

Der Architektenvertrag

Wichtige Tipps zum Architektenvertrag:

1. Vereinbarungen schriftlich fixieren

Obwohl ein Architektenvertrag grundsätzlich auch mündlich geschlossen werden kann, sollten Sie als Bauherren unbedingt auf eine schriftliche Vereinbarung zu bestehen. So fällt es Ihnen leichter, im Streitfall die getroffenen Vereinbarungen zu belegen.

2. Architektenleistungen stufenweise beauftragen

Aus einem einmal abgeschlossenen Vertrag kommen Sie auf dem Wege der Kündigung nicht ohne finanzielle Verluste wieder heraus. Vergeben Sie daher die Aufträge zur Leistungserbringung durch den Architekten nicht sofort über alle neun möglichen Leistungsphasen, sondern vergeben zunächst nur die ersten Phasen. Sind Sie dann unzufrieden mit dem Architekten, können Sie jederzeit zu einem anderen Spezialisten wechseln. Haben Sie direkt alle neun Leistungsphasen beauftragt, kündigen aber nach einer früheren Stufe, so darf der Architekt Ihnen neben der geleisteten Arbeit auch entgangenen Gewinn aus den ursprünglich beauftragten Leistungen in Rechnung stellen.

3. Fertigstellungsfrist vereinbaren

Legen Sie schriftlich einen Zeitpunkt fest, zu dem Ihr Bauvorhaben abgeschlossen sein soll. Einen realistischen Zeitraum können Sie im Gespräch mit Ihrem Architekten festlegen. Verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens ohne eigenes Verschulden Ihrerseits, so können Sie vom Architekten Schadensersatz für die entstehenden Folgekosten verlangen.

4. Baukosten kontrollieren

Um Ihren geplanten finanziellen Rahmen einhalten zu können, ist eine Kontrolle der Baukosten unerlässlich. Sie haben beim Abschluss des Architektenvertrags zwei Möglichkeiten, die Gefahr einer Kostenexplosion am Bau zu minimieren:

- Verpflichten Sie den Architekten, nach jedem Bauabschnitt die geplanten mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen und ggf. Maßnahmen zur Gegensteuerung vorzuschlagen.
- Stellen Sie dem Architekten schriftlich einen finanziellen Bonus in Aussicht, wenn er die avisierten Baukosten unterschreitet. Dieser Bonus sollte ein vorher festgelegter prozentualer Anteil an den ersparten Baukosten sein.

Fallen die Baukosten dennoch höher aus als geplant, sollten Sie den Vertrag nicht vorzeitig kündigen. Die Rechtsprechung sieht ein Überschreiten der vereinbarten Baukosten um einige Prozent als hinnehmbar an. Grundsätzlich gilt: Je genauer Sie im Vertrag den Kostenrahmen abstecken, umso geringer wird die von den Gerichten tolerierte Überschreitung der Baukosten.

5. Haftungsausschlüsse verhindern

Grundsätzlich muss ein Architekt für von ihm verschuldete Planungsfehler sowie für Fehler haften, die aufgrund seiner mangelnden Kontrolle als Bauleiter entstanden sind. Akzeptieren Sie keine Vertragsklauseln, in denen der Architekt die Haftung für bestimmte Fehlleistungen ausschließt!

6. Baumängel nicht übereilt selbst beheben

Sind erst einmal Mängel vorhanden, gilt es, einen kühlen Kopf zu bewahren. Betrifft der Architektenfehler die Planung, so kann diese ohne größere Probleme vom Architekten selbst geändert werden, sofern der Fehler vor Baubeginn erkannt wird. Hat die Bauphase bereits begonnen, müssen die auf falsche Planung zurückzuführenden Mängel zumeist kostenintensiv von einem Bauunternehmen berichtigt werden. Klären Sie in einem solchen Fall zunächst mit dem Architekten selbst ab, wer die Baumängel beheben wird und wie hoch die Kosten dafür ausfallen werden. Beauftragen Sie selbst ein Bauunternehmen und legen dem Architekten hinterher die Rechnung vor, so kann dieser behaupten, dass er die Mängel preiswerter hätte beseitigen können. Das Gleiche gilt für aus mangelnder Kontrolle durch den Architekten entstandene Fehler.

Streiten sich Architekt und Bauunternehmen darüber, wer eventuelle entstandene Baumängel zu verantworten hat, schalten Sie unbedingt einen Rechtsanwalt ein, der Ihre Interessen vertritt, damit nicht Sie am Ende den Schaden haben!