



Die Abnahme von Architektenleistungen und die sogenannte Sekundärhaftung – Stolpersteine im Architektenvertrag

Der Vertrag zwischen Bauherrn und Architekten ist bekanntlich in aller Regel ein Werkvertrag. Dementsprechend sind die Architektenleistungen abzunehmen, was regelmäßig nicht mit der für alle Beteiligten wünschenswerten Klarheit erfolgt. Dementsprechend bleibt oftmals unklar, wann die Rechtsfolgen der Abnahme einschließlich des Beginns der Verjährung der Mängelansprüche eingetreten sind.

Der BGH hatte sich jüngst mit einem derartigen Fall zu beschäftigen und nahm für die Praxis wichtige Klarstellungen vor.

Der Sachverhalt

Ein Bauherr hatte seine denkmalgeschützte Villa sanieren und modernisieren lassen. Er beauftragte einen Architekten mit Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 (Grundlagenermittlung bis Entwurfsplanung) sowie 5 bis 8 (Ausführungsplanung bis Objektüberwachung), also ohne die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) und 9 (Dokumentation).

Nach Abschluss der Bauleistungen wurden diese abgenommen, Restmängel protokolliert und deren Beseitigung durch den Architekten überwacht. Bezüglich seiner Leistung erfolgte keine explizite Abnahme, jedoch bezahlte der Bauherr das Honorar des Architekten vollständig.

Nachdem im gewerblich genutzten Kellergeschoss der Villa Feuchtigkeitsschäden auftraten, nahm der Bauherr den Architekten wegen Planungsmängeln in Anspruch. Dieser berief sich auf Verjährung, weil die entsprechende Klage deutlich mehr als fünf Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen und der letzten von ihm vorgenommenen Aktivitäten bei ihm einging. Er vertrat die Ansicht, seine Leistungen seien konkludent zu einem Zeitpunkt der länger als fünf Jahre zurückliege, abgenommen worden.

Die Entscheidung

Das Oberlandesgericht Dresden gab dem Bauherrn weitestgehend Recht und verneinte die Verjährung der Mängelansprüche. Da der Architekt keine Detailplanung für die Abdichtungsmaßnahmen erstellt habe, sei dem Bauherrn nichts anderes übrig geblieben als abzuwarten, ob die Abdichtungsmaßnahmen erfolgreich seien oder nicht. Es sei daher von einer entsprechend langen Prüffrist auszugehen, während derer der Architekt nicht von einer Billigung seiner Leistung ausgehen durfte, so dass sich der Abnahmezeitpunkt (gekennzeichnet durch eine konkludente Abnahme) entsprechend verschiebe.

Dieser Auffassung trat der BGH in seiner Entscheidung vom 26. September 2013 (Aktenzeichen VII ZR 220/12, NJW 2013, 3513; ZfBR 2014, 42) entgegen. Er führte aus, eine konkludente Abnahme liege vor, wenn der Bauherr die Leistung des Architekten als vertragsgemäß billigt. Dies sei gegeben, wenn nach Fertigstellung der Leistung und Ablauf einer angemessenen Prüffrist seitens des Bauherrn keine Mängel der Architektenleistung gerügt würden. Zuvor sei dem Bauherrn eine angemessene Frist zuzubilligen, jedoch wies der BGH die von dem OLG Dresden angenommene Zeitspanne von elf Monaten zurück und kam zu dem Ergebnis, längstens sechs Monate, nachdem das

Architektenwerk als im Wesentlichen vertragsgerecht akzeptiert worden sei, ende auch die Prüffrist bezüglich der Mängelfreiheit der Architektenleistung. Diese Frist war im vorliegenden Fall verstrichen, so dass die Verjährungsfrist abgelaufen war.

Die sogenannte Sekundärhaftung des Architekten

Mit dieser Feststellung war indessen der Fall nicht abgeschlossen. Nach ständiger – wenn auch in der Literatur gelegentlich kritisierte – Rechtsprechung versagt der Bundesgerichtshof dem Architekten die Berufung auf die Einrede der Verjährung, wenn die Grundsätze der sogenannten Sekundärhaftung eingreifen. Begründet wird die Sekundärhaftung mit der Vertrauensstellung, die der Architekt gegenüber seinem Bauherrn innehat. Hieraus wird die Pflicht des Architekten abgeleitet, auch seine Leistungen umfassend zu untersuchen und den Bauherrn zu beraten, auch wenn es um die eigene Leistung des Architekten geht. Soweit die Verletzung der Untersuchungs- und Beratungspflicht zu einem ursächlich hierauf beruhenden Schaden führt, kann sich der Architekt nicht auf die Verjährung der Mängelansprüche berufen. Für den Architekten verschärfend kommt insoweit hinzu, dass nach der Rechtsprechung des BGH eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, dass der Bauherr innerhalb der Verjährungsfrist verjährungshindernde Maßnahmen gegen den Architekten eingeleitet hätte, wenn dieser seine entsprechenden Pflichten erfüllt und den Bauherrn auf eine etwaige eigene Haftung hingewiesen hätte (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 2006, Aktenzeichen VII ZR 133/04, NJW 2007, S. 365).

Voraussetzung der Sekundärhaftung ist die umfassende Beauftragung des Architekten und die sich daraus ergebende zentrale Stellung bei der Planung und Durchführung des Bauvorhabens (Locher/Köble/Frick, HOAI, 10. Auflage, Einleitung, Rn. 330). Bezüglich dieser "zentralen Position" stellte der BGH in seiner genannten Entscheidung nun klar, dass diese auch gegeben ist, wenn dem Architekten die Leistungsphasen 4 und 9 nicht übertragen wurden. Die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) beinhalte in erster Linie "verwaltungstechnische Leistungen" und die Dokumentation gemäß Leistungsphase 9 sei ebenfalls mehr administrativer Natur und dementsprechend nicht für die zentrale Stellung des Architekten maßgeblich.

Da das OLG Dresden sich mit der Frage der Sekundär-

haftung nicht näher hatte auseinandersetzen müssen (weil irrig davon ausgegangen wurde, die Ansprüche des Bauherrn seien noch nicht verjährt) musste die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden.

Praxistipp

Die zitierte Entscheidung zeigt deutlich, welche fundamentale Bedeutung eine klar dokumentierte Abnahme hat. Während früher Architektenverträge meist keine expliziten Regelungen über die Abnahme der Werkleistungen des Architekten beinhalten, ist die

aktuelle Vertragspraxis meist aufmerksamer und regelt die Abnahme – im Sinne einer ausdrücklich vorgeschriebenen formellen Abnahme – vertraglich. Indessen ist festzustellen, dass Vertragsparteien auch explizite vertragliche Regelungen über die Abnahme oft ignorieren, es mithin unklar bleibt, wann die Mängelhaftung des Architekten beginnt und wann sie endet. Da auch die "Sekundärhaftung" nicht die wünschenswerte Klarheit bringt, kann nur jedem Architekten und Bauherrn empfohlen werden, den Zeitpunkt der Abnahme nicht nur der Bau-, sondern auch der Architektenleistung nicht nur eindeutig schriftlich zu regeln, sondern die Abnahme auch schriftlich zu dokumentieren.

Notizen

Autor



Stefan Löchner
Partner

T: +49 69 71 99 1526
E: stefan.loechner@cliffordchance.com

Diese Publikation dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main
© Clifford Chance 2014

Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·

Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000

Die nach § 5 TMG und §§ 2, 3 DL-InfoV vorgeschriebenen Informationen finden Sie unter: <http://www.cliffordchance.com/german-regulatory>

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Brüssel ■ Bukarest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hongkong ■ Istanbul ■ Jakarta* ■ Kiew ■ London ■ Luxemburg ■ Madrid ■ Mailand ■ Moskau ■ München ■ New York ■ Paris ■ Peking ■ Perth ■ Prag ■ Riad ■ Rom ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapur ■ Sydney ■ Tokio ■ Warschau ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance hat eine Kooperationsvereinbarung mit Linda Widyati & Partners in Jakarta/Indonesien.