



## **Aufbewahrungs- und Herausgabepflicht von Unterlagen durch den Architekten**

Sei es eine umzugsbedingte Verkleinerung des Archivs, eine Rückfrage eines Bauherrn oder eines Sachverständigen im Rahmen eines Bauprozesses, eine Betriebsüberprüfung durch das Finanzamt oder eine Neuregelung durch die Rechtsnachfolge innerhalb eines Architekturbüros – für den Architekten stellt sich des Öfteren die Frage, wie lange Unterlagen bzw. Akten, die zusammen mit Bauvorhaben angelegt worden sind, aufbewahrt werden müssen.

### **1. Steuerliche Aufbewahrungsfristen**

Die in § 147 AO normierte steuerliche Aufbewahrungsfrist ist unproblematisch.

Danach sind **10 Jahre** aufzubewahren (§ 147 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Abs. 3 AO):

- Bücher und Aufzeichnungen,
- Inventare,
- Jahresabschlüsse,
- Lageberichte,
- Eröffnungsbilanz sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen,
- Buchungsbelege

**6 Jahre** aufzubewahren sind (§ 147 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 und Abs. 3 AO):

- die empfangenen Handels- oder Geschäftsbriefe,
- Wiedergaben der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe,
- sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Mit Ausnahme der Jahresabschlüsse und der Eröffnungsbilanz können die aufgeführten Unterlagen auch als Wiedergabe auf einem Bildträger oder auf anderen Datenträgern aufbewahrt werden, soweit sichergestellt ist, dass diese jeweils mit den empfangenen Daten übereinstimmen und jederzeit verfügbar sind, lesbar gemacht und maschinell ausgewertet werden können.

Die Aufbewahrungsfrist beginnt gemäß § 147 Abs. 4 AO mit dem Schluss des Kalenderjahrs, in dem die letzte Eintragung in das Buch gemacht, das Inventar, die Eröffnungsbilanz, der Jahresabschluss oder der Lagebericht aufgestellt, der Handels- oder Geschäftsbrief empfangen oder abgesandt worden oder der Buchungsbeleg entstanden ist, ferner die Aufzeichnung vorgenommen worden ist oder die sonstigen Unterlagen entstanden sind.

Der Architekt ist gut beraten, die steuerlich relevanten Unterlagen so lange aufzubewahren, bis eine (rechtskräftige) Steuerveranlagung vorliegt. Andernfalls kann das Finanzamt Schätzungen vornehmen, die sich für den Betroffenen durchaus nachteilig auswirken können.

### **2. Aufbewahrungspflichten gegenüber dem Bauherrn/Auftraggeber**

Problematischer stellt sich hingegen die Aufbewahrungspflicht von Unterlagen gegenüber dem Bauherrn dar.

Die Verpflichtung zur Aufbewahrung korrespondiert hier mit der Verpflichtung zur Herausgabe. Die Unterlagen, die der Architekt nicht herausgeben muss (weder im Original noch in Kopie), unterliegen seiner alleinigen Disposition auch hinsichtlich der Aufbewahrung.

Herauszugeben hat der Architekt dem Bauherrn die Unterlagen, die dieser dem Architekten gezahlt hat (sofern diese Unterlagen nicht bereits direkt im Original an den Bauherren/Auftraggeber gegangen sind), hierzu zählen:

- alle Unterlagen des Bauherrn/Auftraggebers, die dieser dem Architekten zur Erbringung seiner Leistungen übergibt, wie vorhandene Bestandspläne, alte Bauakten und Dokumentationen oder auch bereits vorliegende Planungen;
- von Behörden und Ämtern erstellten Unterlagen, die zur Durchführung des Bauvorhabens benötigt werden, wie Katasterpläne, Grundbuchauszüge, amtliche Vermessungspläne etc.;
- Urkunden über behördliche Entscheidungen, die das Bauvorhaben betreffen, wie Baugenehmigung, Widerspruchsbescheid, Auflagen etc.;
- Gutachten, soweit sie im Auftrag des Bauherrn/Auftraggebers angefertigt wurden;
- von Dritten angefertigte Berechnungen und Planungsbeiträge wie Statik, Lageplan des Vermessungsingenieurs oder Energiebedarfsnachweis sowie Prüfbescheide des Prüfindgenieurs etc.;
- Angebote der Unternehmen und Vertragsurkunden mit den beauftragten Firmen samt zugehörigem Schriftverkehr, die der Bauherr/Auftraggeber dem Architekten übergeben hat oder die der Architekt von Dritten im Auftrag des Bauherrn/Auftraggeber erhalten hat, z.B. auch Originalrechnungen der Bauunternehmen

Was Pläne (Bestandszeichnungen, Vorplanung, Entwurfsplanung usw.) anbetrifft, die der Architekt selbst gefertigt hat, so ist zunächst festzustellen, dass die jeweiligen Originale als Eigentum des Architekten bei ihm verbleiben und damit nicht an den Bauherrn herauszugeben sind. Sie sind jedoch als Ausfertigung, d.h. als Kopie, dem Bauherrn zu übergeben. (Selbstverständlich kann für Vervielfältigung und Versand Auslagenerstattung nach Maßgabe des § 14 HOAI verlangt werden.)

Empfehlungen zu der Herausgabe von Plandaten auf elektronischen Datenträgern finden Sie hier.

Ergänzend ist anzumerken, dass Vertragsurkunden, Leistungsverzeichnisse usw. im Eigentum des Bauherrn stehen, denn hier schließt der Architekt nicht selbst die Verträge (Vertragspartner der Unternehmer ist der Bauherr); damit besteht ein Herausgabeanspruch des Bauherrn gemäß § 985 BGB, in den anderen Fällen ergibt sich der Herausgabeanspruch gemäß § 667 BGB.

Der Architekt kann nun dem Bauherrn anbieten, Unterlagen, zu deren Herausgabe er verpflichtet ist, in Empfang zu nehmen. Antwortet ihm der Bauherr nicht, so bleibt die Aufbewahrungspflicht dennoch bestehen, jedoch haftet der Architekt im Falle des Abhandenkommens nur für eigenübliche Sorgfalt, d.h. für die Sorgfalt, die er in seinem gewohnheitsmäßigen Verhalten und seinen eigenen Angelegenheiten pflegt.

Neuenfeld (Handbuch des Architektenrechts, Teil II, Seiten 152 ff.) empfiehlt ein erneutes Anerbieten (Einschreibesendung mit Rückschein); reagiert der Bauherr hier wiederum nicht, so sei die Aufbewahrungsfrist entfallen. Diese Meinung ist in der einschlägigen Literatur jedoch nicht unbestritten.

Der Architekt ist in jedem Fall gut beraten, das Thema "Herausgabe von Bauakten" nicht auf sich beruhen zu lassen: Denn unternimmt er überhaupt nichts, **haftet** er nach § 197 BGB **30 Jahre lang für die Herausgabe der Unterlagen**.

Im Übrigen sollte der Architekt die Aufbewahrungsfrist auch im Zusammenhang mit der Verjährungsfrist evtl. gegen ihn gerichteter Ansprüche sehen (z.B. 5 Jahre gemäß § 634a BGB), weil sich für den Architekten bei einem Zivilprozess unter Umständen Entlastungsmomente aus den Unterlagen, die dann noch präsent sind, ergeben können.

Auch stehen dem Bauherrn Herausgabeansprüche aus dem Architektenvertrag zu, aus dem sich ergibt, welche Unterlagen der Architekt zur Erfüllung der Leistung schuldet.

Zudem ergibt sich eine Herausgabepflicht des Architekten gemäß des neuen § 650n BGB im Rahmen eines nach § 650i BGB geschlossenen Verbrauchervertrags.

Nach § 650n Abs. 1 und 2 dieser Regelung hat der Unternehmer rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung „diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird.“ „Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.“

Abs. 1 bezieht sich auf die Herausgabe der Genehmigungsplanung, die als Nachweis benötigt wird. Abs. 2 umfasst neben der Genehmigungsplanung auch Bautagebücher und Nachweise nach EnEV und EEWärmeG. Im Hinblick auf die Verjährung ist noch nicht geklärt, ob diese bei einer wie hier vorliegenden Nebenpflicht 5 Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB) oder 3 Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 3 BGB) beträgt.

### 3. Verjährungsfristen

Zu guter Letzt noch ein (zusammenfassender) Hinweis zu den Verjährungsfristen:

Wie bereits erwähnt, beträgt die Verjährungsfrist für den auf das **Eigentum** des Bauherrn begründeten Herausgabeanspruch **30 Jahre** gemäß § 197 BGB.

**Honoraransprüche** verjähren nach §§ 195, 199 Abs. 1 BGB nach **3 Jahren**.

**Mängelansprüche** des Auftraggebers verjähren in der Regel nach **5 Jahren**, 634a Abs. 1 BGB. Diese Frist beginnt mit der Abnahme der Architektenleistung zu laufen. Daneben können auch Ansprüche aus Nebenpflichten, welche sich aus dem Architektenvertrag ergeben, geltend gemacht werden. Diese verjähren in der Regel nach 3 Jahren.

Ansprüche aus **Urheberrecht** verjähren gemäß § 64 UrhG 70 Jahre nach dem Tod des Urhebers und können daher auch von den Erben geltend gemacht werden. Folgender Artikel enthält weitere Hinweise zu Verjährungsfristen:

[Was-verjaehrt-wann?](#)