

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Freitag, 1. November 2013 · Nr. 254/44 D3

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

Wie lange muss der Architekt haften?

Ein neues Urteil des BGH bringt mehr Klarheit / Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 31. Oktober. Die Abnahme bildet den zentralen Punkt im Bau- und Planungsgeschehen; markiert sie doch das Ende der Leistungserfüllung und den Beginn der Mängelhaftungsfrist. Was sich beim bauausführenden Unternehmer schon als Selbstverständlichkeit im Baugehen eingepreist hat, die Abnahme nach Fertigstellung der Bauleistungen durchzuführen, bildet für Architektenleistungen noch immer ein Novum. Zwar besteht weitestgehend Einigkeit bei den Baurechtsverständigen, dass – solange der Architektenvertrag als Werkvertrag angesehen wird – entsprechend der höchstgerichtlichen Rechtsprechung auch Architektenleistungen abnahmefähig sind. Gleichwohl zeigt die Praxis, dass insbesondere die Architekten diese jahrzehntelange Erkenntnis bis heute vielfach unbeachtet an sich vorbeirauschen lassen und die Bedeutung der Abnahme ihrer Leistungen sich erst dann offenbart, wenn Mängel am Bauobjekt entstanden sind. Nur allzu häufig ist dann der Architekt der einzige, vor allem aber wegen des zumeist hinter ihm stehenden Haftpflichtversicherers der wirtschaftlich attraktivste Akteur, der nach Jahren noch dem Auftraggeber als Verantwortlicher zur Verfügung steht.

Die Richter des Bundesgerichtshofes (BGH) haben nun in diesen in der Praxis zementierten Graubereich klarere Strukturen gebracht. Dabei wird einerseits berücksichtigt, dass der Bauherr bei nicht erfolgter Abnahme der Architektenleistungen nicht den Vorteil haben sollte, dass das Ende der Mängelhaftungsfrist endlos hinausgezögert wird. Andererseits wird das Planerinteresse hervorgehoben, alsbald nach Fertigstellung der Planer-, Ausschreibungs- und Objektbegleitertätigkeiten den Zeitpunkt der Abnahme herbeiführen zu können.

Die Karlsruher Richter hatten einen Fall zu entscheiden (Urteil vom 26. September 2013, Az. VII ZR 220/12), wonach 1998 bereits – vor vollständiger Ausführung der Architektenleistungen – der Bauherr das Architektenhonorar zahlte, im Juli 1999 die Sanierungsarbeiten des Objektes auch hinsichtlich der Architektenleistungen vollständig abgeschlossen waren und sodann das Gebäude vom Bauherrn Mietern zur Verfügung gestellt wurde, mithin die Nutzung begann. An einer ausdrücklichen Abnahme der Leistungen des Architekten fehlte es. Erst Ende Dezember 2005 machte der Bauherr Schadensersatzansprüche gegenüber dem Architekten wegen Feuchtigkeitsschäden im Keller des Objekts geltend. Zentral war die Frage, ob die fünfjährige Mängelhaftungsfrist noch durch die Einreichung der Klage gewahrt wurde oder dem Architekten die Einrede der Verjährung gegen den Schadensersatzanspruch zustand.

Liegt keine ausdrückliche – tunlichst schriftlich dokumentierte – Abnahme

vor, schließt dies nicht aus, dass gleichwohl eine stillschweigende – konkludente – Abnahme begründet ist. Dies kommt dann in Betracht, wenn sich aus den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles herleiten lässt, dass es einen ausdrücklichen Abnahmewillen des Auftraggebers gibt. Hiervon ist nach der Auffassung der Richter dann auszugehen, wenn nach Inbetriebnahme des Bauwerks der Auftraggeber keine Rügen gegenüber dem Planer im Rahmen einer angemessenen Prüffrist ausbringt.

Dies wirft die Frage auf, was eine angemessene Prüffrist ist. Dem Bauherrn muss ein angemessener Zeitrahmen verbleiben, um im Rahmen der aufgenommenen Nutzung des Objektes feststellen zu können, ob die vertraglichen Vorgaben im Bauvorhaben realisiert worden sind,

Sechs Monate Prüfung nach Beginn der Gebäudenutzung müssen in der Regel reichen, um Fehler des Architekten nachträglich zu erkennen.

die vereinbarten Funktionen vollständig erfüllt wurden und bei etwaigen Beanstandungen dies auf fehlerhafte Architektenleistungen zurückzuführen ist. In diesem Kontext ist gleichermaßen zu berücksichtigen, dass sich der Bauherr mit den Plan-Dokumentations-Unterlagen auseinandersetzen muss. In der Interessenabwägung zwischen Bauherr und Architekt hat hierbei ebenso Berücksichtigung zu finden, dass ein unangemessen langes Hinausschieben des Prüfungszeitraums dem Architekten nicht zugemutet werden soll.

Im konkreten Fall billigten die Karlsruher Baurechtler dem Bauherrn eine sechsmonatige Prüfungsfrist nach Beginn der Nutzung des Objektes zu. Folglich war die Ende Dezember 2005 eingereichte Klage damit verspätet; die Verjährung konnte hiermit nicht mehr wirksam unterbrochen werden. Dem Bauherrn wurde nicht zugutegehalten, dass er entsprechende Detailpläne vom Architekten für die Abdichtungsmaßnahmen nicht vorliegen hatte und diese insoweit nicht prüfen konnte. Dies sei nicht wesentlich, so die Richter.

Als allgemeingültig konstatieren sie sodann, dass, bezogen auf vergleichbare Architektenwerke (hier die Sanierung einer unter Denkmalschutz stehenden Villa), nach Ablauf eines halben Jahres der Fertigstellung der Inbetriebnahme nicht mehr damit gerechnet werden muss, dass die Architektenleistungen beanstandet zurückgewiesen werden – es sei denn, innerhalb dieses Zeitraumes gibt es entsprechende auftraggeberseitige Rügen hinsichtlich der ausgeführten Leistungen.

Mit dieser Entscheidung bemühen sich die Richter, den Architektenvertragsparteien, bezogen auf die Abnahme und damit den Beginn der Mängelhaftungsfrist, Kriterien an die Hand zu geben, die für beide Seiten beherrschbar erscheinen. Mehr kann auch nicht erwartet werden. Denn letztendlich obliegt es demjenigen, der ein zentrales Interesse an der Abnahme seiner Leistungen hat, sich hierum eigenverantwortlich zu bemühen. Das setzt eine nahezu mangelfreie Leistungserbringung voraus sowie das professionelle Durchsetzen des Abnahmeanspruchs.

Dennoch werden im Einzelfall noch viele Streitfragen beantwortet werden müssen, hinsichtlich der Abnahme der Architektenleistungen und gerade im Zuge der Durchsetzung von Mängelhaftungsansprüchen des Bauherrn gegenüber dem Architekten. So insbesondere bei der Übertragung aller Leistungsbilder, insbesondere auch der Leistungsphase 9, der Objektbetreuung. Wird auch diese Leistungsphase im Zuge einer Vollarchitektur dem Architekten übertragen, endet die Leistungserbringung erst dann, wenn die Mängelhaftungsfristen der ausführenden Unternehmer ihre Beendigung gefunden haben. Erst dann also beginnt die Mängelhaftungsfrist für das Architektenwerk zu laufen.

Ob des veränderten Leistungsinhaltes der Objektbetreuung, die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure 2013 nicht mehr die Dokumentation der Objektunterlagen beinhaltet und im Übrigen – bei isolierter Betrachtung – keine werkvertragsrechtlich geschuldeten Leistungen des Planers mehr beinhaltet, wird die Frage weiter virulent bleiben, ob nicht die letzte Leistungsphase von den vorangegangenen Grundleistungen berechtigterweise abgekoppelt werden darf und somit nicht mehr von einem einheitlich begründeten Werkvertrag ausgegangen werden muss. Ebenso wird für den Einzelfall immer untersucht werden müssen, welche Komponenten neben dem bloßen Zeitablauf noch hinzutreten müssen, um von einer Abnahme – also auch vom Abnahmewillen des Auftraggebers – auszugehen zu dürfen. Die Untergeichte werden sich hier die Sachverhaltsaufklärung nicht einfach machen dürfen. Zur Vermeidung von Streitigkeiten vor Gericht ist daher jedenfalls eine eindeutige vertragliche Regelung zu präferieren. Dazu gehören die Bestimmung der Teilabnahme nach Vollendung der Bauüberwachungsphase sowie eine eindeutige vertragliche Regelung, bezogen auf die Formerfordernisse einer Abnahme. Geregelt werden sollte auch, welche Rechtsfolgen sich ergeben, wenn insbesondere die Auftraggeberseite dem berechtigten Abnahmebegehren des Planers nicht folgt.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen-City Universität Hamburg (HCU).