (§§ 634 Nr. 3, 636, 323 Abs. 1, 326 Abs. 5)
- Schadensersatz (§§ 634 Nr. 4, 280, 281)
- Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§§ 634 Nr. 4, 284)



## Der Sachmangelbegriff des Werkvertragsrechts:

**Das Werk ist frei von Sachmängeln,**

- 1. wenn es die vereinbarte Beschaffenheit aufweist,  
sonst**
- 2. wenn es sich für die gewöhnliche Verwendung  
eignet und übliche Beschaffenheit aufweist**



## Der Architekt als Sachwalter:

- **Aufklärungspflichten**
- **Berechtigungspflichten**
- **Auskunftspflichten**
- **Verschwiegenheitspflichten**
- **Prüfungspflichten**
- **Obhutspflichten**
- **Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen**



## Zur Sachwalterpflicht gehört auch:

**Offenbarung eigener Fehlleistungen**

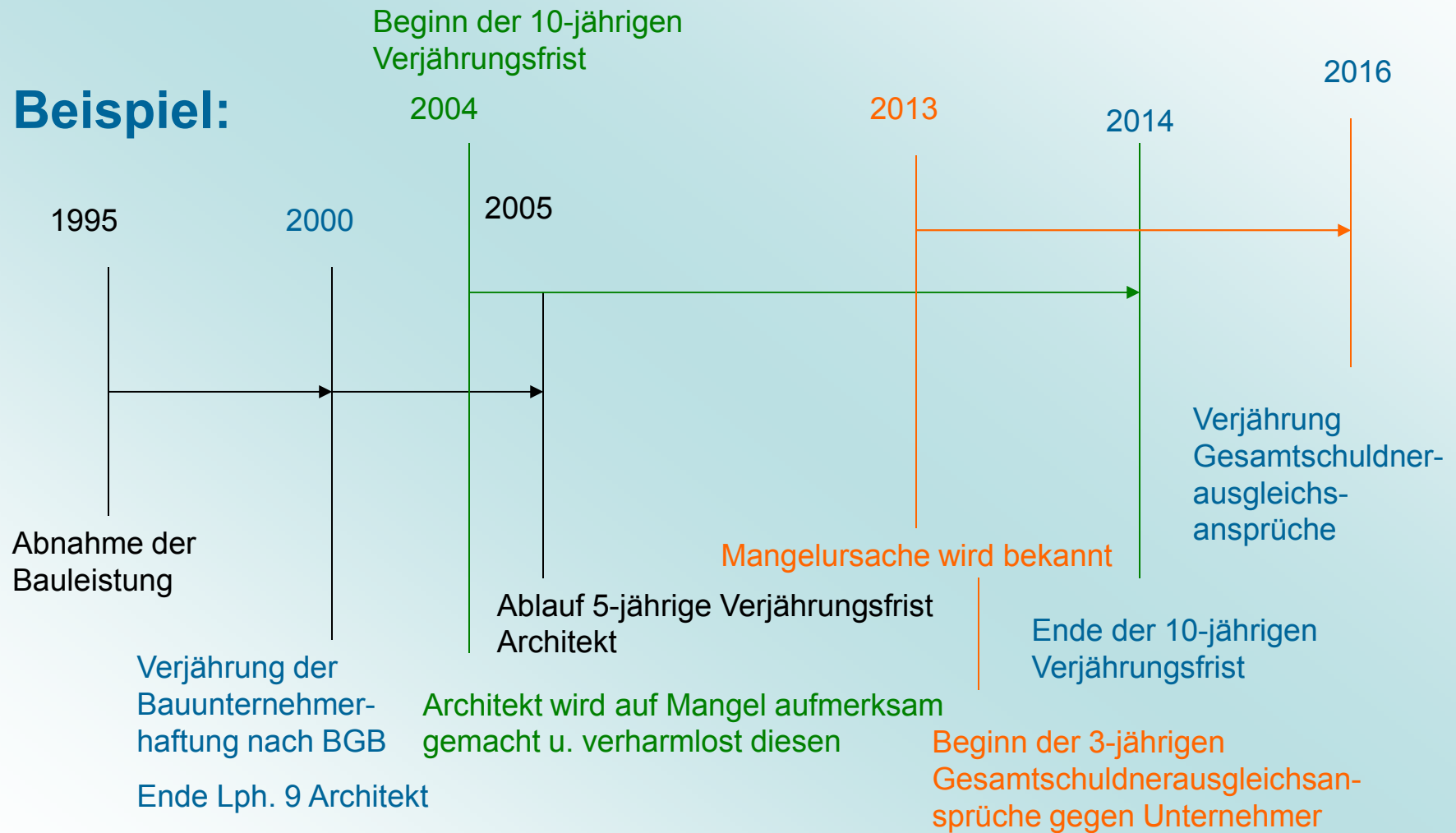
Problem: **sog. Sekundärhaftung**

- **führt zur Verlängerung der Haftung**



# Sekundärhaftung

## Beispiel:





## Sekundärhaftung

- gilt nicht für den nur planenden Architekten
- gilt nicht für die Fachplaner
- gilt für den Architekten, der jedenfalls die Leistungsphase 8 im Auftrag hat



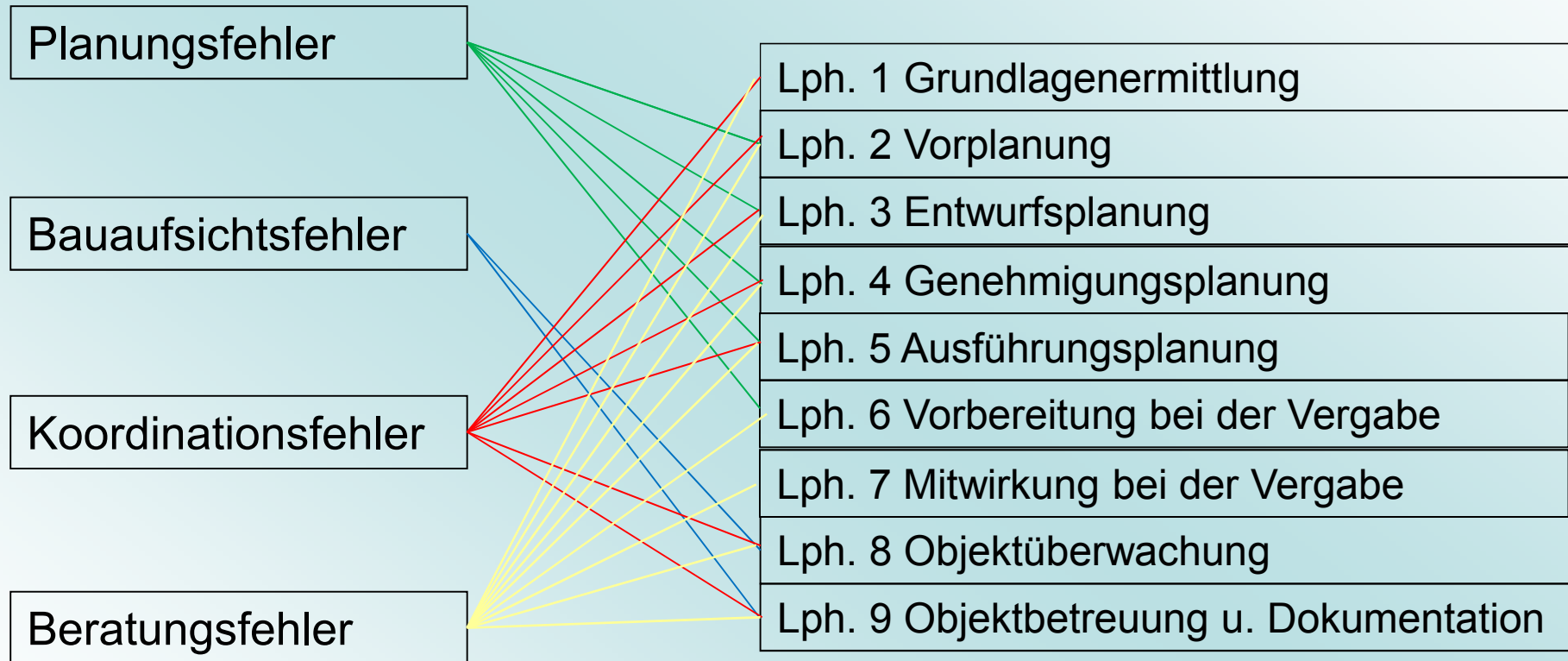
## Mängel des Architektenwerks

- Mängel im technischen Leistungsbereich
- Mängel im wirtschaftlichen Leistungsbereich





# typische Fehlergruppen





## Planungsfehler

Eine Planung ist insbesondere mangelhaft, wenn sie

- nicht genehmigungsfähig ist
- nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit entspricht
- nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht
- lückenhaft ist
- in technischer oder wirtschaftlicher Hinsicht nicht mit den vertraglichen Vereinbarungen übereinstimmt



## Beratungsfehler

Der Architekt ist verpflichtet, den Auftraggeber sachkundig zu beraten.

- zieht sich durch alle Leistungsphasen



## Koordinierungsfehler

Der Architekt ist der Koordinator des Planungs- und Bauprozesses.

Koordinierungspflicht zieht sich vom Planungsstadium bis hin zur Bauaufsicht und Abrechnung.



## Fehler bei der Objektüberwachung

Nachdem Werkvertragsrecht Anwendung findet, schuldet der Architekt den mangelfreien Erfolg.



# typische Haftungsprobleme in den einzelnen Leistungsphasen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 1

- Beratungs- und Aufklärungstätigkeit steht im Vordergrund
- Abklärung des Baukostenrahmens
- Beratungspflicht hinsichtlich der Auswahl von Sonderfachleuten
- Hinweis auf Risiken bei Verwendung neuartiger, nicht erprobter Baustoffe
- Beratungspflicht auf Risiken neuer Konstruktionen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 2

- Koordinierungsfehler
- Fehler bei der Erstellung von Gutachten und Berechnungen
- Beratungsfehler hinsichtlich der Kosten
- Nichtberücksichtigung steuerlicher Gesichtspunkte
- fehlerhafte Kostenschätzung





## Haftung im Bereich der Leistungsphase 3

- unwirtschaftliche Planungsschritte
- Planungsfehler im eigentlichen Sinne

Beispiel:

- zu geringe Dachneigung
  - unzureichende Wärmedämmung
  - unzureichende Schalldämmung
  - fehlerhafte Materialwahl
  - Fehlen einer Dampfsperre
  - falsches Sanierungskonzept
  - Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstandes zum Nachbarn
  - fehlerhafte Dachkonstruktionen
  - unzureichende Fundamente
  - unzureichende Dehnungsfugen
  - fehlende Klärung der Grundwasser-  
verhältnisse
  - zu tiefe Lage des Gebäudes
  - Fehlplanung hinsichtlich Wohnfläche
- fehlerhafte Kostenberechnung



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 4

- fehlende Genehmigungsfähigkeit
- Die Planung des Architekten muss dauerhaft genehmigungsfähig sein!
- Fehler der Genehmigungsbehörde entlasten den Architekten nicht.



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 5

- unvollständige Werkplanung
- zögerliche Werkplanung



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 6

- unzureichende Massenermittlung
- unvollständige oder unrichtige Leistungsbeschreibungen
- überflüssige Leistungsbeschreibungen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 7

- unterlassene Einholung mehrerer Angebote
- Fehler bei der Prüfung und Wertung der Angebote
- Fehler beim Aufstellen von Vertragsbedingungen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 8

- Warnehmungspflicht des Architekten
- Architekt muss die Baustelle „im Griff“ haben



## Ein Objektüberwachungsfehler liegt vor, wenn die ausführenden Unternehmer:

- die Werkleistung entgegen der vertraglichen Vereinbarung erstellen
- die Werkleistung abweichend von der Baugenehmigung erstellen
- die Werkleistung entgegen den anerkannten Regeln der Technik erstellen
- von Ausführungsplänen abweichen
- von Leistungsbeschreibungen abweichen



## Intensität der Objektüberwachungspflicht

### gesteigerte Verpflichtung, wenn

- schwierige, gefahrträchtige Arbeiten durchgeführt werden
- Unternehmer sich als unzuverlässig erweist
- Sanierungsarbeiten durchgeführt werden





## allgemein gilt:

- Architekt ist für den Erfolg (mangelfreie Bauausführung) verantwortlich.
- Lediglich bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten muss der Architekt nicht intensiv überwachen.



## weitere Fehlerquellen in der Leistungsphase 8:

- Fehler bei der Aufmaßerstellung
- Fehler bei der Abnahme
- Fehler bei der Rechnungsprüfung
- Fehler beim Auflisten der Gewährleistungsfristen



## Haftung im Bereich der Leistungsphase 9

- wenn Mängel auftreten, muss der Architekt diesen nachgehen und auf seine mögliche Eigenhaftung hinweisen
- häufiger Fehler: unterlassene Objektbegehung am Ende der Leistungsphase 9



## Haftung bei Bausummenüberschreitung

- Architekt hat auch die wirtschaftlichen Belange des Auftraggebers zu beachten
- wenn Bausumme als Beschaffenheit vereinbart, ist das Werk des Architekten mangelhaft, wenn die Bausumme überschritten wird



Keine Toleranzspielräume bei fehlerhaften  
Kostenermittlungen!



## Inanspruchnahme des Architekten infolge Bausummenüberschreitung scheitert häufig am Schaden

- Bauherr hat keinen Schaden, wenn den erhöhten Ausgaben auch ein erhöhter Wert gegenübersteht



## Bausummengarantie

- tunlichst zu unterlassen!
- Architekt übernimmt die Garantie, dass – verschuldensunabhängig – eine Bausumme nicht überschritten wird



## gesamtschuldnerische Haftung

Wenn Mehrere für einen Mangel verantwortlich sind, haften sie als Gesamtschuldner:

### Beispiel:

Baumangel ist zurückzuführen auf Ausführungsfehler des Unternehmers und Bauaufsichtsfehler des Architekten

### Folge:

Architekt und Unternehmer haften dem Bauherrn gegenüber in voller Höhe.

Untereinander besteht Ausgleichspflicht im Rahmen der Verantwortlichkeit für den Mangel.