

Aufbewahrungspflichten

Hinweise und Empfehlungen für Inhaber und Inhaberinnen eines Architekturbüros



Inhalt:	Seite	Stand August 2026
Einleitung	2	
I. Absicherung eigener Rechts- und Vergütungsansprüche	2	
1. Honorar	2	
2. Urheberrechtliche Ansprüche	2	
3. Abwehr von Gewährleistungsansprüchen	3	
II. Aufbewahrungspflichten gegenüber dem Finanzamt/ Steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten	3	
III. Aufbewahrungspflichten gegenüber dem Bauherrn/Auftraggeber	4	
1. Herausgabeanspruch aus Gesetz (Eigentum)	4	
2. Herausgabeanspruch aus Vertragsverhältnis	5	
3. Zurückbehaltungsrecht	6	
IV. Übersicht	7	
Impressum	8	

Einleitung

Die Aufbewahrungspflichten, die der Architekt oder auch ein Erbe oder Rechtsnachfolger eines Architekturbüros zu beachten hat, ergeben sich aus den unterschiedlichsten Rechtsnormen und Gesetzen, aber auch aus dem Vertragsverhältnis selbst.

Die nachfolgend dargestellten Aufbewahrungspflichten und -empfehlungen nehmen jeweils Bezug auf die vielfältigen Rechtsbeziehungen, in denen der Architekt während und nach der Durchführung eines Bauvorhabens steht. Um Ansprüche und Forderungen, die sich aus diesen Rechtsbeziehungen ergeben, erfolgreich durchsetzen oder abwehren zu können, sollten entsprechende Unterlagen und Nachweise aufbewahrt werden.



I. Aufbewahrungsempfehlungen zur Absicherung der eigenen Rechts- und Vergütungsansprüche

1. Honorar

Solange für ein abgeschlossenes Bauvorhaben eine Honorarschlussrechnung nicht gestellt ist, beginnt die Verjährungsfrist für die noch offenen Honoraransprüche des Architekten **nicht** zu laufen.

Erst wenn die Architektenleistung abgenommen und dem Bauherrn/Auftraggeber eine prüffähige Honorarschlussrechnung erteilt wurde, wird das Honorar nach § 15 Satz 1 HOAI i.V.m. § 650 g Absatz 4 BGB fällig und die Verjährung in Gang gesetzt. Wobei die Schlussrechnung nach § 650 g Absatz 4 Satz 3 BGB als prüffähig gilt, wenn der Auftraggeber nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen die Prüffähigkeit erhoben hat.

Die **Verjährungsfrist von 3 Jahren** beginnt gemäß §§ 195, 199 Absatz 1 Nummer 1 BGB mit dem Schluss des Kalenderjahrs, in dem der Anspruch entstanden ist, d.h. mit Schluss des Kalenderjahrs, in dem die Honorarschlussrechnung fällig geworden ist.

Sofern noch Vergütungsansprüche aus einem Bauvorhaben offenstehen, sollten alle Unterlagen, die geeignet sind, die Beauftragung und eine vertragsgemäße Leistung des Architekten nachzuweisen, wie Verträge, Auftragsschreiben, Rechnungen, unterzeichnete Baugesuche etc. aufbewahrt werden, bis die Vergütungsfrage abschließend geklärt ist.

2. Urheberrechtliche Ansprüche

Ansprüche aus dem **Urheberrechtsgesetz (UrhG)** verjähren gemäß § 64 UrhG erst **70 Jahre** nach dem Tode des Urhebers und können gegebenenfalls auch von den Erben des Architekten geltend gemacht werden.

Sofern aus einem Auftrag ein Gebäude hervorgegangen ist, das gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 4 UrhG als ein Werk der Baukunst unter den Schutz des Urheberrechts fallen könnte, empfiehlt es sich, die entsprechenden Unterlagen, wie Wettbewerbs- und Architekturpreise, Pläne, Bilder, Zeitungsberichte etc. aufzuheben, um bei späteren Veränderungen des Gebäudes ggf. urheberrechtliche Ansprüche anmelden zu können.

(Siehe hierzu auch AKBW-Merkblatt Nr. 285 – Die Urheberrechte des Architekten)

3. Abwehr von Gewährleistungsansprüchen

Die Gewährleistungsansprüche des Bauherrn/Auftraggebers gegen den Architekten verjähren gemäß § 650 q Absatz 1 i.V.m. § 634 a Absatz 1 Nummer 2 BGB nach **5 Jahren**. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme der Architektenleistung zu laufen. Das heißt, wenn z. B. die Leistungsphase 9 Gegenstand des Vertrags ist, wird die Verjährung auch erst nach Abschluss und Abnahme dieser Leistungsphase in Gang gesetzt.

Daneben kann der Bauherr/Auftraggeber Schadensersatzansprüche aus der Verletzung von Nebenpflichten geltend machen, die sich aus dem Architektenvertrag ergeben, insbesondere Aufklärungs- und Hinweispflichten. Die Verjährungsfrist für solche Ansprüche beträgt **3 Jahre** ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis der Umstände, die den Schadensersatzanspruch begründen. **Spätestens nach 10 Jahren sind jedoch auch diese Ansprüche endgültig verjährt.**

Sollte der Architekt einen Mangel arglistig verschwiegen haben, so gilt die zuvor genannte dreijährige Verjährungsregelung gleichermaßen, jedoch mit der Einschränkung, dass vor Ablauf der allgemeinen Frist von 5 Jahren keine Verjährung eintreten kann.

Für die erfolgreiche Abwehr von Gewährleistungsansprüchen ist deshalb zu empfehlen, alle Unterlagen aufzubewahren, die geeignet sind, eine ordnungsgemäße Vertragsausführung zu belegen, insbesondere Planunterlagen, Schriftverkehr und Dokumentation von (Baustellen-) Terminen, Anmeldung von Bedenken, Telefonvermerke, Besprechungsprotokolle, auch wenn diese nicht vom Bauherrn/Auftraggeber unterzeichnet oder bestätigt sind.



II. Aufbewahrungspflichten gegenüber dem Finanzamt / Steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten

Steuerrechtliche Aufbewahrungspflicht gemäß § 147 Abgabenordnung (AO):
(für die Architekten- GmbH gilt entsprechend § 257 Handelsgesetzbuch HGB)

Die steuerrechtliche Aufbewahrungspflicht beruht auf öffentlichem Recht und wird der Steuerbehörde geschuldet.

Gemäß § 147 Absatz 1 Nummer 1, 4a und Absatz 3 AO sind folgende Unterlagen **10 Jahre** aufzubewahren:

- Bücher und Aufzeichnungen
- Inventare
- Bilanzen sowie die zu ihrem Verständnis erforderlichen Arbeitsanweisungen und sonstigen Organisationsunterlagen.

Gemäß § 147 Absatz 1 Nummer 4 und Absatz 3 AO sind folgende Unterlagen **8 Jahre** aufzubewahren:

- Buchungsbelege (Belege, die Geschäftsvorfälle dokumentieren, wie Rechnungen, Quittungen oder Zahlungsbelege)

Gemäß § 147 Absatz 1 Nummer 2, Nummer 3, Nummer 5 und Absatz 3 AO sind folgende Unterlagen **6 Jahre** aufzubewahren:

- Empfangene Handels- und Geschäftsbriefe
- Wiedergaben von abgesandten Handels- und Geschäftsbriefen
- Sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

Diese Fristen gelten, soweit in anderen Steuergesetzen keine kürzeren Aufbewahrungsfristen zugelassen sind. Weitere Einzelheiten können § 147 AO und der entsprechenden Kommentierung entnommen werden.

Die steuerrechtliche Aufbewahrungsfrist beginnt nach § 147 Absatz 4 AO mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die letzte Eintragung in das Buch gemacht, das Inventar, die Bilanz oder der Jahresabschluss aufgestellt, Geschäftsbriefe empfangen oder abgesandt worden sind bzw. Buchungsbelege entstanden sind. Auch für sonstige Unterlagen und Aufzeichnungen ist das Entstehungsdatum maßgeblich.

III. Aufbewahrungspflichten gegenüber dem Bauherrn/Auftraggeber

Herausgabeansprüche des Bauherrn/Auftraggebers gegen den Architekten können aus Gesetz (z. B. Eigentumsherausgabeansprüche) und/oder aus dem (Architekten-) Vertragsverhältnis gegeben sein. Soweit eine Verpflichtung zur Herausgabe besteht, leitet sich aus ihr die entsprechende Verpflichtung zur Aufbewahrung ab, da die Herausgabe notwendigerweise das Vorhandensein der Unterlagen voraussetzt.

1. Herausgabeanspruch aus Gesetz (Eigentum):

(§ 985 BGB: „Der Eigentümer kann von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen.“)

Im Eigentum des Bauherrn/Auftraggebers befinden sich beispielsweise

- 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., die der Architekt im Namen bzw. im Auftrag des Bauherrn/Auftraggebers für diesen beschafft hat
- 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 Prüfsachverständigen 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/Auftraggebers erhalten hat, z. B. auch Originalrechnungen der Bauunternehmen *

*Sofern diese Unterlagen nicht bereits direkt im Original an den Bauherren/Auftraggeber gegangen sind.

Die Herausgabeansprüche aus Eigentum (§ 985 BGB) verjähren erst nach 30 Jahren.

Der Architekt sollte darauf achten, dass er erhaltene Unterlagen bzw. Originale, die im Eigentum des Bauherrn/Auftraggebers stehen, möglichst umgehend und nachweislich an diesen aushändigt und gegebenenfalls nur Kopien zur weiteren Bearbeitung behält.

In Anbetracht der langen Verjährungsfrist empfiehlt sich folgende Vorgehensweise:

Wenn nicht bereits im Architektenvertrag eine kürzere Aufbewahrungspflicht vereinbart ist, sollte der Architekt dem Bauherrn/Auftraggeber die Übersendung bzw. Aushändigung der bei ihm befindlichen Unterlagen gegen Empfangsbescheinigung anbieten bzw. ankündigen, dass er bei Ablehnung durch den Bauherrn die Unterlagen vernichten werde. Bekundet der Bauherr/Auftraggeber nachweislich, kein Interesse an den Unterlagen zu haben, kann der Architekt diese vernichten.

Reagiert der Bauherr/Auftraggeber auf ein derartiges Angebot nicht, sollte eine Vernichtung der Unterlagen jedoch nur dann erfolgen, wenn der Architekt den Zugang des Schreibens beweisen kann, mit welchem er die Aushändigung angeboten bzw. die Vernichtung der Unterlagen angekündigt hat.

Letztendlich bleibt jedoch auch in so einem Fall eine rechtliche Unsicherheit im Hinblick darauf bestehen, wie ein Gericht im Falle der Geltendmachung eines Eigentumsherausgabeanspruches entscheiden wird.

Vor diesem Hintergrund sind vertragliche Regelungen im Architektenvertrag unbedingt zu empfehlen.



2. Herausgabeansprüche aus Vertragsverhältnis

Welche Unterlagen der Architekt einem Bauherrn/Auftraggeber zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistung schuldet, ergibt sich aus dem jeweiligen (Architekten-) Vertrag. Hieraus können je nach Inhalt des Vertrags folgende Herausgabeansprüche (Vertragserfüllungsansprüche) durch den Bauherren/Auftraggeber geltend gemacht werden:

Ausfertigungen der Planungsergebnisse, die der Architekt in Erfüllung seiner vertraglich geschuldeten Leistungspflichten erbracht hat, z. B.:

- Bestandsaufnahmen als beauftragte Besondere Leistung
- Objektbeschreibungen, Analysen und Ergebnisdokumentationen
- vom Architekten erstellte Berechnungen aller Art
- Zeichnerische Darstellungen und Pläne aus Vorplanung, Entwurf und Genehmigung sowie Ausführungsplanung einschließlich der Ausführungszeichnungen und zeichnerischer Detaillösungen
- Kostenermittlungen:
Kostenschätzung Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung
- die für die Vergabe der Unternehmerleistungen und Lieferungen ausgearbeiteter Leistungsverzeichnisse, Massen- und Kostenberechnungen sowie Preisspiegel
- Korrespondenz, die der Architekt mit dem Bauherrn, den Bauunternehmern und den Behörden führt
- Bestandspläne und Dokumentationen als beauftragte besondere Leistungen, Ausrüstungs- und Inventarverzeichnisse einschließlich Bestandszeichnungen, die dem Einbau und der Dokumentation technischer Anlagen dienen



Hinsichtlich der Pläne und Unterlagen, die der Architekt gefertigt hat, hat der Bauherr/Auftraggeber nur einen Anspruch auf Ausfertigungen oder Lichtpausen/Kopien, nicht jedoch auf Herausgabe der Originalpläne und Originalunterlagen. Diese bleiben im Eigentum des Architekten. Die Herausgabe dieser Unterlagen kann vom Bauherrn/Auftraggeber in Form von Lichtpausen oder Kopien gefordert werden, wobei Vervielfältigungen nach § 14 HOAI gesondert zu vergüten sind.

Einzelvertraglich kann auch die Herausgabe von Originalen und/oder von Dateien in einem bestimmten Format vereinbart werden, wobei dies grundsätzlich nur bei Vereinbarung einer entsprechenden Vergütung erfolgen sollte.

(Siehe hierzu z. B. das AKBW-Merkblatt Nr. 94 – Vergütung von EDV-Einsatz)

Herausgabeansprüche aus dem (Architekten-) Vertragsverhältnis verjähren in **3 Jahren ab Kenntnis** oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Anspruches, **spätestens jedoch nach 10 Jahren**. Hieraus ergibt sich die „Aufbewahrungspflicht“.

Das bedeutet, dass der Bauherr/Auftraggeber ab dem Zeitpunkt,

- in dem er tatsächliche Kenntnis von der Existenz der Planungsergebnisse bzw. von seinem Herausgabeanspruch erlangt hat oder
 - in dem er vernünftigerweise davon Kenntnis hätte erlangen müssen,
- innerhalb von drei Jahren die Herausgabe einer entsprechenden Ausfertigung bzw. Kopie verlangen kann. Längstens besteht der Herausgabeanspruch jedoch 10 Jahre ab Existenz der jeweiligen Unterlagen oder Pläne.

In aller Regel wird der Architekt die Planungsergebnisse nach Fertigstellung ohnehin übergeben, um seine vertraglichen Leistungspflichten gegenüber dem Bauherrn zu erbringen sowie abnehmen und das vereinbarte Honorar nach Rechnungsstellung fällig werden zu lassen.

Es empfiehlt sich auch aus zwei Gründen, die Übergabe von Plänen und Unterlagen beispielsweise in Protokollen oder Anschreiben zu dokumentieren:

- Zur Nachweisführung der erfolgten Herausgabe.
- Ist eine Übergabe dokumentiert, kann der Bauherr/Auftraggeber – ohne zusätzliche Vergütung – keine weiteren Ausfertigungen bzw. Lichtpausen oder Kopien verlangen.

Bevor Originale vernichtet werden, die als Planungsergebnisse eines Bauvorhabens anzusehen sind, empfiehlt es sich, sie dem Bauherrn/Auftraggeber anzubieten. Auch hier ist anzuraten, eindeutige Regelungen und Vereinbarungen im Architektenvertrag zu treffen.

3. Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB)

Ein Zurückbehaltungsrecht an den Unterlagen kann dem Architekten nach § 273 BGB zustehen, sofern er noch offene Honoraransprüche z. B. aus Abschlagsrechnungen für bereits erbrachte Teilleistungen hat. Das Zurückbehaltungsrecht darf jedoch nicht missbräuchlich ausgeübt werden. Hat der Auftraggeber zwingende Gründe, die Aushändigung der Unterlagen zu verlangen und droht ein beträchtlicher Schaden, z. B. durch eine Verzögerung der Fertigstellung, so kann die Berufung auf das Zurückbehaltungsrecht gegen Treu und Glauben verstoßen. In diesem Fall haftet der Architekt dem Bauherrn/Auftraggeber für den aus der Nichtherausgabe entstandenen Schaden. Bevor ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht wird, sind die rechtlichen Voraussetzungen hierfür zu prüfen.



IV. Übersicht

Aufbewahrungsdauer	Aufbewahrungsunterlagen	Aufbewahrungsgrund
70 Jahre	Urheberrechtlich schützenswerte Planungen (die eine besondere Gestaltungshöhe aufweist, die aus der Masse des alltäglichen Schaffens herausragt)	Urheberrechtliche Ansprüche (z. B. Entstellungsverbot, § 14 UrhG; Verwertungsrechte, §§ 15-19 UrhG)
30 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> - Unterlagen des Auftraggebers, die zur Leistungserbringung übergeben wurden (Bestandspläne, alte Bauakten, vorliegende Planungen); - von Behörden erstellte Unterlagen, zur Durchführung des Bauvorhabens (Katasterpläne, Grundbuchauszüge, amtliche Vermessungspläne etc.); - Urkunden über behördliche Entscheidungen (Baugenehmigung, Widerspruchsbescheid, Auflagen etc.);* - Gutachten, soweit sie im Auftrag des Auftraggebers angefertigt wurden*; - von Dritten angefertigte Berechnungen und Planungsbeiträge (Lageplan, Statik, Prüfbescheide des Prüfeningenieurs, Energiebedarfsnachweis)*; - Angebote der Unternehmen und Vertragsurkunden mit den beauftragten Firmen samt zugehörigem Schriftverkehr (z. B. auch Originalrechnungen der Bauunternehmen)* 	Herausgabeansprüche des Auftraggebers für Unterlagen, die in seinem Eigentum stehen (§§ 985, 197 BGB)
10 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> - Handelsbücher und Aufzeichnungen; Inventare; - Bilanzen 	Steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten (§§ 238, 257 HGB, § 147 Absatz 1 Nummer 1, 4 a Absatz 3 AO)
8 Jahre	Buchungsbelege	Steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten (§ 147 Absatz 1 Nummer 4, Absatz 3 AO)
6 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> - Empfangene Handels- und Geschäftsbriefe; - Wiedergaben von abgesandten Handels- und Geschäftsbriefen; - Sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind 	Steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten (§ 147 Absatz 1 Nummer 2, 3 und 5, Absatz 3 AO)

*Sofern diese Unterlagen nicht bereits direkt im Original an den Bauherren/Auftraggeber gegangen sind.



5 Jahre	Projektbezogene Unterlagen, die erforderlich sind, um die vertragsgemäße Leistungserbringung nachzuweisen (Planunterlagen, Bedenkenanmeldungen, Schriftverkehr, Besprechungsprotokolle und Telefonvermerke über Absprachen)	Abwehr Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers (§§ 634, 634 a Absatz 1 Nummer 2 BGB)
3 Jahre	Originalpläne, -zeichnungen, -berechnungen	Verschaffungsansprüche des Auftraggebers (Kopien, Eigentum verbleibt beim Architekten)
	Projektbezogene Unterlagen (s.o.)	Verjährung Vergütungsansprüche des Architekten aus dem Architektenvertrag
	Projektbezogene Unterlagen (s.o.)	Abwehr Ansprüche des Auftraggebers: Vertragserfüllung (§ 650 p Absatz 1 BGB); Schadensersatz aus Verletzung von Nebenpflichten (§§ 650q Absatz 1, 631, 282, 242 Absatz 2 BGB); Schadensersatz wegen arglistigem Verschweigen von Mängeln (§§ 650 q Absatz 1, 634 a Absatz 3, 280 BGB)



Impressum:

Architektenkammer Baden-Württemberg KdöR
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart

Telefon: 0711-21 96-0
E-Mail: recht@akbw.de

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben.
Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung mit einem Rechtsanwalt ersetzen.