

# EIN SCHWIERIGES DREIECKSVÉR- HÄLTNIS

ARCHITEKTENRECHTLER CARL-STEPHAN SCHWEER ERKLÄRT, WARUM ES SO OFT ZU RECHTSSTREITIGKEITEN AM BAU KOMMT UND WIE DER GESETZGEBER DIE SITUATION ENTSCHÄRFEN WILL

**WENN GEBAUT WIRD, KOMMT ES BEI-  
NAHE REGELMÄSSIG ZUM STREIT ZWI-  
SCHEN DEN BETEILIGTEN. WARUM IST  
DAS SO?**

Ich denke, das liegt an dem Verhältnis zwischen Architekt, Bauherr und dem ausführenden Unternehmen, das wie alle Dreiecksbeziehungen sehr speziell ist. Zunächst ist die Zusammenarbeit in der Regel unproblematisch: Der Bauherr äußert Wünsche, die der Architekt mit seinem Entwurf in die Realität übersetzt. Später, in der Bauphase, kommt das ausführende Unternehmen als Dritter hinzu. Dann wird der Architekt oft zum Überbringer schlechter Nachrichten. Etwa wenn er seinem Auftraggeber sagen muss, dass der Bau teurer wird oder länger dauert als geplant, oder dass bestimmte Lösungen technisch nicht machbar sind.

Hinzu kommen widerstrebende Interessen der Beteiligten. Der Architekt hat die Aufgabe, auf die Kosten zu achten, und hängt an seinen Planungslösungen. Das Bauunternehmen hat nichts gegen hohen Umsatz, will die Ausführung aber möglichst



**Carl-  
Stephan  
Schweer**  
53, Rechts-  
anwalt

Der Jurist ist auf das Architektenrecht spezialisiert. Zu den Mandanten in seiner Berliner Kanzlei gehören zahlreiche namhafte deutsche Architekturbüros

vereinfachen. Der Bauherr wiederum muss die Interessen seines Architekten nicht unbedingt teilen. Ihm könnte ja eine schnelle Bauzeit wichtiger sein als die Einhaltung des Kostenrahmens. Oft wird in solchen Situationen schlecht kommuniziert, und es kommt zum Streit.

**WORÜBER STREITEN SICH BAUHERR  
UND ARCHITEKT AM HÄUFIGSTEN?**

Es gibt zwei typische Kontroversen. Zum einen wird über die Vergütung des Architekten gestritten, zum anderen über Ansprüche des Bauherrn wegen Leistungsfehlern. Honorarstreitigkeiten drehen sich oft um sogenannte Änderungseinflüsse, also wenn sich inhaltliche Änderungen an dem Bauvorhaben ergeben, wenn das Projekt länger dauert oder wenn der Architekt mehr Leistungen erbringt als zuvor vereinbart.

**WIE HÄUFIG KOMMEN LEISTUNGS-  
FEHLER VOR?**

Architekten haben, verglichen mit Berufen wie Ärzten und Anwälten, relativ viele Haftungsfälle. Das ist eigentlich nicht



verwunderlich, denn jedes Gebäude ist ein Unikat. Bauleistungen sind weniger standardisierbar als zum Beispiel die Montage von Autos am Band, deswegen verläuft auch kaum ein Bau ohne Schwierigkeiten. Anlass für einen Streit gibt es so gut wie immer. Es hängt vom

Meistens entscheidet sich der Bauherr für den Architekten. Das ist für ihn recht komfortabel: Die Gewährleistungspflichten des Architekten sind meist länger als die des Unternehmens. Der Architekt haftet also über einen längeren Zeitraum.

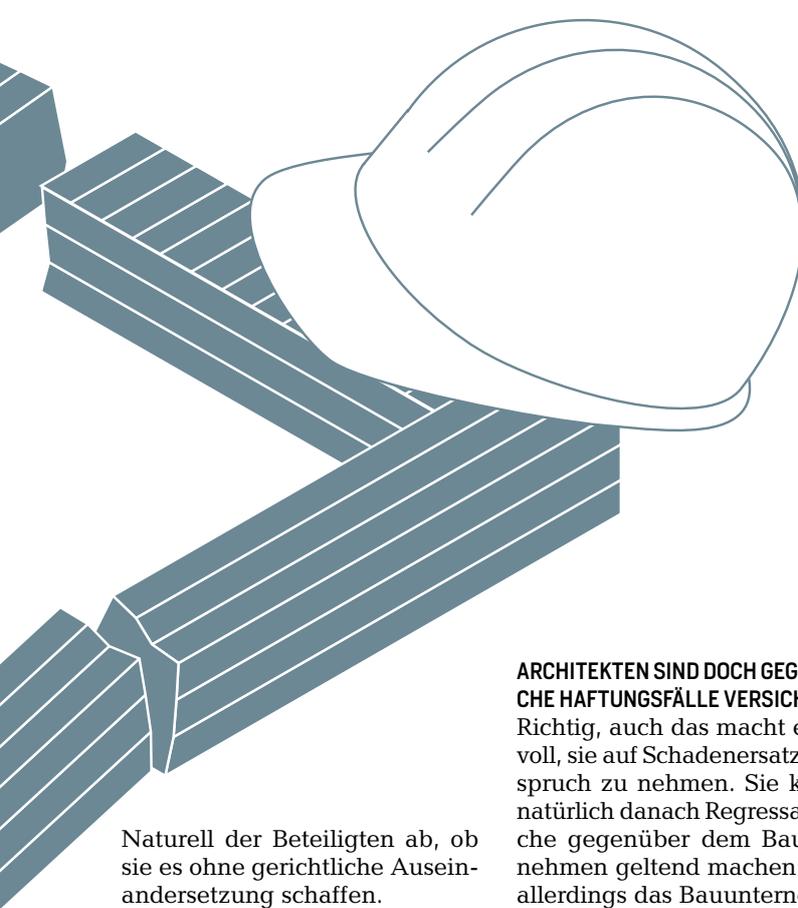
tragsrechts auch ein eigener Vertragstyp, der Architekten- und Ingenieurvertrag, eingeführt. Die Gesetzesnovelle wurde im März von der Bundesregierung beschlossen. Allerdings ist noch nicht sicher, ob das neue Gesetz in diesem Jahr in Kraft tritt.

#### **WIRD MIT DEM NEUEN ARCHITEKTEN-VERTRAG NUN ALLES BESSER?**

Nicht wirklich. Künftig muss der Auftraggeber das ausführende Unternehmen einmal erfolglos zur Mängelbeseitigung auffordern. Erst dann kann er den Architekten auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Im Ergebnis muss der Bauherr also einen Brief mehr schreiben als bislang, ansonsten bleibt alles beim Alten. Auch das Risiko der Insolvenz des ausführenden Unternehmens verbleibt beim Architekten. Das hätte man meiner Ansicht nach wirklich besser regeln können, etwa indem man dem Architekten jedenfalls das Insolvenzrisiko des Bauunternehmers erspart.

#### **GIBT ES AUCH ETWAS POSITIVES?**

Begrüßenswert ist, dass der Gesetzgeber das Planungsgeschehen in zwei Phasen teilt. Denn ein Planungsvertrag hat die Besonderheit, dass er relativ lange läuft und sich das Ziel oft erst im Lauf der Zeit konkretisiert. Ich habe viele Verträge gesehen, in denen zum Beispiel nur der Bau eines fünfgeschossigen Wohnhauses vereinbart wurde. Ob es sich um Studentenapartments oder Luxuswohnungen handelt, ob man ein Penthouse bauen will oder nicht – derartige Fragen werden oft erst im Lauf der Zeit besprochen und geklärt, was wiederum zu Streit um Bauzeit und Honorar führen kann. Mit dem neuen Vertrag wird in einer ersten Phase das Planungsziel konkretisiert, in der zweiten Phase die Planung entwickelt. Indem der Gesetzgeber diese Zweiphasigkeit klar betont, sind künftig sicherlich einige Streitpunkte ausgeräumt.



Naturell der Beteiligten ab, ob sie es ohne gerichtliche Auseinandersetzung schaffen.

#### **ABER NICHT IMMER IST DER ARCHITEKT SCHULD?**

Nein, aber er haftet fast immer mit, oft im Rahmen eines gesamtschuldnerischen Verhältnisses gegenüber dem Auftraggeber. Angenommen, bei einem Wohnhaus fallen die Fenster aus der Fassade. Nun kann der Bauherr überlegen, ob er dafür das ausführende Unternehmen, den Architekten oder beide auf Schadensersatz in Anspruch nimmt.

#### **ARCHITEKTEN SIND DOCH GEGEN SOLCHE HAFTUNGSFÄLLE VERSICHERT?**

Richtig, auch das macht es reizvoll, sie auf Schadenersatz in Anspruch zu nehmen. Sie können natürlich danach Regressansprüche gegenüber dem Bauunternehmen geltend machen. Wenn allerdings das Bauunternehmen in die Insolvenz geht, bleibt der Architekt auf dem Schaden sitzen. Daher gibt es auch nur noch wenige Versicherer, die Haftpflichtversicherungen für Architekten abschließen – und die Policen sind sehr teuer.

#### **DAS KLINGT NICHT SEHR GERECHT. MÜSSTE DA NICHT DER GESETZGEBER EINGREIFEN?**

Der Gesetzgeber hat das Problem zweifellos erkannt, deswegen wird mit der Reform des Bauver-