



## ARCHITEKTENRECHT



Das **Architektenvertragsrecht** regelt die Rechte und Pflichten des Architekten für seine Auftragsstätigkeit. Diese sind in unterschiedlichen Rechtsgrundlagen verankert. Zu nennen sind vor allem das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (**HOAI**), die Architektengesetze der einzelnen Bundesländer und die berufsrechtlichen Regeln der Architektenkammern. Grundsätzlich herrscht Vertragsfreiheit, soweit nicht gegen zwingende Regeln des BGB verstoßen wird. Im Falle des **Architektenhonorars** werden die Grenzen durch die HOAI gesetzt.

Der Architekt erbringt überwiegend Planungsleistungen. Er hat zunächst die Vorstellung des Bauherrn zu ermitteln und auf Grundlage der gewonnenen Informationen, diese umzusetzen. Neben der Planungstätigkeit koordiniert er die Bauüberwachung und übernimmt die kontinuierliche Kosten- und Qualitätskontrolle. Aufgrund seiner überlegenen Fachkenntnis hat er als „Sachwalter“ die Aufgabe, den Bauherren

baurechtliche Fragen aufzuklären, ihn zu beraten und auf wichtige Umstände hinzuweisen. Der konkret geschuldete Leistungsumfang des Architekten ergibt sich auf Grundlage des Werkvertragsrechts aus dem geschlossenen **Architektenvertrag**, der sowohl mündlich als auch schriftlich geschlossen werden kann. Die richtige Vertragsgestaltung bildet die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung des Auftrages.

Geht während des Baus etwas schief, stellt sich schnell die Frage der **Architektenhaftung**. Denn Fehler beim Bau können zu erheblichen finanziellen Einbußen führen. Auch wenn dem Bauherren bekannt ist, dass der Architekt bei einer mangelhaften Bauausführung oder mangelhafter Architektenplanung haftet, ist es für ihn aber schwierig zu beurteilen, wann ein Leistung tatsächlich mangelhaft ist. Die erfolgreiche Durchsetzung von Ansprüchen setzt die richtige Bewertung jedoch voraus. Allein die Missachtung formeller Voraussetzungen kann zum Ausschluss der Ansprüche des Bauherrn führen. Zu diesen Voraussetzungen gehört regelmäßig die Pflicht, dem Architekten unter Fristsetzung Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben.

Umgekehrt hat der Architekt unberechtigte Mängel- oder Schadensersatzansprüche rechtzeitig abzuwehren. Zudem muss nicht jeder Schadensfall zu Ansprüchen des Bauherrn führen.

Steht die Haftung des Architekten jedoch fest und wurden die Ansprüche erfolgreich durchgesetzt, stellt sich die Frage der Realisierbarkeit Forderungen. Die Schadenssummen bei Fehlern des Architekten sind in der Regel sehr hoch. Dies kann existenzvernichtende Folgen für den Architekten haben, so dass der Bauherr das Insolvenzrisiko seines Vertragspartners



## ARCHITEKTENRECHT

trägt. Zwar ist der Architekt aufgrund des Berufsrechts verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung zu unterhalten, jedoch hat sich in vielfach herausgestellt, dass ungeachtet der gesetzlichen Vorgaben nicht jeder Architekt über eine Versicherung verfügt. Selbst für den Fall, dass eine **Architektenhaftpflichtversicherung** besteht, kommt es vor, dass die Schadenshöhe die Mindestversicherungssumme übersteigt. In der Praxis ist es daher vor Beauftragung des Architekten von besonderer Relevanz, sich das Bestehen einer Haftpflichtversicherung sowie der Höhe der Deckungssumme zu informieren.

Im Rahmen des **Architektenhaftpflichtrechts** spielt für den Architekten das Versicherungsrecht eine große Rolle. Wegen der hohen Schadenssummen kommt es im Falle der Inanspruchnahme einer bestehenden Versicherung

zu Konflikten zwischen dem Architekten und dem Versicherer. Streitig ist häufig die Frage, ob der Schaden von dem Versicherer übernommen werden muss.

Aufgrund der Vielfalt von gesetzlichen Regelungen sowie der umfangreichen Rechtsprechung bedarf es letztlich sowohl auf Seiten des Bauherrn als auch den des Architekten in den meisten Fällen vertiefter juristischer Kenntnisse sowie große Erfahrungen auf diesem speziellen Gebiet. Durch die Vertragsgestaltung bei Abschluss von Architektenverträgen lassen sich Konflikte in der Planungs- und Bauphase vorbeugen und Risiken minimieren.

Daher sollte man sich schon vor dem Vertragsabschluss frühzeitig beraten lassen und auch die baubegleitende Beratung in Anspruch nehmen.



AYSEL CETIN, LL.M.

Rechtsanwältin und Fachanwältin  
für Miet- und Wohnungseigentums-  
recht