

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Wenn der Bauherr zu viel bezahlt

Architekten müssen mit Haftung rechnen / Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 4. August. Das Prüfen von Abschlags- und Schlussrechnungen der ausführenden Gewerke eines Bauvorhabens ist aufwendig. Abrechnungsdokumente sind umfangreich, müssen mit Bauverträgen und vereinbarten Leistungsverzeichnissen abgeglichen werden. Aufmaßunterlagen, Stundenrapportzettel oder Materialnachweise sind zu überprüfen. Darüber hinaus setzt all dies eine umfangreiche Kenntnis des konkreten Bautenstandes vor Ort voraus. Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt hat in diesem Kontext eine Vielzahl von Unterlagen und eigene sowie vom Auftraggeber eingesteuerte Erkenntnisse bei der Rechnungsprüfung zu berücksichtigen. Hierzu ist er bei Übertragung der Bauüberwachung im Rahmen der Rechnungsprüfung verpflichtet. Kommt es hier zu einer Fehlannahme des Prüfers und ergeben sich hieraus Überzahlungen des Auftraggebers an die beteiligten Bauunternehmen, kann dies unangenehme Haftungsansprüche gegenüber dem Planer auslösen, zumal dann, wenn der überzahlte Unternehmer den Weg in die Insolvenz antreten muss.

Erst jüngst hatte sich das Oberlandesgericht Frankfurt (Urteil vom 31. März 2016, Az. 6 U 36/15) mit einer Überzahlung aufgrund einer Empfehlung des Architekten an den Bauherrn nach der Prüfung der Rechnung zu befassen. Die Auszahlungsempfehlung, die der Planer gegenüber dem Bauherrn aussprach, berücksichtigte eine ihm bekannte Vorauszahlung des Bauherrn an den bauausführenden Unternehmer nicht. Weil der Bauherr der Auszahlungsempfehlung folgte, kam es zur Überzahlung an den Bauunternehmer. Da dieser nicht die volle Überzahlung zurückzahlte, verurteilten die Richter den Architekten wegen dessen Pflichtverletzung bei der Rechnungsprüfung um Schadensersatz hinsichtlich der verbleibenden Überzahlungsdifferenz. Die Richter hoben in diesem Kontext hervor, dass sich der Bauherr auf die Rechnungsprüfung und die Auszahlungsempfehlung an den ausführenden Unternehmer grundsätzlich verlassen dürfe. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Fehlerhaftigkeit der Rechnungsprüfung durch den Architekten dem Bauherrn offenkundig ist. Dabei ist dieser jedoch nicht verpflichtet, selbst eine Rechnungsprüfung des Ausführenden vorzunehmen. Er muss ebenso wenig überprüfen, ob die von ihm bereits geleisteten Zahlungen in Übereinstimmung mit dem Rechnungsprüfungsergebnis des Architekten stehen, wenn er ihm die entsprechen-

den Abschlagszahlungen mitgeteilt hat. Architekten, die gerade im Hinblick auf die Objektüberwachung als Sachwalter des Bauherrn agieren und eine Zahlungsempfehlung ohne Einschränkung eines Vorbehaltes dem Bauherrn gegenüber zum Ausdruck bringen, haften für eine fehlerhafte Empfehlung.

Dieses risikoreiche Unterfangen des Architekten spiegelt sich in der Praxis häufig nicht. Denn die Rechnungsprüfung setzt nicht nur schlichtes Vergleichen von Massenansätzen im Leistungsverzeichnis mit dem tatsächlich ausgeführten Leistungs-Ist anhand von Aufmaßunterlagen und Abrechnungseinheitspreisen voraus, sondern muss vertraglich vereinbarte Nachlässe berücksichtigen. Ebenso sind – was die Beschleunigung des Prüf-

de und der Höhe nach zu prüfen, hat er dies jedenfalls unmissverständlich dem Auftraggeber mitzuteilen, damit sich dieser anderen fachlich qualifizierten Rates bedienen kann. Gleichmaßen wird dem Architekten zuzumuten sein, seine eigenen Erkenntnisse aufgrund der Bauüberwachung mit in die Rechnungsprüfung des ausführenden Unternehmers einzusteuern.

Erkennt die aufmerksame Bauleitung Mängel an der Bauunternehmerleistung, dürfen jedenfalls werkvertragsrechtliche Grundzüge beim Architekten erwartet werden. Das heißt, er sollte in der Lage sein, eine Bewertung der in Ansatz zu bringenden Mängelbeseitigungsaufwendungen vorzunehmen, diese nach den werkvertragsrechtlichen Grundsätzen im allgemeinen mit dem Doppelten zu multiplizieren und den ermittelten Betrag von der Abschlagsrechnung des fordernden Unternehmers abzusetzen. Außerdem sollte der Architekt dies unter Berücksichtigung seiner fachlichen Qualifikation begründen, um damit den Bauherrn in die Lage zu versetzen, das Rechnungsprüfungsergebnis gegenüber dem Bauunternehmer zu vertreten. Weiterhin muss sich der versierte Architekt auch mit vertragsrechtlichen Fragen hinsichtlich der Gestellung von Vertrags- und Gewährleistungssicherheiten im Zusammenhang mit der Rechnungsprüfung von Abschlags- und Schlussrechnungen befassen. Werden vertraglich begründete Einbehalte, zum Beispiel Sicherheitsvereinbarungen, bei der Rechnungsprüfung nicht berücksichtigt, kann auch dies zu auftraggeberseitigen Überzahlungen führen, mit fatalen Folgen für den Bauwilligen.

Der Bauherr ist umfangreich schutzwürdig, zumal dann, wenn dieser nicht über eigenes Fachwissen und abrechnungsmodalitäten verfügt. Folglich erwachsen dem Planer hieraus umfangreiche Aufklärungs-, Informations- und Beratungspflichten. Stößt der Architekt an seine eigenen Kompetenz-Grenzen, fällt auch dies unter die Beratungspflicht mit der Maßgabe, dem Bauherrn jedenfalls ein Sachverständigen zu empfehlen, so dass das Ziel einer jeden Rechnungsprüfung sein muss, den Bauherrn nicht in ein Überzahlungsfahrwasser zu bringen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Professor für privates Baurecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).



vorganges insbesondere beim Architekten betrifft – Skontoabreden und -fristen zwischen Bauherrn und bauausführenden Unternehmern zu beachten, damit diese auftraggeberseitig gewahrt werden können. Weitere erhöhte Anforderungen begründen Nachtragsprüfungen oder geltend gemachte Bauunternehmeransprüche wegen Bauzeitverlängerung.

Nun wird nicht einheitlich bewertet, ob und mit welcher Intensität diesbezüglich der Architekt bei derartigen auch rechtlich anspruchsvollen Prüfungen dies gegenüber dem Auftraggeber schuldet. Ein durchaus in der Praxis anzutreffendes „Durchwinken“ derartiger Nachträge und geltend gemachter Ansprüche des Bauunternehmers verbieten sich jedenfalls, müssen geradezu den Prüf-Architekten auffordern, nachhaltige Hinweise dem Auftraggeber zu erteilen, damit sich dieser entsprechend einstellen und positionieren kann. Fühlt sich der Architekt außerstande, Nachträge, Bauzeitverlängerungs- oder Schadensersatzansprüche des Bauunternehmers dem Grun-