

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE BEAUFTRAGUNG VON ARCHITEKTEN

Im Zeitalter des „Hightech“ erfordern auch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden ausgewiesene Fachleute. Das betrifft sowohl die Planung und Baubetreuung, wie die Überprüfung von Bauleistungen.

1

Schlüsselfertige Immobilien

Wer ein schlüsselfertiges Haus oder die frisch sanierte Wohnung vom Bauträger kauft, benötigt erst einmal keinen Architekten. Auch Sonderwünsche plant der Bauträger meistens mit. Hauptargument ist die Kosteneinsparung. Das ist aber nur ein vordergründiges Argument. Was wegfällt, ist die fachkundige Kontrolle der Bauausführung durch einen Dritten. Bei gewachsenen technischen Anforderungen ist kaum ein Bauherr in der Lage eine mangelfreie Planung und Ausführung zu überwachen. Die Durchsetzung von Mängelbeseitigungsansprüchen ohne Kenntnis der fachlichen Anforderungen ist kaum zu bewältigen. Werden Mängel nicht schon bei der Ausführung erkannt, können keine Zahlungseinbehalte erfolgen und läuft der Bauherr später den Unternehmen hinterher. Es macht deshalb Sinn, sich auch bei schlüsselfertig zu erstellenden Immobilien der Hilfe eines Architekten zu versichern.

2

Der Architekt als Schiedsgutachter

Bei dem Verkauf von Wohnungen in neu errichteten oder sanierten Mehrfamilienhäusern wird zunehmend vorgesehen, einen Architekten als Schiedsgutachter einzusetzen, wenn es zu Streit über Mängel kommt. Das macht Sinn. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass der Architekt unvoreingenommen arbeitet und nicht etwa als weisungsabhängiger Vertragspartner des Bauträgers. Die Unabhängigkeit wird am besten dadurch gewährleistet, dass in den Kaufvertrag eine Regelung aufgenommen wird, dass der Architekt auf Anfrage von der IHK oder der Architektenkammer benannt werden soll. Noch besser ist es, wenn ein unabhängiger Architekt bereits baubegleitend tätig werden soll. Übernimmt ein Architekt diese Aufgabe, haftet er für das Übersehen von Mängeln. Seine Feststellungen sind, wenn er als Schiedsgutachter tätig wird, auch in einem späteren Prozeß bindend

3

Wenn man selbst baut

Neben der Planung ist die laufende Betreuung des Bauvorhabens eine wichtige Aufgabe des Architekten. Ein vollständiges Leistungsverzeichnis hilft Nachträge zu vermeiden. Der Architekt kann Handwerker vorschlagen, die ihm als zuverlässig bekannt sind und Interesse an Folgeaufträgen haben. Der Architekt ist verpflichtet, sich bei wichtigen Bauabschnitten wie etwa Fundamt- und Fußbodenarbeiten oder der Dämmung von der ordnungsgemäßen Ausführung zu überzeugen, bevor der Bau weitergeht und Mängel unter Umständen erst Jahre später offenbar werden. Der Architekt hat schließlich die Bauabnahme zu begleiten und für ordnungsgemäße Mängelrügen sowie die Beseitigung verbliebener Mängel zu sorgen.

4

Haftung des Architekten

Ein gewichtiges Argument für die Beauftragung eines Architekten stellt dessen Haftung für Fehler bei der Planung und Überwachung dar. Ist die Planung und deshalb auch das Bauwerk mangelhaft, so haftet der Architekt dem Bauherrn ebenso wie dann, wenn er Ausführungsmängel übersehen und Gelder freigegeben hat. Die Haftung steht neben der Haftung der Bauunternehmen. Schadenersatzansprüche gegen Architekten verjähren erst nach 5 Jahren. Im Gegensatz etwa zu Bauunternehmen ist der Architekt verpflichtet, eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung zu unterhalten. Deshalb sind Regressansprüche gegen Architekten in der Regel nicht nur rechtlich sondern auch faktisch durchsetzbar.

5

Kostenkontrolle

Aufgabe des Architekten ist es auch, darauf zu achten, dass ein Bau nicht wesentlich teurer wird als geplant. Dass dies oft nicht gelingt, kann täglich in der Presse nachverfolgt werden. Ursache sind oft Unvorhergesehenes und Änderungswünsche. Wenn die Einhaltung von Kostengrenzen für den Bauherrn sehr wichtig ist, sollte er sich nicht mit der Unterzeichnung eines handelsüblichen Formulars zur Beauftragung des Architekten begnügen, sondern eine individuelle Vereinbarung mit dem Architekten treffen, die eine Kostenschätzung enthält und worin der Architekt bestätigt, dass das Bauvorhaben mit dem festgelegten Aufwand verwirklicht werden kann und der Architekt die Beachtung der Kostengrenzen zusagt.

6

Honorare

Wie Anwälte und Ärzte verfügen auch Architekten über eine Honorarordnung (HOAI), die sich an den Baukosten und der Komplexität des Bauvorhabens orientiert. Die Kosten sind überschlägig mit 5 – 15% der Baukosten zu bemessen, je nachdem, ob dem Architekt nur die Überwachung oder auch die Planung und die Vergabe der Aufträge überantwortet wird. Die HOAI wird in der Praxis oft unterboten. Erhält der Architekt nur Einzelaufträge wie die Begleitung einer Bauabnahme oder Mängelbegutachtung beauftragt, kommt auch ein Stundenhonorar in Betracht. Die Kostenfrage sollte unbedingt vorab geklärt werden.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.