

# Die Haftung der am Bau Beteiligten für Mängel

RA Dr. Christian Preetz, Düsseldorf

**Baumängel beruhen häufig auf einer fehlerhaften Ausführung, für die grundsätzlich der Unternehmer haftet. Die Praxis zeigt allerdings, dass die „technische Leistungsfähigkeit“ häufig Hand in Hand mit der „finanziellen Leistungsfähigkeit“ des Bauunternehmers geht.**

Deshalb ist für den Bauherren von entscheidender Bedeutung, ob er nicht andere am Bau Beteiligte neben dem Unternehmer in Anspruch nehmen kann. Der Bundesgerichtshof (NJW 1965, 1175) hat in einem grundsätzlichen Urteil eine gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekten und Bauunternehmer bejaht, wenn ein und derselbe Mangel sowohl auf einem Planungsfehler als auch auf einem Bauausführungsfehler beruht.

Ein Architekt wird aber regelmäßig nicht nur mit der Planung, sondern auch mit der Überwachung eines Bauvorhabens beauftragt. Er muss also nicht nur sorgfältig planen, sondern auch die Leistungen der einzelnen Bauunternehmer kontrollieren. Wird z.B. Beton nicht nachbehandelt, liegt ein Ausführungsfehler vor. Ein Architekt kann so etwas aber im Rahmen der Bauüberwachung erkennen, sodass auch er für den Schaden haftet (OLG München NJW-RR 1998, 336).

Gerade im Zusammenhang mit einer mangelhaften Bauwerksabdichtung ist die Konstellation denkbar, dass Bodengutachter oder Statiker, Architekt und Bauunternehmer gesamtschuldnerisch für Schäden der Bauwerksabdichtung haften.

Gesamtschuldnerische Haftung bedeutet, dass der einzelne Gesamtschuldner wegen des gesamten Schadens in Anspruch genommen werden kann. Nur im Verhältnis zu den weiteren Gesamtschuldnern, im sog. Innenverhältnis findet ein anteiliger Ausgleich statt. Im Verhältnis zum Gläubiger haftet aber jeder einzelne für den vollen Schaden.

Eine Gesamtschuld scheidet allerdings aus, wenn der Mangel ausschließlich auf fehlerhaften Vorgaben des Bodengutachters bzw. Statikers beruht, welche der Architekt und/oder der Bauunternehmer aufgrund ihrer berufsspezifischen Kenntnisse nicht hätten erkennen können. Dann kann der Bauherr sich

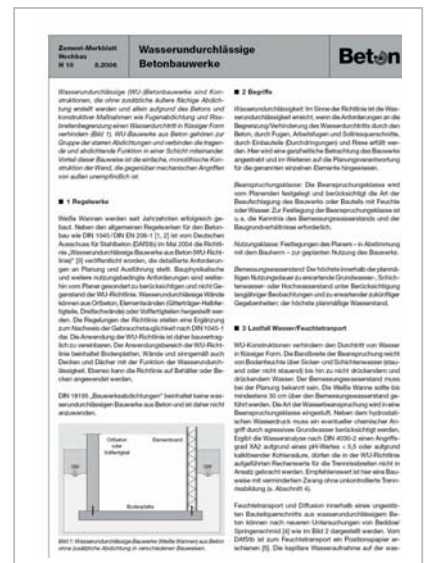
lediglich an den Sonderfachmann halten.

Auch aus verjährungstechnischer Sicht ist die Haftung des Architekten für den Bauherrn interessant: Mängelansprüche sowohl des Architekten als auch des Bauunternehmers verjähren innerhalb von fünf Jahren nach Abnahme, § 634 a, Abs. 1 Nr. 2 BGB. Ein Architekt kann aber auch (für relativ geringes Honorar) damit beauftragt werden, das Bauvorhaben während der Gewährleistungszeit für die Bauleistung zu betreuen. Seine Leistungen sind in diesem Fall erst beendet, wenn die Ansprüche gegen den Bauunternehmer verjähren.

Das hat, wenn man einmal auf den Zeitpunkt der Abnahme der Bauleistungen abstellt, zur Folge, dass der Architekt 10 Jahre lang haftet. Hiergegen kann er sich nur schützen, wenn er die bis zur Bauabnahme erbrachten Leistungen „Zwischenabnehmen“ lässt.

Eine weitere Besonderheit liegt schließlich in der sog. „Sekundärhaftung“ eines Architekten. Ein Architekt ist ähnlich wie ein Steuerberater oder ein Rechtsanwalt Sachwalter seines Bauherrn und genießt eine besondere Vertrauensstellung. Aus diesem Grund ist er verpflichtet, auch auf eigene Fehler hinzuweisen, die ihm in nicht verjährter Zeit bekannt werden. Tut er das nicht, löst sein Versäumnis eine neue – hier sekundäre – Haftung aus, mit der Folge, dass der Architekt mindestens fünf weitere Jahre ab diesem Zeitpunkt haftet (BGH NJW-RR 2004, 954).

Fazit: Am Bau sind viele Facharbeiten von diversen Fachleuten umzusetzen. Im Kreis von allen am Bau Beteiligten befindet sich u.a. auch der planende und zur Überwachung zuständige Architekt. Wer immer einen Baumangel zu beklagen hat, sollte prüfen, ob eine Haftung des Architekten gegeben ist oder andere Verursacher angesprochen werden können.



**E/S/B/P**  
RECHTSANWÄLTE

Dr. Friedrich Einbeck  
Horst Schmidt  
Dr. Michael Berghaus  
Dr. Christian Preetz  
& Kollegen

Königsallee 82-84 [www.esbp-law.de](http://www.esbp-law.de)  
40 212 Düsseldorf [info@esbp-law.de](mailto:info@esbp-law.de)  
Tel: +49-211-86 28 26-0  
Fax: +49-211-32 87 22