



AUFBEWAHRUNG VON PLANUNGSUNTERLAGEN IM ARCHITEKTURBÜRO

Im Rahmen der Büroorganisation und auch insbesondere bei der Auflösung eines Architekturbüros wird immer wieder die Frage gestellt, ob und wie lange Unterlagen für abgeschlossene Bauvorhaben aufzubewahren sind. Eine generelle Regelung zu den Aufbewahrungsfristen besteht nicht. Es ist daher wie folgt zu differenzieren:

■ AUFBEWAHRUNG ZUR ABSICHERUNG EIGENER RECHTSPOSITIONEN DES ARCHITEKTEN

Honoraransprüche

Der Architekt sollte selbstverständlich sämtliche Unterlagen, die zur **Geltendmachung seiner Honoraransprüche** notwendig sind, zumindest bis zum **Ablauf der Verjährungsfrist** der eigenen Honoraransprüche aufbewahren. Die Vergütungsansprüche des Architekten verjähren seit dem 01.01.2002 grundsätzlich nach **drei Jahren**. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Vergütung fällig geworden ist. Nach § 15 Abs. 1 HOAI ist für die Fälligkeit des Honorars maßgeblich, dass die Leistung vertragsgemäß erbracht und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist. Abweichend vom Wortlaut des § 15 Abs. 1 HOAI tritt nach der Rechtsprechung die Fälligkeit bereits dann ein, wenn der Architekt eine nicht prüffähige Rechnung überreicht und der Auftraggeber die mangelnde Prüffähigkeit nicht oder nicht substantiiert innerhalb von 2 Monaten rügt. Eine im März 2002 fällig gewordene Forderung verjährt somit beispielsweise mit Ablauf des 31.12.2005. Für vor dem 01.01.2002 fällig gewordene Honoraransprüche gilt noch die alte Verjährungsfrist von zwei Jahren. Bis zum Verjährungszeitpunkt sollten folglich sämtliche zur Begründung des Honoraranspruchs notwendigen Unterlagen aufbewahrt werden. Hierzu zählen insbesondere der Architektenvertrag mitsamt eventuellen Änderungsabreden, die Honorarschlussrechnung und sämtliche Unterlagen, die zum Nachweis der ordnungsgemäßen Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistung erforderlich sind.

Mängelansprüche

Auch unter dem Gesichtspunkt von Mängelansprüchen des Auftraggebers, sollte der Architekt alle Unterlagen, die eine **ordnungsgemäße Erfüllung seiner Leistungspflicht** belegen, bis zum **Ablauf der Gewährleistungsfrist** aufbewahren. In der Regel verjähren die Mängelansprüche des Auftraggebers gegen den Architekten gemäß § 634 a Abs. 1 BGB nach **fünf Jahren**, sofern es sich um Planungs- oder Überwachungsleistungen oder sonstige Leistungen an einem Bauwerk handelt. Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der Architektenleistung, wobei zu beachten ist, dass bei Beauftragung der **Leistungsphase 9** die Verjährung für die Gewährleistungspflichten des gesamten Architektenwerkes erst nach Abschluss der letzten Leistungsphase beginnt, d. h. längstens bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der



Bauleistungen (insgesamt also nach zehn Jahren). Diese Problematik kann durch eine Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 umgangen werden. Ein entsprechender Anspruch auf Teilabnahme sollte bei Beauftragung einer Vollarchitektur daher unbedingt in dem Architektenvertrag aufgenommen werden. Es ist zudem zu beachten, dass Schadenersatzansprüche aus der Verletzung von Nebenpflichten aus dem Architektenvertrag (z. B. Aufklärungs- und Hinweispflichten) innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis der den Anspruch begründenden Umstände und der Person des Schuldners verjähren. Bei arglistigem Verschweigen eines Mangels gilt die zur Verletzung von Nebenpflichten dargestellte Verjährungsregelung gleichermaßen, jedoch mit dem Zusatz, dass durch die Handhabung dieser Regelung eine Unterschreitung der allgemeinen Frist von fünf Jahren im Bau- und Planungsbereich nicht erfolgen darf.

Neben den Planungsunterlagen ist es ratsam, auch **Bedenkensanmeldungen**, Hinweise des Architekten im Rahmen seiner Informationspflichten sowie Schriftverkehr, Vermerke o. ä. über Absprachen zu den Leistungspflichten bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen zu archivieren.

■ **STEUERLICHE AUFBEWAHRUNGSPFLICHT**

§ 147 der Abgabenordnung normiert für wichtige Buchhaltungsunterlagen eine Aufbewahrungspflicht von **zehn Jahren** sowie für weniger wichtige Unterlagen von **sechs Jahren**. In die erste Kategorie fallen Bücher und Aufzeichnungen, Buchungsbelege, Inventare, Jahresabschlüsse, Lageberichte, die Eröffnungsbilanz sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstige Organisationsunterlagen. Die Sechsjahresfrist ist maßgeblich für empfangene Handels- oder Geschäftsbriefe, Wiedergaben der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe und sonstige Unterlagen, soweit sie für die Versteuerung von Bedeutung sind.

Die steuerliche Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres in dem die letzte Eintragung in das Buch gemacht, das Inventar, die Eröffnungsbilanz, der Jahresabschluss oder Lagebericht aufgestellt, der Handels- oder Geschäftsbrief empfangen oder abgesandt worden oder der Buchungsbeleg entstanden ist. Für die sonstigen Aufzeichnungen und Unterlagen ist ebenfalls das Entstehungsdatum maßgeblich.

Die vorgenannte Regelung in § 147 der Abgabenordnung korrespondiert im Wesentlichen mit den Aufbewahrungsfristen für Kaufleute aus § 257 des Handelsgesetzbuches. Auf Freiberufler findet diese Vorschrift jedoch in der Regel nur Anwendung, wenn sie sich in der Rechtsform einer GmbH organisiert haben.



■ HERAUSGABEANSPRÜCHE DES AUFTRAGGEBERS

Im Gegensatz zu den klaren Vorgaben aus dem Steuerrecht ist die Bewertung der Aufbewahrungspflichten von Unterlagen gegenüber dem Bauherrn äußerst problematisch. Grundsätzlich korrespondiert die Aufbewahrungspflicht mit der Verpflichtung des Architekten zur Herausgabe von Bauunterlagen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Unterlagen, die im Eigentum des Architekten und solchen die im Eigentum des Bauherrn stehen.

Im **Eigentum des Architekten** verbleiben insbesondere die Originalpläne, Bestandszeichnungen und statische Berechnungen, soweit sie der Architekt gefertigt hat sowie Schriftverkehr zwischen dem Architekten und dem Bauherrn und ein Exemplar des Architektenvertrages. Bezüglich dieser Unterlagen kann der Bauherr lediglich die **Herausgabe von Ausfertigungen, Pausen oder Fotokopien** verlangen. Diese Verpflichtung obliegt dem Architekten aus dem Architektenvertrag. Der Architekt hat im Gegenzug grundsätzlich einen Anspruch auf gesonderte Vergütung der Kosten für die Herstellung der Vervielfältigungen nach § 14 HOAI.

Der Anspruch des Bauherrn auf Herausgabe der o. g. Unterlagen in Form von Kopien oder Ausfertigungen verjährt innerhalb von **drei Jahren** ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis der Umstände, die den Anspruch begründen (d. h. der Bauherr muss zunächst einmal erfahren, dass noch Unterlagen existieren, die an ihn herauszugeben sind) und der Person des Herausgabepflichtigen.

Bauverträge und Leistungsverzeichnisse stehen hingegen im **Eigentum des Bauherrn**. Gleiches gilt für folgende Unterlagen: Vermessungs- und Katasterpläne, Baugenehmigungen, Lage- und Höhenpläne, Grundbuchauszüge sowie statische Berechnungen und Gutachten, soweit sie nicht vom Architekten gefertigt und in Vertretung des Auftraggebers angefordert wurden. Für diese Unterlagen besteht zugunsten des Bauherrn der eigentumsrechtliche Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB. Dieser eigentumsrechtliche Herausgabeanspruch verjährt erst nach **30 Jahren**.

Diese äußerst lange Aufbewahrungspflicht ist für jeden Architekten aus räumlichen und büroorganisatorischen Gründen sehr unbefriedigend. Zur Umgehung dieser Problematik können die nachfolgenden **Verfahrensweisen** dienen:

Der Architekt sollte nach Ablauf von zehn Jahren nach Beendigung des Vertrages – also nach Erbringung der letzten vertraglich geschuldeten Leistung - die Unterlagen, zu deren Herausgabe er verpflichtet ist, dem Auftraggeber zur Aushändigung anbieten. Fordert der Bauherr darauf die Übersendung der Unterlagen an, so sollte die Aushändigung gegen Empfangsbescheinigung erfolgen. Damit hat der Architekt seiner Verpflichtung genügt und die Angelegenheit ist für ihn erledigt. Gleiches gilt, wenn der Bauherr sich dahingehend äußert, er habe kein Interesse an den Unterlagen. In diesem Fall würde ein später geltend gemachter Herausgabeanspruch seitens des Auftraggebers gegen Treu und Glauben verstoßen, da er sich zu seiner früheren Aussage in Widerspruch begibt. Reagiert der Bauherr nicht, bietet sich eine schriftliche Wiederholung des Angebotes auf Aushändigung der Unterlagen aus Beweisgründen per Einschreiben mit

Rückschein an. Wird auch daraufhin eine Übersendung der Unterlagen nicht abgefordert, so entfällt zwar nicht die Aufbewahrungspflicht, gleichwohl reduziert sich der Haftungsmaßstab des Architekten im Falle eines Abhandenkommens auf die eigenübliche Sorgfalt.



Zahlreiche juristische Autoren vertreten die Ansicht, dass der Bauherr, der auf die o. g. Anbietung nicht reagiert, zumindest nach zehn Jahren seinen Herausgabeanspruch verwirkt habe. Sollte der Bauherr im Anschluss dennoch die Herausgabe verlangen, so würde dieses gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass zu dieser Auffassung keine Rechtsprechung besteht. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass im Streitfall ein Gericht dieser Auffassung nicht folgt und einen Herausgabeanspruch bejaht.

Um derartige Unsicherheiten zu vermeiden, sollte im Architektenvertrag eine ausdrückliche Regelung über die Aufbewahrungspflichten schriftlich aufgenommen werden. Hierzu bietet sich folgende **Formulierung** an:

„§ ... Aufbewahrungspflichten

Nach Beendigung der Leistung des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche kann der Bauherr verlangen, dass ihm die genehmigte Bauvorlage, Pausen der Originalzeichnungen und sonstige Unterlagen ausgehändigt werden. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als zehn Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren. Der Architekt ist verpflichtet, die Unterlagen vor deren Vernichtung dem Bauherrn anzubieten.“

Im Ergebnis sollte der Architekt das Thema der Herausgabe von Planungsunterlagen etc. nicht auf sich beruhen lassen, da er bei diesbezüglicher Untätigkeit vor die Problematik der dreißigjährigen Verjährungsfrist für den Herausgabeanspruch des Bauherrn gestellt würde.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 02/2010