

Architekt haftet auch bei Leistung aus Gefälligkeit – Haftungsrisiken bei faktischer Übernahme von Planung und Überwachung

Wer als Architekt die Planung und/oder Überwachung eines Bauvorhabens übernimmt, haftet für Fehler. Werden am Bau Mängel verursacht, die auf eine fehlerhafte Tätigkeit des Architekten zurück zu führen sind, schuldet dieser Schadensersatz. Dieses Haftungsrisiko geht jeder am Bau beteiligte Auftragnehmer ein; hierfür kann er jedoch den vertraglich vereinbarten Lohn verlangen. Selbst bei fehlender Vereinbarung billigt das Gesetz dem Architekten eine Vergütung seiner Leistung zu (§ 632 BGB). Diese bemisst sich im Zweifel nach den Vorschriften der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Übernimmt ein Architekt jedoch aus reiner Gefälligkeit ohne Vergütung Planungs- und Bauüberwachungsaufgaben ist stets problematisch, ob er dann auch vertraglich haftet. Ohne einen Architektenvertrag kommt auch keine vertragliche Haftung für Mängel in Betracht.

Das gilt jedoch nicht immer. Das Oberlandesgericht (OLG) Köln hat in einem Urteil vom 28.09.2005 (11 U 16/05) die Haftung des Architekten ausgeweitet. Für die Haftung aus einer faktischen Übernahme von Architektenaufgaben gelten dieselben Maßstäbe wie für die Vertragshaftung. Im entschiedenen Fall hatte der später verklagte Architekt einem Kollegen aus freundschaftlicher Verbundenheit geholfen, für ihn geplant und Bauarbeiten beaufsichtigt. Hierbei sind Mängel aufgetreten, für die er nun einstehen muss, obwohl er keinerlei Vergütung vereinbart hatte und auch kein Architektenvertrag abgeschlossen wurde. Die Entscheidung des OLG Köln liegt auch auf einer Linie mit dem Bundesgerichtshof, der im Jahr 1996 einen Fall ähnlich entschieden hatte. Der Grund dafür liegt in der überragenden wirtschaftlichen Bedeutung einer sorgfältigen Bauplanung und -überwachung. Auch wer aus bloßer Gefälligkeit bauplanende oder -überwachende Architektentätigkeiten ausübt, haftet deshalb nach denselben Maßstäben wie ein Architekt aus einem Architektenvertrag.

Der Architekt sollte daher keineswegs Architektenleistungen aus Gefälligkeit ausführen. Für seine Leistungen erhält der Architekt in diesem Fall kein Geld und es kommt seine volle Haftung für Mängel in Betracht mit dem zusätzlichen Risiko, dass kein Versicherungsschutz über seine Haftpflichtversicherung besteht.

* * * * *

Der Autor dieses Artikels ist Rechtsanwalt und Notar Josef Arens. Er ist zugleich Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Er ist Seniorpartner der Rechtsanwaltskanzlei Arens & Groll in Oldenburg und ist seit vielen Jahren schwerpunktmäßig im privaten Baurecht, Immobilien-, Vertrags- und Maklerrecht tätig.