



HTI PraxisWelt Seminar 20.10.09

Die Haftungsrisiken der Architekten und Ingenieure



SCHÄFER • RIEDL • VIECHTL
WEICHLER • SEGBERS • BAETCKE

Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

Referent: Rechtsanwalt Norbert Viechtl

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Altostraße 5, 81245 München

<http://www.viechtl.de/>

**Baut ein Baumeister ein Haus
und macht es zu schwach, so dass
es einstürzt und tötet den Bauherrn:
Dieser Baumeister ist des Todes.
Kommt ein Sohn des Bauherrn dabei
um, so soll ein Sohn des Baumeisters
getötet werden. Kommt ein Sklave
dabei um, so gebe der Baumeister
einen Sklaven von gleichem Wert.
Wird bei dem Einsturz Eigentum
zerstört, so ersetze er den Wert
und baue das Haus wieder auf.**

Hammurabi ca. 2000 v. Chr.

G l i e d e r u n g

- Vertragliche Haftung auf den vereinbarten Erfolg (Werkvertrag)
- Rechte des Auftraggebers und des Architekten nach Werkvertragsrecht
- Mitverschulden
- Gesamtschuldnerausgleich
- Haftung als Sachwalter
- Haftung gegenüber Dritten
- Deliktische Haftung
- Verjährungsfristen
- Haftungsbeschränkung und Freizeichnung
- Versicherungsschutz

I.

Haftung auf den vertraglich vereinbarten Erfolg

Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrages ist in aller Regel Werkvertrag, da sowohl die planende, wie die bauleitende Tätigkeit auf die Herbeiführung desselben Erfolges, nämlich die mangelfreie Erstellung eines Bauwerkes, gerichtet ist.

Mangel des Architektenwerks

Prüfung in drei Stufen:

Erste Stufe: Hat das Werk, die vereinbarte Beschaffenheit?

Zweite Stufe: Hat das Werk die vertraglich vorausgesetzte Verwendungseignung?

Dritte Stufe: Hat das Werk die gewöhnliche Verwendungseignung und weist es eine Beschaffenheit auf, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werkes erwarten kann?

Teilerfolg / Teilerfolgsrechtsprechung des BGH

Bei Bezugnahme auf § 15 HOAI zur Umschreibung der Leistung schuldet der Architekt alle erforderlichen Arbeitsschritte als Teilerfolg.

Erbringt er einen Teilerfolg nicht, ist das Werk insgesamt mangelhaft.

Arbeitsschritte, die in jeder Leistungsphase zu erbringen sind:

- Alle erforderlichen Vorgaben, die der Bauunternehmer zur vertragsgerechten Umsetzung des Architektenwerks benötigt
- Alle Maßnahmen, die der Auftraggeber benötigt, um zu prüfen, ob der Architekt den geschuldeten Erfolg vertragsgemäß bewirkt hat (z.B. Bautagebuch).
- Alle notwendigen Informationen, die den Auftraggeber in die Lage versetzen, Gewährleistungsansprüche gegen Bauunternehmer durchzusetzen.
- Alle notwendigen Informationen, die erforderlich sind, um Maßnahmen zur Unterhaltung und Bewirtschaftung des Bauwerkes planen zu können.
- Immer: die Kostenermittlungen

Leistungsstandard

Der Architekt muss mindestens die Regeln der Technik und Baukunst (veröffentlichter Kenntnisstand) seiner Planung zu Grunde legen. Bei Abweichungen Einverständnis des Bauherren nach vorheriger ausreichender Beratung möglich.

Achtung: Haftungsrisiko bei neuartigen Technologien / Bauweisen / Baustoffen!

Prüfpflicht bezgl. Güte / Anforderungen an Aufklärungspflicht / Erkundigungspflicht / Produktbeobachtungspflicht

Achtung: Bei Unterschied zwischen Produktempfehlung des Herstellers und anerkannten Regeln der Technik - besondere Sorgfalt!

Besonders folgeschwer:

- Der Architekt muss Grundzüge des Werkvertragsrechts und der VOB/B beherrschen
- Beanstandet der Bauherr Mängel ist der Architekt verpflichtet, die Ursachen und Behebungsmöglichkeiten dieser Mängel umfassend zu untersuchen und den Bauherren über das Ergebnis zu unterrichten, dies umfasst auch die Aufklärung über eigene Fehler (OLG München IBR 2000 S. 614!)

Fehlende Genehmigungsfähigkeit der Planung

Geschuldet wird die Genehmigungsfähigkeit als Werkerfolg, nicht die tatsächliche Genehmigung.

Strittig, ob und wann der Auftraggeber verpflichtet ist, eine Genehmigung gegebenenfalls einzuklagen.

„Vorpreschen mit Leistungen“

Grundsätzlich ist der Architekt weder verpflichtet noch berechtigt, mit Leistungsphasen vorzupreschen, z.B. also trotz noch nicht fertiggestellter Leistungsphase 4 wegen fehlender Baugenehmigung bereits weiter zu planen.

Auch wenn der Bauherr zur Eile auffordert muss der Architekt „Schritt für Schritt“ vorgehen!

Exorbitant hohes Hinweis-, Belehrungs- und Haftungsrisiko, auch im Hinblick auf Ordnungswidrigkeit und Straftatbestände!

Fehlende oder lückenhafte Planung

Mängel des Bauwerks sind nur dann zugleich Mängel des Architektenwerks, wenn sie durch eine objektiv mangelhafte Erfüllung, der dem Architekten obliegenden Aufgaben, sei es der Objektplanung, sei es in der Objektüberwachung, verursacht sind.

Koordinierungsmängel

Koordinierungspflicht besteht in technischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht. Koordinierungspflicht bedeutet nicht, dass der Architekt die Ergebnisse der Sonderfachleute zu prüfen und zu bewerten hat!

Wichtig: Unterscheide Koordinierung im Planungs- und im Bauausführungsbereich, insbesondere bei geteilter Beauftragung!

Fehler bei der Vergabe von Bauleistungen

Geschuldet ist die Ausarbeitung und die Bereitstellung technisch, wirtschaftlich und rechtlich einwandfreier Vergabeunterlagen.

Mängel der Objektüberwachung

Grundsatz laut BGH (sinngemäß):

Der, die Bauaufsicht führende Architekt hat dafür zu sorgen, dass der Bau plangerecht und frei von Mängeln errichtet wird. Der Architekt ist aber nicht verpflichtet sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten, er muss die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, dass seine Anweisungen sachgerecht erledigt werden. Bei wichtigen und kritischen Baumaßnahmen ist eine erhöhte Aufmerksamkeit und intensivere Überwachungspflicht erforderlich

(Stichwort: **Baumaßnahmen mit Signalwirkung!**).

Beispiele für Arbeiten mit Signalwirkung:

- Schall- und Wärmeisolierarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Verarbeitung neuartiger Baustoffe,
Baukonstruktionen vorgefertigter Bauteile
- Drainage- und Abdichtungsarbeiten
- Betonierarbeiten einschließlich Bewehrung
- Abdichtungsarbeiten und Isolierung gegen
Feuchtigkeit
- Abbruch und Unterfangungsarbeiten

Die intensive Überwachung kann zum einen eine sehr häufige Anwesenheit auf der Baustelle, aber auch die Anfertigung von Detailzeichnung 1 : 50 und deren entsprechende Ausführungsüberwachung beinhalten!

- Besonders hohe Überwachungspflicht bei erkennbarer Unzuverlässigkeit des Unternehmers und bei Eigenleistungen der Bauherren (eventuell Kündigungsrecht).

Wichtiger Grundsatz:

Der Architekt kann sich nicht damit entlasten, dass der Bauherr fachkundig gewesen sei. Die Bauüberwachung ist originäre Architektenpflicht!

Unzureichende Kontrolle bei der Mangelbeseitigung

Wichtig ist eine Abgrenzung zwischen Leistungsphasen 8 und 9, bei unterschiedlicher Beauftragung (vor Abnahme LP 8, nach Abnahme LP 9).

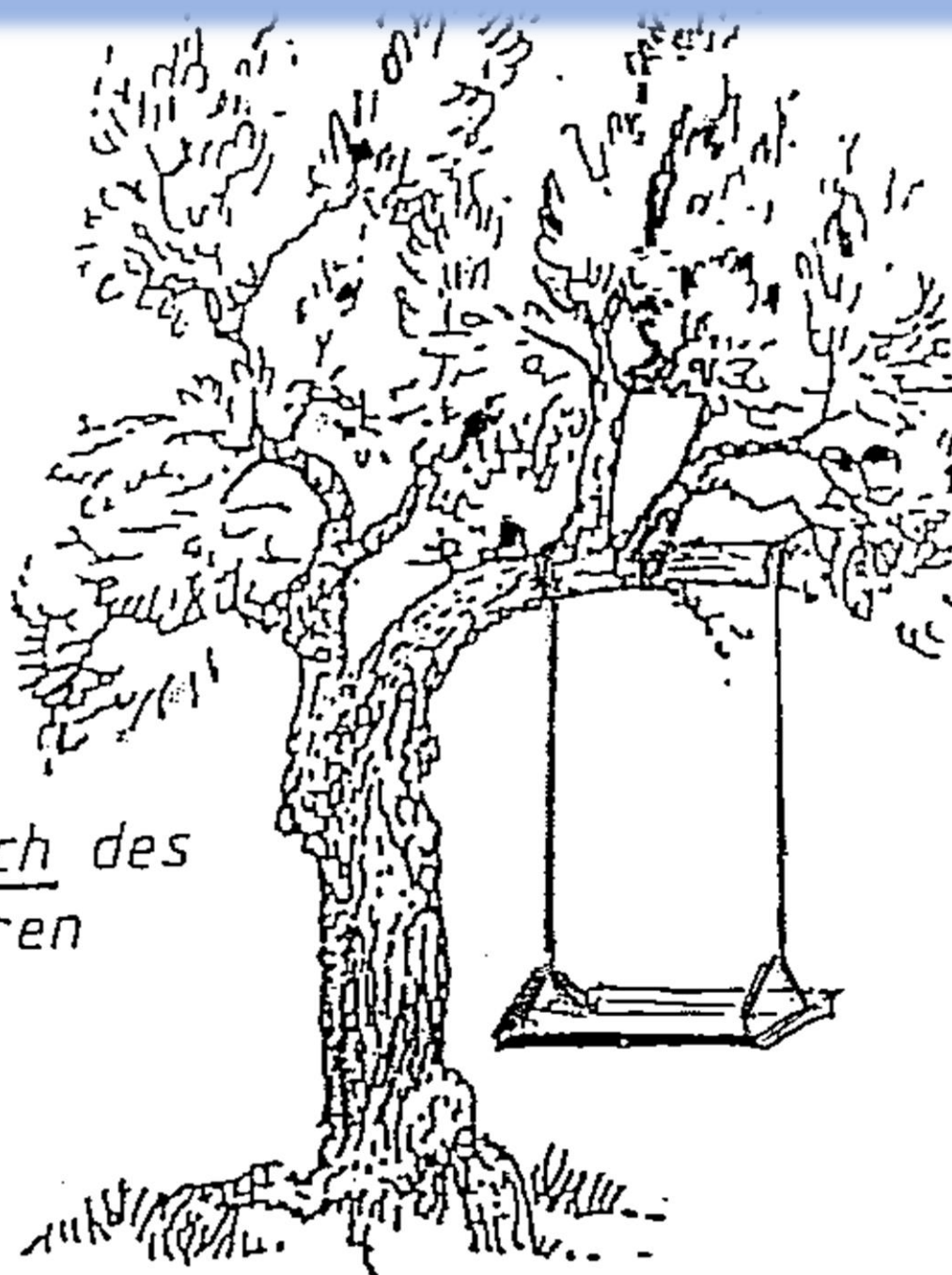
Der Architekt muss sicherstellen, dass der Bauherr noch genügend Zeit hat, verjährungsunterbrechende, bzw. verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen. Er muss die am Bau Beteiligten zur Nachbesserung auffordern. Er muss den Bauherrn auf die nächst möglichen Schritte, **zumindest aber auf die Notwendigkeit, einen Rechtsanwalt beizuziehen, hinweisen** 😊

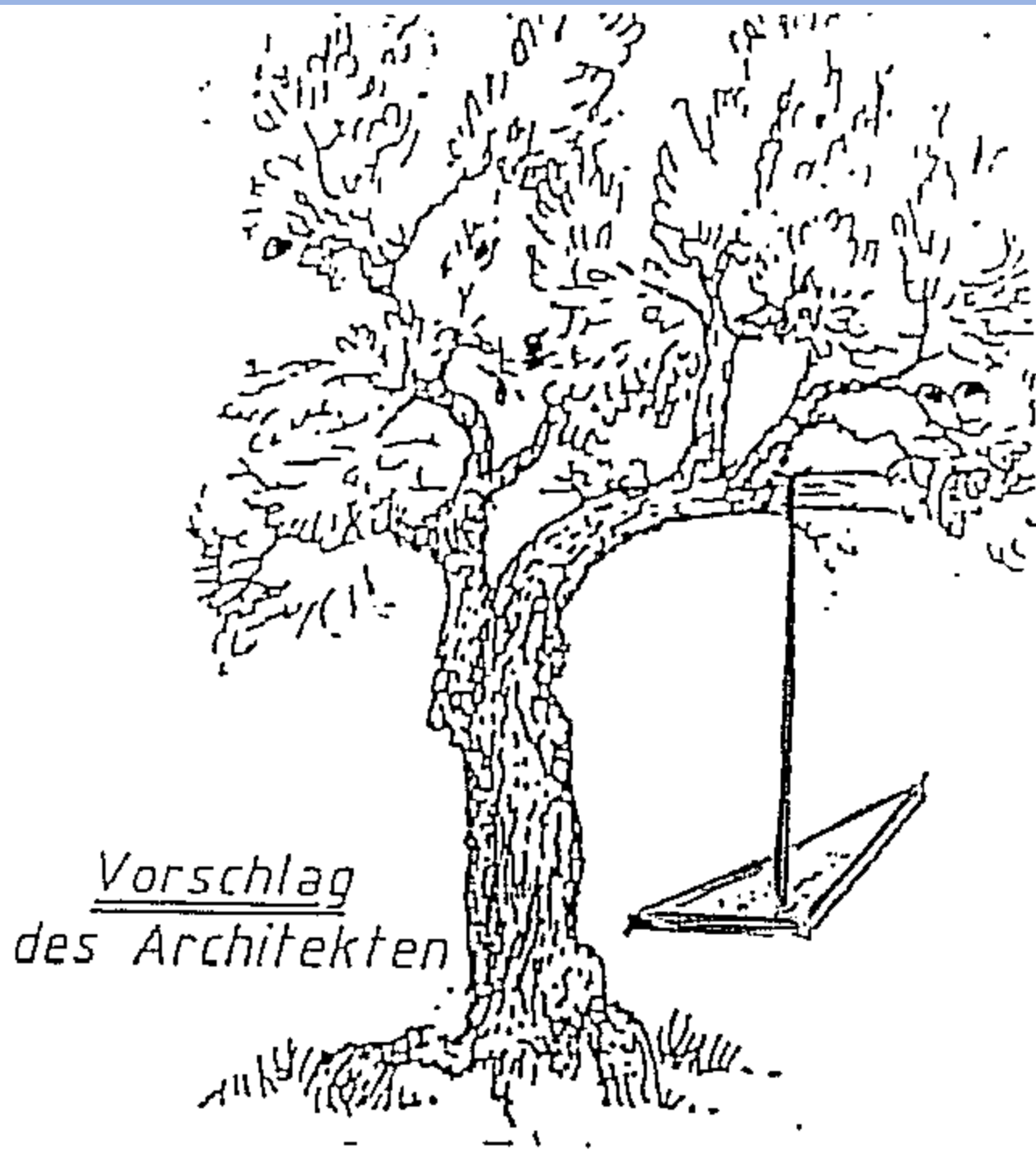
Achtung: Stellt der Architekt Mängel fest, die sich in einem späteren Verfahren nicht bestätigen folgt Schadenersatz auf Erstattung der Verfahrenskosten!

II. Rechte des Auftraggebers und des Architekten nach Werkvertragsrecht

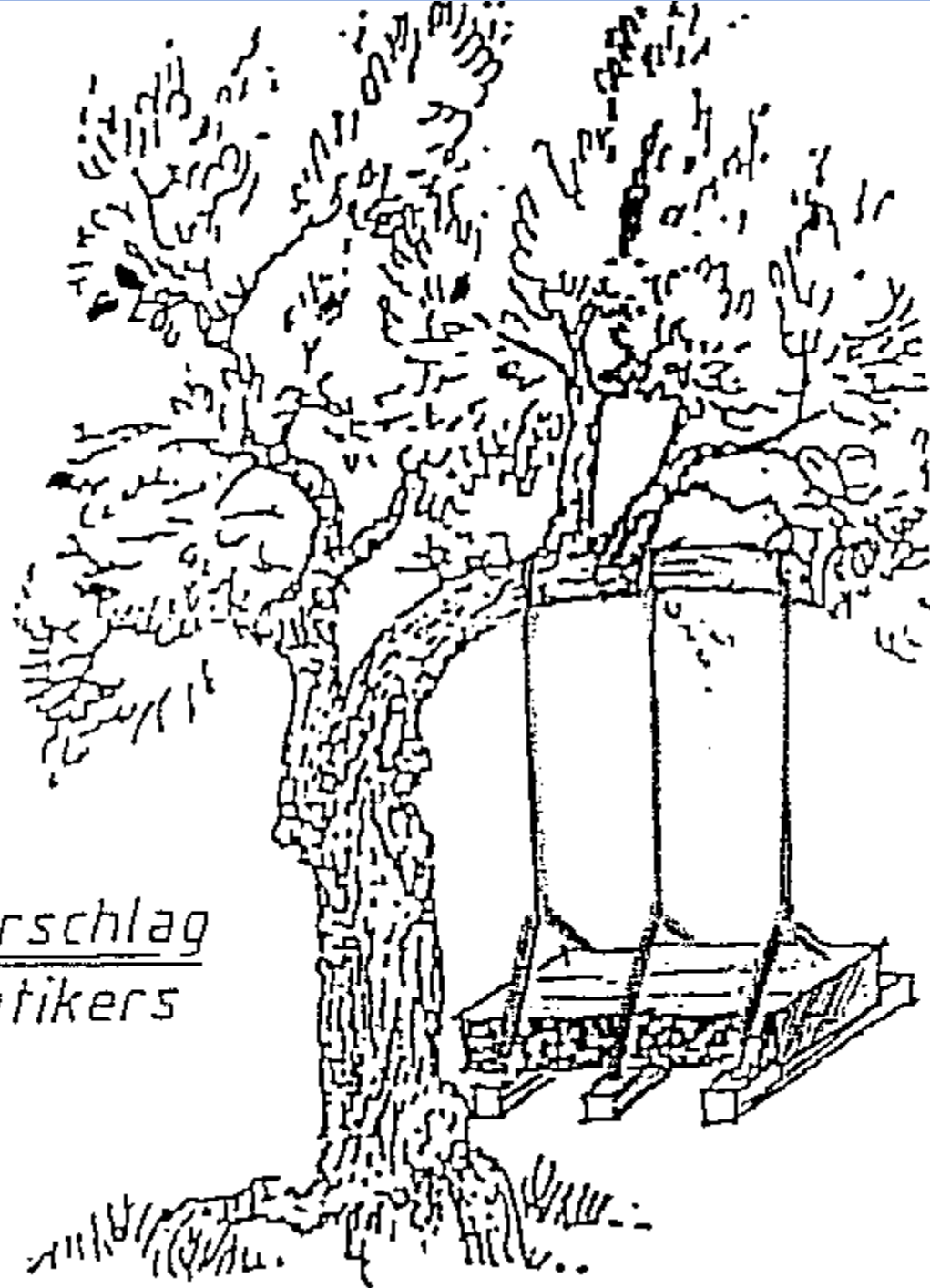
Zunächst ein Beispiel aus der Praxis.....😊😊😊

Wunsch des
Bauherren



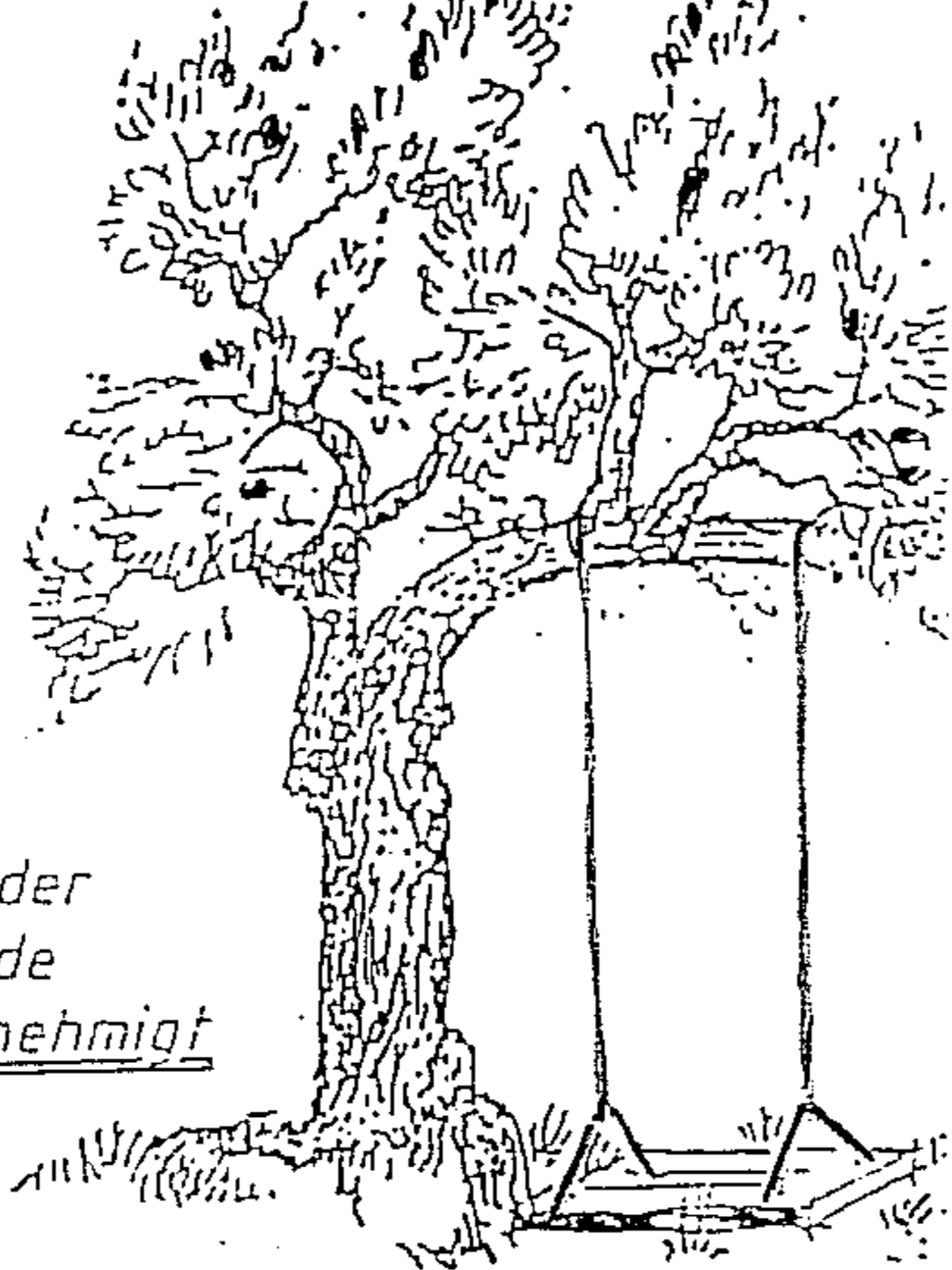


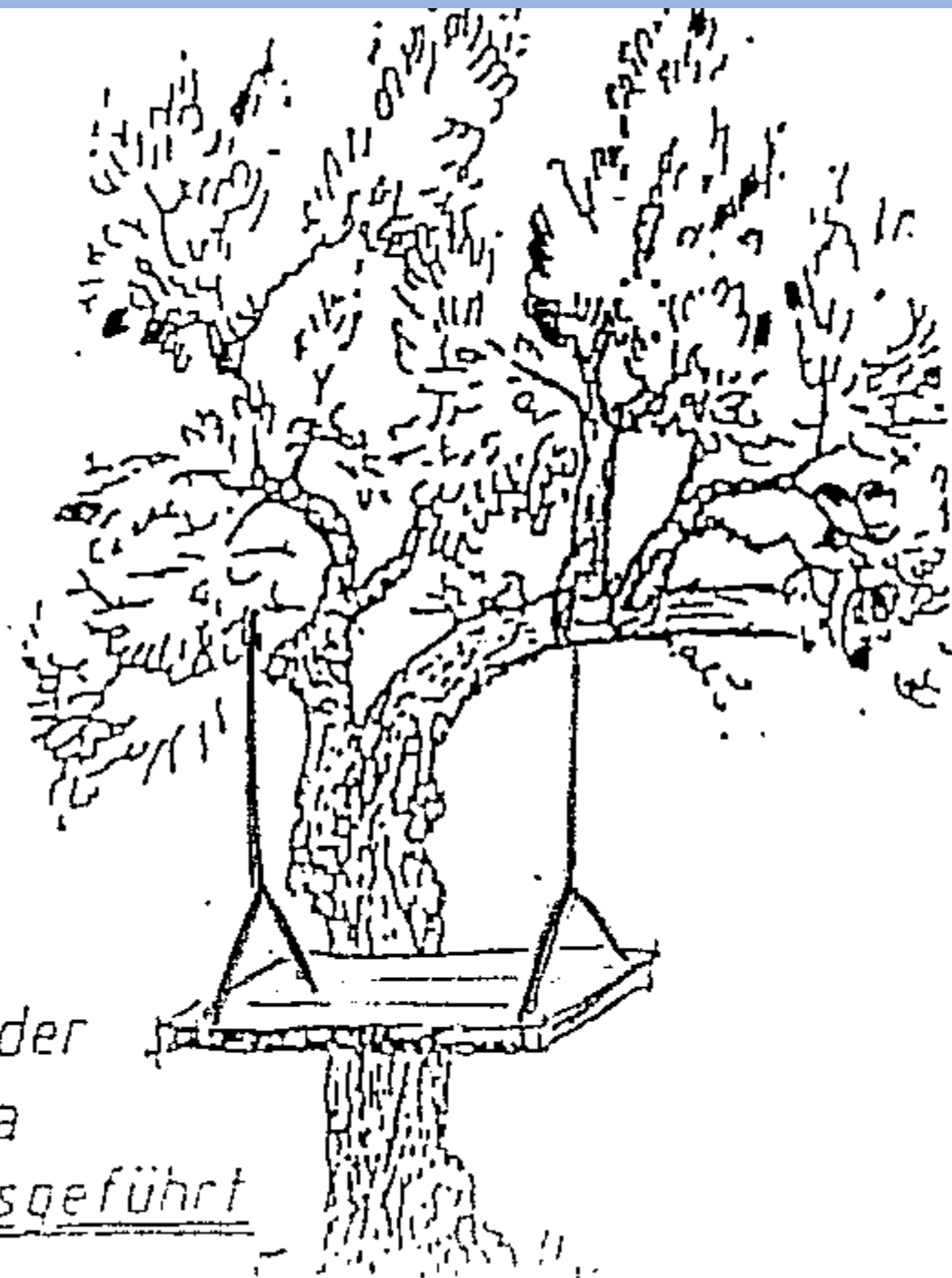
Vorschlag
des Architekten



Vorschlag
des Statikers

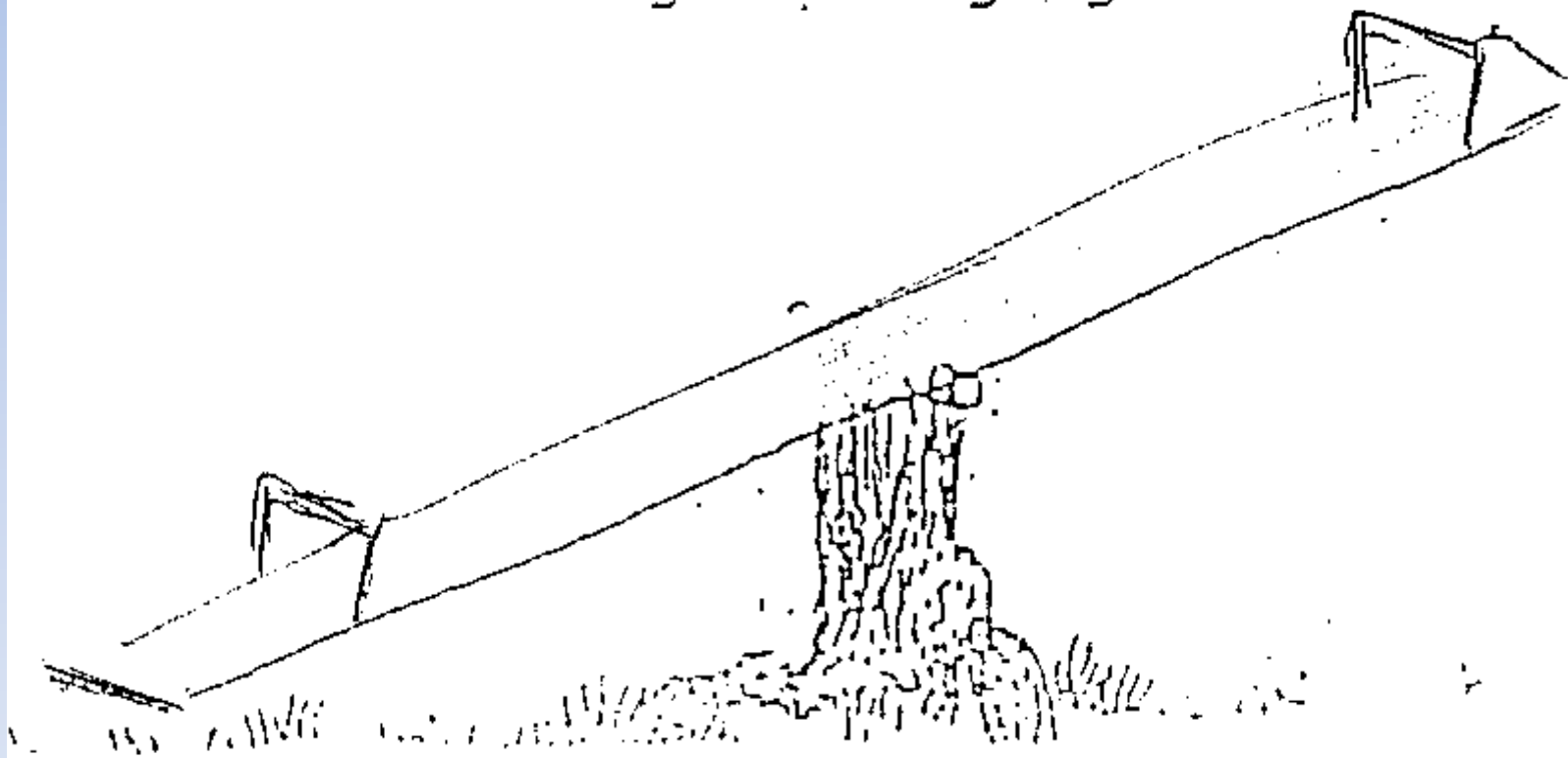
Von der
Baubehörde
genehmigt





Von der
Baufirma
ausgeführt

Nach der Sanierung
durch Mängelbeseitigung



Abnahme / Folgen der Abnahme

- Fälligkeit des Werklohns
(Ausnahme: § 8 HOAI, zur Fälligkeit reicht Abnahmefähigkeit)
- Beginn der Gewährleistungsfristen
- Umkehr der Beweislast
- Übergang der Gefahr des zufälligen Unterganges und
- Vertragsstrafe entfällt, wenn nicht vorbehalten.

Bis zur Abnahme besteht der Erfüllungsanspruch,
nach Abnahme geht der Erfüllungsanspruch in
Gewährleistungsansprüche über.

Die einzelnen Gewährleistungsrechte §§ 633, 634 BGB

- Nacherfüllungsverlangen - Nacherfüllungsanspruch
(immer zuerst!)
Nacherfüllung nach Wahl des Unternehmers. Kann nur bei **unverhältnismäßigen** Kosten verweigert werden.
- Ersatzvornahme und Aufwendungserstattung
- Vertragsrücktritt oder Minderung
- Schadenersatz neben der Leistung oder Schadenersatz statt der Leistung

III. Mitverschulden

Mitverschulden Auftraggeber

Handeln auf eigene Gefahr in Kenntnis der Tragweite seiner Entscheidung Deshalb: erhöhte Belehrungs- und Hinweispflichten des Architekten!

Mitverschulden Dritter - Erfüllungsgehilfe § 278 BGB

- im Pflichtenkreis des Bauherren tätig
- innerer Zusammenhang zum übertragenen Geschäft
- Schuldverhältnis zwischen Bauherrn und Geschädigtem

Folge: Bauherr muss sich Fehler des Erfüllungsgehilfen wie eigene zurechnen lassen. (Mitverschulden, Haftungsquoten etc.)

Es ist deshalb immer zu klären wer für wen in wessen Verhältnis als Erfüllungsgehilfe angesehen wird:

- Sonderfachmann zu Architekt: nein
 - Architekt zu Hauptunternehmer und Subunternehmer: ja
 - Bauunternehmer zu Nachunternehmer: nein
 - Der Projektsteuerer zu Architekten: nein
 - planender Architekt zu bauleitendem Architekten: nein
- Folge: Der bauleitende Architekt muss die Planung des bauplanenden Architekten voll inhaltlich auf Richtigkeit überprüfen!

IV.

Gesamtschuldnerausgleich

Ist ein Baumangel durch mehrere Baubeteiligte zu vertreten, dann haften sie dem Bauherrn gegenüber als Gesamtschuldner.

Dem Bauherren steht es dabei völlig frei, wen er in Anspruch nimmt. Er ist noch nicht einmal verpflichtet zunächst den Unternehmer auf Nachbesserung in Anspruch zu nehmen, bevor er vom Architekten Zahlung auf Schadenersatz verlangt!

Der in Anspruch genommene Gesamtschuldner kann dann im Anschluss Regress nehmen oder auf Freistellung klagen.

Macht der Bauherr beim Architekten Schadenersatzansprüche geltend, verliert der Unternehmer faktisch sein Recht auf Nachbesserung und wird in der Folge seinerseits auf Ausgleich vom Architekten in Anspruch genommen.

Achtung: Der Ausgleichsanspruch unterliegt der allgemeinen Verjährung und kann deshalb auch geltend gemacht werden, wenn der Gewährleistungsanspruch gegen den Unternehmer seitens des Bauherrn bereits verjährt ist!

- Architekt kann beim Unternehmer bei Mitverschulden Regress nehmen, umgekehrt der Unternehmer beim Architekten nicht, weil Architekt im Verhältnis zum Bauherrn Erfüllungsgehilfe und bereits dort Mitverschulden entsprechend berücksichtigt wird
- Architekt, Unternehmer und Sonderfachmann, Beispiel Statiker plant mangelhaft, Architekt erkennt dies nicht, Unternehmer unterlässt Hinweise.
- Planender und bauleitender Architekt
- Architekt und Bodengutachter, wenn unzuverlässiger Gutachter empfohlen und beauftragt wird

- Die Quote ermittelt sich im Einzelfall meist mit Hilfe von Gutachten
- Achtung: Haftungsbeschränkungen, Vergleiche etc. wirken nicht im Verhältnis der Gesamtschuldner

Vorteilsausgleichung

- „Sowieso-Kosten“
- „Alt für Neu“

Haftung als Sachwalter

Der Architekt genießt ein besonderes Vertrauen im Hinblick auf seine besondere Fachkompetenz und die weitreichenden Funktionen beim Bauherren. Daraus resultieren Sorgfalts- und Schutzpflichten:

- Aufklärungspflichten
- Beratungspflichten
- Auskunftspflichten
- Verschwiegenheitspflichten
- Verwahrungspflichten
- Belehrungspflichten
- Prüfungspflichten
- Obhutspflichten etc. etc. etc. etc.

Haftung gegenüber Dritten

Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter /
Voraussetzungen

- Leistungsnähe
- Gläubignähe
- Erkennbarkeit
- Schutzbedürftigkeit

Hauptfall: Gutachtensauftrag

Deliktische Haftung

Realisieren sich Planungs- und Bauüberwachungsfehler, so regelt sich die Haftung nach dem Vertragsrecht. Deliktische Haftung kommt deshalb beim Architekten nur in Ausnahmefällen in Betracht:

- Verkehrssicherungspflichtverletzung
- Schäden durch Erschütterungen bei Grundstücksvertiefung

Verjährungsfristen

§ 634 a BGB

- Wirkt sich der Mangel des Architektenwerks im Bauwerk selbst aus, **5 Jahre**
- Betrifft die Planung ausschließlich am Grundstück, **2 Jahre**
- Im Übrigen regelmäßige Verjährung, d.h. 3 Jahre ab Kenntnis, maximal 10 Jahre
- Arglist und Organisationsverschulden nach regelmäßiger Verjährungsfrist ebenfalls 3 Jahre ab Kenntnis, maximal 10 Jahre

Sekundärhaftung

ist gesetzlich nicht geregelt.

Architekt muss den Auftraggeber auf erkennbare Mängel seines Gewerkes hinweisen.

Pflichtverletzung führt zu einer Haftung mit der regelmäßigen Verjährungsfrist (3 Jahre maximal 10 Jahre)

Achtung bei Verwendung von Subsidiäritätsklauseln

Vertragsklauseln, wonach der Auftraggeber angehalten ist, vor Inanspruchnahme des Architekten zumindest außergerichtlich gegenüber dem Bauunternehmer vorzugehen.

Verjährung beginnt erst nach Abschluss des Verfahrens gegen den Unternehmer!

Haftungsfreizeichnung

1. Allgemeine
Individualvereinbarung

Geschäftsbedingung

/

2. Haftungsfreizeichnung durch Individualvereinbarung

- Eine der Summe nach begrenzte Haftung für fahrlässig verursachte Schäden wirksam
- Verkürzung der 5-jährigen Gewährleistungsfrist auf 2 Jahre wirksam
- Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung und statt dessen Vereinbarung einer Eigenhaftung nur in Höhe des verantworteten Anteils wirksam -

Höchst empfehlenswert!

2. Haftungsfreizeichnung in AGB

- Vollständiger Haftungsausschluss unwirksam,
- Ausschluss leichter Fahrlässigkeit unwirksam
- Beschränkung der Gewährleistungsansprüche auf Nachbesserung unwirksam
- Vorverlegung des Verjährungsbeginns
- Klausel, dass die VOB als Ganzes gelten soll
- Vereinbarung einer Teilabnahme nach Leistungsphase 8 wirksam

- Alle Regelungen, die zu einer Beweislastumkehr führen würden z.B.:
 - Vertragsbedingungen sind einzeln ausgehandelt
 - Vertragspartner hat AGV gelesen und verstanden
 - Architekt oder Bauunternehmer haben genaue Kenntnis von der Baustelle
 - Architekt bestätigt die Richtigkeit aller Maßangaben
- Subsidiaritätsklauseln
 - Unwirksam ist, vom Auftraggeber zu verlangen, dass er zunächst den Bauunternehmer verklagt.
 - Wirksam ist, den Auftraggeber zu verpflichten, zunächst außergerichtlich gegenüber dem Bauunternehmer vorzugehen.

Versicherungsschutz

1. Was ist versichert?

- Nach dem Versicherungsvertrag geschützt wird der Versicherungsnehmer selbst, seine Mitarbeiter und, durch besondere Vereinbarung, seine Erfüllungsgehilfen.
- Geschützt werden alle Haftungstatbestände privatrechtlicher Natur aus Werkvertrag deliktischer Haftung etc. - nicht geschützt werden Verstöße gegen öffentlich rechtliche Bestimmungen, die mit Bußgeld belegt werden können.
- Nicht versichert ist die Vertragsleistung des Architekten selbst, sie bleibt in seiner Risikosphäre (Honorar)

2. Umfang des Versicherungsschutzes

Die Haftpflichtversicherung hat die Pflicht begründete Ansprüche zu befriedigen und unbegründete Ansprüche abzuwehren. Gemäß BGH hat der Versicherer die Interessen des Architekten so zu wahren, wie dies ein beauftragter Rechtsanwalt täte (Achtung: häufig Interessenkonflikt, wenn Versicherung auch den Geschädigten oder einen Mitschädiger versichert hat!)

Obliegenheit:

Die Schadensmeldung muss binnen einer Frist von einer Woche erfolgen, sonst droht Verlust des Versicherungsschutzes!

Besten Dank und haftungsfreien Erfolg!

HTI PraxisWelt Seminar

20.10.09

Die Haftungsrisiken der Architekten und Ingenieure

Referent:

Rechtsanwalt Norbert Viechtl

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Altostraße 5, 81245 München

<http://www.viechtl.de/>