

PRIVATES BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Wieder einmal: Das Bautagebuch des Architekten

Dr. Michael T. Stoll | Stoll@kaufmannlutz.com

Die Verpflichtung eines Architekten zum Führen eines Bautagebuches war wieder einmal Gegenstand einer höchstrichterlichen Entscheidung (Urteil des Bundesgerichtshofes, BGH, vom 28.07.2011, Az.: VII ZR 65/10).

1. Entscheidung

Ausgangspunkt war, dass der Architekt, der auf Grundlage der HOAI 1995 mit der sog. „Vollarchitektur“, also den Leistungsphasen 1 bis 9 beauftragt war, den Bauherrn auf Zahlungen restlichen Architektenhonorars verklagt hat.

Der Bauherr hat sich gegen die Klage mit einer Überzahlung verteidigt, die er neben Schadensersatzansprüchen wegen Baukostenüberschreitung auch damit begründet hat, dass der Architekt für die gegenständlichen Bauvorhaben keine Bautagebücher geführt hat. Der Architekt bestritt diese Behauptung, war aber der Auffassung, dass er letztlich als Erfolg das Entstehenlassen eines mangelfreien Gebäudes schulde. Das Führen eines Bautagebuches durch den Architekten zähle nicht zu den Leistungspflichten des Architekten, sondern allenfalls zu seinen Nebenpflichten, so dass sich der Architekt bei Nichtführen eines Bautagebuches dem Bauherrn gegenüber allenfalls dadurch schadensersatzpflichtig machen könne, dass er ohne Bautagebuch nicht mehr hinreichend nachweisen könne, dass er seinen Überwachungspflichten in ausreichendem Maße nachgekommen sei. Zudem sei auch nicht dargelegt, weshalb im konkreten Fall überhaupt die Erforderlichkeit des Führens eines Bautagebuches bestanden habe.

Diesem Verteidigungsverhalten hat der BGH eine Abfuhr erteilt. Er hat darauf hingewiesen, dass sich die Erforderlichkeit des Führens eines Bautagebuches aus dem Sinn und Zweck desselben ergebe: Das Bautagebuch habe die Aufgabe, das Baugeschehen

mit allen wesentlichen Einzelheiten zuverlässig und beweiskräftig festzuhalten. Gerade bei Störungen im Bauablauf oder Auseinandersetzungen mit anderen Baubeteiligten kann das Bautagebuch des Architekten von großer Bedeutung sein. Sofern daher in einem Architektenvertrag auf die Leistungen der HOAI Bezug genommen wird, umfasse die Leistungsverpflichtung des Architekten auch das Führen des Bautagebuches. Das Führen und Vorliegen eines ordnungsgemäßen Bautagebuches sei daher ein architektenvertraglicher Teilerfolg. Hat der Besteller den geschuldeten Teilerfolg nicht erbracht, ist sein Werk mangelhaft. Da das Bautagebuch nachträglich nicht mehr zuverlässig erstellt werden kann, sei auch eine Fristsetzung (ggf. mit Ablehnungsandrohung) nicht erforderlich. Vielmehr kann der Besteller sogleich Minderung geltend machen.

2. Praxistipp

Die Geltendmachung einer Honorarminderung, bloß weil das (geführte) Bautagebuch nicht übergeben wurde, ist nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofes jedoch nicht berechtigt. Denn zur Erfüllung der Pflicht des Architekten, ein Bautagebuch zu führen, ist die Aushändigung desselben an den Besteller nicht erforderlich. Der Architekt habe schließlich ein berechtigtes Interesse daran, dass das Bautagebuch bei ihm verbleibt, da es auch dazu dient, gegenüber dem Besteller eine ordnungsgemäße Bauüberwachung zu dokumentieren (BGH, Urteil vom 28. 07.2011, Az.: VII ZR 65/10). Letztlich wird der Architekt den Besteller jedoch Einsicht in das Bautagebuch nehmen lassen oder ihm Kopien aushändigen müssen.

Zwar mag es auch sein, dass die Pflicht zur Führung eines Bautagebuches dem ein oder anderen objektüberwachenden und bauleitenden Architekten lästig erscheint. Doch nicht nur unter Honorargesichts-

punkten sollte ein Bautagebuch tatsächlich geführt werden. Oftmals werden Architekten für behauptete Fehler der Objektüberwachung in Anspruch genommen – entweder gemeinsam mit dem ausführenden Unternehmer oder alleine, wenn der Ausführende sich in Insolvenz befindet oder die Mängelhaftung bereits abgelaufen ist. Kann der Architekt seine Tätigkeiten im Rahmen der Objektüberwachung durch ein sauber und vollständig geführtes Bautagebuch

nachweisen, dürfte dem Bauherrn der Nachweis einer fahrlässigen Pflichtverletzung schwer fallen. Umgekehrt ist bereits die Tatsache, dass ein Bautagebuch nicht geführt wurde, ein erstes Indiz, dass es der Architekt mit seinen Pflichten „nicht so genau“ nimmt, und wird daher den Richter leichter zur Annahme einer fahrlässigen Pflichtverletzung bei der Bauüberwachung bringen.