



**Architektenkammer
Niedersachsen**

LEITSÄTZE ZUR ARCHITEKTENHAFTUNG



INHALTSÜBERSICHT

	Seite
GRUNDZÜGE DER ARCHITEKTENHAFTUNG	3
1. Planungsfehler	3
1.1 Grundlagenermittlung / Vorplanung	4
1.2 Baukosten	4
1.3 Genehmigungsplanung	6
1.4 Konstruktive Planungsanforderungen	8
2. Objektüberwachung	10
3. Einzelfälle	13
SCHLUSSBEMERKUNG	14



Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich mit dem Thema der Architektenhaftung. Es sollen hierzu zahlreiche Problemfelder anhand von Leitsätzen aus Entscheidungen der Rechtsprechung erläutert werden.

■ GRUNDZÜGE DER ARCHITEKTENHAFTUNG

Kaum ein Rechtsgebiet ist - leider - für Architekten von so existenzieller Bedeutung wie das Haftungsrecht.

Der Architektenvertrag stellt einen Werkvertrag im Sinne der §§ 631 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar. Auf Grundlage des Vertrages schuldet der Architekt seinem Auftraggeber einen bestimmten **Werkerfolg**. Dieser liegt in der Regel im „Entstehenlassen eines Bauwerkes“, nicht jedoch in der Herstellung des Bauwerkes selbst. Dabei hat der Architekt sein vertraglich geschuldetes Werk dem Auftraggeber **frei von Sach- und Rechtsmängeln** zu verschaffen.

Führt der Architekt seine Leistungen mangelhaft aus, so steht dem Bauherrn für nachbesserungsfähige Mängel ein Recht zur **Nacherfüllung** zu. Nachbesserungsfähig sind beim Architektenwerk üblicherweise nur Planungsfehler. Sobald sich der Mangel bereits im Bauwerk realisiert hat, entfällt die Möglichkeit zur Nachbesserung durch den Architekten. Der Bauherr kann in diesen Konstellationen bei einem schuldhaften Verhalten des Architekten daher ohne Aufforderung zur Mangelbeseitigung **Schadensersatzansprüche** an den Planer stellen.

Handelt es sich um einen nachbesserungsfähigen Mangel, muss der Bauherr den Architekten zunächst unter Fristsetzung zur Nacherfüllung auffordern. Kommt dieser dem berechtigten Verlangen nicht fristgerecht nach, so kann der Auftraggeber die Arbeiten durch einen Dritten vornehmen lassen und die anfallenden Kosten im Regressweg vom Architekten liquidieren. Eine Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Architekt die Nachbesserung bereits zuvor ausdrücklich abgelehnt hat. Mangelhafte Leistungen können zudem zum **Rücktritt** vom Vertrag sowie zur **Minderung** des Architektenhonorars führen.

Darüber hinaus sei noch erwähnt, dass das Architektenhonorar erst dann fällig wird, wenn der Architekt seine Leistungen vertragsgemäß erbracht hat, d. h. das Architektenwerk darf keine wesentlichen Mängel aufweisen (§ 8 Abs. 1 HOAI i.V.m. § 640 Abs. 1 BGB).

1. Planungsfehler

Neben Mängeln aus dem Bereich der Objektüberwachung bilden vor allem die Planungsfehler einen Schwerpunktbereich der Architektenhaftung. Dabei kommen insbesondere Fehler aus dem Bereich der Grundlagenermittlung, der Genehmigungsplanung, der konstruktiven Anforderungen sowie der Kostenkalkulation in Frage.

1.1 Grundlagenermittlung / Vorplanung

Zunächst einmal hat der Architekt die grundsätzliche Aufgabenstellung zu klären, den Bauherrn zum gesamten Leistungsbedarf zu beraten und im Anschluss diese Grundlagen in Form eines Planungskonzeptes aufzuarbeiten.



BGH, Urteil vom 08.01.1998 – VII ZR 147/97; Baurecht 1998, 356

„Es ist Aufgabe des Architekten, die Bauwünsche des Auftraggebers zu ermitteln und dementsprechend zu planen.

Wünscht der Auftraggeber eine andere Art der Gestaltung (hier: Zugang zum Aufzug über das Haupttreppenhaus statt über das Nebentreppenhaus), ist der Architekt verpflichtet, den Auftraggeber über die technischen Möglichkeiten aufzuklären, mit denen dessen Zielvorstellungen verwirklicht werden können. Im Rahmen eines bestehenden Architektenvertrages ist es nicht erforderlich, den Architekten damit gesondert zu beauftragen.“

OLG Köln, Urteil vom 16.06.1993 – 11 U 73/93

„Weiß der Architekt, dass der Bauherr eine steuerliche Vergünstigung in Anspruch nehmen will, die nur bei Einhaltung einer bestimmten Wohnflächenhöchstgrenze gewährt wird, dann muss er in seiner Planung und Bauausführung dafür sorgen und darauf achten, dass diese Höchstgrenze nicht überschritten wird.“

Bereits aus diesen Entscheidungen wird deutlich, dass der Architekt die Bauherrenwünsche gewissenhaft zu ermitteln hat. Eine unzureichende Grundlagenermittlung führt häufig dazu, dass der Architekt an den Wünschen des Bauherrn vorbeiplant, weshalb es zu zeitaufwändigen Nachbesserungen kommt. Der Architekt ist daher gut beraten, die Eckdaten des Projektes sauber abzustecken. Des Weiteren ist bei Architekten vielfach die Neigung festzustellen, entgegen den Bauherrenwünschen eigene Ideen in die Planung einzubringen. Der Planer muss sich im Klaren darüber sein, dass er hiermit häufig nicht nur den Ärger des Bauherrn provoziert, sondern seine Planung entgegen den Vorgaben des Bauherrn schlicht und ergreifend mangelhaft ist.

1.2 Baukosten

Ein sehr heikles Kapitel der Architektenhaftung liegt im Bereich der Baukostenkalkulation. Hierzu hat das OLG Dresden grundlegend formuliert:

OLG Dresden, Urteil vom 12.05.1999 – 11 U 2765/97

*„Der Architekt verstößt gegen seine **Pflichten zur kostengünstigen Planung**, wenn er eine offensichtlich unwirtschaftliche Lösung plant.“*

Ähnlich urteilt das OLG Düsseldorf:

OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.02.1997 – 5 U 65/96

„Ein Architekt, der mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung beauftragt ist (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 und 2 HOAI), hat die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abzuklären und mit dem Bauherrn abzustimmen. Unterlässt er dies und würde ein Bauwerk entsprechend seiner Vorplanung wegen der hohen Kosten für den Bauherrn unrentabel, so steht ihm kein Honoraranspruch zu.“



Wie die Entscheidungen zeigen, hat der Architekt nicht nur einen seitens des Bauherrn vorgegebenen Kostenrahmen zu berücksichtigen, er hat bei fehlenden Angaben vielmehr von sich aus die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzusprechen und mit dem Bauherrn abzuklären. Die Überschreitung eines vorgegebenen Kostenrahmens stellt entsprechend einen Planungsmangel dar.

OLG Köln, Urteil vom 04.09.2001 – 3 U 166/2000

*„1. Die Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens stellt eine **Hauptleistungspflicht** des Architekten dar. Seine Haftung wegen Bausummenüberschreitung bemisst sich daher nach §§ 633 ff. BGB.*

2. Der Bauherr kann Schadensersatz regelmäßig erst verlangen, wenn er gemäß § 634 Abs. 1 BGB zur Nachbesserung unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung (Anmerkung: Eine Ablehnungsandrohung ist nach der Rechtslage seit dem 01.01.2002 nicht mehr erforderlich) aufgefordert hat; denn dem Architekten muss Gelegenheit gegeben werden, durch neue planerische Bemühungen die Baukosten auf den vorgegebenen Betrag zu „senken“.“

BGH, Urteil vom 23.01.1997 – VII ZR 171/95

„a) Ein Schadensersatzanspruch des Bauherrn wegen Überschreitung eines bestimmten Kostenrahmens durch den Architekten (Bausummenüberschreitung) setzt voraus, dass die Vertragspartner den Kostenrahmen vereinbart haben.

Ist ein Kostenrahmen vereinbart worden, so bedeutet dessen Überschreitung nur dann und nur insoweit keine Schlechterfüllung, als sich im Vertrag Anhaltspunkte dafür finden, dass der Architekt einen gewissen Spielraum (Toleranz) haben soll.

*b) Für die ein Bauvorhaben begleitenden Kostenermittlungen des Architekten kann dieser gewisse Toleranzen insoweit in Anspruch nehmen, als die in den Ermittlungen enthaltenen Prognosen von **unvermeidbaren** Unsicherheiten und Unwägbarkeiten abhängen.*

Ein Schadensersatzanspruch des Bauherrn wegen fehlerhafter Kostenermittlung oder sonst falscher Beratung des Architekten zur Kostenentwicklung setzt voraus, dass der Bauherr die Ursächlichkeit der Vertragsverletzung für den Schaden nachweist.“

Die vorstehende Entscheidung verdeutlicht ebenfalls, dass der Architekt seine Kostenermittlungen nach dem jeweiligen Sachstand richtig durchzuführen hat. Toleranzen stehen ihm jedoch für unvorhersehbare Kostenentwicklungen zu. Der BGH führt zu den Kostenermittlungen weiter aus:

BGH, Urteil vom 07.11.1996 – VII ZR 23/95

„Bei Kostenermittlungen durch den Architekten werden Toleranzen jedenfalls nicht für grobe Fehler wie vergessene Mehrwertsteuer und gänzlich unrealistische Kubikmeterpreise zugestanden.“



1.3 Genehmigungsplanung

Der Architekt schuldet im Rahmen seines Architektenvertrages in der Regel eine **dauerhaft genehmigungsfähige Planung**. Lediglich bei einer umfassenden Aufklärung über eventuelle Probleme der Genehmigungsfähigkeit und dem Hinweis auf die Möglichkeit der Bauvoranfrage kann sich der Architekt seinen Honoraranspruch erhalten, wenn es nicht zur Baugenehmigung kommt.

LG Göttingen, Urteil vom 22.07.1995; Baurecht 1996, 139

„Bei auf mangelhafter Planung beruhender fehlender Genehmigungsfähigkeit der Architektenleistung steht dem Architekten ein Vergütungsanspruch nicht zu.“

OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.12.1995 – 21 U 53/95

„1. Der Architekt schuldet eine genehmigungsfähige Bauplanung, die auch den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen muss. Wird die Baugenehmigung nicht erteilt, wird der Erfolg also nicht erreicht, steht dem Auftraggeber grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch zu.

2. Dies ist nicht der Fall, wenn der Auftrag nur den Versuch zur Erlangung einer Genehmigung beinhaltet und der Architekt den Bauherrn über die Risiken und die Möglichkeiten einer kostensparenden Bauvoranfrage umfassend aufgeklärt hat.

3. Der Schaden des Bauherrn bei verweigerter Baugenehmigung liegt in der Differenz zwischen dem Honoraranspruch des Architekten für die Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 – 4 des § 15 Abs. 2 HOAI) und dem Honoraranspruch für die bloße Bauvoranfrage, der sich in der Regel auf die Leistungsphasen 1 und 2 des § 15 Abs. 2 HOAI beläuft.“

OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.07.2000 – 21 U 162/99

„1. Ein Architekt ist verpflichtet, den Bauherrn über das Risiko aufzuklären, das mit der Einreichung eines Baugesuchs vor Klärung bestehender bauplanungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Zweifelsfragen verbunden ist.

2. Dann, wenn der Bauherr trotz umfassender Aufklärung über die Risiken der Genehmigungsfähigkeit und den Hinweis auf die Möglichkeit einer bloßen Bauvoranfrage ausdrücklich den Auftrag zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung im Sinne von § 15 Leistungsphasen 3 und 4 HOAI erteilt, behält der Architekt seinen diesbezüglichen Honoraranspruch. Verletzt der Architekt seine Verpflichtung zur umfassenden Aufklärung des Bauherrn, so ist dieser nach § 635 BGB schadensersatzpflichtig.“

Über welche Einzelkenntnisse der Architekt in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht verfügen muss, zeigt sich an folgenden Entscheidungen:



OLG München, Urteil vom 02.07.1990 – 28 U 6783/89; Baurecht 1992, 534

„1. Die Genehmigungsplanung eines damit beauftragten Architekten muss neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik auch den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen. Der Architekt muss daher diejenigen Rechtsvorschriften und die hierauf beruhende Behördenpraxis kennen, die für eine Baugenehmigung maßgeblich sind.

2. Die baurechtlich grundlegende Problematik, ob ein Gebäude als ein- oder zweigeschossig einzustufen ist, muss jedem Architekten vertraut sein.“

KG Berlin, Urteil vom 27.08.1999 – 7 U 4227/98

„Der Bauherr kann von dem planenden Architekten erwarten, dass er die maßgeblichen Vorschriften des Bauplanungsrechts kennt und in der Lage ist, diese auf eindeutige Fallgestaltungen anzuwenden. Es ist zumindest zweifelhaft, ob der Architekt bereits dann objektiv pflichtwidrig handelt, wenn es gerade im Bereich der §§ 34 und 35 BauGB zu Beurteilungsfehlern kommt. Ob der Architekt dabei schuldhaft gehandelt hat, kann nur anhand einer umfassenden Wertung der gesamten Umstände des Einzelfalls festgestellt werden.“

BGH, Urteil vom 08.02.2001 – VII ZR 152/2000

„Ein Architekt kann auch dann für fehlerhafte Höheneintragungen in einem Lageplan haftbar gemacht werden, wenn er die Genehmigungsplanung nur übernommen hat, weil der ihn beauftragende Generalunternehmer einen vorlageberechtigten Architekten benötigte und die Ermittlung der Höhen an sich Sache des Generalunternehmers war.“

Zur **Dauerhaftigkeit** der Baugenehmigung führt die Rechtsprechung aus:

BGH, Urteil vom 25.02.1999 – VII ZR 190/97

„Hat ein Architekt eine genehmigungsfähige Planung übernommen, so hat er seine vertraglich zugesagte Leistung nicht erbracht, wenn die angestrebte Baugenehmigung zunächst zwar erteilt, jedoch später von Dritten erfolgreich angefochten worden ist.“

OLG Hamm, Urteil vom 26.11.1999 – 25 U 56/99

„Der planende Architekt ist dem Bauherrn zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet, wenn die Planung des Bauvorhabens zwar vom Bauordnungsamt genehmigt worden ist, dann aber nach Baubeginn aufgrund eines Nachbarwiderspruchs ein Baustopp verhängt und eine geänderte Nachtragsbaugenehmigung und entsprechende Umbauarbeiten erforderlich wurden, weil bei der ursprünglichen Planung die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 7 BauO NW (1994) nicht eingehalten worden waren.“



Die **Konsequenzen** einer mangelnden Genehmigungsfähigkeit stellen sich wie folgt dar:

OLG Stuttgart, Urteil vom 28.02.1996 – 1 U 91/95

„1. Der Bauherr kann den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen, wenn sich der Architekt weigert, eine genehmigungsfähige Planung zu erstellen.

2. Der Architekt ist zur Zurückbehaltung seiner Leistung nicht berechtigt; das Architektenhonorar wird erst mit Vorlage einer genehmigungsfähigen und damit abnahmefähigen Planung fällig.

3. Ist die vom Architekten erbrachte Planung für den Bauherrn völlig unbrauchbar, schuldet dieser kein Honorar.“

BGH, Urteil vom 21.12.2000 – VII ZR 488/99

„Der Architekt bleibt auch nach einer Kündigung grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, Mängel seiner bis zur Kündigung erbrachten Planung nachzubessern.“

1.4 Konstruktive Planungsanforderungen

In konstruktiver Hinsicht ist in der Rechtsprechung ein Schwergewicht bei der mangelnden Berücksichtigung der **Baugrundverhältnisse** durch den Architekten festzustellen. Vor allem die Grundwasserverhältnisse, die bereits Gegenstand zahlreicher Entscheidungen waren, spielen insoweit eine besondere Rolle.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.03.2000; Baurecht 2000, 1358

„1. Der Architekt ist bei der ihm übertragenen Planung eines Bauvorhabens grundsätzlich verpflichtet, sich Klarheit über die Grundwasserverhältnisse zu schaffen, wenn insoweit aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit Problemen zu rechnen ist; denn er hat seine Planung nach dem höchsten aufgrund langjähriger Beobachtung bekannten Grundwasserstand auszurichten, mag dieser auch seit Jahren nicht mehr erreicht worden sein.

....

3. Einem Auftraggeber von dritter Seite erteilter warnender Hinweis auf das Grundwasser entbindet den Architekten nicht von seiner Pflicht, umfassend und richtig über das Grundwasserrisiko aufzuklären.“

OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.03.1990 – 22 U 203/89; Baurecht 1992, 536

„1. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse gehört bei der Gebäudeplanung in Gebieten mit relativ hohem Grundwasserstand zu den zentralen Aufgaben eines planenden Architekten.



2. Wenn dem Architekt die Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1 des § 15 Abs. 2 HOAI) nicht übertragen ist, hat er die vom Bauherrn beizubringenden Unterlagen über die Grundwasserverhältnisse unter Prüfung ihrer Vollständigkeit und grundsätzlichen Brauchbarkeit in seine Entwurfsplanung einzubeziehen.

3. Ein ordnungsgemäß planender Architekt hat auf den höchsten bekannten Grundwasserstand abzustellen, mag dieser auch seit Jahren nicht mehr erreicht worden sein.

4. Für die in der Nichtberücksichtigung des bekannten Grundwasserhöchststandes liegende objektive Fehlplanung haftet der Architekt nur dann nicht, wenn er den Bauherrn über das Risiko der Grundwassergefährdung und die in Betracht kommenden Schäden umfassend aufgeklärt hat.“

OLG Hamm, Urteil vom 08.06.2000 – 24 U 127/99; Baurecht 2001, 828

„Bei der Planung einer wasserdichten weißen Wanne hat die Architekt die Kellerfensteröffnungen so anzuordnen, dass diese nach der DIN 18195 mindestens 30 cm über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand liegen; dazu muss er diesen Grundwasserstand ermitteln oder die Einholung eines Bodengutachtens veranlassen.“

Zum Thema des Baugrundes und seinen Auswirkungen auf die Planung sei noch auf folgende Entscheidung hingewiesen:

BGH, Urteil vom 08.07.1993 – VII ZR 176/91

„Die Planung des Architekten muss eine ausreichende Hangsicherung bei einem Neubauvorhaben gewährleisten. Tritt dies nicht ein, haftet er für die gesamten Kosten der Behebung von Mängeln der Leistung. Abgezogen werden nur die „Sowiesokosten“.“

Die obigen Beispiele verdeutlichen die Strenge der Anforderungen, welche die Rechtsprechung dem Architekten im Bereich der Ermittlung der Baugrundverhältnisse auferlegt. Vor dem Hintergrund, dass Schäden aus Fehlern in diesem Bereich vielfach geeignet sind, die Obergrenzen der Berufshaftpflichtversicherung zu überschreiten, kann jedem Architekten nur dringend angeraten werden, dieser Thematik erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

2. Objektüberwachung

Neben den Planungsmängeln bilden Fehler im Rahmen der Objektüberwachung einen zweiten Schwerpunkt im Haftungsrecht des Architekten. Die Bauüberwachung stellt eine der zentralen Aufgaben des Architekten dar. Der herausragenden Bedeutung dieser Leistungsphase trägt auch die HOAI Rechnung, indem sie die Erbringung dieser Leistungsphase mit fast einem Drittel (31 %) der Gesamtvergütung bewertet. Entsprechend streng formuliert allerdings die Rechtsprechung die Anforderungen an den bauleitenden Architekten, wie die nachfolgenden Entscheidungen zeigen. Allgemein führt der BGH hierzu aus:



BGH, Urteil vom 10.02.1994 – VII ZR 20/93; NRW 1994, 1275

„Der mit der Objektüberwachung betraute Architekt ist zu erhöhter Aufmerksamkeit verpflichtet, wenn sich im Verlauf der Bauausführung Anhaltspunkte für Mängel ergeben.“

Bei der Durchführung der Objektüberwachung darf der bauleitende Architekt zudem nicht ungeprüft Planungsleistungen Dritter übernehmen.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.12.1997 – 22 U 68/97

„a) Der mit den Architektenleistungen der Leistungsphasen 7 – 9 des § 15 HOAI beauftragte Architekt hat die ihm zur Verfügung gestellte Ausführungsplanung eines anderen Architekten darauf zu überprüfen, ob sie mängelfrei ist.

b) Der bauleitende Architekt kann dem Bauherrn nicht Planungsfehler des planenden Architekten gemäß §§ 254, 278 BGB entgegenhalten, weil dieser nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn ist.“

OLG Köln, Urteil vom 13.08.1993 – 13 U 52/93

„Auch das grundsätzlich berechtigte Vertrauen in die Kompetenz des Spezialisten enthebt den bauleitenden Architekten nicht der Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Kontrolle im Rahmen seiner Bauüberwachung. Soweit Pläne Dritter zur Ausführung gelangen, darf er diese nicht kritiklos übernehmen, soweit ihm Kritik möglich und zumutbar ist.“

Wie sehr der Architekt in sämtliche Verantwortungsbereiche der Baustelle eingebunden ist, zeigt auch die nachfolgende Entscheidung des OLG Stuttgart:

OLG Stuttgart, Urteil vom 12.03.1999 – 2 U 74/98; Baurecht 2000, 748

„1. Dem in Folge eines nicht vorschriftsgemäßen Gerüstes abgestürzten Bauarbeiter haftet neben dem Gerüstbauer auch dessen Bautechniker, der vor Ort die Errichtung des Gerüstes weitgehend in eigener Verantwortung geleitet hat.

2. Der mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte Architekt ist verkehrssicherungspflichtig, wenn er Gefahrenquellen erkannt hat oder bei Beachtung der gebotenen Sorgfalt hätte erkennen können.“

Zwar ist der Architekt, dem die Bauleitung übertragen ist, grundsätzlich nicht neben dem Gerüstbauer verkehrssicherungspflichtig, jedoch muss er eingreifen, soweit Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Gerüstbauer nicht genügend sachkundig oder zuverlässig ist. Allgemein lässt sich mithin sagen, dass der Architekt mit in die Haftung gerät, soweit er **Gefahrenquellen erkennt oder bei Beachtung der gebotenen Sorgfalt hätte erkennen können**. Demgegenüber scheidet eine Haftung des Architekten aus, wenn ein Sonderfachmann eingeschaltet wurde, der Arbeiten ausführt, die nicht zum Wissensbereich eines Architekten gehören.



OLG Köln, Urteil vom 16.03.1994 – 27 U 3/94

„Der Architekt haftet dem Bauherrn für Schäden an der Fußbodenheizung nicht, wenn dieser hierfür einen Sonderfachmann beauftragt hat und die konkrete spezifische Frage nicht zum Wissensbereich eines Architekten gehört.“

Greift der Auftraggeber selbst in das Bauvorhaben ein, so entfällt dadurch prinzipiell nicht die Haftung des bauleitenden Architekten.

OLG Hamm, Urteil vom 23.09.1994 – 12 U 117/93; Baurecht 1995, 269

„1. Die Haftung des Architekten entfällt nicht von vornherein deshalb, weil der Auftraggeber (Anmerkung: ein Bauträger) eigenmächtig von der Planvorgabe abweicht.

2. Hätte der Architekt die Planabweichung im Rahmen seiner Bauüberwachung entdecken müssen, so haftet er grundsätzlich auf Schadensersatz. Der Bauträger hat sich jedoch ein Mitverschulden anrechnen zu lassen (hier: 75 %).“

BGH, Urteil vom 09.11.2000 – VII ZR 362/99

„Die Sorgfaltspflichten des mit der Bauaufsicht beauftragten Architekten sind nicht deshalb gemindert, weil die ausgeschriebenen Arbeiten vom Bauherrn selbst vergeben werden.“

Bestimmte Bereiche des Baugeschehens sind besonders fehleranfällig. Hier hat der Architekt die **Pflicht zur gesteigerten Aufmerksamkeit**.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.12.1993 – 5 U 112/93

„Der Architekt schuldet dem Auftraggeber bei fehlerträchtigen Bauarbeiten (hier: Abdichtung gegen Grund- und Schichtenwasser) eine besonders gründliche Überwachung der Arbeiten.“

Im Folgenden seien noch einige Beispiele für die Pflichten des bauleitenden Architekten aus der Rechtsprechung genannt:

OLG München, Urteil vom 14.07.1993 – 27 U 629/92

„Es gehört zu den Pflichten des bauleitenden Architekten, die Funktionsfähigkeit einer Drainage zu überprüfen, bevor die Arbeitsgräben wieder verfüllt werden.“

OLG Köln, Urteil vom 13.08.1993 – 11 U 52/92

„Zur gewissenhaften Erfüllung der Bauaufsicht kann die Überwachung/Überprüfung der Anlage einer Dehnungsfuge im Dachsichtpaket, die ordnungsgemäße Verklebung der Rollbahn und die Wärmedämmung des Wandbalkens gehören.“



BGH, Urteil vom 06.07.2002 – VII ZR 82/98

„Ein die Bauaufsicht führender Architekt hat bei dem Bau eines Wintergartens die Traufe des Glasdachs, die ein besonders schadensträchtiges Detail darstellt, schon während der Bauausführung daraufhin zu überprüfen, ob sie einen ausreichenden Schutz gegen eindringendes Wasser bietet.“

KG Berlin, Urteil vom 11.11.1999 – 4 U 5624/98; Baurecht 2000, 1362

„Zu den besonders wichtigen Arbeiten, deren Überwachung durch den bauleitenden Architekten besondere Anforderungen stellt, gehören bei einem Dachausbau auch die Einbringung der Wärmedämmung im Rahmen von Trockenbauarbeiten, da eine mangelhafte Wärmedämmung schwerwiegende Folgen haben kann.“

Stellt der Architekt im Rahmen seiner Bauleitung Fehler der Bauunternehmer fest, so hat er seinem Bauherrn hierüber **unverzüglich** Mitteilung zu machen.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.1992 – 23 U 223/91; Baurecht 1993, 241

„Ein Architekt ist zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er es unterlässt, seinen Bauherrn über die von der Planung abweichende Bauausführung vom Bauunternehmer zu unterrichten und diesem damit die Möglichkeit nimmt, den Unternehmer zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung bzw. einen anderen Fachunternehmer mit der weiteren Leistung zu beauftragen.“

Beruhet ein Mangel gleichzeitig auf einem Fehler des Architekten, so hat dieser dem Bauherrn über diesen Umstand ebenfalls zu unterrichten.

OLG München, Urteil vom 22.03.2000 – 27 U 602/99

*„Beanstandet der Bauherr Mängel, ist der Architekt verpflichtet, die Ursachen und Behebungsmöglichkeiten dieser Mängel umfassend zu untersuchen und den Bauherrn über das Ergebnis zu unterrichten. Das umfasst auch die **Aufklärung über eigene Fehler** des Architekten. Eine Verletzung dieser Verpflichtung macht den Architekten gegenüber dem Bauherrn schadensersatzpflichtig.“*

Vor Abnahme seiner Überwachungsleistung ist der Architekt im Streitfall zudem für ordnungsgemäße Erfüllung seiner Pflichten **beweispflichtig**.

OLG München, Urteil vom 14.07.1993 – 27 U 629/92

„Der Architekt hat analog § 282 BGB die Beweislast für die Erfüllung der von ihm geschuldeten Überwachungsleistungen.“



3. Einzelfälle

Abschließend soll noch auf drei Entscheidungen zum Haftungsrecht des Architekten aufmerksam gemacht werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Architekt nicht nur im Rahmen seines Vertrages für Fehler haftet. Wird er im Rahmen einer **Gefälligkeit** tätig, so kann auch hieraus eine Haftung resultieren.

BGH, Urteil vom 11.01.1996 – VII ZR 85/95

„Führt ein bauleitender Architekt Arbeiten aus, die er nach dem Vertrag nicht schuldet, und begeht er dabei Fehler bzw. verursacht er Schäden, muss er hierfür einstehen.“

Im Bereich öffentlicher **Fördermittel** können dem Architekten ebenfalls Beratungspflichten obliegen.

BGH, Urteil vom 29.02.1996 – VII ZR 90/94

„1. Mit der Zusage, sich um öffentliche Fördermittel zu bemühen, übernimmt der Architekt aus der maßgeblichen Sicht des Bauherrn eine entsprechende vertragliche Nebenpflicht zum Architektenvertrag.“

2. Der Architekt, der entgegen der übernommenen Verpflichtung öffentliche Fördermittel zu spät beantragt, macht sich gegenüber dem Bauherrn schadensersatzpflichtig.“

Die dritte Entscheidung beschäftigt sich mit dem Thema der **Anzeigepflicht an den Berufshaftpflichtversicherer**:

OLG Hamm, Urteil vom 12.04.2000 – 20 U 103/99

„1. Versicherungsbedingungen, die vorschreiben, dass Schadensanzeigen schriftlich an den Versicherer (nicht an den Agenten) gerichtet werden müssen, sind nicht zu beanstanden.“

2. Zeigt der Versicherungsnehmer dem Agenten mündlich einen Versicherungsfall an, ist der Agent verpflichtet, auf diese Bestimmungen hinzuweisen. Unterlässt er dies, entfällt in der Regel Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit bei einer Obliegenheitsverletzung.“

3. Die rechtzeitige mündliche Anzeige ist vom Versicherungsnehmer zu beweisen.“



■ **SCHLUSSBEMERKUNG**

Die vorstehenden Urteile zeigen, dass die Rechtsprechung den Architekten weitgehende Pflichten bei der Erbringung ihrer Leistungen auferlegt. Gleichzeitig verdeutlichen die Entscheidungen, welche herausragende Stellung und insbesondere auch Vertrauensposition der Architekt bei der Durchführung eines Bauvorhabens innehat. Er sollte sich jederzeit dieser Pflichten bewusst sein und die obigen Ausführungen als Orientierungshilfe zur Vermeidung häufig auftretender Haftungsfallen begreifen.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 12/2002