

# Mangel verschwiegen? Architekten und Ingenieure haften auch als Sachwalter

Kelkheim, 20. November 2017



Bildquelle: Fotolia

Wenn ein Architekt oder Ingenieur, der mit der Prüfung eines Bauvorhabens betraut ist, Mängel feststellt, so hat er diese unverzüglich dem Bauherrn mitzuteilen. Das ist allgemein bekannt. Doch was ist, wenn der Architekt bzw. Ingenieur den entdeckten Mangel selbst zu verantworten hat? Er also durch die Anzeige des Mangels selbst in die Haftung gerät?

Auch dann muss der prüfende Architekt bzw. Ingenieur darauf hinweisen. Tut er dies nicht, so verstößt er gegen seine Sekundärpflicht, fehlerhafte Leistungen umfassend aufzudecken sowie deren Ursachen zu erklären und den Bauherren sachkundig zu unterrichten.

Sollte der prüfende Architekt den Mangel nicht melden, weil er die Hoffnung hegt, der Mangel werde verjähren bis er von jemanden anderem entdeckt wird, so müssen wir hier enttäuschen. Der Gesetzgeber hat dem vorgebeugt: Die Verjährungsfrist von Mängeln verlängert sich ab dem Tag des Verstoßes gegen die Aufklärungspflicht um weitere 5 Jahre.

Die Pflicht alle Mängel zu melden und bei Verstoß dagegen, in die Haftung zu geraten, gilt auch, wenn der mit der Prüfung beauftragte Architekt nicht mit allen

Ausführungsphasen betraut war. Also nicht Vollplaner bzw. -ausführender war, sondern erst ab Leistungsphase 9 hinzugekommen ist. Für die Haftung reicht die isolierte Funktion als Sachwalter: Ist der Architekt als Sachwalter nicht seiner Pflicht nachgekommen, Mängel, die durch sein eigenes Verschulden zustande kamen oder die er in seiner Funktion als Sachwalter nicht aufgedeckt hat, zu melden, so kommt er damit in die Haftung.

## Über die **gb.online gmbh**

Die [gb.online gmbh](http://www.gb.online.gmbh) hat sich auf die berufliche Absicherung von Freelancern spezialisiert und bietet mit [www.easy-insure.eu](http://www.easy-insure.eu) das umfangreichste Online-Versicherungsportal für freie und beratende Berufe in Deutschland. Seit 2011 können Selbstständige und Unternehmen bis 1 Million Euro Umsatz pro Jahr hier ihre beruflichen Risiken versichern.

Steigt der Umsatz, und wird eine individuelle Lösung benötigt, so steht mit dem Schwesterunternehmen [groot bramel versicherungsmakler gmbh](http://www.groot-bramel-versicherungsmakler.gmbh) ein verlässlicher Partner zur Seite, der seit über 25 Jahren Gewerbetreibende und industriellen Unternehmen in Versicherungsfragen vertritt. Die groot bramel versicherungsmakler gmbh ist in 18 Ländern vertreten und begleitet sie, wohin auch immer sich ihr Geschäftsfeld entwickelt.

## Kontaktdaten

gb.online gmbh  
Frankfurter Straße 93  
65779 Kelkheim

Ansprechpartner: [Lutz-Hendrik Groot Bramel](mailto:Lutz-Hendrik.Groot-Bramel@gb.online.gmbh), Geschäftsführer

Folgen Sie uns auch auf	
-------------------------	---



# Architekten und Ingenieure: Keine Budget-Haftung bei unverbindlichen Schätzungen

Kelkheim, 8. November 2017

**Damit man ein Budget überschreiten kann, muss es ein verbindlich festgelegtes Budget geben. So kann man grob das Urteil des Oberlandesgerichts Celle zur Frage zusammenfassen, ob ein Planer für Kosten, die über einer unverbindlichen Schätzung liegen, haftet.**



Bildquelle: Fotolia

Der konkrete Fall: Um eine Kreditfinanzierung zu beantragen, ließ die Bauherrin durch einen Architekten eine Kostenschätzung erstellen. Diese Kostenschätzung sollte nur zur Vorlage bei der Bank dienen, wie darauf auch vermerkt wurde. Die Schätzung den dortigen Entscheidern verdeutlichen, warum ein Kredit für den

Umbau notwendig sei. Der Architekt, der die Kalkulation gegen ein Honorar von 55 Euro pro Stunde erstellte, bekam als Kostenrahmen 125.000 Euro genannt. 98.500 Euro davon sollten laut der Schätzung als Umbaukosten anzusehen, die restlichen 26.500 Euro für Inneneinrichtung, Statik und das Honorar des Architekten vorgesehen sein.

Zum Zeitpunkt der Schätzung für die Bank waren die genauen Leistungen, die der später mit dem Projekt beauftragte Architekt erbringen sollte, noch nicht genau definiert. Eine genaue Schätzung war also nicht möglich, alle Beträge waren entsprechend mit einem ‚circa‘ als ungenau gekennzeichnet.

Nach Ende der Baumaßnahmen schlugen die Kosten für den mit der Ausführung beauftragten Architekten jedoch nicht mit 26.000, sondern mit insgesamt 170.000 Euro zu Buche. Die Bauherrin wollte nun den mit der Schätzung beauftragten Architekten für den Betrag, den die wahren Kosten von der Schätzung abwichen, haften lassen. Dies wurde sowohl in erster als auch in zweiter Instanz abgelehnt.

Die Begründung: Die auf Basis von ungenauen Leistungsdefinitionen gemachte Schätzung war nicht verbindlich. Sie sollte lediglich der Begründung des Kreditantrags dienen, was auch deutlich auf der Schätzung vermerkt war. Zudem fehlten grundlegende Leistungen aus dem Verantwortungsbereich der Bauherrin, wie Baupläne und maßstabsgerechten Ausführungszeichnungen. Ein weiterer Punkt, der für die Unverbindlichkeit der Schätzung sprach, war die Versäumnis, die Kostenschätzung in eine Kostenberechnung und dann in eine Kostenfeststellung gemäß DIN 276 zu überführen. Auch war der schätzende Architekt nicht mit den Leistungsphasen 1 bis 4 des Paragraphen 15 Absatz 2 der HOAI 2002 beauftragt worden, sondern nur mit der Kostenschätzung. Doch erst wenn ein Planer mit den Leistungsphasen 1 bis 8 betraut ist, wird normalerweise in der Rechtsprechung seine Haftung wegen Budgetüberschreitung anerkannt.

Das Wichtigste also: Damit es zur Haftung wegen Kostenüberschreitung kommen kann, braucht es eine verbindliche Kostenfestlegung.

**Über die gb.online gmbh**


Die [gb.online gmbh](#) hat sich auf die berufliche Absicherung von Freelancern spezialisiert und bietet mit [www.easy-insure.eu](http://www.easy-insure.eu) das umfangreichste Online-Versicherungsportal für freie und beratende Berufe in Deutschland. Seit 2011 können Selbstständige und Unternehmen bis 1 Million Euro Umsatz pro Jahr hier ihre beruflichen Risiken versichern.

Steigt der Umsatz, und wird eine individuelle Lösung benötigt, so steht mit dem Schwesterunternehmen [groot bramel versicherungsmakler gmbh](#) ein verlässlicher Partner zur Seite, der seit über 25 Jahren Gewerbetreibende und industriellen Unternehmen in Versicherungsfragen vertritt. Die groot bramel versicherungsmakler gmbh ist in 18 Ländern vertreten und begleitet sie, wohin auch immer sich ihr Geschäftsfeld entwickelt.

## **Kontaktdaten**

gb.online gmbh  
Frankfurter Straße 93  
65779 Kelkheim

Ansprechpartner: [Lutz-Hendrik Groot Bramel](#), Geschäftsführer

Folgen Sie uns auch auf	
-------------------------	---