

## Die Wahl eines schlechten Architekten erhöht das Prozess- und Kostenrisiko

Die Wahl eines schlechten Architekten erhöht das Prozess- und Kostenrisiko. Die Pflichten eines Architekten sind vielfältig und mit einem hohen Haftungsrisiko verbunden. Das lässt bei der Auswahl die Qualität wichtiger werden als den Preis. "Die Beauftragung eines seriösen Architekten ist nur auf den ersten Blick teuer", weiß Christian Huhn aus der Praxis. Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei der Anwaltssozietät Eimer Heuschmid Mehle in Bonn erläutert: "Werden Architektenleistungen wegen knapp bemessener Honorare nur halbherzig oder unzureichend ausgeführt, sind langwierige Haftungsprozesse meist unausweichlich." Und die Kosten Zeit, Geld und Nerven. Warum das günstigste Architektenangebot nicht immer gleich das beste ist, hängt mit der besonderen Vertrauensstellung zusammen, die der Architekt im Verhältnis zum Bauherrn hat. "Erhält der Architekt einen Vollauftrag, ist er grundsätzlich von A bis Z für das zu errichtende Bauvorhaben zuständig", betont Huhn, "das heißt, von der ersten Idee bis zur Beseitigung des letzten Mangels." Der Architekt berät den Bauherrn in technischer und baubetrieblicher Hinsicht, er nimmt die Vorstellungen des Bauherrn auf und setzt sie planerisch um. Der Architekt holt die Baugenehmigung und Handwerkerangebote ein und überwacht die Bauausführung. Zu seinen Pflichten gehört auch, auf die Kostenvorstellungen des Bauherrn zu achten und seine finanzielle Situation im Blick zu haben. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) vor kurzem klargestellt, dass ein Architekt regelmäßig seine Vertragspflichten verletzt, wenn er die Planung eines Wohnhauses vornimmt, ohne die wirtschaftlichen Möglichkeiten seines privaten Auftraggebers zu kennen (Az.: VII ZR 230/11, vom 21.03.2013). Außerdem sind für den Architekten die vom Auftraggeber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen in dem Sinne verbindlich, dass sie den Planungsrahmen, der ansonsten explizit geändert werden muss, bestimmen. "Steckt der Auftraggeber von vornherein den Kostenrahmen ab, und das auch nur anhand einer ungefähren Bausumme, und widerspricht der Architekt dem nicht, so wird der Kostenrahmen Vertragsinhalt und der Architekt muss bei einer Überschreitung haften", erläutert Bau- und Architektenrechtler Huhn. "Damit hat der BGH im Ergebnis so etwas wie eine Bausummenobergrenze kraft Rechtsprechung geschaffen." In dem zu entscheidenden Fall hatte der Architekt eine deutlich über den angegebenen Kostenrahmen hinausgehende Planung vorgelegt. Diese wollte sein Auftraggeber nicht bezahlen, da er sie wirtschaftlich nicht realisieren konnte. Das Schwierige an den Honoraranprüchen ist, dass sie sich nach den Baukosten richten. Steigende Baukosten bewirken also auch ein steigendes Honorar. "Es sei denn, der Auftraggeber vereinbart mit dem Architekten eine individuelle Bausummenobergrenze", beschreibt Huhn die Rechtslage, "was die Architekten z.B. gerade bei Altbausanierungen gerne vermeiden." Mit guten Gründen: Wie eine solche Sanierung abläuft und welche zusätzlichen Schäden ausgebessert werden müssen, ist im Vorhinein kaum abzusehen. Wichtig ist beim Honorar auch, dass die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowohl den geringsten als auch den höchsten realisierbaren Preis vorgibt. Das kann besonders bei den gerne vereinbarten Pauschalhonoraren fatale Auswirkungen haben. "Vereinbart man mit einem Architekten ein Pauschalhonorar, welches unterhalb der Mindestsätze der HOAI liegt, ist diese Vereinbarung unwirksam und der Architekt kann zusätzliches Honorar verlangen", warnt Huhn. Das führe häufig zu einer bösen Überraschung des Bauherrn, wenn es gegen Ende des vermeintlich günstigen Bauvorhabens Streit mit dem Architekten gebe und der sich auf diese Regelung berufe. Haftungsfälle, die viel Ärger einbringen, kann es aus ganz unterschiedlichen Gründen geben. So schuldet der Architekt, auch wenn er nur mit der Genehmigungsplanung, einer Vorstufe zur endgültigen Bauplanung, beauftragt ist, als Werkerfolg eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Wenn der Auftraggeber die Genehmigungsplanung nutzt und sich später herausstellt, dass ein Nachbar die Baugenehmigung erfolgreich angreifen kann, was zu einem Baustopp oder zum Abriss des Gebäudes führt, haftet der Architekt für die dem Bauherrn dadurch entstandenen Schäden. Auch Planungsmängel können für den Bauherrn ärgerlich und für den Architekten teuer werden. Ein Beispiel: Unterhalb der Bodenplatte eines Gebäudes fehlt die notwendige Entwässerung. Dies fällt jedoch erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch Feuchtigkeitsschäden auf. Ähnlich problematisch ist die Bauüberwachung: Verursachen die Bauunternehmer Mängel, kann sich daraus ergeben, dass der Architekt seine Bauüberwachungsverpflichtung verletzt hat und neben dem Bauunternehmer auf Schadensersatz haftet. Oder dem Architekten gelingt es nicht, die im Werkvertrag mit dem Bauherrn vereinbarte Leistung zu erbringen. Dann kann ihm der Bauherr eine Nacherfüllungsfrist setzen und anschließend den Vertrag kündigen. Der Architekt haftet z.B. für Bauverzögerungsschäden und dafür, dass der Bauherr möglicherweise anderweitig teurere Architekturleistungen in Anspruch nehmen muss. Fachanwalt Huhn: "So etwas kommt gerne vor, wenn der Architekt alleine arbeitet und sich mit der Anzahl seiner Bauvorhaben übernimmt." Eine sorgfältige Auswahl des Architekten und solide gestaltete Verträge sind letztlich entscheidend dafür, sich viel Ärger und Zeit zu sparen. "Geht trotzdem etwas schief", betont Huhn, "bleibt die Hoffnung, dass Architekten in der Regel solvente Schuldner sind, weil sie über eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung verfügen." Infos: [www.ehm-kanzlei.de](http://www.ehm-kanzlei.de) Hinweis für die Redaktion: Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetzwerk AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien. Fachfragen beantwortet gerne: Eimer Heuschmid Mehle überregionale Rechtsanwaltssozietät Christian Huhn Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Friedrich-Breuer-Straße 112 53225 Bonn Telefon: 0228 466025 Telefax: 0228 460708 [huhn@ehm-kanzlei.de](mailto:huhn@ehm-kanzlei.de) [www.ehm-kanzlei.de](http://www.ehm-kanzlei.de) Rieder Media Uwe Rieder Zum Schickerhof 81 47877 Willich Telefon: 02154 6064820 Telefax: 02154 6064826 [u.rieder@riedermedia.de](mailto:u.rieder@riedermedia.de) [www.riedermedia.de](http://www.riedermedia.de)  width="1" height="1"/>

### Pressekontakt

Eimer Heuschmid Mehle

53225 Bonn

### Firmenkontakt

Eimer Heuschmid Mehle

53225 Bonn

Eimer Heuschmid Mehle ist eine überregionale Anwaltssozietät mit Sitz in Bonn. Die Kanzlei ist interdisziplinär ausgerichtet. Ein Team versierter Fachanwälte deckt alle relevanten Rechtsgebiete ab. Die individuelle Kompetenz und ein ausgeprägter Teamgeist bilden die Grundlage für eine ganzheitliche und persönliche Betreuung. Über das internationale Kanzleinetzwerk AVRIO haben die Mandanten zudem Zugriff auf renommierte Kanzleien in Europa, im nahen und mittleren Osten, in den USA und Kanada sowie in Asien und Australien.