



## PFLICHTEN, PFLICHTEN, PFLICHTEN

### **Auf was muss der Architekt seinen Bauherrn hinweisen? Dieser Artikel gibt eine Übersicht über die Beratungs- und Hinweispflichten**

Der Architekt ist „Sachwalter“ des in der Regel bauunerfahrenen Bauherrn. Zwischen den Parteien des Architektenvertrages besteht ein besonderes Vertrauensverhältnis, das den Architekten zur sorgfältigen Wahrnehmung der Bauherreninteressen verpflichtet. Dem Architekten obliegen daher zahlreiche Beratungs- und Hinweispflichten gegenüber dem Bauherrn.

Diese Beratungspflichten können Hauptpflichten im Rahmen der vertraglich geschuldeten Leistung sein (z. B. Beratung zur Einschaltung von Sonderfachleuten in der Lph 1). Darüber hinaus bestehen aber auch zahlreiche Beratungspflichten als Nebenpflichten. Sie sind nicht speziell im Vertrag als Leistung aufgeführt, bilden aber einen „automatischen Annex“ zum Vertrag (OLG Stuttgart, Urteil vom 18.08.2008 – Az. 10 U 4/06; OLG Celle, Urteil vom 18.02.2010 – 5 U 119/09).

Zwar stellen die Beratungs- und Hinweispflichten die Hauptgruppe der Nebenpflichten dar, es gibt allerdings noch eine Reihe weiterer Nebenpflichten, wie beispielsweise

- Verschwiegenheitspflichten
- Auskunftspflichten
- Verwahrungspflichten
- Schutzpflichten

Gemäß § 241 Abs. 2 BGB ist jeder Vertragspartner zur Rücksichtnahme auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Partners verpflichtet. Daher kann auch die Verletzung von Nebenpflichten Schadensersatzansprüche auslösen. Nebenpflichten können bereits vor einem Vertragsabschluss oder auch noch nach Beendigung des Vertrages entstehen.

#### **• VOR VERTRAGSABSCHLUSS**

Schon durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen, die Anbahnung eines Vertrages oder ähnliche Kontakte – insbesondere Akquisitionsgespräche – werden Sorgfalts-, Rücksichtnahme- und Aufklärungspflichten begründet, deren Verletzung Schadensersatzansprüche auslösen können (§ 311 Abs. 2 BGB). Beispiele hierfür sind:

- Der Architekt unterlässt einen Hinweis auf ihm bekannte, ungünstige Bodenverhältnisse oder auf mögliche Schäden aus den Bodenverhältnissen.
- Der Ingenieur für Tiefbau verschweigt vor Vertragsabschluss die ihm fehlende Architekteneigenschaft.



- Der Architekt weist bei gewünschter Grenzbebauung den Bauherrn nicht darauf hin, dass die Durchführung des Bauvorhabens von der Zustimmung des Nachbarn abhängig ist.
- Beim ersten Besuch des Architekturbüros fällt der angehende Bauherr über ein im Weg liegendes Computerkabel.
- Der Architekt muss verdeutlichen, dass ein vom Bauherrn avisiertes Zeitplan für das Bauvorhaben, der zur Erlangung von Fördermitteln eingehalten werden müsste, unrealistisch ist.
- Den Architekten trifft eine Aufklärungspflicht über die Höhe seines Honorars, wenn der Bauherr als Laie erkennbar falsche Vorstellungen von der Honorarhöhe besitzt.

#### • NACH ABSCHLUSS DES VERTRAGES

Der Architekt hat dem Bauherrn auch außerhalb der vertraglich vereinbarten (Haupt-) Beratungspflichten mit Rat und Tat zur Seite zu stehen. Solche Hinweis- und Beratungspflichten werden beispielsweise in folgenden Fällen angenommen:

- Bei einer baurechtlich „riskanten“ Planung hat der Architekt auf die Möglichkeit der Stellung einer Bauvoranfrage hinzuweisen.
- Der Architekt unterlässt den Hinweis, dass eine Vertragsstrafe bei der Abnahme des Bauwerks vorbehalten werden muss, wenn der Bauherr dieses Recht nicht verlieren will (BGH, BauR 1979, 345).
- Im Falle von Baumängeln muss der Architekt gegebenenfalls über die Notwendigkeit einer Beweissicherung bzw. die Einschaltung eines Sachverständigen aufklären.
- Bei einer nur „auf besondere Anforderung“ vereinbarten Objektüberwachung muss der Architekt den Bauherrn, der Abdichtungsarbeiten in Eigenregie durchführen will, darauf hinweisen, dass er wegen der Kompliziertheit und Schädeneignigkeit dieser Arbeiten hinzuzuziehen ist (OLG Hamm, BauR 2002, 273).
- Der Architekt verletzt die ihm obliegende Aufklärungs- und Beratungspflicht hinsichtlich solcher Baumängel, deren Entstehung er selbst verschuldet hat, sodass die gegen ihn gerichteten Gewährleistungsansprüche seines Bauherrn verjähren (BGH, BauR 1986, 112).
- Der Architekt erfährt vor Ablauf der Verjährungsfrist von einem gegenüber dem Bauunternehmer zu rügenden Mangel und versäumt es, den Bauherrn unverzüglich zu informieren.

Generell hat der Architekt Schutzpflichten zu beachten, um beispielsweise Körperverletzungen des Bauherrn zu vermeiden (z. B. der Architekt zeigt dem Bauherrn die Baustelle und dieser stürzt in einen nicht abgedeckten Treppenschacht).

Die Folgen einer Schutzpflichtverletzung können auch Eigentumsschäden des Bauherrn sein, die an anderen Sachen als dem Bauwerk selbst auftreten (z. B. der Architekt warnt den Bauherrn nicht davor, im Rohbau neue Möbel und Teppiche zu lagern – die Sachen nehmen durch Feuchtigkeit Schaden).



- **NACH BEENDIGUNG DES VERTRAGES**

Selbst nach Beendigung des Vertrages können noch Nebenpflichten entstehen, beispielsweise:

- Der Architekt muss gegebenenfalls über besondere Bedingungen zur Nutzung des Objektes aufklären (z. B. Lüftungsverhalten beim Passivhaus).
- Pflicht zur Einsichtsgewährung in Unterlagen

- **FAZIT**

Architekten sind Sachwalter ihres Bauherrn und haben zahlreiche Nebenpflichten zu beachten, bei deren Verletzung Schadensersatzansprüche drohen. Es genügt daher nicht, sich ausschließlich auf die im Vertrag behandelten Hauptpflichten zu beschränken und „mit Scheuklappen“ den Vertrag abzuarbeiten.

Markus Prause  
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 11.2015