

Haftung für die Rechnungsprüfung

Der mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt schuldet dem Bauherren grundsätzlich die Kostenkontrolle durch Überprüfung der Leistungsabrechnungen der bauausführenden Unternehmen. Erleidet der Bauherr aufgrund einer fehlerhaften Kostenkontrolle einen Schaden, so haftet der Architekt.

Den Umfang der vertraglichen Pflichten im Rahmen der Rechnungsprüfung legte der BGH mit Urteil vom 14.05.1998 (VII ZR 320/96) (bestätigt durch Urteil vom 04.04.2002 – VII ZR 295/00) fest:

“Der mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt ist verpflichtet, Abschlagsrechnungen der Bauunternehmer daraufhin zu überprüfen, ob sie der vertraglichen Vereinbarung entsprechen, ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig und ob die zugrunde gelegten Leistungen erbracht sind.”

In der selben Entscheidung vertrat der BGH die Ansicht, dass der Architekt auf Schadenersatz haftet, wenn es infolge fehlerhafter Rechnungsprüfung zu einer Überzahlung kommt und die Rückzahlungsansprüche des Bauherrn sich wegen Insolvenz des Bauunternehmers nicht mehr realisieren lassen.

In seinem Urteil vom 07.02.2002 (III ZR 1/01) hat der BGH schließlich festgestellt, dass auch der nicht mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt für Baumängel haften kann, wenn er auf Abschlagsrechnungen den Prüfvermerk “fachtechnisch und rechnerisch geprüft” anbringt. Die Architektenhaftung wird durch diese Entscheidung verschärft und auf Fälle ausgedehnt, in denen zwischen dem Architekten und dem Bauherrn kein Vertragsverhältnis besteht.

Der Entscheidung lag der folgende Sachverhalt zugrunde:

Dem Architekten sollten laut Leistungsverzeichnis des Bauvertrages die Bauleitung und Bestätigung des Bautenstandes sowie die Endabnahme auf Kosten der Baubetreuungsgesellschaft übertragen werden. Die Baubetreuungsgesellschaft beauftragte den Architekten jedoch ausschließlich mit der Freigabe der Abschlagsrechnungen. Der Architekt versah die Abschlagsrechnungen daraufhin mit einem Prüfvermerk, ohne den Bautenstand tatsächlich auf Mängel überprüft zu haben. Die Bauherrin bezahlte die Abschlagsrechnungen. Vor der Abnahme zeigten sich gravierende Mängel der bestätigten Bautenstände. Da die Baubetreuungsgesellschaft in Vermögensverfall geraten war, verlangte die Bauherrin von dem Architekten Schadenersatz. Der BGH bejahte die Haftung des Architekten dem Grunde nach. Zwischen der Baubetreuungsgesellschaft und dem Architekten sei ein Werkvertrag zustande gekommen, in dessen Schutzbereich die Bauherrin mit einbezogen war. Dem Architekten hätte klar sein müssen, dass die Bautenstandsbestätigungen für die Bauherrin von besonderer Bedeutung waren, zumal die Rechnungen an die Bauherrin adressiert waren. Durch seinen Prüfvermerk hat der Architekt den Anschein erweckt, dass die Arbeiten im Wesentlichen mangelfrei erbracht wurden.

Wenn Sie eine Rechnungsprüfung vornehmen, müssen Sie die (Abschlags-) Rechnungen des Bauunternehmers grundsätzlich darauf hin überprüfen, ob diese fachtechnisch und rechnerisch richtig sind, ob die zugrunde gelegten Leistungen erbracht sind und ob diese Leistungen der vertraglichen Vereinbarung entsprechen. Für die Frage der Haftung ist es nämlich ohne Relevanz, ob Sie dem Bauherrn vertraglich die Objektüberwachung schulden oder von einem Dritten lediglich mit der Freigabe beauftragt werden.

Rechtsanwalt Hans Ziller, Stuttgart