

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Freitag, 20. Dezember 2013 - Nr. 296/51 D3

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

## Im Zweifel für den Bauherrn

### Architekten haften grundsätzlich fünf Jahre / Kürzere Vereinbarungen unwirksam

HAMBURG, 19. Dezember. Die fünfjährige Mängelhaftungsfrist für Bau-, Architekten- und Ingenieurleistungen ist vielen Unternehmern ein Dorn im Auge. Mithin gibt es immer wieder Versuche, diese Fristen abzukürzen oder möglichst frühzeitig den Fristlauf in Gang zu setzen. Mit einer Verkürzung der Mängelhaftungsfrist von fünf auf zwei Jahre mussten sich die höchsten Deutschen Zivilrichter für das Bau- und Architektenrecht in Karlsruhe befassen und urteilten unter dem 10. Oktober 2013 (Az.: VII ZR 19/12), dass die Verkürzung von Mängelhaftungsansprüchen auf zwei Jahre in Formularverträgen unwirksam ist, gleichgültig, ob es sich hierbei nun um eine Privatperson, einen beauftragenden Unternehmer oder den öffentlichen Auftraggeber handelt.

Die Pikanterie des Falles bestand darin, dass der mit Schadensersatzansprüchen des Bauherrn überzogene Ingenieur vor Vertragsabschluss zwei Varianten eines Ingenieurvertrages vorlegte, die unterschiedliche Regelungen, bezogen auf die Mängelhaftungsfrist, vorsahen. Der Bauherr entschied sich für eine vertragliche Regelung, die lediglich eine zweijährige Gewährleistungsfrist vorsah. Die Vorinstanz, das Oberlandesgericht Koblenz, entschied, dass ein sich so entscheidender Bauherr nicht schutzwürdig sei.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hebt jetzt aber hervor, dass es bei einer Inhalts-

kontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht auf die konkretisierenden Einzelfallumstände ankommt, sondern auf eine generalisierende Betrachtungsweise. Dabei muss beachtet werden, dass die fünfjährige Mängelhaftungsfrist für Bauvorhaben ohnehin schon knapp bemessen ist. Denn bei Bauwerken treten insbesondere kostenintensive Mängel häufig erst nach Jahren auf, so dass der Bauherr eines entsprechenden Schutzes bedürfe. Dies gelte für jeden Bauherrn, sei er nun institutionell aufgestellt oder Privat-Bauherr. Denn die Mängel am Bauwerk sind das maßgebliche Bewertungskriterium.

Für Planer verschärft sich die Situation der relativ langen Mängelhaftungsfrist noch, weil bis heute die Rechtsprechung daran festhält, dass bei einer Beauftragung der Architekten und Ingenieure mit der Objektbetreuungsphase, die insbesondere Mängelfeststellungen während der Gewährleistungsfristen der ausführenden Unternehmer und entsprechende Betreuung bei der Mängelbeseitigung vorsieht, erst die Abnahme nach Abschluss derartiger Leistungen das entscheidende Datum ist, so weit nichts anderes vereinbart wurde. Mithin beginnt die Mängelhaftungsfrist des Planers also häufig erst nach Ablauf der Mängelhaftungsfristen der bauausführenden Gewerke. Die Richter haben abermals unterstrichen, dass erst nach vollständiger Bearbeitung auch der letzten Leistungsphase der Planer die Berechtigung hat, die Ab-

nahme vom Bauherrn zu verlangen. Wird – wie die Praxis häufig zeigt – vorher vom Auftragnehmer abgerechnet, gar die Schlussrechnung gelegt und hierauf mangels besserer Kenntnis vom Auftraggeber auch bezahlt, begründet dies keine Abnahme der noch nicht erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen. Selbst von einer schlüssigen Abnahme ist hierbei nicht auszugehen. Soll eine Teilabnahme vorher möglich sein, so muss dies eindeutig und unmissverständlich im Vertrag vereinbart sein. Dies ist auch in Formularverträgen möglich. Regelt hingegen der Vertrag, wann die Verjährung der Gewährleistungsansprüche zu laufen beginnt, ist hierin jedenfalls keine Teilabnahmeregelung zu sehen und führt dies nicht zu einem gewollten früheren Beginn des Fristlaufes.

Für Bauherrn bietet sich an, die Objektbetreuungsphase ohne eine Teilabnahmevereinbarung mitzubeauftragen. Das Interesse des Planers ist dagegen darauf ausgerichtet, nach der Objektüberwachungsphase eine Teilabnahme vertraglich zu vereinbaren. Die Prognose darf gewagt werden, dass sich daran nichts ändern wird. Nur vertragliche Abreden helfen da Architekten und Ingenieuren weiter.

Friedrich-Karl Scholtissek ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen-City Universität Hamburg.