

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](#) hat sich auf die berufliche Absicherung von Freelancern spezialisiert und bietet mit 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	
-------------------------	---



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](http://gb.online.gmbh) hat sich auf die berufliche Absicherung von Freelancern spezialisiert und bietet mit 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://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	
-------------------------	---

Die Aufgaben sachverständiger Ingenieure bei Beweisbeschlüssen

Kelkheim, 14. Juni 2017



Flickr: Adam Quirk

Gerichte stützen ihre Urteilsentscheidung bei Bauprojekten regelmäßig auf Beweisbeschlüsse von Sachverständigen. Die Meinung des sachverständigen Ingenieurs hat also direkten Einfluss auf Beweisaufnahme und Urteilsfindung. Da der oder die angefragte Bausachverständige jedoch keine juristische Qualifikation besitzt, muss er bzw. sie exakt innerhalb der eigenen Kompetenzen bleiben und darf keine juristischen Einschätzungen äußern. Doch was wird konkret von einem sachverständigen Ingenieur erwartet und was überschreitet seine Kompetenzen? Ab wann kommt der Ingenieur gar in die Haftung?

Die Kompetenzgrenzen von Ingenieuren bei Beweisbeschlüssen

Um beurteilen zu können, was der sachverständige Ingenieur abarbeiten darf und was seine Kompetenz überschreitet, ist die Beschäftigung mit Funktion und Inhalten von Beweisbeschlüssen erforderlich.

Zunächst muss der Beweisbeschluss die streitigen Tatsachen benennen, die vom Gericht gemäß § 404a Abs. 3 ZPO als die zu beweisenden Tatsachen zugelassen sind. Beweisbeschlüsse ohne Tatsachen oder über nicht vom Gericht zugelassene Tatsachen sind rechtswidrig.

Der den Beweisbeschluss ausarbeitende Ingenieur darf keine Rechtsfragen beantworten; selbst wenn das Gericht ihn darum bittet. Dies gilt zum Beispiel bei

der Frage, ob es sich um einen Mangel handelt. Denn zu entscheiden, ob ein Mangel besteht oder nicht, stellt eine Rechtsfrage dar. Der Sachverständige darf nur eine technische Beurteilung vorlegen, ob eine Leistung technisch bzw. in welchem Maße sie technisch erbracht wurde.

Die Rolle des Sachverständigen hat sich allein auf die Vermittlung des für die Beurteilung bedeutsamen Fachwissens zu beschränken. Er sollte auch in seinem Gutachten darauf hinweisen, dass er keine Rechtsfragen beantwortet und die rechtliche Einschätzung dem Gericht obliegt.

Wozu der Beweisbeschluss des sachverständigen Ingenieurs dient

Der Beweisbeschluss soll die Tatsachen ordnen und aufklären. Das Gericht muss den Sachverständigen im Vorfeld präzise anleiten, welche Beweisthemen zu behandeln sind. Die Themen und zu beweisenden Tatsachen aus den Akten eigenständig zu erarbeiten, birgt die Gefahr, über die Kompetenzen des Ingenieurs hinauszugehen. Zudem ist es die Aufgabe des Gerichts, den beauftragten Sachverständigen mit den juristischen Begriffen sowie mit den Umständen der Begutachtung vertraut zu machen.

Hypothesen aufzustellen, Wertungen vorzunehmen oder Schlussfolgerungen zu ziehen, die nicht auf den vom Gericht vorgegebenen Tatsachen beruhen, ist nicht zulässig. Daher muss der geforderte Beweisbeschluss konkret formuliert werden. Der beauftragte Ingenieur sollte schon bei Annahme eines gerichtlichen Beweisbeschlusses diesen durchsehen sowie Sach- und Rechtsfragen umgehend mit dem Gericht klären. Erwartet das Gericht, dass der beauftragte Ingenieur sich mit den rechtlichen Vorfragen beschäftigt, so ist dies nicht korrekt.

Keine Amtsermittlung durch Ingenieure

Des Weiteren müssen dem Sachverständigen alle relevanten Urkunden und Dokumente über das Gericht ausgehändigt werden. Er selbst darf nicht mit den Parteien in Kontakt treten. Auch dann nicht, wenn es sich um ein selbstständiges Beweisverfahren handelt. Die Grenze zur Amtsermittlung muss stets gewahrt bleiben. Bemerkt der sachverständige Ingenieur, dass ihm Informationen fehlen,

oder sind ihm bestimmte Tatsachen nicht bekannt, darf er keinesfalls auf eigene Faust die fehlenden Unterlagen anfordern, sondern muss diese über das Gericht beantragen.

Hält der – meist als Freelancer – beauftragte Ingenieur sich nicht an diese Grenzen, so kann er seinen Honoraranspruch verlieren oder gar haftbar gemacht werden. Darüber, was geschieht, wenn sachverständige Ingenieure ihre Kompetenzen überschreiten, Rechtsfragen beantworten oder mit den Parteien in Kontakt stehen sowie darüber, warum es für ihn sinnvoll ist eine Ingenieurhaftpflicht vor Auftragsannahme zu besitzen, erfahren Sie mehr in unserem nächsten Artikel.

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 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

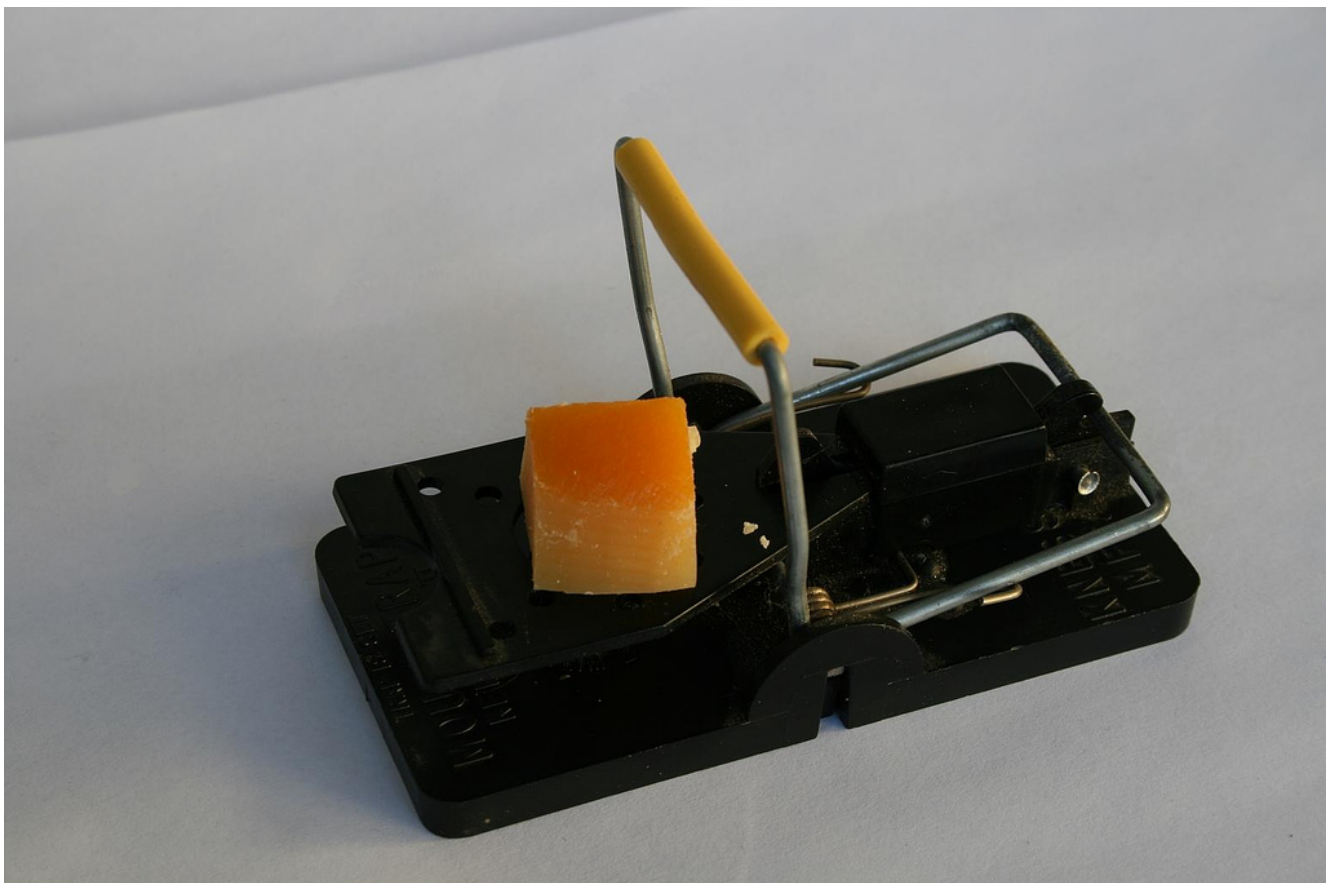
Ansprechpartner: [Lutz-Hendrik Groot Bramel](#), Geschäftsführer

Folgen Sie uns auch
auf



Kaufmännisches Basiswissen für Ingenieure: Haftungsbeschränkende Klauseln - Vorsicht Falle!

Kelkheim, 24. Mai 2016



Flickr: Blaufatz

Natürgemäß versuchen zwei Vertragspartner die Risiken des Vertrages immer auf den jeweils anderen abzuwälzen. So auch bei den Verträgen zwischen planenden Ingenieure und Bauherren. Während der Auftraggeber möglichst viele Risiken auf den Ingenieur übertragen will, will umgekehrt dieser möglichst viel seiner Haftung auf den Auftraggeber bzw. Bauherren abgeben.

Oftmals werden daher versucht Bestimmungen aus den AGBs des einen Vertragspartners in den Vertrag mit aufzunehmen und so eine vom Gesetz abweichende Haftungsregelung zu erzielen. Doch dies ist meist nicht möglich. Die AGB—Klausel beschränkt die Gültigkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die als Vertragsbestandteil die gesetzlichen Regelungen ersetzen sollen.

Die Spielräume, die Haftung des Planers durch individuelle Regelungen zu begrenzen, sind eng, aber es gibt einige wenige. Wir beleuchten einige gängige Klausel unter dem Gesichtspunkt der eingeschränkten Haftung des Planers.

▪ **Die Verjährungsverkürzungsklausel**

Gesetzlich geregelt ist eine Verjährung der Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Planer nach fünf Jahren. Durch eine Verjährungsverkürzungsklausel soll dieser Zeitraum reduziert werden. Dies ist nicht möglich, denn das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) verbietet jegliche Erleichterung für Mängelansprüche bei Verträgen über Werkleistungen. Somit ist eine Verkürzung der Verjährung unwirksam.

▪ **Die Subsidiaritätsklausel**

Hier möchte der planende Ingenieur seine Haftung aus Überwachungsfehlern auf die Fälle beschränken, in denen der Bauherr von dem für den Ausführungsfehler verantwortlichen Unternehmer keinen Ersatz verlangen kann. Auch dies ist nicht möglich. Jeder Ausschluss der Mängelrechte wird vom Gesetzgeber untersagt. Auch der Verweis auf Dritte ist nicht statthaft, wenn der Bauherr, um seine Rechte in Anspruch zu nehmen, vorher zur gerichtlichen Inanspruchnahme gezwungen wäre.

- **Quotenhaftungsklausel:**

Mit dieser Klausel möchte der Ingenieur seine Haftung, die er im Außenverhältnis hat, auf den Anteil begrenzen, den er im Verhältnis zu einem mithaftenden Unternehmer an der Arbeit hatte. Es soll also die gesamtschuldnerische Haftung zwischen Ausführendem und Überwacher umgangen werden. Dies wird gerne so formuliert „Wird der Architekt für einen Schaden in Anspruch genommen, für den noch ein Dritter einzustehen hat, so haftet er nur in dem Umfang, in dem er im Verhältnis zum Dritten haftbar ist.“ Diese Klausel ist jedoch wegen Verstoßes gegen § 309 Nr. 8 b) und aa) BGB unwirksam.

- **Beschränkung auf versicherbare Schäden**

Hier soll die Haftung nur auf die Risiken begrenzt werden, gegen die sich der Ingenieur versichern kann und die im Falle eines Falles von seiner Haftpflichtversicherung übernommen werden. Das ist unzulässig. Der Gesetzgeber schützt in diesem Fall den Bauherren, da dieser nicht wissen kann, gegen welche Risiken der Planer sich überhaupt und mit welcher Schadenssumme abgesichert hat. Die Klausel verstößt damit gegen das Transparenzgebot des § 307 I S. BGB.

- **Haftungshöchstsummenklausel**

Hier beschränkt der planende Ingenieur seine Haftung auf einen Höchstbetrag. Dies ist eine Haftungsklausel, die tatsächlich Bestand haben kann. Allerdings nur, wenn Ausnahmen im Fall von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit vorgesehen sind und die Haftungssumme, auf die die Haftung des Ingenieurs begrenzt wird, angemessen hoch ist. Ansonsten wäre es eine unangemessene Benachteiligung des Auftraggebers (nach § 307 Abs. 2 BGB).

- **Eigenausführungsklausel oder Übertragungsklausel**

Durch diese Klausel behält der Ingenieur sich das Recht vor, im Falle von Bauwerksmängel die Nachbesserung selbst zu planen und auszuführen.

Da er sowieso über ein Nacherfüllungsrecht verfügt, ist diese Klausel wirksam.

Zugegeben: Es gibt wenig Spielraum, um als Ingenieur seine Haftung zu begrenzen und der gesetzliche Rahmen muss sorgfältig beachtet werden. Wird die durch den Gesetzgeber vorgegebene Grenze der Haftungsbeschränkung überschritten, so wird die einzelne Klausel unwirksam, die Gültigkeit des Vertrages bleibt jedoch erhalten. Die unwirksame Klausel wird durch die gesetzlich geltende Regelung ersetzt. Trotzdem sollte man versuchen, gemeinsam eine für beide Seiten tragbare Haftungsbegrenzung auszuhandeln.

Der kleine Spielraum, den man als Ingenieur in der Haftungsbegrenzung hat, zeigt vor allem, wie wichtig es für einen Ingenieur ist, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen.

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 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

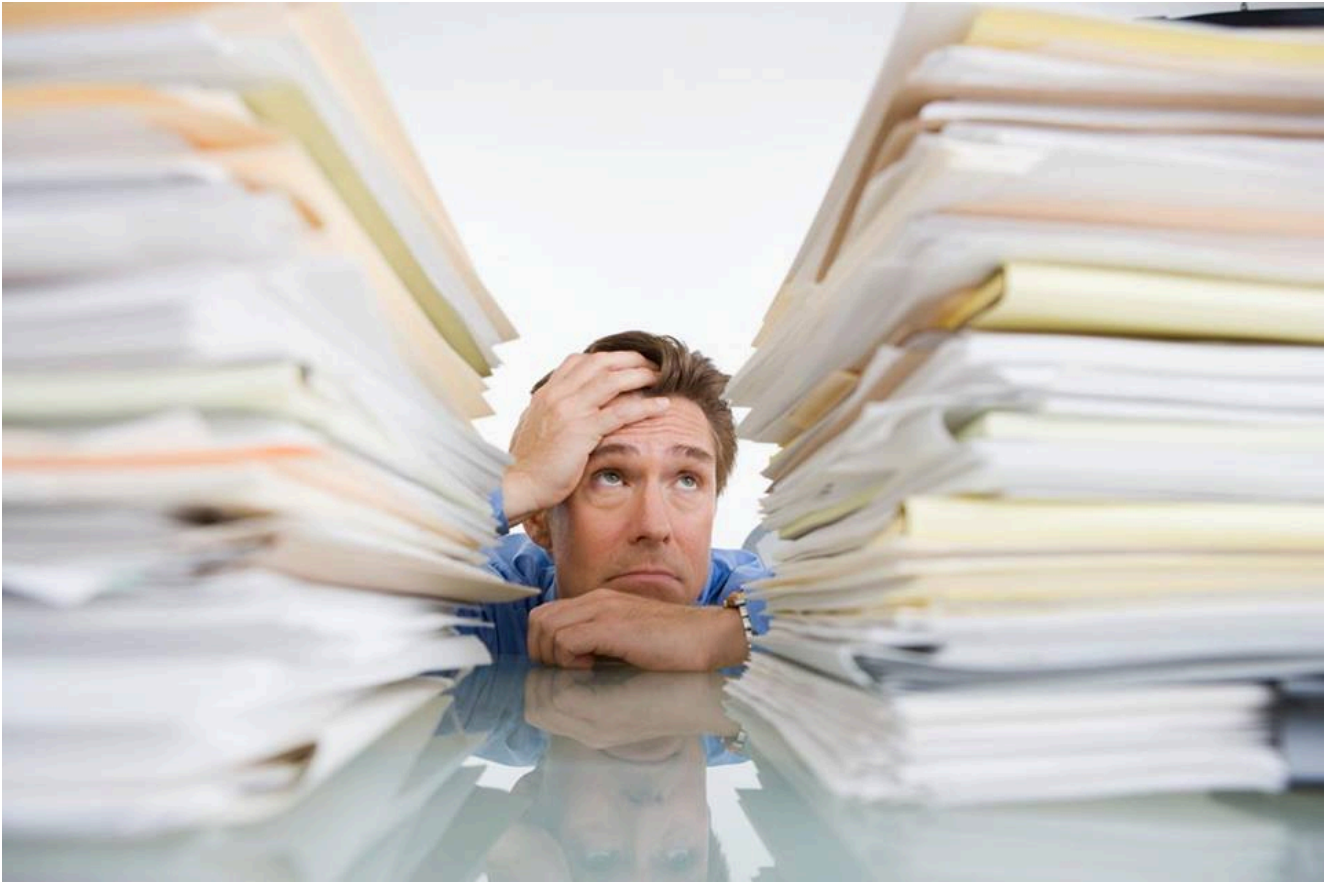
Ansprechpartner: [Lutz-Hendrik Groot Bramel](#), Geschäftsführer



Kaufmännisches Grundwissen für Ingenieure: Das Koppelungsverbot - eine Besonderheit des Ingenieursrechts

Kelkheim, 04. Mai 2016

Das Architekten- und Ingenieursrecht weist einige Besonderheiten gegenüber dem Vertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches auf, unter anderem die Preisbindung nach der Gebührenordnung für Architekten und Ingenieure. Eine wenig bekannte Besonderheit ist das Koppelungsverbot, das planende Architekten und Ingenieure betrifft.



Flickr: Rody Marshall

Erstaunlicherweise findet man diese Regelung im Mietrecht verankert. Das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs erklärt in Paragraf 3 Artikel 10 eine Vereinbarung, durch die ein Käufer sich in Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerkes die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen, als unwirksam. Wurde ein Architekten- oder Ingenieurvertrag unter dieser Prämisse abgeschlossen, so wird er als nichtig angesehen, der Grundstücksvertrag hingegen bleibt erhalten.

Ingenieure und Architekten sollten vorsichtig sein, wenn sie bei Veräußerungsgeschäften beteiligt sind

Ein Beispiel: Ein Grundstückseigentümer bittet einen Architekten, die Bebauung seines Grundstücks zu planen. Anschließend will er die einzelnen Baugrundstücke verkaufen. Die Käufer sollen in den Vertrag zwischen Alteigentümer und Architekten eintreten und den Architekten mit der Bauplanung beauftragen.

Oder ein anderes Beispiel: Ein Ingenieur verspricht einem Interessenten seine Kontakte zu einem Grundstückseigentümer spielen zu lassen, damit der

Interessent den Zuschlag bekommt. Im Gegenzug will der Architekt dafür die Planung des Bauvorhabens übernehmen. Der Architektenvertrag wird zusammen mit dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.

Wichtig für die Auftragsplanung von Ingenieure und Architekten ist dabei jedoch: In beiden Fällen kann der Käufer die Architekten- bzw. Ingenieurverträge direkt nach dem Kauf für unwirksam erklären, ohne dass der Grundstücksvertrag berührt wird. Das Koppelungsverbot greift immer dann, wenn psychologischer Druck auf den Käufer ausgeübt wird (zum Beispiel weil er sonst das Grundstück nicht kaufen könnte). Irrelevant ist dabei, ob der Architekt bzw. Ingenieur oder der Verkäufer den Druck ausgeübt hat.

Hat der Ingenieur oder Architekt bereits Leistungen erbracht, können diese als unrechtmäßige Bereicherung angesehen werden. Sie sollten daher vorsichtig sein und sich aus der Grundstücksvermittlung heraushalten.

Ein Wettbewerbsnachteil für Ingenieure und Architekten

Das Koppelungsverbot benachteiligt freie Architekten und Ingenieure gegenüber Projektentwicklern, Bauträgern oder Baubetreuungsunternehmen, die diese Planungs- und Architektenleistungen im Paket mit anderen Leistungen anbieten und wirksam an einen Grundstückserwerb binden können. Daher ist es rechtspolitisch umstritten. Trotzdem wurde es vom Bundesgerichtshof im Jahr 2010 nochmals bestätigt (BGH, NZBau 2010, 633). Sinn des Gesetzes sei es, die freie Wahl des Architekten für den Bauwilligen zu gewährleisten und den Wettbewerb unter Architekten und Ingenieuren zu fördern. Und dies soll wiederum die Qualität der Planungsleistungen verbessern, da die Arbeit von Ingenieuren und Architekten einen direkten Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild hat.

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 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	
-------------------------	--