



Architektenrecht Aktuell

August 2010

Bei Änderungswünschen Konsequenzen dokumentieren

Immer wieder äußern Bauherren während der Bauphase Sonder- und Änderungswünsche. Damit verursachen sie Bauverzögerungen, Behinderungsanzeigen, Mehrarbeit, höhere Kosten - und sie überziehen in der Regel das vereinbarte Budget.

Architekten müssen im Rahmen ihrer Beratungspflicht ihre Bauherren auf die Konsequenzen ihrer Wünsche hinweisen, erinnert die die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Dazu ist es sinnvoll, bei jedem Änderungswunsch umgehend mit einer beratenden Stellungnahme zu reagieren und auf die möglichen Auswirkungen der Entscheidungen hinzuweisen.

Der Bauherr hat sogar den Anspruch, umfassend auf die Konsequenzen seiner Änderungsanweisung hingewiesen zu werden. Dazu liegen eine Reihe von Urteilen vor (etwa BGH-Urteil vom 3.7.1997 – VII ZR 159/96). Die beratenden Stellungnahmen können kurz gehalten werden, Schätzungen reichen aus. Ziel ist es, dem Bauherrn die Auswirkungen seiner Wünsche zu erläutern und ihm so einen Entscheidungsgrundlage zu geben.

Die Stellungnahme sollte kurz folgende Punkte auflisten: Die geschätzten Mehrkosten, auch die dadurch eventuell möglichen Kosteneinsparungen an anderer Stelle, die durch die Änderung absehbaren späteren Betriebskosten, die Auswirkungen der Änderungswünsche auf die Funktionalität des Bauwerks sowie die absehbaren Verzögerungen bei der Ausführung und der Einholung der nötigen Genehmigungen. Außerdem, so die ARGE Baurecht, sollte die Beratung auch den spätmöglichen Zeitpunkt dokumentieren, an dem die Entscheidung über den Änderungs- oder Sonderwunsch spätestens getroffen werden muss.

Vergabehandbuch: Ab sofort nur noch neue Formulare nutzen!

Am 11. Juni ist das neue Vergaberecht in Kraft getreten und damit auch das Vergabehandbuch des Bundes aktualisiert. Darauf weist die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin und warnt davor, weiterhin alte Formulare zu verwenden:

Architekten und Ingenieure sollten keinesfalls mehr die alten Formulare verwenden oder diese gar selbst anpassen. Wer das macht und dabei Formfehler einbaut, der muss damit rechnen, EU-Fördermittel zu verlieren.

Architekten gehen damit ein enormes Haftungsrisiko ein, denn Zuschüsse können noch nach Jahren vom Landesrechnungsprüfungshof geprüft und zurückgefordert werden, wenn die Vergabe nicht geltendem Recht entspricht. Die aktuellen Formulare können ab sofort unter www.bmvbs.de (Bauwesen/Bauauftragsvergabe/Vergabehandbuch) heruntergeladen werden.

Nicht immer greift das Urheberrecht

Architekten pochen gerne auf ihr Urheberrecht – manchmal zu Recht, meist aber zu Unrecht. Denn nur die wenigsten Gebäude sind überhaupt urheberrechtlich geschützt, so die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Voraussetzung für das Urheberrecht ist stets, dass sich die Planung des Architekten deutlich vom Üblichen abhebt und darüber hinaus eigenständige Originalität aufweist. Ist das der Fall, dann hat der Architekt als Urheber gute Karten: er kann Entstellungen „seines“ Werks verbieten, also beispielsweise Umbauten verhindern. Das Urheberrecht steht dabei auch nicht nur dem Architekten zu, sondern später auch dessen Erben, und zwar bis 70 Jahre nach dem Tod des Planers. Bevor sie ihr Urheberrecht allerdings anmahnen, sollten Architekten stets prüfen, ob das Urheberrecht im fraglichen Falle greift, oder ob sie bei einem eventuellen Rechtsstreit eine Niederlage riskieren, weil sich die Originalität ihres Entwurfs nicht belegen lässt. Im Zweifel unterstützt der Baurechtler den Planer bei der Einschätzung der Lage.

Rechtsanwalt
Martin Kuschel
Kölner Straße 28
57439 Attendorn

Telefon: 02722 – 63 44 96

Telefax: 02722 – 63 44 97

E-Mail: info@RA-Kuschel.eu

Internet: www.RA-Kuschel.eu