

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

**D**a war er nun, der lang vom Bauherrn ersehnte Baubeginn. Die Bauarbeiten schritten zügig voran, nachdem die Mieter aus dem historischen Wohnobjekt in Hamburg ausgezogen waren. Alles war vorbereitet, um die Immobilie umfassend zu sanieren.

Die Planung war abgeschlossen. Die hochherrschäftlichen Wohnungen mit Wohnflächen von zum Teil mehr als 200 Quadratmetern standen zum Abverkauf bereit. Der Eigner gönnte sich noch eine Dachaufstockung mit einer großzügigen Dachterrasse. Die prominente Lage des Objektes versprach eine nachhaltige Rendite. Auf Kaufinteressenten musste der Bauherr nicht lange warten.

Die bauausführenden Gewerke standen parat. Der Bauherr hoffte damit auch darauf, dass der Architekt den Bau gezielt, leistungsstark und nachhaltig überwachte. Die Aufgabe war schon im Zuge der Planung und der Ausschreibung anspruchsvoll. Nun galt es auch, den Lackmüsten zu bestehen.

Damit begann für Bauherr und Architekt die Objektüberwachungsphase – eine der arbeitsintensivsten und ebenso haftungsrelevantesten Grundleistungen im Rahmen von Architektentätigkeiten. Sie beginnt mit der umfassenden Tätigkeit der Überwachung des Bauens: Stimmt die Ausführung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung überein? Passt das zu den Verträgen mit den Unternehmen und den Ausführungsunterlagen? Greifen die einschlägigen Vorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik?

Das alles hat die Architektenseite während der Baurealisierung ständig im Blick zu haben. Die Arbeiten müssen mit der erteilten Baugenehmigung übereinstimmen. Sollte der Bauherr später doch noch die genehmigte Dachterrasse erweitern wollen, ist dem nicht ohne Weiteres nachzugeben. Dazu muss der Architekt ständig die Bauverträge mit allen Gewerken im Blick behalten: Wurden die ausgeschriebenen Leistungen auch tatsächlich erbracht? Wurde minderes Baumaterial verarbeitet? Sind Nachträge unbegründet oder schließen diese eine zusätzliche Werklohnforderung aus?

Mit der Bauüberwachung ist auch die Ausführungsplanung in den Fokus zu nehmen. Einerseits soll der Auftraggeber sichergehen, dass die ausführenden Gewerke hieran ihre Leistungen konkret ausrichten. Andererseits sind etwaige Mängel festzustellen, die noch vor der Baurealisierung zu heilen sind. Hier wirkt das Fachwissen der Gewerke mit der Planerseite kooperierend und konstruktiv zusammen.

So sind die Vorschriften zu beachten, die das Bauen in Deutschland reglementieren, zudem die allgemein anerkannten Regeln der Technik und weitere Vereinbarungen, wenn etwa eine höhere Bauqualität ausgeschrieben ist. Für eine bessere Qualität als nötig zahlt der Bauherr auch einen höheren Preis. Daher sollte der Planer den Bau mit hoher Sorgfalt überwachen. Haftungsrisiken entstehen besonders dann, wenn sich später herausstellt, dass eine handwerk-

liche Aufgabe teuer bezahlt wird, aber auf der Baustelle nicht vorkommt. Dann nimmt der Bauherr schnell das bauausführende Unternehmen und die Architektenseite in den Haftungsfokus.

Zu diesen Tätigkeiten kommt die Koordinierung mit weiteren Beteiligten wie den Planern der Haustechnik, der Fassaden oder für den Brandschutz. Disharmonien können rasch zu Schwierigkeiten, längeren Arbeiten und mehr Kosten führen. Der Architekt stellt daher auch einen Terminplan auf, überwacht dessen Einhaltung und ändert ihn bei Bedarf. Dafür braucht es die Disziplin aller Beteiligten auf der Baustelle.

Der Architekt soll Fehler der Sonderfachplaner oder der Gewerke erkennen. Zum Einschreiten ist er verpflichtet. Dabei sind die Grenzen nicht selten von Graubereichen geprägt. Wenn ein Sonderfachplaner die ihm unterstellten Handwerker nicht genug koordiniert und Überwachungsleistungen schleifen lässt, muss jedoch der Architekt diese Überwachung nicht selbst übernehmen. Mangels fachlicher Qualifikation wäre er dazu auch kaum in der Lage. Aller-

Mit der Fertigstellung einzelner Gewerkeleistungen beginnt für die Architektenseite das Nehmen von Aufmaßen. Dies geht einher mit Rechnungsprüfungen der Gewerke. Die Planerseite lässt häufig unbeachtet, insgesamt die Interessen des Bauherrn zu vertreten. Sind Rechnungen falsch, aber führen zu etwaigen wirtschaftlichen Vorteilen des Bauherrn, hat der Planer nicht von sich aus auf eine Korrektur zu drängen. Aber umgekehrt soll er Abrechnungen entlarven. Dies ist ein Ziel der Rechnungsprüfung und eine Empfehlung für den Bauherrn. Sie ist ebenfalls dem Planer mitzuteilen.

Auch soll er Rechnungsprüfungen der Sonderfachplaner durchgehen, wenn der Bauherr diese dem Architekten zu-leitet. Oft schaltet der Bauherr jedoch den Sonderfachplaner für die Gebäudetechnik ein, damit dieser die Unternehmen für Sanitär, Lüftung und sonstige Haustechnik überwacht. Dann soll der Sonderfachplaner auch deren Rechnungen prüfen.

Rechnungen sind generell zügig zu prüfen. Meist wird in Bauverträgen eine Skontovereinbarung vorgesehen, die bei zügiger Zahlung dem Bauherrn Vorteile verschafft. Wenn der Architekt die rechtzeitige Prüfung und auch das rechtzeitige Versenden des Ergebnisses an den Bauherrn verzögert, drohen Schadenersatzansprüche, sofern der Bauherr die Skontofrist nicht wahren kann und daher nicht zur Skontoziehung berechtigt ist. Dies gilt sowohl für von Bauunternehmern gelegte Abschlagsrechnungen als auch für Schlussrechnungen.

Gleichermaßen soll der Architekt Nachträge der ausführenden Gewerke untersuchen. Stellen sich Rechtsfragen, die darüber entscheiden, ob überhaupt der Nachtrag dem Grunde nach berechtigt ist oder nicht, hat der Planer den Bauherrn darauf hinzuweisen. Eine komplexe nachtragsbaurechtliche Beratung schuldet der Architekt nicht.

Jedoch dürfte der Hinweis notwendig werden, dem Bauherrn zu empfehlen, Rechtsrat durch fachlich versierte Anwälte einzuholen. Hieran sollte sich auch streng der Planer orientieren.

Eine weitergehende Rechtsberatung stellt einen Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz dar, was sanktioniert werden kann. Stellt sich im Nachgang noch die rechtliche Beratung als fehlerhaft heraus, drohen weitergehende Schadenersatzansprüche vonseiten des Bauherrn.

Sind die Gewerkeleistungen fertig, soll der Planer die Kosten kontrollieren. Dabei muss er auch Nachträge berücksichtigen, die die Gewerke gestellt haben. Alle aufgezeigten Planertätigkeiten sind zeitintensiv, setzen praktische Erfahrungen, Kenntnisse von Bauabläufen, Koordinierungsfähigkeiten und wirtschaftlichen Bedacht voraus.

Beim prominenten Hamburg-Projekt ging so manches schief. Durchfeuchtungerscheinungen unterhalb der Dachterrasse traten im noblen Ausbau auf. Ein Durchnässen der Fassade musste im Nachgang festgestellt werden. Im hochwertig ausgebauten Souterrainbereich drang Wasser ein. Der Schaden kam auf eine siebenstelligen Summe. Durch eine mangelhafte Bauüberwa-

chung liegt der Haftungsfokus auf den Architekten wegen mangelhafter Bauüberwachung. Noch sind die Gewerkeleistungen allerdings nicht beendet. Weitere Pflichten kommen auf den Architekten später zu.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU). In einem nächsten Beitrag geht es mit der Bauüberwachungsphase weiter.



Neues Dach: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser.

Foto Picture Alliance

dings muss der Architekt mangelhafte Leistungsüberwachung durch den Sonderfachplaner anmahnen und dem Bauherrn mitteilen, damit dieser eingreifen kann.

Der Bauablauf ist oft komplex und einer Vielzahl von Einflüssen ausgesetzt. Das Dokumentieren der Abläufe gehört zum Zentralbereich der Architektentätigkeit. Die Dokumentation erfolgt mit einem Bautagebuch. Wie das aussehen soll, wird in Architektenverträgen meist nur unzureichend bestimmt. Das gilt besonders oft in Bezug auf das Leistungsbild der Objektplanung für Gebäude nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Wie der Bauherr die Dokumentation konkret wünscht, sollte ebenso konkret im Architektenvertrag stehen.

In der Praxis erfolgt die Dokumentation des Bautagebuchs meist ohne gebotene Sorgfalt. Das zeigt sich vorwiegend allerdings erst im Streitfall, wenn der Bauherr in die Auseinandersetzung mit Gewerken oder auch Sonderfachplanern geht. Ein sorgfältig geführtes Bautagebuch hält die baubegleitenden Umstände mit Bauablaufstörungen, Schlechtwetterverhältnissen, Baustreitigkeiten und Nachtragsgeltendmachungen fest. Das hilft dem Bauherrn bei Konflikten mit den beauftragten Unternehmen. Kommt der Architekt der Bautagebuchdokumentation nicht ausreichend nach, ist der Bauherr berechtigt, das Honorar zu mindern.