



## Die Reichweite der Haftung des bauüberwachenden Architekten

Dr. Florian Dressel

©Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB

### Gliederung



- 1 Einleitung
- 2 Der Architektenvertrag mit Überwachungspflicht im BGB
- 3 Die Rechtsnatur des Architektenvertrags
- 4 Überwachung – Begriff und geschuldeter Erfolg
- 5 Eingriffsrechte des Architekten gegenüber dem AN
- 6 Die Haftung des Architekten – Zusammenfassung

### § 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und **Überwachungsziele** zu erreichen.

(...)

### BGB – Gliederung

Titel 9

Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1 – Werkvertrag

Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurvertrag

Untertitel 3 – Bauträgervertrag

Untertitel 4 – Reisevertrag

### BGH, Urteil vom 22.10.1981 – VII ZR 310/79

*„Er hat durch zahllose Einzelleistungen dafür zu sorgen, dass das Bauwerk plangerecht, d.h. entsprechend den genehmigten Bauvorlagen und frei von Mängeln, entsteht (...). Selbstverständlich wird von ihm dabei nicht erwartet, dass er das Bauwerk selbst errichtet, wohl aber, dass er die Arbeiten der Bauunternehmer und übrigen am Bau Beteiligten so leitet, koordiniert und überwacht, dass das Bauwerk plangerecht und mängelfrei zur Vollendung kommt (...).“*

5

### Möglichkeiten der (rechtlichen) Einflussnahme auf die Leistung des AN bis zur Abnahme

- Eigene vertragliche Ansprüche des Architekten
- Vertragliche Ansprüche des AG – Übertragung auf den Architekten
  - Vertretungsmacht des Architekten
  - Umfang der Ansprüche des AG : Verhinderung/Beseitigung von „Mängeln“
    - Ansprüche aus dem BGB-Vertrag
    - Ansprüche aus der VOB/B-Vertrag

6

## Eingriffsrechte des Architekten gegenüber dem AN

### Möglichkeiten der (rechtlichen) Einflussnahme auf die Leistung des AN bis zur Abnahme – im BGB-Vertrag

- § 631 Abs. 1 BGB
- § 645 BGB
- § 323 Abs. 4 BGB
- § 650 b Abs. 1 BGB
- Erst-Recht-Schluss aus § 323 Abs. 4 BGB / § 650 b BGB?
  - Planwidrige Regelungslücke?
  - Abwägung: Disposition AN vs. Interesse des AG

**Fazit:** Einwirkungsrechte nur sehr eingeschränkt im BGB

7

## Eingriffsrechte des Architekten gegenüber dem AN

### Möglichkeiten der (rechtlichen) Einflussnahme auf die Leistung des AN bis zur Abnahme – im VOB/B-Vertrag

- § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B
- § 4 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B
- § 4 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B
- § 4 Abs. 6 VOB/B
- § 4 Abs. 7 VOB/B

**Fazit:** Einwirkungsrechte umfangreicher als im BGB, aber nicht uneingeschränkt

8

## Die Haftung des Architekten – Zusammenfassung

### Konkretisierung des geschuldeten Erfolgs:

Der Architekt schuldet eine Leistung die **objektiv** geeignet ist, die mangelfreie Herstellung des Bauwerks zu erreichen.

Im Rahmen seiner faktischen und juristischen Möglichkeiten muss er auf das ausführende Unternehmen bei Erkennen einen Mangels, bzw. der potentiellen Entstehung eines Mangels einwirken und den AG entsprechend informieren.

Aus der Mangelhaftigkeit des Bauwerks folgt nicht die Mangelhaftigkeit der Leistung des Architekten.

## Die Haftung des Architekten – Zusammenfassung

### Einwirkungsrechte als Teil der zu erbringenden Leistung im Rahmen der Überwachung

Die Rechte aus § 4 VOB/B dienen jedenfalls als Leitfaden für den Leistungsumfang des mit der Überwachung beauftragten Architekten.