



# Die Haftung des Architekten



## Mängelhaftung gemäß Werkvertragsrecht des BGB

- Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635)
- Selbstbeseitigungsrecht des AG auf Kosten des Architekten (§§ 634 Nr. 2, 637)
- Minderung der Vergütung (§§ 634 Nr. 3, 638)
- Rücktritt vom Vertrag (§§ 634 Nr. 3, 636)
- Schadensersatz (§§ 634 Nr. 4, 6 106. 30,2 180,281 BGB)



Alle Mängelansprüche des AG setzen grundsätzlich voraus, dass eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt wurde und diese Frist erfolglos verstrichen ist.

Der Schadensersatzanspruch setzt darüber hinaus ein Verschulden des Architekten voraus.

Eine Fristsetzung ist dann entbehrlich, wenn sich ein Mangel des Architektenwerks bereits im Bauwerk realisiert hat.



Wenn sich der Mangel bereits im Bauwerk realisiert hat, kommt eine Nacherfüllung durch den Architekten nicht mehr in Betracht!

In diesem Fall:

**Minderung, Rücktritt, Schadensersatz**



## Der Anspruch auf Nacherfüllung (§§ 634 Nr. 1, 635 BGB)

- besteht unabhängig vom Verschulden des AN
- ist der primäre Anspruch des AG bei mangelhafter Leistung
- dem Nacherfüllungsanspruch des AG entspricht auch ein Nacherfüllungsrecht des AN

**Kein Nacherfüllungsrecht des Architekten bei Bauüberwachungsfehler!**



## Der Anspruch auf den Ausgleich von Selbstvornahmekosten (§§ 634 Nr. 2, 637 BGB)

- setzt Fristsetzung voraus
- Frist muss fruchtlos abgelaufen sein

**Eine einzige (angemessene) Fristsetzung reicht aus!**



## Rechtsfolgen des bestehenden Selbstvornahmerechts

- AG kann die Mängel selbst beseitigen lassen
- AN muss die Kosten tragen
- Mangel darf sich noch nicht im Bauwerk verkörpert haben



## Das Rücktrittsrecht nach §§ 634 Ziffer 3, 636 BGB

Voraussetzung auch hier:

Erfolglose Fristsetzung zur Nacherfüllung

Folgen:

Die beiderseits erbrachten und ausgetauschten Leistungen sind zurück zu gewähren.





## Die Minderung (§ 634 Ziffer 3, 638 BGB)

### Voraussetzung:

Erfolglose Fristsetzung zur Nacherfüllung

### Folge:

Herabsetzung der Vergütung um einen der Wertminderung durch den Mangel entsprechenden Betrag



## Der Schadensersatzanspruch (§§ 634 Nr. 1, 636 BGB)

Setzt eine schuldhafte (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) Verursachung des Mangels durch den AN voraus



## Haftung des Architekten für Planungsmängel

Architekt schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige  
Planung

In technischer Hinsicht muss der Architekt den "sichersten  
Weg" gehen



## Die vielfältigen Planungspflichten des Architekten

- Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- Beachtung der anerkannten Regeln der Technik, Hersteller-vorschriften und DIN-Normen
- Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse
- Brauchbarkeit des ausgeschriebenen Materials
- Berücksichtigung besonderer örtlicher Verhältnisse
- Beachtung des sommerlichen Wärmeschutzes
- Vorsicht bei Zusammentreffen unterschiedlicher Baumaterialien
- Das Bauwerk muss dauerhaft funktionsfähig sein



## Koordinationsfehler

Dem Architekten obliegt die Koordination der Handwerker und Fachingenieure

- Beratung bei der Auswahl der Fachingenieure
- Information der Fachingenieure
- Koordination der Handwerker
- Koordination der Fachingenieure



## Bauüberwachungsmängel

Architekt hat dafür zu sorgen, dass der Bau plangerecht und frei von Mängeln errichtet wird!

### Grenzen der Überwachungspflicht:

Wo Spezialkenntnisse erforderlich sind, die der Architekt nicht zu haben braucht



## Zur umfassenden Überwachungspflicht des Architekten

- keine Verpflichtung, ständig auf der Baustelle zu sein, aber:
  - häufige Kontrollen
  - erhöhte Wahrnehmungspflicht bei kritischen Arbeiten (mit hohem Mängelrisiko)



## Kritische Arbeiten mit Verpflichtung zu erhöhter Aufmerksamkeit (Beispiele) :

- Betonierarbeiten,
- Abdichtungs- und Isolierarbeiten,
- Arbeiten an der Wärmedämmung,
- Arbeiten am Brandschutz,
- Unterfangungsarbeiten
- Arbeiten am Trittschallschutz
- Estricharbeiten
- Drainagearbeiten
- Arbeiten an Flachdächern





## Arbeiten mit "Signalwirkung" mit Verpflichtung zu erhöhter Aufmerksamkeit (Beispiele):

- wenn Pläne nicht selbst erstellt, vielmehr (nur) Objektüberwachung geschuldet
- bei Arbeiten, die durch den Baufortschritt verdeckt werden
- bei Umbauarbeiten
- wenn Handwerker schlecht arbeiten
- bei Nachbesserungsarbeiten
- wenn Personal unqualifiziert



## "normale" Überwachungsleistung

- bei einfachen, gängigen Arbeiten
- wenn Handwerker zuverlässig



## Allgemein gilt:

- je gefahrträchtiger die Arbeiten
- je schwieriger die Arbeiten
- je schlechter das eingesetzte Personal

**desto intensiver muss die Bauüberwachung sein**



## Haftung im wirtschaftlichen Leistungsbereich

### Haftung bei Bausummenüberschreitung:

- wenn Kostenlimit vereinbart
- wenn Kostenobergrenze vorgegeben
- wenn Kosten der Rahmen überschritten



## Häufig ist der Schaden schwer zu berechnen:

Kein Schaden, wenn den erhöhten Kosten auch eine erhöhter Wert gegenübersteht!



## Bausummengarantie ist unbedingt zu vermeiden!

- verschuldensunabhängige Garantiehafung!
- kein Versicherungsschutz!



## Haftung für Verletzung von Beratungspflichten

- "Beraten zum gesamten Leistungsbedarf"
- Beratung über die Zuziehung von Sonderfachleuten
- Beratungspflicht bei ungewisser Genehmigungslage
- Keine "vorpreschende" Planung
- Rat zur Beweissicherung
- Beratung gegen sich selbst
- Beratungspflichten aufgrund Sachwalterstellung



## Haftung bei Verletzung von Dokumentationspflichten

- Kostenfortschreibung
- Führen des Bautagebuchs
- Aufmaß
- Mitwirkung bei der Abnahme
- Auflistung der Gewährleistungsfristen





# Haftung für fehlerhafte Rechnungsprüfung

Rechnungsprüfung muss:

- rechtzeitig
- richtig sein



## Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre

### Beginn:

Abnahme der Architektenleistungen

**Abnahme setzt Vollendung voraus!**

(Vorsicht bei Leistungsphase 9)



## Die Gesamtschuldnerhaftung

### Beispiel:

- Unternehmer arbeitet mangelhaft
- Bauleiter erbringt Objektüberwachung mangelhaft

### Konsequenz:

- Beide sind verantwortlich und haften gesamtschuldnerisch (in voller Höhe) für den Schaden
- Gesamtschuldnerausgleich (je nach Verantwortung im Innenverhältnis)