

**Die Haftung des Architekten aus der Verletzung  
der Pflicht zur Rechnungsprüfung  
(Objektüberwachung)\***

Durch die zunehmende Zahl der Insolvenzen von Bau-  
firmen rückt die Rechnungsprüfung als Grundleistung  
der Leistungsphase 8. – Objektüberwachung - wieder in  
den Mittelpunkt des Interesses.

Fällt die Baufirma während eines laufenden Bauvorha-  
bens in Insolvenz, so stellt sich für Bauherren die Fra-  
ge, inwieweit die Leistung der Baufirma überzahlt ist.  
Eine Überzahlung kann sich z. B. aus dem Vorhanden-  
sein von Baumängeln oder wegen eines nicht erreichten  
Bausolls ergeben. Sollte sich herausstellen, dass das ab-  
gerechnete Bausoll nicht erreicht worden ist oder dass  
mit erheblichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu  
rechnen ist, stellt sich hier eine erhebliche Haftungsfra-  
ge für den Architekten, da eine Rückzahlung des Werk-  
lohns vom Bauunternehmer wegen der Insolvenz nicht  
mehr zu erreichen ist.

Wesentliche Grundleistung der Leistungsphase 8. ist  
die Rechnungsprüfung. Hierunter wird die fachtechni-  
sche und rechnerische Überprüfung aller Rechnungen  
(Abschlags-, Teilschluss- und Schlussrechnungen) von  
Bauunternehmern und Lieferanten aus dem Leistungs-  
bereich des Architekten auf ihre Richtigkeit und Ver-  
tragsgemäßheit verstanden. Der Architekt hat weiter

---

\* zum Urteil des BGH vom 04. April 2002 (VII ZR 295/00). Die Entscheidung in der Sache wurde an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

die Verpflichtung, die Einzelpositionen zu bestätigen oder zu berichtigen und das Ergebnis seiner Prüfung an den Bauherrn weiterzuleiten. Hierbei ist zu beachten, dass der Prüfvermerk des Architekten kein Anerkenntnis für den Bauherrn darstellt, sondern lediglich eine Empfehlung für den Auftraggeber.

Dem BGH lag folgender Sachverhalt zur Entscheidung vor. Der Kläger verlangte Schadensersatz wegen mangelhafter Architektenleistungen. Er warf dem beklagten Architekten, der beim Neubau auch mit der Leistungsphase 8. beauftragt war, unterlassene Rechnungsprüfung und unterlassene Information vor. Der Kläger behauptete, dass es zur Überzahlung kam, weil er eine weitere Abschlagsrechnung des Bauunternehmers beglichen hat, obwohl der entsprechende Bautenstand noch nicht erreicht war und die bis dahin erbrachten Bauleistungen mangelhaft waren. Der Vertrag mit dem Bauunternehmer ist vorzeitig beendet worden und eine Rückzahlung wegen Insolvenz nicht mehr zu erwarten.

Der BGH legte in dieser Entscheidung seine Haltung zur Pflicht des Architekten, die Rechnungen zu prüfen, dar. Er bejahte eine Hinweis- und Mitteilungspflicht des Architekten an den Bauherrn bezüglich des Rückstandes des Baus und bezüglich der Mängel. Darüber hinaus führte er aus, dass ein mit der Objektüberwachung beauftragter Architekt unter anderem auch verpflichtet ist, Abschlagsrechnungen usw. des Bauunternehmers daraufhin zu überprüfen, ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig und ob die zugrunde gelegten

Leistungen erbracht sind und ob diese der vertraglichen Vereinbarung entsprechen.

Bezüglich eines etwaigen Mitverschuldens des Bauherrn führte der BGH aus, dass – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – der Kläger keine Pflicht hätte, sich beim Architekten über den Bautenstand sowie über bis dahin etwa aufgetretene Mängel zu erkundigen. Ein Mitverschulden des Klägers käme allenfalls in Betracht aufgrund seiner tatsächlich vorhandenen Kenntnisse über Rückstände und Mängel, mithin wenn der Kläger trotz fehlender eigener Sachkunde hätte erkennen können, dass er die Abschlagsrechnung wegen Rückständen und Mängeln nicht oder nicht vollständig hätte ausgleichen müssen.

Für den Architekten stellt sich deshalb ein erhebliches Haftungsrisiko dar. Prüft er die Rechnungen nicht oder nicht richtig, so kann er entweder für Verzugszinsen des Bauunternehmers oder für Überzahlungen gegenüber dem Bauherrn haften. Es empfiehlt sich also, der wesentlichen Grundleistung der Leistungsphase 8., der Rechnungsprüfung, besondere Bedeutung beizumessen.