

# WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE BEAUFTRAGUNG VON ARCHITEKTEN

Architekten stehen mitunter in dem Ruf, Baukosten ausufernd zu lassen. Erwerber von Fertighäusern oder vorhandener Immobilien neigen daher dazu, Erwerb und gegebenenfalls die Modernisierung eines Hauses ohne Hinzuziehung eines Architekten auszuführen. Das kann sich bitter rächen.

## 1

### Wozu ein Architekt?

Die Beauftragung von Architekten im privaten Bereich hat in den vergangenen Jahren abgenommen. Verkäufer von Fertighäusern bieten an, die Aufgaben des Architekten gleich mitzuerledigen, Installationsfirmen übernehmen die Planungen von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten. Hauptargument ist die Kosteneinsparung. Die Übernahme von Planung, Baubetreuung und Bauüberwachung durch den Bauunternehmer spart aber nur vordergründig Kosten. Was wegfällt, ist die fachkundige Kontrolle der Bauausführenden 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.

## 2

### Planung und Baugenehmigung

Ein Argument, den Architekten "einsparen" zu können, war die staatliche Bauaufsicht. Der Gesetzgeber hat sich in den vergangenen Jahren jedoch aus dem Bereich der Bauaufsicht mehr und mehr zurückgezogen. So sieht die aktuelle Berliner Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich keine vollständige Überprüfung von Bauvorlagen mehr vor, sondern beschränkt sich auf die Zulassung von beantragten Abweichungen von Bauvorschriften. Der Bauherr kann sich daher noch weniger als früher darauf verlassen, dass Planungsfehler jedenfalls von der Bauaufsichtsbehörde entdeckt werden. Die volle Verantwortung für die Beachtung aller technischen und rechtlichen Anforderungen wie etwa beim Schallschutz trägt hier der Ersteller der Bauvorlagen. Beauftragt der Bauherr keinen Architekten, sondern beschränkt sich darauf, Bauunternehmen für Planungen mitzubezahlen, ist das Risiko, dass Planungsfehler unerkannt bleiben, besonders hoch.

# 3

## Auftragsvergabe und Bauüberwachung

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. Umfang der Beauftragung und Honorar sollten bei Auftragserteilung schriftliche festgelegt werden. 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.

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