



## **1x1 der Architektenhaftpflicht**

**Risikoaufnahme von Planungs-, Bauleitungs-  
und Sachverständigenrisiken**

**Von Marc Latza**



Titel: **1x1 der Architektenhaftpflicht**

Untertitel: **Risikoaufnahme von Planungs-, Bauleitungs- und Sachverständigenrisiken**

Auflage-Nr.: **3., überarbeitete Auflage**

Autor & Layout: **Marc Latza**

Copyright: **© 2018 Marc Latza**

ISBN: **978-3-9817662-9-5    Paperback**  
**978-3-9819541-0-4    e-Book**

Verlag:





## Vorwort

**Bei diesem Buch handelt es sich um ein Kompendium** und somit liegt laut Wikipedia ein kurz gefasstes Lehrbuch bzw. Nachschlagewerk vor.

Dieses Werk ist für die alltägliche Anwendung im Innen- und Außendienst gedacht und soll übersichtlich zusammengestellte Informationen vorhalten.

Daher wurde bei der Erstellung bewusst auf umfangreiche Paragraphen, Gesetzestexte und Bedingungswerke verzichtet.

Erklärtes Ziel vom Autoren: Eine Art Arbeitsunterlage zu verfassen, in der die Informationen aus der Praxis für die Praxis enthalten sind.

Dieses Buch hat einen rein informatorischen Zweck und kann daher nicht verbindlich zur Beurteilung von zu versichernden Risiken herangezogen werden

Horstmar im März 2018,

*Marc Latza*





## Der Autor

Marc Latza

- geboren 1974
- seit 1994 als gelernter Versicherungskaufmann tätig
- Haftpflicht Underwriter (DVA)
- Technischer Underwriter (DVA)
- Versicherungsrisikomanager (IOFC)
- Fachbuchautor
- Dozent
- Akkreditierter Fachjournalist

Regelmäßig bietet der Autor zu diversen versicherungstechnischen Themen Seminare an.

Das Seminar zum Thema „1x1 der Architektenhaftpflicht“ wurde 2014 inhaltlich von der Architektenkammer NRW geprüft und als Fortbildungsveranstaltung für Architekten und Ingenieure anerkannt!

### **Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt.**

Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrages, der Entnahme von Abbildungen, Tabellen oder Texten, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei auszugsweiser Verwertung, vorbehalten.

Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig.

Zu widerhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechts.





# Inhaltsverzeichnis



## **Kapitel 1 Grundlagenwissen**

• Die Aufgabe einer Berufshaftpflichtversicherung	17
• Leistungspflicht des Versicherers	19
• Deckungssummen	
• Mittelbare oder unmittelbare Schäden ?	20
• Konstrukt der am Bau beteiligten Parteien	21
• Der Architekt ist der Sachwalter des Bauherrn	22
• Die anerkannten Regeln der Technik	24
○ Experimentelles Bauen	
○ Risikoreiches Bauen	
• Die Rolle der Baubetriebe	25
○ Bauträger	
○ Generalunternehmer (Hauptunternehmer)	26
○ Generalübernehmer (Totalunternehmer)	27
○ Baubetreuer	
○ Unterschied Baubetreuer ./ . Bauträger	28
○ Unterschied Bauträger ./ . Bauunternehmen (GU / GÜ)	
• Anspruchsgrundlagen	29
○ Vertragshaftung	
○ Ansprüche Dritter	31
○ Gesamtschuldverhältnis	
○ Grundsatz der Gleichrangigkeit	32
• Was ist „unechte Gesamtschuld“ ?	33
• Mögliche Gesamtschuldner	34
• Ausgleichsanspruch nach § 426 I BGB	35
• Voraussetzung der Gesamtschuldnerschaft	
• Einwand der Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung	
• Ausschließlicher Planungsfehler	36
• Gesamtschuld	37
○ Handwerkliche Selbstverständlichkeiten	
○ Schwierige und gefahrenträchtige Arbeiten	38
○ Abgrenzung Sonderfachmann ./ . Architekt	39
• Verkehrssicherungspflicht	40
○ Verkehrssicherungspflicht und Gesamtschuldnerschaft	
○ Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn	
• Beispiele zur Verkehrssicherungspflicht	41





## **Kapitel 1      Grundlagenwissen**

- Die Bedeutung der sogenannten „Abnahme“ \_\_\_\_\_ 43
  - Die Abnahme eines mangelhaften Bauwerks \_\_\_\_\_ 46
  - Abgrenzung zu anderen Abnahme-Begriffen \_\_\_\_\_ 47
  - Allgemeine Voraussetzungen \_\_\_\_\_ 48
  - Unterschiedliche Arten einer Abnahme \_\_\_\_\_ 49
  - Vorbehalt bei der Abnahme \_\_\_\_\_ 50
  - Teilabnahme
  - Abnahme nach Kündigung
- Verjährung \_\_\_\_\_ 51
- Der Versicherungsfall / Das Verstoß-Prinzip \_\_\_\_\_ 54
- Hinweis zu Objektversicherungen \_\_\_\_\_ 56
- Deckungszeitraum \_\_\_\_\_ 57
  - Rückwärtsversicherung
  - Beendigung des Haftpflichtvertrages / Nachhaftung
  - Ruheversicherung / Titeldeckung \_\_\_\_\_ 58
- Individuelle Anpassung von Versicherungssummen und Bedingungswerken \_\_\_\_\_ 59
  - DIC / DIL
  - Reversed DIC
  - Exzedent \_\_\_\_\_ 60
  - Drop-down-Klausel / Step-down-Klausel
- Serienschaden \_\_\_\_\_ 61
- Auslandsschäden \_\_\_\_\_ 64
- ARGE-Klausel \_\_\_\_\_ 65
  - Los-ARGE
  - Quoten-ARGE
  - Planungsringe
  - Joint-Venture
- Sekundärhaftung \_\_\_\_\_ 67
- Kein Versicherungsschutz \_\_\_\_\_ 68
- Der Architekt kann zum Hersteller werden \_\_\_\_\_ 69
- Wenn der Architekt mal selber baut \_\_\_\_\_ 70
  - Bauleistungsversicherung
  - Bauherrenhaftpflichtversicherung \_\_\_\_\_ 73
- Reform des Bauvertragsrechts \_\_\_\_\_ 74



## **Kapitel 2 Die AHB**

- Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) \_\_\_\_\_ 87
- Gesetzliche Haftpflichtbestimmungen / Privatrecht \_\_\_\_\_ 90
- Struktur \_\_\_\_\_ 92

## **Kapitel 3 Die BBR**

- Die Besonderen Bedingungen \_\_\_\_\_ 93
- Versichertes Risiko \_\_\_\_\_ 95
- Struktur \_\_\_\_\_ 97
- Die Besonderen Bedingungen regeln noch mehr \_\_\_\_\_ 100
  
- Beratung gemäß VOF, VOL und VOB \_\_\_\_\_ 102
  - Exkurs: Kunst am Bau \_\_\_\_\_ 104
  
- Boden- und Bohrarbeiten \_\_\_\_\_ 105
- Honorarschutz
  
- Rechtsdienstleistung \_\_\_\_\_ 106
  - Exkurs: Die Grenzen der Rechtsberatung durch den Architekten
  
- Rückwärtsversicherung \_\_\_\_\_ 109
- Forschung und Entwicklung (F&E) \_\_\_\_\_ 110
- Laborbetriebe / Prüfstellen
  
- Strahlenrisiko \_\_\_\_\_ 111
  - Exkurs: Strahlenhaftpflicht
  
- Tätigkeitsschäden \_\_\_\_\_ 114
  - Be- und Entladeschäden
  - Leitungsschäden
  - Sonstige Tätigkeitsschäden \_\_\_\_\_ 115
  
- Nachhaftung \_\_\_\_\_ 116
  
- Versicherungsfälle im Ausland \_\_\_\_\_ 117
  
- USA, USA-Territorien und Kanada
  - Exkurs: Punitive oder exemplary damages
  
- Frankreich \_\_\_\_\_ 119
  - Haftpflichtansprüche Dritter
  - Exkurs: Code Civil
  - Décennale
  - Exkurs: Zusammentreffen von Montageversicherung und Décennale-Deckung \_\_\_\_\_ 127



### **Kapitel 3 Die BBR**

- Due Diligence / Technical Due Diligence \_\_\_\_\_ 128
- Umwelthaftpflicht-Basisversicherung \_\_\_\_\_ 132
  - Gegenstand der Versicherung \_\_\_\_\_
  - Versicherungsfall \_\_\_\_\_
  - Aufwendungen vor Eintritt des Versicherungsfalles \_\_\_\_\_ 133
  - Versicherungsfälle im Ausland \_\_\_\_\_
  - Kontaminierte Standorte \_\_\_\_\_
  - Nicht versicherte Ansprüche \_\_\_\_\_ 134
- Umweltschadensversicherung \_\_\_\_\_ 136
  - Gegenstand der Versicherung \_\_\_\_\_ 137
  - Grunddeckung mit Zusatzbaustein 1 \_\_\_\_\_ 138
  - USV-Zusatzbaustein 2 \_\_\_\_\_ 139
- Deckungseinschränkungen in den Besonderen Bedingungen \_\_\_\_\_ 141

### **Kapitel 4 Einzelne Berufsbilder**

- Wer kann alles eine „Planungsdeckung“ erhalten? \_\_\_\_\_ 143
- Berufsbilder detailliert betrachtet \_\_\_\_\_ 148
  - Beratender Ingenieur \_\_\_\_\_
  - Innenarchitekten \_\_\_\_\_ 149
  - Garten- und Landschaftsarchitekten \_\_\_\_\_ 150
  - Prüfsingenieur für Baustatik \_\_\_\_\_ 151
  - Sachverständige und Gutachter \_\_\_\_\_ 152
  - Ingenieurbüros für Umwelttechnik \_\_\_\_\_ 154
  - Geologen, Ingenieure im Erd- und Grundbau \_\_\_\_\_ 157
  - Ingenieure im Maschinen- und Anlagenbau \_\_\_\_\_ 158
  - Exkurs: Ingenieurleistungen bei Biogasanlagen \_\_\_\_\_ 160
  - Master of Engineering \_\_\_\_\_ 161
  - Bachelor of Engineering \_\_\_\_\_ 162
  - Projektmanager, Projektsteuerer, Projektcontroller \_\_\_\_\_ 163
  - Techniker \_\_\_\_\_ 166
  - Tragwerksplaner \_\_\_\_\_ 167
  - Ingenieure für Schiffsbau \_\_\_\_\_ 168
  - SiGeKo \_\_\_\_\_ 169
- Was verbirgt sich hinter „Versorgungstechnik“ und „Haustechnik“? \_\_\_\_\_ 172
  - Teilgebiete / Aufteilung nach HOAI \_\_\_\_\_ 173
    - 1. Gas-, Wasser-, Abwasser- und Feuerlöschtechnik (GWA)
    - 2. Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungs- und Raumlufttechnik (WBR)
    - 3. Elektrotechnik (ELT)
    - 4. Aufzug-, Förder- und Lagertechnik (AFL) \_\_\_\_\_ 174
    - 5. Küchen-, Wäscherei- und chemische Reinigungstechnik
    - 6. Medizin- und Labortechnik
- Mess-, Steuer- und Regelungstechnik \_\_\_\_\_ 175

## **Kapitel 5      Schadenbeispiele**

1)	Versicherung	177
1.1)	Keine Berufshaftpflichtversicherung ? Geldbuße für Architekt	179
1.2)	Kein Versicherungsschutz des Architekten bei gleichzeitiger Bauträgerei	
2)	Formalitäten / zu führende Unterlagen	180
2.1)	Architekt muss Bautagebuch führen	
2.2)	Haftung des Architekten für unrichtige Bautenstandsberichte	
2.3)	Prüfungspflichten des Architekten	
2.4)	Haftung des Architekten bei der Ausarbeitung von Vertragsklauseln	181
2.5)	Haftung des Architekten wegen fälschlicher Mangelbehauptung	
2.6)	Fehlerhafte Eigenleistung durch Bauherrn: Haftung durch Architekt ?	
2.7)	Entlastung des Architekten durch Belehrung des Bauherrn ?	182
3)	Verträge	183
3.1)	Haftungsbeschränkung bei Eigenleistung des Bauherrn ?	
4)	Bauleitung / Bauaufsicht	184
4.1)	Haftung bei Bauaufsichtspflichtverletzung	
4.2)	Verstärkte Bauüberwachung durch Architekten bei Abdichtungsarbeiten	
4.3)	Überwachungspflicht bei Sanierungsarbeiten an einem Altbau	
4.4)	Kontrollpflichten und Informationspflichten	
4.5)	Was schuldet ein Architekt bei der Bauüberwachung ?	185
4.6)	Überwachungstätigkeit des Architekten	
5)	Architekt trifft auf Sonderfachmann	186
5.1)	Sanierung eines Objekts nach den Vorgaben eines Sachverständigengutachtens	
5.2)	Haftung des Architekten bei Fehlern des Sonderfachmanns ?	
5.3)	Architekt haftet auch für fehlerhafte Statik	187
5.4)	Hinweis auf drohende Verjährung muss erfolgen	
6)	Allgemeine Punkte	188
6.1)	Beachtung privater Rechte von Dritten durch den Architekten	
6.2)	Verjährungsfrist gegen Architekten beginnt ab Einzug	
6.3)	Leistungsphase 9 und Verjährungsbeginn	189
6.4)	Vereinbarung der Bezugfertigkeit	190

## **Kapitel 5      Schadenbeispiele**

7)	Nässeschäden	191
7.1)	Berücksichtigung der Gebäudeabdichtung in der Genehmigungsplanung	
7.2)	Grundwasser erfordert besondere Aufmerksamkeit des Architekten	192
7.3)	Architekt muss Grundwasserstand sorgfältig ermitteln	
7.4)	Umfang der Planung zur Abdichtung gegen drückendes Wasser	193
7.5)	Architekt haftet für nicht DIN-gerecht hergestellte Bodenplatte auch ohne Feuchtigkeitseintritt	
7.6)	Nach Haus-Umbau Boden feucht	194
7.7)	Schlechte Abdichtung - Architekt haftet	195
7.8)	Bauherr muss sich das Verschulden des Architekten zurechnen lassen	
8)	Kosten	196
8.1)	Architekt schuldet Bauherrn eine zutreffende Beratung über die voraussichtlichen Baukosten	
8.2)	Schadensersatzpflicht des Architekten bei fehlender Kostenermittlung/-verfolgung	197
8.3)	Baukostenüberschreitung	
8.4)	Architekt muss auf wirtschaftliche Risiken hinweisen	
8.5)	Wann liegt eine Baukostengarantie eines Architekten vor ?	198
8.6)	Hat ein Architekt die Pflicht zur kostengünstigsten Planung ?	
8.7)	Muss ein Architekt so kostengünstig wie möglich bauen ?	
8.8)	Architektenhaftung für Bausummenüberschreitung ?	199
8.9)	Keine Toleranz bei Vereinbarung einer Baukostenobergrenze	
8.10)	Architekt haftet bei fehlerhafter Auftragsvergabe	200
8.11)	Haftung des Architekten bei ehrenamtlicher Tätigkeit	201
8.12)	Volle Haftung auch bei geringem Honorar	202

## **Kapitel 6      HOAI**

• Bedeutung der HOAI	203
• HOAI Leistungsphasen	205
1. Grundlagenermittlung	207
2. Vorplanung	
3. Entwurfsplanung	208
4. Genehmigungsplanung	
5. Ausführungsplanung, Werkplanung	
6. Vorbereitung der Vergabe	209
7. Mitwirkung bei der Vergabe	
8. Objektüberwachung	
9. Objektbetreuung und Dokumentation	210
• Besondere Auslegung der HOAI	211
• Hinweis zu Inbetrieb- / Außerbetriebnahme	212
• Nach welcher HOAI soll abgerechnet werden ?	213
• Leides Thema „Baukostenüberschreitung“	
• Bauvorlageberechtigung	216

## **Kapitel 7      VOB, VOL, VOF**

• Vergaberecht	217
○ Einfluss des Europarechts	219
○ Grundzüge des deutschen Vergaberechts	222
○ EU-Schwellenwerte	
○ Vergaberecht für Vergaben ab Erreichen der Schwellenwerte	
○ Exkurs: Das “Government Procurement Agreement”	223
• VOB	224
○ Exkurs: Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA)	
○ VOB/A	225
○ VOB/B	
○ Konflikt VOB/A – VOB/B	226
○ Grenzen und Defizite der VOB/B	227
○ VOB/C	228
• VOF	229
○ Exkurs: Die RBBau	
• VOL	230
○ VOL/A	231
○ VOL/B	
○ Rechtsschutz	232
• Zusammenspiel HOAI, VOB, VOF, VOL	233
• Europäische Union / Schwellenwerte-Regelung	234

## **Kapitel 8      Risikoaufnahme**

• Jahresverträge	235
○ Allgemeine Angaben	237
○ Qualifikation der Büroinhaber / Geschäftsinhaber / -teilhaber	
○ Angaben zum Unternehmen	238
○ Sind Umwelтанlagen vorhanden ?	
○ Auftraggeber	239
○ Auslandsschäden	
○ Tätigkeitsschwerpunkte	
○ Betriebsbeschreibung	240
○ Serienplanung	241
○ Laborrisiken	
○ Entwicklungs- / Experimentierrisiko	
○ Umweltrelevante Leistungen	242
• Objektverträge	243
○ Objektangaben	244
○ Objektleistungen	246

### **Anlage:**

• Das Thema „Berufshaftpflichtversicherung“ aus Sicht der Architektenkammer NRW	
1. Inhalt und Umfang der Versicherung	247
2. Angestellt tätige Mitglieder	250
3. Freie Mitarbeiter	251
4. Gesellschaften	
5. Umweltschadensversicherung	
6. Rechtsberatung / Rechtsdienstleistung	252
7. Baukosten und Versicherungsschutz	
8. Überprüfung der Berufshaftpflichtversicherung	253
• Literaturverzeichnis	255







# Kapitel 1

## Grundlagenwissen

## Die Aufgabe einer Berufshaftpflichtversicherung

Die Aufgabe einer Berufshaftpflichtversicherung ist es, den Architekt / Ingenieur vor finanziellen Belastungen zu schützen, die seine Liquidität bzw. seine Existenz gefährden könnten.

Die Berufshaftpflicht schützt im Schadensfall nicht nur das Vermögen des Architekten, sondern soll auch gewährleisten, dass der Schaden des Bauherrn abgesichert ist.

Eine Berufshaftpflichtversicherung kann freiberuflich oder nebenberuflich tätigen Architekten und Ingenieuren angeboten werden und zwar entweder als

durchlaufende Jahresversicherung

oder

objektbezogene Versicherung für ein einzelnes Bauvorhaben.

Anzumerken ist hier allerdings die unterschiedliche Berechnung des entsprechenden Beitrages.

Bei den Jahresverträgen wird i.d.R. die **Jahreshonorarsumme (JHS)** berücksichtigt und bei den Objektdeckungen die jeweilige **Bausumme** (Bau- und Planungskosten), jeweils **ohne Mehrwertsteuer**.

Da diese Summen und somit die Berechnungsgrundlage in ihrer Höhe sehr unterschiedlich sein können, rechnen sich die Jahresverträge schon meistens ab dem 2. oder 3. Planungsobjekt im Jahr !

Ferner kann es bei der Objektdeckung zu Versicherungslücken kommen ! Hierauf gehe ich im Thema „Das Verstoßprinzip“ explizit ein.

Zur freiberuflichen oder nebenberuflichen Tätigkeit des Architekten / Ingenieurs gehören alle Leistungen, die nach den landesrechtlichen Architekten-/Ingenieurgesetzen sowie der einschlägigen Honorarordnung HOAI unter sein Berufsbild fallen.

## Leistungspflicht des Versicherers

Die Leistungspflicht des Versicherers umfasst neben der Aufklärung des Sachverhalts in technischer und juristischer Hinsicht folgendes:

- Prüfung der Haftungsfrage nach Grund und Höhe
- Abwehr unberechtigter und überhöhter Ansprüche   => Rechtsschutzfunktion
- Befriedigung berechtigter Schadensersatzansprüche durch Zahlung einer Entschädigung   => Freistellungsfunktion

## Deckungssummen

<b>Regel-Deckungssummen:</b>	3.000.000 €	für Personenschäden
	500.000 €	für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden)

Die Deckungssummen müssen vorausschauend vereinbart werden, um zukünftige Schäden, sogenannte Spätschäden, regulieren zu können.

Führt ein Verstoß erst Jahre später zu einem Schaden, stehen hierfür nur die (noch nicht verbrauchten) Deckungssummen aus dem Jahr zur Verfügung, in dem der Verstoß begangen wurde !

Gegen den Architekten oder Ingenieur gerichtete Ansprüche resultieren aus

- Personenschäden
- Sachschäden, insbesondere Vermögensfolgeschäden – üblicherweise in Verbindung mit Bauwerksmängeln/-schäden sowie aus
- reinen Vermögensschäden.

Innerhalb eines Versicherungsjahres könnten mehrere Verstöße begangen werden, deren Schadenvolumen die Deckungssumme erreicht.

Allgemein üblich ist daher eine zwei- bzw. dreifache Begrenzung der Deckungssumme, die sog. Deckungssummenmaximierung.

## Mittelbare oder unmittelbare Schäden ?

Die Nennung von Sach- und Vermögensschäden ist eine erste Hilfe, wenn der Kunde sich über die Leistungsfähigkeit seiner Haftpflichtversicherung informieren möchte.

Aber häufig bleiben gezielte Fragen offen.

Ist z.B. der Bandstillstand und der damit verbundene Ertragsausfall Gegenstand einer Architektenhaftpflicht ?

Zur Klärung kann die Erläuterung der Begriffe „Mittelbar“ und „Unmittelbar“ beitragen.

Mittelbar bedeutet, dass etwas „nicht direkt“ oder über eine „Zwischenstation“ erfolgt ist.

Unmittelbar hingegen steht für den „sofortigen“, „direkten“ Weg.

**Beispiel:** Ein Handwerker bohrt ein Locher in eine Wand. Dabei trifft und beschädigt er die darunterliegende Elektroleitung.  
Dadurch entsteht ein Brand bei dem die Wohnung komplett ausbrennt.

Der unmittelbare (direkte) Schaden war die Beschädigung der Elektroleitung, der mittelbare (indirekte) Schaden der Wohnungsbrand.

Da eine Architektendeckung neben den sogenannten „unechten“ Vermögensschäden (in den AHB geregelt) auch die „echten“ Vermögensschäden (in den Besonderen Bedingungen geregelt) berücksichtigt, ist die Unterscheidung in mittelbare und unmittelbare Vermögensschäden sehr wichtig.

Während die mittelbaren (so genannten unechten) Vermögensschäden, die als Folge eines Personen- oder Sachschadens entstehen, regelmäßig mitversichert sind, sind die unmittelbaren Vermögensschäden nur im Falle einer besonderen Vereinbarung / Besonderen Bedingungen oder bei den reinen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen gedeckt.

Aber auch bei den unmittelbaren Vermögensschäden gibt es Grenzen.

**Beispiel:** Ein Architekt plant ein Maschinenteil für eine bereits bestehende Produktionsstraße. Dieses Teil wird eingebaut und funktioniert aufgrund eines Planungsfehlers (z.B. zu Leistungsschwach) nicht wie erwartet. Die Produktionsstraße wird angehalten, um den Fehler zu beheben.

Der versicherte (unmittelbare) Schaden besteht hier aus den Kosten für die Fehlerbehebung, da dies dem direkten Schaden (zu geringe Leistung) entspricht.

Als unversicherten Schaden (mittelbar) wäre hier der Ertragsausfall zu nennen, da dieser die Folge (!) der „Leistungsschwäche“ ist.