

# Grundlagen der Architektenhaftung

[Seminar]  
[Ort, Datum]

Rechtsanwalt Markus Cosler

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Lehrbeauftragter an der FH Hannover

# Einleitung

- § 633 BGB: Der Architekt hat sein Werk so zu erbringen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit aufheben oder mindern
- Haftung des Architekten unterliegt den Regelungen des BGB-Werkvertragsrechts, insb. §§ 633 bis 635 BGB
- Bei fehlerhafter Leistung: Zunächst **Nachbesserung**, dann **Wandelung** oder **Minderung**, ferner **Schadensersatz**

# Gewährleistungsansprüche

- Kein Wahlrecht des AG zwischen den einzelnen Gewährleistungsansprüchen (Hintergrund: AN erbringt speziell auf den AG zugeschnittene Leistungen)
- Zunächst daher **Nachbesserungsanspruch**, § 633 Abs. 2 BGB
- Nachbesserung bis zu dem Zeitpunkt, zu dem auf der Grundlage der Pläne noch nicht gebaut wurde
- Danach: Nachbesserung nicht mehr möglich

# Gewährleistungsansprüche

- Dann: Wandelung oder Minderung
- **Wandelung** = Rückgängigmachung des Vertrages
- In der Praxis: Nur im Planungsstadium empfehlenswert
- **Minderung** = Herabsetzung der Vergütung; der Architekt erhält also ein geringeres Honorar, als bei mangelfreier Erfüllung seiner Leistungen
- Ist das Werk des Architekten für den AG völlig unbrauchbar, kann der Honoraranspruch des Architekten bis auf Null gemindert sein

# Gewährleistungsansprüche

- Wichtigste Gewährleistungsanspruch: **Schadensersatz**, da in der Regel die Mängelbeseitigung dem Architekten nicht mehr möglich ist
- BGB kennt zwei Grundlagen:

## Schadensersatz wegen Nichterfüllung nach § 635 BGB

- Nur für solche Schäden, die dem Werk eng und unmittelbar anhaften
- Bsp.: Rückerstattung des bezahlten Architektenhonorars, Kosten eines Privatgutachtens

## Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung

- Für Schäden, die als Folge aus den mangelhaften Leistungen des Architekten resultieren
- Wasserschäden aufgrund fehlerhafte Planung der Grundstücksentwässerung

# Arten der Mängel

- Häufigsten Fehlerquellen des Architekten bei Vollarchitektur entsprechend den Leistungsphasen 1-9 der HOAI:
  - Fehler im **technischen Leistungsbereich** (Planung) und
  - Fehler bei der **Koordinierung** bzw. **Bauüberwachung**

# Fehlerhafte Planungsleistungen

- Wenn die vom Architekten entworfenen **Pläne nicht genehmigungsfähig** sind
- Beispiel: Die Planung widerspricht den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder Denkmalschutzvorschriften werden nicht eingehalten
- Daneben: Pläne des Architekten entsprechen nicht den **Regeln der Technik und der Baukunst**
- Beispiele: Unzureichende Fundamente des Bauwerkes, unzureichende Schall- und Wärmedämmungen, fehlerhafte Konstruktion eines Flachdaches

# Fehlerhafte Objektüberwachung

- Objektüberwachung hat eine überragende Bedeutung
- BGH: Die Bauaufsicht des Architekten wird nicht dadurch eingeschränkt, dass der Bauherr Schwarzarbeiter einsetzt. Der Architekt muss dann die Schwarzarbeiter noch intensiver überwachen (Urteil v. 01.08.2013 – VII ZR 6/13)
- Architekt kann nicht für jeden (ggf. Bauhandwerker, Hersteller, u.a. verursachten) Mangel verantwortlich gemacht werden
- **Aber:** Verpflichtung, die Errichtung des Bauwerks in Übereinstimmung mit der **Baugenehmigung**, der **Planung**, den **Leistungsbeschreibungen** und den **anerkannten Regeln der Technik** zeitgerecht herbeizuführen



# Fehlerhafte Objektüberwachung

- Architekt als Objektüberwacher hat vor Ort für die mangelfreie Errichtung des Bauwerkes zu sorgen
- Die wichtigsten Bauabschnitte hat er persönlich oder durch Dritte zu überwachen; bei drohenden Fehlerquellen -> Verpflichtung zum Eingreifen
- Umfang und Intensität der Überwachungspflicht lassen sich nicht bestimmen, sondern richten sich nach den Umständen des Einzelfalls
- **Faustregel: Je schwieriger das Bauvorhaben, desto intensiver die Bauaufsicht** (dazu sogleich)

# Grundlage

- Schön zu sehen bei BGH, Urteil vom 09.11.2000 – VII ZR 362/99:
- *„Der bauüberwachende Architekt ist **nicht verpflichtet, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten.** Er muss jedoch die **Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen** und sich durch **regelmäßige Kontrollen** vergewissern, dass seine Anweisungen sachgerecht erledigt werden. Bei **wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen**, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist der Architekt zur **erhöhten Aufmerksamkeit** und zu einer **intensiven Wahrnehmung der Bauaufsicht** verpflichtet.“*

# Einfache und übliche Arbeiten

- Bei **einfachen und allgemein üblichen Arbeiten**, deren Beherrschung durch den Bauunternehmer vorausgesetzt werden kann, braucht der Architekt grds. nicht zu überwachen
- Es reicht eine **anschließende Kontrolle**
- Anderes kann sich ergeben, wenn solche Leistungen durch den weiteren Baufortschritt verdeckt werde

# Einfache und übliche Arbeiten

- OLG Dresden, Urteil v. 25.01.2018 - 10 U 780/17 (Leitsätze):
- *„Die Ausführung von Parkettarbeiten stellt eine **einfache handwerkliche Tätigkeit** dar, die vom Architekten nicht zu **überwachen ist.**“ (...)*
- *„Der Architekt hat in derartigen Fällen **nur die Zuverlässigkeit und Qualität des aus-führenden Unternehmens zu überprüfen.**“*

# Einfache und übliche Arbeiten

- OLG Köln , Urteil v. 08.09.2017 - 19 U 133/16  
(Leitsatz):
- *„Bei Innenputzarbeiten handelt es sich nicht um eine handwerkliche Selbstverständlichkeit, die keiner Überwachung durch den die Bauaufsicht führenden Architekten bedarf, wenn (...) die Gefahr besteht, dass (...) Putzarbeiten unter ungeeigneten äußeren Bedingungen (hier: Luft- und Bauteiltemperaturen unter 5° C) ausgeführt werden.“*

# Einfache und übliche Arbeiten

- OLG Schleswig , Urteil v. 16.11.2018 - 1 U 68/12 (Leitsatz):
- *„Der bauaufsichtsführende Architekt ist verpflichtet, vor Verlegung von Bodenbelägen die Verlegereife eines Estrichs zu prüfen oder entsprechende Messungen zu veranlassen; er muss die Messungen nicht selbst durchführen, er muss sich aber Messprotokolle vorlegen lassen (...)“*

# Anhaltspunkte für Mängel

- Besondere Aufmerksamkeit bei Maßnahmen, bei denen sich im Verlauf der Bauausführung **Anhaltspunkte für Mängel** ergeben
- OLG Celle, Urteil v. 18.09.2019 – 14 U 30/19 (Leitsatz):
- *„Das Überwachen der festgestellten Mängel ist Grundleistung des Architekten im Rahmen der Leistungsphase 8, **soweit die Mängel bis zur Abnahme aufgetreten sind.**“*

# Anhaltspunkte für Mängel

- OLG München , Urt. v. 08.06.2010 - 28 U 2751/06:
- *„Vor Beginn der Putzarbeiten hätte sich [Architekt] im Rahmen der Bauaufsicht zumindest von der ordnungsgemäßen Ausführung der Abdichtungsmaßnahmen (...) überzeugen müssen und deren Fehlen rügen müssen. Mängelrügen erst nach Fertigstellung des Putzes erfüllen die Anforderungen an eine ausreichende Bauüberwachung nicht“*



# Anhaltspunkte für Mängel

- OLG Celle , Urteil v. 04.10.2012 - 13 U 234/11:
- Sachverhalt: Bei einer Dachkonstruktion stellte sich heraus, dass Bolzen für die Befestigung von Glasscheiben mangelhaft angebracht worden waren. Der Generalunternehmer die Bolzen austauschen; es wurden aber nicht alle alten Bolzen abgeschlagen, neu aufgebraute Bolzen waren zudem teilweise versetzt und schief angebracht. Dies war dem Architekten nicht aufgefallen.
- Das OLG: Da die Befestigung sich als mangelhaft erwiesen habe, sei der Architekt verpflichtet gewesen, die Ausführung der Nachbesserungsarbeiten **besonders gezielt zu überwachen**. Er konnte es nicht dabei belassen, dem GU den Austausch der Befestigungsbolzen aufzugeben.

# Wichtigen Baumaßnahmen / typischen Gefahrenquellen

- Erhöhten Aufmerksamkeit und intensiver Wahrnehmung der Bauaufsicht bei **wichtigen, schwierigen oder mangelanfälligen** Baumaßnahmen
- Ebenfalls bei **typischen Gefahrenquellen**
- **Kritische Arbeiten** sind unmittelbar zu überwachen oder der Architekt muss sich sofort nach Durchführung von deren Ordnungsmäßigkeit überzeugen

# Wichtigen Baumaßnahmen / typischen Gefahrenquellen

- BGH, Urteil vom 09.11.2000 – VII ZR 362/99 oder OLG Brandenburg , Urteil v. 23.01.2019 - 4 U 59/15 (Leitsatz):
- *„Die Ausführung der Abwasserableitung (...) stellt **keine handwerkliche Selbstverständlichkeit** dar, sondern bedarf nicht zuletzt deshalb einer **Überwachung**, weil die Leitungen nach Ausführung verdeckt sind.“*

# Wichtigen Baumaßnahmen / typischen Gefahrenquellen

- OLG München , Urteil v. 31.07.2015 - 13 U 1818/13:
- *„Die Herstellung einer Unterdecke aus einer tragenden Unterkonstruktion aus Metallprofilen und einer aus Gipskartonplatten bestehenden Deckenlage ist eine **komplexe Baumaßnahme**, die der bauleitende Architekt **intensiv zu überwachen und zu kontrollieren hat.**“*

# Wichtigen Baumaßnahmen / typischen Gefahrenquellen

- OLG München , Urteil v. 31.07.2015 - 13 U 1818/13:
- *„Entscheidet sich der Architekt für eine nicht belüftete Dachkonstruktionen, so erfordert seine **Planung** einen erhöhten Detaillierungsgrad. Im Rahmen der Bauüberwachung trifft ihn die Pflicht zur **besonders intensiven Begleitung.**“*

# Unternehmern mit mangelnder Sachkunde oder Zuverlässigkeit

- Bei mangelnder Sachkunde oder Zuverlässigkeit ggf. Pflicht zur **erhöhten Aufmerksamkeit** gegenüber bauausführenden Unternehmen
- Insbesondere bei Anhaltspunkten für eine Insolvenzgefährdung
- OLG München, Urteil v. 05.08.2014 - 9 U 3291/13 (Leitsatz):
- *„Die Schadenskausalität einer Pflichtverletzung des Bauüberwachers kann entfallen, wenn der zu überwachende Unternehmer insolvent und wirtschaftlich nicht mehr in der Lage ist, Mängelrügen des Bauüberwachers abzuarbeiten.“*

# Sonderfall: Objektbetreuung

- Besondere Pflichten bei Übernahme der Objektbetreuung und Dokumentation nach Leistungsphase 9, § 15 HOAI
- Aber auch hier: Die Untersuchung im Rahmen der Objektbegehung hat in **zumutbarer Weise** zu erfolgen, d.h. durch Besichtigung, Überprüfung der Funktion, Befühlen usw.;
- Nähere Untersuchungen sind nur dann angezeigt, wenn Anhaltspunkte für Mängel vorliegen

# Beweislastfragen





# Beweislastfragen

- **Beweislast** = Prozessverlustes für den Fall, dass die zu beweisende Tatsache nicht durch vorgebrachte Beweismittel bewiesen werden kann
- **Grundsatz:** Jede Partei Beweislast für solche Tatsachen, die ihr im Prozess **günstig** sind
- **Faustregel im Baurecht:** Der Bauherr hat die anspruchsbegründenden Tatbestände seiner Ansprüche zu beweisen, der Architekt was hiergegen vorbringt
- Aber: **Ausnahmen** im Gesetz geregelt (z.B. § 282 BGB) und von der Rechtsprechung entwickelt

# Beweislastfragen

- Vor Abnahme des Werks ist der **Architekt** für die Mangelfreiheit seiner Leistungen **beweispflichtig**
- Nach Abnahme muss der **AG** beweisen, dass die Leistung mangelhaft ist und der Mangel bei der Abnahme begründet war
- **ABER:** Architekten trifft sog. **sekundäre Darlegungslast**
- = er muss mindestens so viel zu Inhalt und Art seiner Leistungen erläutern, dass der Bauherr auch eine Chance habe, seine Beweispflicht gegenüber dem Gericht zu erfüllen (BGH, Beschluss v. 08.03.2012 – VII ZR 51/10)

# Beweislastfragen

- **Beachte Sonderfall:** Ist ein Mangel bei der Abnahme gerügt und vorbehalten worden (z.B. im Abnahmeprotokoll bei der förmlichen Abnahme), verbleibt es bei der **Beweispflicht des Architekten**
- In Einzelfällen aber auch öfter **Beweislastverteilung**
- z.B.: Beklagter Architekt wendet ein, dass es für einen Mangel noch eine weitere Ursache geben könne

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!