

Architektenhaftung: Wer prüft, der haftet auch

Architekten und Ingenieure müssen heute nicht nur die technischen Regeln des Bauens beherrschen, sondern sie sollen sich darüber hinaus auch mit komplizierten rechtlichen Spezialfragen auskennen. Damit sind sie aber häufig überfordert, denn gerade die Vertragsgestaltung im Bauwesen erfordert Spezialwissen, das selbst ein erfahrener Planer nicht haben kann. Kluge Architekten, vorausschauende Ingenieure und vorsichtige Bauherren ziehen deshalb frühzeitig einen Baurechtler zu Rate, empfiehlt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV).

Außer dem Entwurf und der Realisierung von Neubauten übernehmen Architekten die energetische Sanierung von Gebäuden und die Renovierung von Baudenkmalern, sie kümmern sich um verdichtetes Bauen im Bestand, spezialisieren sich auf Projektsteuerung und Facility-Management oder arbeiten als Sachverständige. Traditionell sieht sich der Planer als treuhänderischer Sachwalter seines Bauherrn und übernimmt für ihn zahlreiche Aufgaben neben Planung und Bauleitung. Das ist nicht ungefährlich. So ist beispielsweise das Prüfen der von den Handwerkern eingereichten Rechnungen eine äußerst haftungsträchtige Aufgabe, wie die jüngere Rechtsprechung zeigt. Rechnungsprüfung bedeutet nämlich, der Architekt muss prüfen, ob die abgerechneten Leistungen tatsächlich erbracht wurden und die Abrechnung den vertraglichen Vereinbarungen entspricht. Dies setzt bei Bauverträgen, denen die VOB/B zugrunde liegt, fundierte Kenntnisse des Vergütungssystems voraus. Prüft der Architekt falsch, dann kann ihn sein Bauherr und Auftraggeber dafür haftbar machen.

Architekten und Ingenieure, müssen heute im eigenen Interesse Risikovorsorge treffen. Bauanwälte können dabei entscheidend weiterhelfen – unter anderem durch rechtssicheren Schriftverkehr. Desweiteren unterstützen Baujuristen Architekten und Ingenieure bei Abwicklung und Beschleunigung von Abrechnungsstreitigkeiten, sie helfen auch bei der Durchsetzung von Honoraransprüchen und bei der Abwehr von Schadensersatzansprüchen. Sie beraten ferner beim Umgang mit dem Haftpflichtversicherer, etwa zur Sicherung des Versicherungsanspruchs.

Unentbehrlich für jede erfolgreiche Zusammenarbeit sind klare Verträge. Sie regeln Zuständigkeiten, Abläufe, Honorar- und Haftungsfragen, aber auch komplexe juristische Sachverhalte wie beispielsweise die korrekte Vereinbarung von Vertragsstrafen im Werkvertrag. Wer dabei als Planer auf Nummer sicher gehen und keine bösen Überraschungen erleben möchte, der sollte sich bei der Gestaltung seiner Verträge stets im Vorfeld baujuristischen Rat holen.

Empfehlenswert ist für Architekten und Ingenieure in diesem Zusammenhang evtl. auch die Vereinbarung der SOBau. Diese „Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten“ erleichtert allen am Bau Beteiligten die Abwicklung ihrer Geschäfte. Wird die SOBau von Beginn an vereinbart und kommt es zu Konflikten auf der Baustelle, dann können die Vertragspartner sofort den Schlichter anrufen, der unverzüglich tätig wird und innerhalb kürzester Zeit als Neutraler gemeinsam mit den Parteien nach praktikablen Kompromissen und Lösungen sucht. Ziel der Schlichtung ist es, teure Bauverzögerungen und langjährige Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang zu vermeiden.

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de