Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

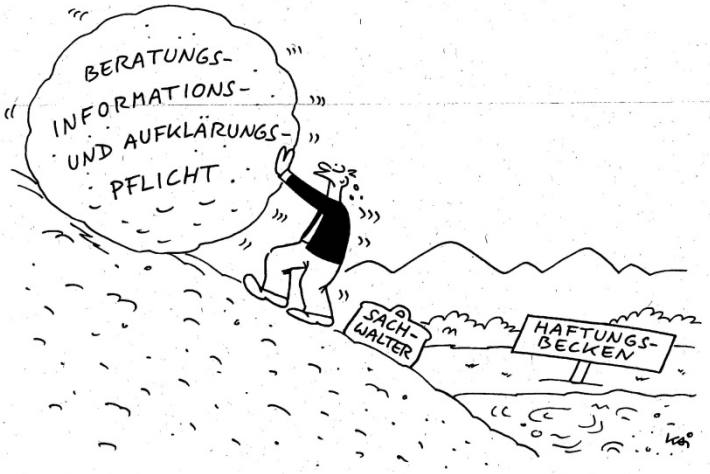
Die erheblichen Vorteile des Bauherrn

Der Architekt als Sachwalter: Zur ausgedehnten Haftung des Architekten gesellt sich bei Mängeln und Fehlern des Bauwerks noch eine zusätzliche weitreichende Haftung des Planers, die auch noch nach Ablauf der regulären Gewährleistungsfrist dem Bauherrn erlaubt, hierauf Rückgriff zu nehmen.

Von
Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 13. August. Architekten haften für ihre Leistungen nach deren Abnahme fünf Jahre. Wenn der Planer mit der Objektbetreuung – die erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens beginnt – beauftragt ist, kann er, soweit keine anderen vertraglichen Vereinbarungen vorliegen, erst nach vollständiger Erledigung seiner Tätigkeiten die Abnahme verlangen. Die Objektbetreuung endet in aller Regel erst dann, wenn hinsichtlich der bauausführenden Gewerke deren Gewährleistungsfristen abgelaufen sind. Anschließend erst beginnt die Mängelhaftungsfrist für die Architektenleistungen, und zwar für alle vom Planer erbrachten Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungstätigkeiten. Also für Leistungen, die nur allzu häufig bereits Jahre zurückliegen. Folglich hat der Bauherr noch zehn Jahre nach der Fertigstellung seines Objekts in aller Regel die Möglichkeit, auf den Architekten wegen eines Bauwerkmangels zurückzugreifen, wenn dieser – was sich zumeist ohne weiteres begründen lässt – in einem Planungs- und/oder Bauüberwachungsfehler begründet ist. Anders stellt es sich lediglich dann dar, wenn im Architektenvertrag eine Teilabnahme vereinbart worden ist. Dann beginnt die Mängelhaftungsfrist für die haftungsrelevanten Leistungen der Planung und der Bauüberwachung in aller Regel nach vollständiger Erfüllung der Objektüberwachung. Also nahezu – wenn auch etwas zeitversetzt – in einem sehr zeitnahen Kontext mit dem Beginn der Mängelhaftungsfristen der ausführenden Unternehmer.

Unabhängig davon, welche Regelung nun die Vertragsparteien getroffen haben: Hat der Planer auch die Objektüberwachung, also die Bauüberwachung, übernommen, so wird er nach der seit Jahrzehnten anerkannten höchstrichterlichen Rechtsprechung als Sachwalter bewertet. So schmeichelhaft dies auch für die Architekten sein mag, wird doch nur allzu häufig verkannt, was sich haftungsverschärfend dahinter verbirgt. Da ein Sachwalter nun einmal ein weit nachhaltigeres Wissen im Abgleich mit der Auftraggeberseite hat, obliegt ihm eine umfassende Beratungs-, Informations- und Aufklärungsverpflichtung. Wie weit diese geht, kann nur am spezifischen Projekt festgemacht werden und richtet sich auch nur hiernach aus. Damit gibt es also keinen Katalog, wie weit und worauf sich diese Verpflichtungen beziehen. Genau dies macht die Sachwalterstellung und die daraus dann auch resultierende Haftung für den Architektenstand so gefährlich. Denn eine Verletzung dieses unbestimmten sekundären Pflichtenkanons führt zu einer Sekundärhaftung, die auch noch nach Ablauf der fünfjährigen Mängelhaftungsfrist einsetzen kann und damit dem Bauherrn zu ungeahnten – zeitlich erheblich versetzten – Haftungsansprüchen gegenüber dem Planer verhilft.



Kritisch muss hierbei insbesondere betrachtet werden, dass die Sekundärhaftung immer dann den Architekten trifft, wenn er die ihm auferlegte Pflicht zur selbstkritischen Bewertung seiner Leistungen und das hieraus resultierende Ergebnis, er habe einen Fehler gemacht, dem Bauherrn unterschlägt. Gelangt der Auftraggeber erst später zu dieser Erkenntnis – veranlasst durch Aufklärung durch eigene sachversierte eingeschaltete Helfer, Anwälte oder neu hinzugezogene Planer oder Sachverständige –, beginnt erst von diesem Zeitpunkt an eine neue dreijährige Verjährungsfrist zu laufen, innerhalb derer – nach entsprechender Kenntnis und auch der hiermit einhergehenden Erkenntnis – der Bauherr seine Ansprüche gegenüber dem Architekten geltend machen kann. Dies nun stürzt den Planer in einen Konflikt: Ist er einerseits zur Aufklärung eigenen Fehlverhaltens aufgefordert, will er sich der Sekundärhaftung nicht aussetzen, hat er doch gleichermaßen seine Verpflichtungen aus dem Haftpflichtversicherungsvertrag zu berücksichtigen, nämlich sich keinesfalls schon so gegenüber seinem Bauherrn zu positionieren, dass damit dem Versicherer die Möglichkeiten von streitabwehrenden Einwendungen genommen wird. Folglich ist jeder Architekt gut beraten, bei entsprechenden Erkenntnissen sich zunächst mit seinem Haftpflichtversicherer abzustimmen, um hier nicht einen Deckungsverlust zu erleiden aufgrund der Verletzung einer Obliegenheitspflichtverletzung aus dem Haftpflichtversicherungsvertrag.

Entschärfend wird die Situation für den Architekten dann, wenn der Bauherr sich einer Vielzahl von weiteren Sonderfachleuten bezüglich seiner Objektrealisierung bedient hat. Treten also neben den Architekten beispielsweise Projektsteuerer oder begleitende Anwälte, die das Wissensdefizit des Auftraggebers gegenüber den Kenntnissen des Architekten nahezu egalisieren, fehlt es an der Voraussetzung des quasi nichtwissenden Auftraggebers und damit einer tatbestandlichen Voraussetzung, um von der Sachwalterstellung des Architekten ausgehen zu dürfen. Kritisch beleuchtet werden muss der Reflex aus der Sachwalterstellung – die Sekundärhaftung – auch deshalb, weil bereits die über Jahre andauernde Haftungsverpflichtung ein Sicherheitsnetz für den Bauherrn darstellt. Die höchstrichterliche Rechtsprechung bejaht seit Jahrzehnten, dass der Architektenvertrag rechtlich als Werkvertrag einzuordnen ist, womit auch der Planer der weitreichenden fünfjährigen Mängelhaftungsfrist unterliegt. Hierbei mutet es doch befremdlich an, dass bei dem ohnehin immer komplexer werdenden Baugeschehen, welches mit erheblichen spezifischen Bauausführungsmethoden, Materialkenntnissen und sonstigen Besonderheiten durchtränkt ist, die Sekundärhaftung nochmals haftungsverschärfend für den Planer wird. Denn mit dieser rechtlichen Konstruktion wird ein Berufsbild gezeichnet, welches schon dem Ausbildungskenntnisstand an den Universitäten und Fachhochschulen nicht gerecht wird. Zwar ist und bleibt der Architekt im Abgleich mit den Sonderfachleuten wie Statiker, Haustechniker oder Fassadenplaner der Generalist. Dass er dabei aber auch das Haftungsauffangbecken durch die schmeichelnde Stellung eines Sachwalters wird, bleibt den Praktikern ein Buch mit sieben Siegeln.

Lediglich der Planer, der nur mit Planungs- und/oder Ausschreibungsleistungen beauftragt ist, wird vom Sachwalterbegriff nicht umfasst. Für ihn gilt dann auch die Sekundärhaftung nicht. Dies schützt den Bauherrn auch insoweit weniger weitreichend.

Vertraglich ausgeschlossen werden können gerade bei den weit verbreiteten Formularverträgen in der Architektenszene die Sekundärhaftungsansprüche nicht. Folglich ist auch, bei einer etwaigen Büroaufgabe des Planers oder der Übergabe eines Büros an Dritte, all dies mit in die berücksichtigende Bewertung zu nehmen. Über eine längere Nachhaftung des Haftpflichtversicherers hat der büroaufgebende Architekt – gerade auch mit Blick auf die Hinterbliebenen – nachzudenken, da für den Erbfall seine Erben in seine Rechtstellung eintreten und der geschädigte Bauherr Ansprüche aus der Verletzung der Sachwalterstellung gegen die Erben geltend machen kann. Stehen diese ohne längere Nachhaftung des Haftpflichtversicherers da, können nur allzu schnell wirtschaftliche Schieflagen entstehen.

Dies gilt ebenso bei der Übernahme von Architektenbüros, bei denen die Rechte und Pflichten aus den Altverträgen übernommen werden. Da dies zumeist nur im Innenverhältnis zwischen den alten und neuen Inhabern von Bedeutung ist – Haftungsfreistellungsvereinbarungen werden nur allzu häufig für die Altinhaber getroffen –, ist damit die Problemlage bei derart auftretenden Streitigkeiten zwischen dem Bauherrn und seinem Auftragnehmer auch für die Neustrukturierung des Büros vorgezeichnet. Zur Abfederung derartiger Risiken bietet sich auch hier eine Ausdehnung des Versicherungsschutzes durch den Architektenhaftpflichtversicherer an.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).