

Rundschreiben 10/2015

Thema: Verjährung, ein Haftungsrisiko des Architekten / Baurecht

1. Einleitung

Architekten ist häufig die Bedeutung der Abnahme für ihr eigenes Gewerk nicht bewusst. In der Baupraxis dominiert die förmliche Abnahme der Leistung des Auftragnehmers. Der Architekt selbst vergisst häufig, dass er selbst einen Werkerfolg schuldet, demzufolge die §§ 631 ff. BGB auch für ihn gelten. Spätestens seit der Neufassung des § 15 Abs. 1 HOAI dürfte den Architekten die Bedeutung der Abnahme zumindest für die eigene Honorarschlussrechnung klar geworden sein. Das Honorar wird nach § 15 Abs. 1 HOAI fällig, wenn die Leistung abgenommen und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist, es sei denn, es wurde etwas anderes schriftlich vereinbart. Die Abnahme ist also Fälligkeitsvoraussetzung. Die Abnahme ist aber auch entscheidend für den Beginn der Verjährungsfristen für Mängelansprüche. Dabei kann und darf die Abnahme der Leistung gegenüber dem Bauunternehmer keinesfalls mit der Abnahme der eigenen Leistung durch den Auftraggeber verwechselt werden. Die Folgen für die Verjährung werden nachfolgend kurz dargestellt.

2. Dauer der Verjährung der Mängelansprüche

Die Verjährung der Mängelansprüche im BGB-Werkvertrag beträgt 5 Jahre, § 634a BGB und im VOB/B-Werkvertrag, wenn keine andere Frist vereinbart wurde, 4 Jahre, vgl. § 13 Abs. 4 VOB/B.

Da im Rahmen des Architektenvertrages die VOB/B, die sich nur auf Bauleistungen bezieht, gar nicht vereinbart wird bzw. werden kann, greifen die normalen gesetzlichen Verjährungsfristen. Die Ansprüche wegen mangelhafter Architektenleistung verjähren in 5 Jahren ab Abnahme des Architektenwerkes, vgl. § 634a Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BGB.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme aller nach dem Architektenvertrag zu erbringenden Leistungen. Da der Architekt bei der Beauftragung mit der Bauleitung noch Leistungen nach der Abnahme des Bauwerks erbringen muss, beispielsweise die Auflistung der Gewährleistungsfristen, Schlussrechnungsprüfung, Kostenfeststellung, schließt er naturgemäß seine Leistung erst nach dem letzten ausführenden Bauunternehmer ab, so dass die Leistung des Architekten typischerweise erst später abnahmereif wird.

2.1. Abnahme des Architektenwerkes

Grundsätzlich kann auch die Leistung des Architekten, wie Bauleistungen, ausdrücklich durch schlüssiges Verhalten oder fiktiv abgenommen werden.

Eine ausdrückliche Abnahme des Architektenwerks kommt in der Praxis nahezu überhaupt nicht vor. Währenddessen gegenüber dem Bauunternehmer meist ein förmliches Abnahmeprotokoll gefertigt wird, das seine Grundlage in § 12 Abs. 4 VOB/B hat, ist dies in der Baupraxis gegenüber Architekten nahezu eine Seltenheit. Dies rührt traditionell daher, dass die Abnahme schon gar keine ausdrückliche Fälligkeitsvoraussetzung bis vor kurzem war. Zudem liegt dies auch leider in einer weitgehenden Unkenntnis der Architekten begründet, bzw. einer erheblichen Nachlässigkeit, keine Abnahmen einzufordern.

Hinweis:

Einem Irrtum unterliegt der Architekt, wenn er die Abnahme gegenüber dem Auftragnehmer automatisch auch als Abnahme der eigenen Architektenleistung werten möchte. Dies ist bereits deswegen nicht möglich, weil der Architekt noch zusätzliche Leistungen, wie beispielsweise die Auflistung der Gewährleistungsfristen usw. erbringen muss, die zeitlich zwingend nach der Abnahme der Bauleistung gegenüber den Auftragnehmern liegen.

Dabei kommt dem beauftragten Leistungsumfang, den der Architekt beauftragt bekommen hat, sprich den Leistungsphasen, besondere Bedeutung zu, wie nachher noch auszuführen sein wird.

Es ist Tatsache, dass die Leistung des Architekten noch nicht gleichzeitig mit der Leistung des Auftragnehmers abgenommen werden kann, insbesondere dann, wenn die Leistungsphase 9 vereinbart wurde. Erst wenn sämtliche beauftragte Gewerke abgenommen worden sind, kann der Architekt eine vollständige Liste der Gewährleistungsfristen erstellen. Erst wenn alle Schlussrechnungen der beauftragten Bauunternehmer geprüft wurden, kann eine Kostenfeststellung erstellt werden.

Der Auftraggeber wird daher eine Abnahme gegenüber dem Architekten keinesfalls zuvor erklären bzw. eine stillschweigende oder konkludente Abnahme wird nicht in Betracht kommen. Wesentliche Leistungsteile des Architektenwerks fehlen bis zu diesem Zeitpunkt.

In der Praxis dominiert daher nicht eine ausdrückliche Abnahme der Architektenleistung, sondern vielmehr eine konkludente oder fiktive Abnahme.

In der Baupraxis kommt eine konkludente Abnahme, d.h. eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten meist nur in der Form vor, in dem die Honorarschlussrechnung des Architekten durch den Auftraggeber vollständig und vorbehaltlos bezahlt wird.

Der Architekt irrt, wenn eine Zahlung auf eine Honorarschlussrechnung nach Ablauf der Leistungsphase 8 bereits eine konkludente Abnahme darstellt, wenn noch die Leistungsphase 9 (Objektüberwachung, Dokumentation) geschuldet ist. Fehlt in einem Architektenvertrag eine Klausel zur Teilabnahme der Architektenleistung nach Leistungsphase 8, liegt auch in der Zahlung auf eine nach Leistungsphase 8 gestellte Honorarschlussrechnung noch keine Abnahme der Architektenleistung.

Eine fiktive Abnahme ermöglicht die Änderung des BGB. Auch auf das Architektenwerk gilt § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB. Eine fiktive Abnahme durch Fristsetzung des Architekten gegenüber dem Auftraggeber, ist auch im Architektenvertrag möglich. Die Abnahme gilt danach als eingetreten, wenn der Architekt dem Auftraggeber eine Frist setzt, innerhalb derer er die Abnahme fordert.

Aber auch hier gilt, dass eine fiktive Abnahme nur herbeigeführt werden kann, wenn eine abnahmereife Leistung vorliegt. Demzufolge kann auch hier keine fiktive Abnahme eintreten, wenn der Architekt noch die Leistungsphase 9 schuldet.

Tipp:

Der Architekt muss wissen, dass auch er, ähnlich wie der Bauunternehmer, auf eine Abnahme angewiesen ist. Die Abnahme ist Dreh- und Angelpunkt am Bau, sowohl für den Bauunternehmer, als auch für den Architekten.

Der Architekt sollte daher beweisbar eine Abnahme seiner eigenen Leistung nach vollständiger Erbringung aller vertraglich geschuldeten Leistungen erwirken.

2.2. Die Haftungslücke des Architekten

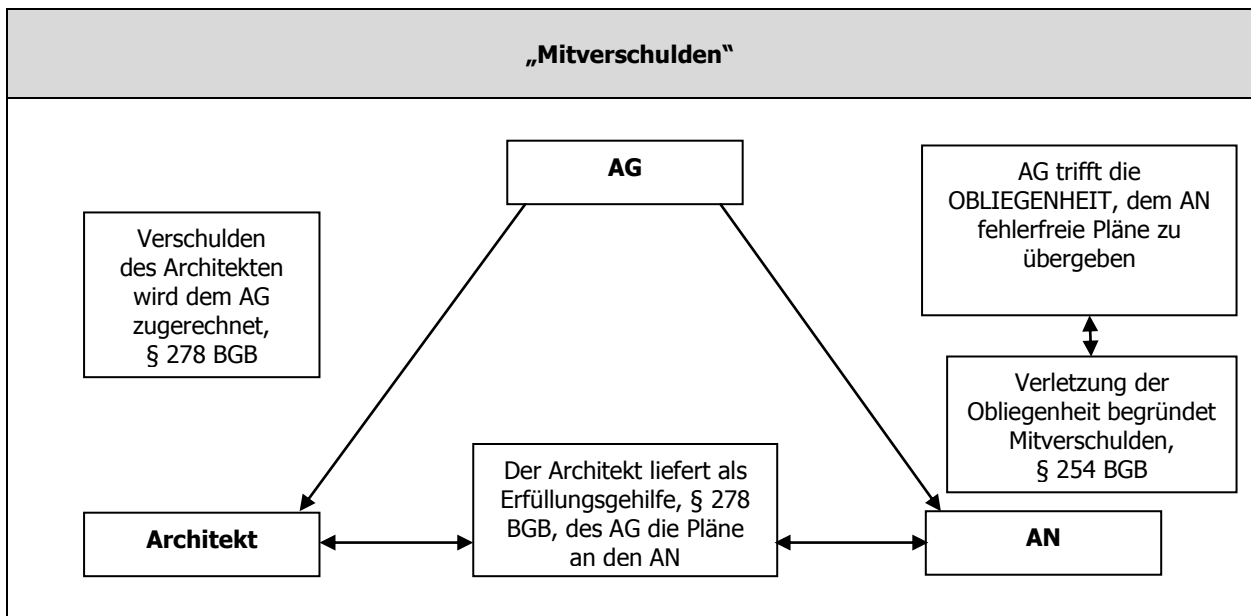
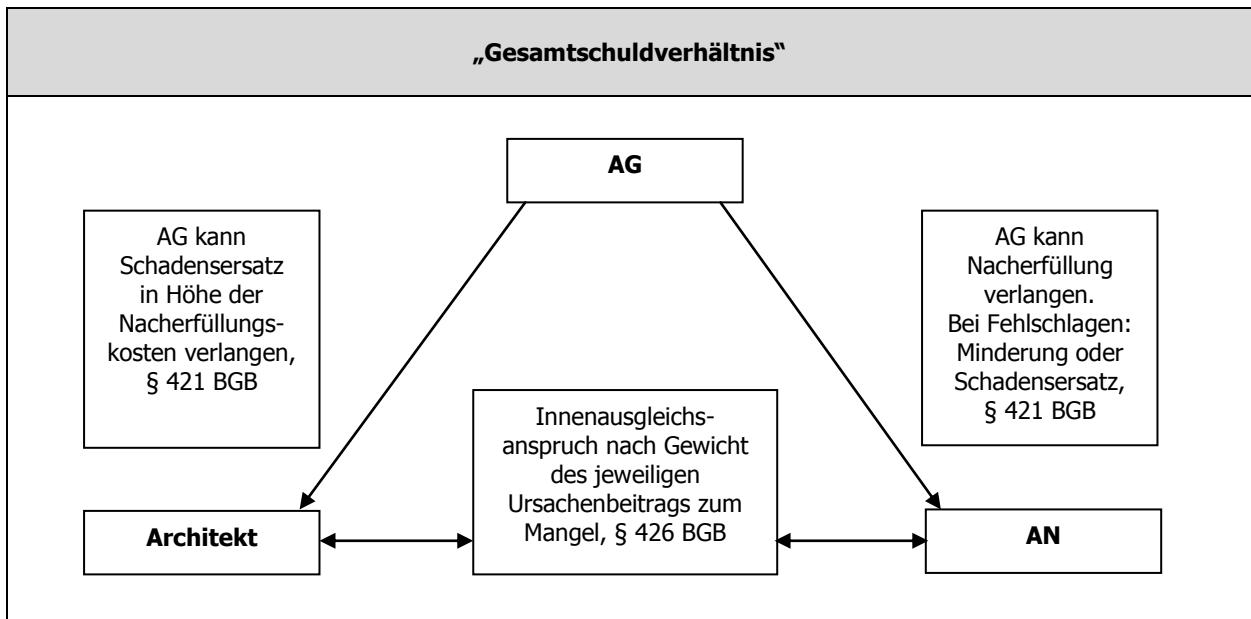
Nachfolgende Übersicht soll verdeutlichen, dass der Architekt erheblichen Haftungsgefahren ausgesetzt ist. Dies hängt davon ab, welchen Leistungsumfang der Architekt gegenüber seinem Auftraggeber vereinbart hat. Es ist leider in der Praxis so, dass die Haftung des Architekten, der die „Vollarchitektur“, d. h. Leistungsphase 1 – 9 schuldet, 5 Jahre später endet, als die Haftung des Bauunternehmers. Dies bedeutet eine effektive Haftung von 10 Jahren (5 Jahre für die Leistung des Bauunternehmers + 5 Jahre nach Ende der Gewährleistungsphase des Bauunternehmers für den Architekten).

Des einen Leid ist des anderen Freud. Aus der Perspektive des Auftraggebers ist die Beauftragung eines Architekten alleine schon aus haftungsrechtlichen Gesichtspunkten interessant. Er erhält einen „Haftungspartner“, der länger haftet als sämtliche sonst am Bau beteiligten Auftragnehmer und erhält zudem noch einen „liquiden Haftungspartner“, da hinter dem Architekten meist eine Haftpflichtversicherung steckt, die den Schaden des Architekten zu regulieren hat. Gerade im Architektenrecht verkörpert ein Mangel der Planungsleistung sich unmittelbar im Bauwerk. Eine Nacherfüllung der Planung macht keinen Sinn mehr. Insofern haftet der Architekt meist direkt auf Schadensersatz, damit hat die Haftpflichtversicherung zu regulieren. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

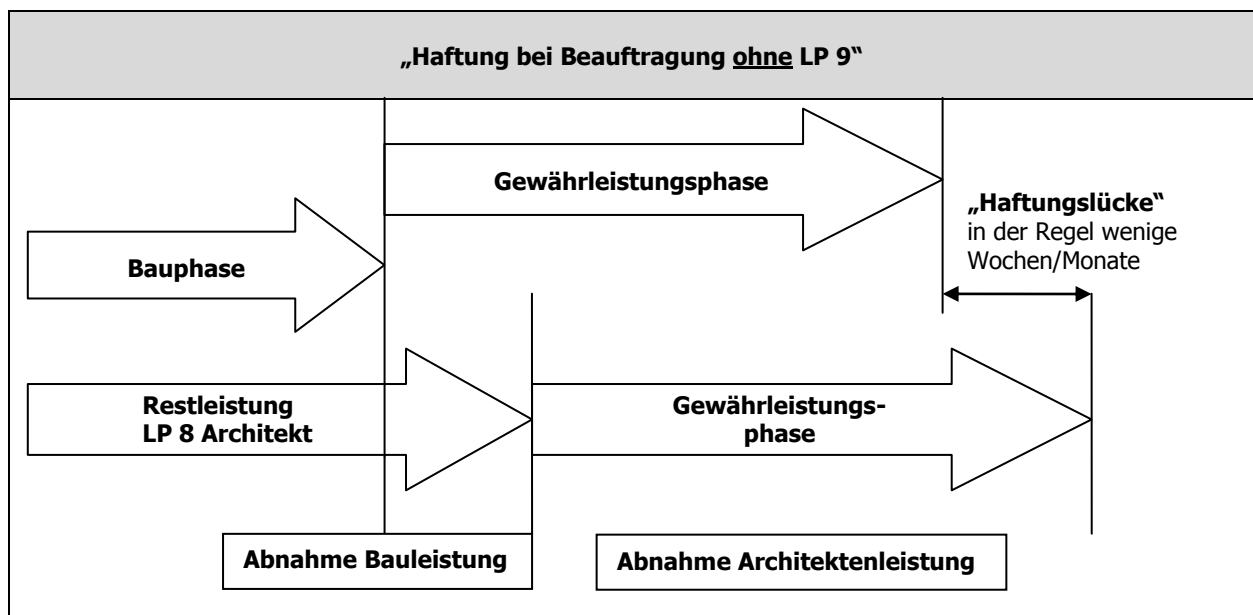
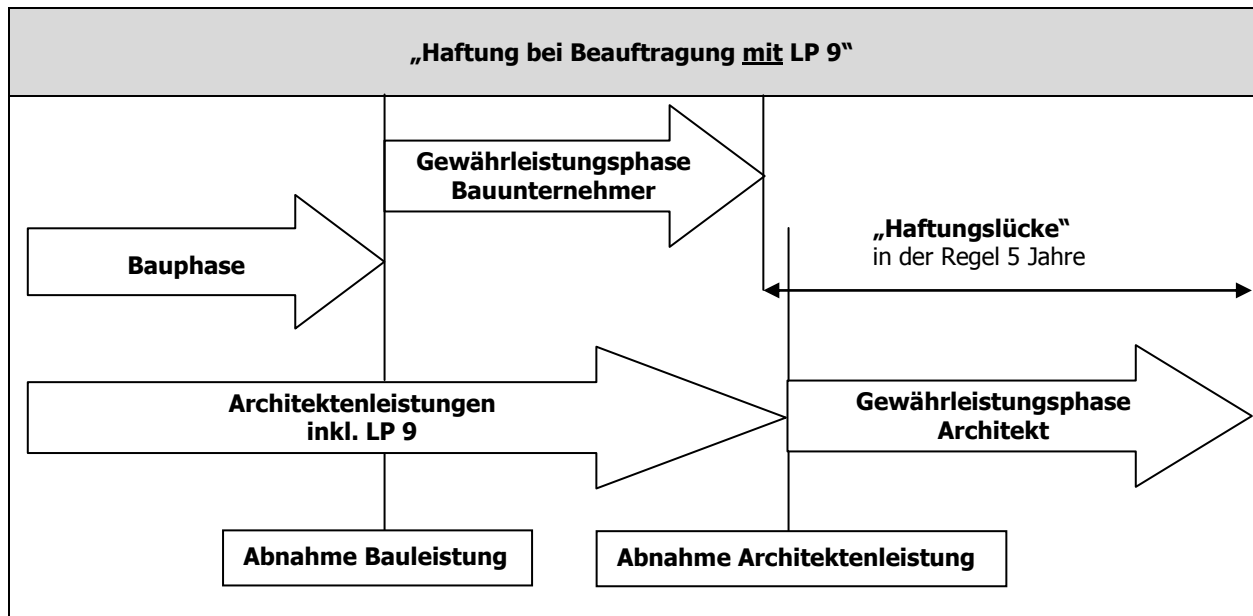
In der Praxis wird daher, auch bei entsprechender Verantwortlichkeit sowohl des planenden Architekten, als auch des ausführenden Bauunternehmers, meist der Architekt in Anspruch genommen. Ob und inwieweit dieser dann Regress nehmen kann bei dem beteiligten Auftragnehmer, interessiert den Auftraggeber nicht. Umgekehrt wäre es ein Fehler für den Auftraggeber, direkt den Auftragnehmer zur Verantwortung zu ziehen. Planungsfehler werden in dieser Konstellation anspruchskürzend beim Auftragnehmer berücksichtigt. Dieser haftet also nur abzüglich des Haftungsanteils des Architekten. Im umgekehrten Fall ist dies nicht so.

Dies sollen nachfolgende Übersichten verdeutlichen:

Leistungsgegenstand Architekt
Intellektuelle Bauleistung = Planung
Mängel der Planung führen zu Mängel der Bauleistung
Leistungsgegenstand Auftragnehmer
praktische Bauleistung = Ausführung



Nachfolgend soll die lange Dauer und die Haftungslücke des Architekten anhand der Übersichten dargestellt werden:



Die beiden Übersichten zeigen, dass die Haftung des Architekten bei Vereinbarung der Leistungsphase 9 in der Regel 5 Jahre länger dauert als bei einer bloßen Vereinbarung bis einschließlich Leistungsphase 8. Die Haftungslücke reduziert sich auf wenige Wochen und Monate, wenn der Architekt die Leistungsphase 9 nicht schuldet.

3. Lösungen für den Architekten

Der Architekt hat grundsätzlich zwei Lösungsmodelle:

1. Der Leistungsumfang des Architektenvertrages wird auf die Leistungsphasen 1 – 8 beschränkt, währenddessen der Architekt keine Leistungsphase 9 vereinbart, da diese im Hinblick auf das Honorar gering in Bezug auf die Haftungsgefahren allerdings äußerst riskant ist. Problematisch ist, dass der Architekt auf dem Markt manchmal keine Möglichkeit hat, auf die Leistungsphase 9 zu verzichten bzw. verzichten zu können.

2. Vereinbarung von Teilabnahme zu bestimmten Leistungsphasen. Zumindest eine Teilabnahme nach Leistungsphase 8 wäre für den Architekten äußerst wichtig und wäre im Fall einer Vollarchitektur, d. h. Leistungsphasen 1 – 9, in den Verhandlungen mit dem Auftraggeber dringend anzustrengen. Das BGB kennt keine Teilabnahme. Der Architekt muss daher in seinem Werkvertrag mit dem Auftraggeber die Teilabnahme ausdrücklich vereinbaren.

Tipp:

Der Architekt sollte daher zumindest eine Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 vorsehen. Es empfiehlt sich dann eine entsprechende Teilschlussrechnung zu stellen, die die Leistungsphase 9 (3 % des Honorars) ausspart.

4. Zusammenfassung

Die Ausführungen zeigen, dass aus Sicht des Architekten erhebliche Haftungsgefahren bestehen, die nur durch eine entsprechend geschickte Vertragsgestaltung, zumindest aber durch eine konsequente Durchsetzung der Abnahme, minimiert werden können. Aus Sicht des Auftraggebers lohnt die Beauftragung eines Architekten, da er einen Haftungspartner erhält, der zum einen „länger“ und „besser“ haftet.