

## **Neuere Rechtsprechung zur Architektenhaftung**

### **BDA Symposium 19.September 2009**

#### **Themenübersicht**

1. Haftung für Organisationsverschulden – auch beim Architekten
2. Verjährung und Sekundärhaftung
3. Wirtschaftlichkeit der Planung und Vergabe
4. Einzelne Sorgfaltspflichten des Architekten

#### **Haftung für Organisationsverschulden – auch beim Architekten**

Mit Urteil vom 27.11.2008 hat der BGH seine Rechtsprechung zum Organisationsverschulden des arbeitsteilig tätigen Werkunternehmers auch auf ein Architekturbüro angewandt, das die Bauüberwachung arbeitsteilig organisiert hat.

BGH, Urteil vom 27.11.2008 – VII ZR 206/06; Volltext über [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de);  
BauR 2009, S. 515  
IBR 2009, S. 90 und 91 mit Anm. Knychalla

#### **Voraussetzungen**

- Arbeitsteilig organisierte Bauüberwachung
- Mangel wäre nach seiner Art und Erscheinungsform bei richtiger Organisation entdeckt worden
- Der Verletzung der Organisationsobliegenheit muss ein dem arglistigen Verschweigen vergleichbares Gewicht zukomme
  - Dieses Gewicht ist noch nicht bei einem Fehler bei der Personalauswahl erreicht.
  - Es kann aber erreicht sein, wenn der Architekt weiß, dass sein eingesetztes Personal der Pflicht zur Offenbarung von Fehlern nicht nachkommen wird oder nicht nachkommen kann.

- Allein die Schwere eines Baumangels lässt grundsätzlich nicht den Rückschluss auf die Verletzung der Organisationsobliegenheit zu.

#### Folgen nicht ausreichender Organisation

- Architekt haftet, als ob er den Mangel arglistig verschwiegen hätte, das heißt
  - Nach altem Recht (bis 31.12.2001) 30 Jahre
  - Nach neuem Recht (ab 01.01.2002) 3 Jahre ab
    - Entstehung des Anspruchs
    - UND Kenntnis bzw. grob fahrlässiger Unkenntnis des Gläubigers von anspruchsbegründenden Umständen und Person des Schuldners,
    - maximal i.d.R. 10, in Ausnahmefällen 30 Jahre ab Entstehung des Anspruchs

#### Einzelfälle zu Organisationsverschulden und arglistigem Verschweigen

- Eine grobe Verletzung der Planungspflichten (fehlende Detailplanung) stellt kein Organisationsverschulden dar.

OLG München, Urteil vom 04.03.2008 – 9 U 4539/07  
BauR 2008, S. 1334  
IBR 2009, S. 39 m. Anm. Averhaus

- Ein Organisationsverschulden des weder mit der Vollarchitektur noch mit der Objektüberwachung beauftragten Architekten kommt nicht in Betracht.

OLG Köln, Urteil vom 30.06.2006 – 3 U 144/05  
BauR 2008, S. 861

- Führt der Architekt die Bauaufsicht selbst durch, lässt das Übersehen gravierender oder augenfälliger Mängel zwar auf Fehler bei der Bauaufsicht schließen, nicht aber darauf, dass er sich arglistig der Wahrnehmung verschlossen hätte.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 13.02.2007 – 21 U 109/06  
BauR 2008, S. 1917  
IBR 2008, S. 525 m. Anm. Knychalla

- Arglistiges Verschweigen eines Mangels liegt bereits dann vor, wenn der Architekt hinsichtlich eines abgrenzbaren und besonders schadensträchtigen Teils der Baumaßnahme keine Bauüberwachung vorgenommen hat oder wenn er weiß, dass er seine Überwachungspflichten nicht korrekt wahrgenommen hat und deshalb damit rechnen muss und in Kauf nimmt, einen wesentlichen Ausführungsmangel übersehen zu haben.

OLG Stuttgart, Urteil vom 21.04.2008 – 5 U 22/08  
BauR 2008, S. 1658

## Verjährung und Sekundärhaftung

### Verjährungsbeginn

Die Verjährung der gegen den Architekten gerichteten Schadensersatzansprüche beginnt mit der Abnahme der Architektenleistung, § 634a Abs.2 BGB (n.F.)

- Die Abnahme der Architektenleistung „Überwachung bis zur Bauabnahme“ (also ohne Leistungsphase 9) erfolgt durch Fertigstellung des Bauwerks, Inbenutzungnahme desselben und Bezahlung der Honorarschlussrechnung.

KG Berlin, Urteil vom 02.10.2007 – 7 U 183/06  
BauR 2008, S. 1025

- Die vorbehaltlose Bezahlung der Schlussrechnung des Architekten durch den Bauherrn stellt eine Abnahme des Architektenwerks dar.

OLG Hamm, Urteil vom 14.02.2008 – 23 U 4/04  
BauR 2008, S. 1480

- Bei Übertragung der Leistungsphasen 1 – 9 beginnt die Gewährleistungsfrist erst nach Erbringung der Leistungsphase 9 und dauert somit faktisch 10 Jahre.

Thüringer OLG, Urteil vom 19.07.2007 – 1 U 669/05  
BauR 2008, S. 1927  
ebenso:  
OLG Brandenburg, Urteil vom 18.03.2009 – 3 U 37/08  
IBR 2009, S. 342 m. Anm. Steiger

### Sekundärhaftung

Die so genannte Sekundärhaftung des Architekten resultiert aus der besonderen Vertrauensstellung, die der Architekt erhält, wenn er besondere Betreuungspflichten wie Objektüberwachung (Leistungsphase 8) und Objektbetreuung (Leistungsphase 9) übernimmt. Erst die Realisierung der Planung in der Errichtung des Bauwerks begründet diese besondere Vertrauensstellung.

BGH, Urteil vom 23.07.2009 – VII ZR 134/08; Volltext über [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de);

Diese Entscheidung ist noch zum bis zum 31.12.2001 geltenden Recht ergangen. Auf die seit dem 01.01.2002 durch das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz geänderten Voraussetzungen für die Verjährung von Schadensersatzansprüchen geht der BGH in dieser Entscheidung nicht ein, ebenso wenig auf die Kritik (z.B.: Schmalzl/Lauer/Wurm, Haftung des Architekten und Bauunternehmers, 5.Aufl., Rn. 528).

Kniffka, der Vorsitzende des VII. Zivilsenats des BGH, hält es auch nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz für notwendig, die von der Rechtsprechung zur Sekundärhaftung entwickelten Grundsätze auf den Architekten anzuwenden, da es für den Beginn der Verjährung von Ansprüchen wegen Mängeln bei der objektiven Anknüpfung an die Abnahme bleibt. (ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand 26.05.2009, § 634a, Rn. 79)

#### Voraussetzungen der Sekundärhaftung

- Anknüpfungspunkt ist der übernommene Aufgabenkreis
- Übernahme besonderer Betreuungspflichten wie
  - Objektüberwachung und / oder
  - Objektbetreuung
  - ob die Mitwirkung bei der Vergabe (LP 7) genügt, musste der BGH in dem Urteil vom 23.07.2009 nicht entscheiden, dafür spricht aber eine ältere Entscheidung (BGH BauR 1982, 185)

#### Bedeutung und Folgen der Sekundärhaftung

- Beratungspflicht des Architekten gegen sich selbst
  - Innerhalb der primären Verjährungsfrist ist der Architekt verpflichtet, seinen Auftraggeber auch über Ansprüche gegen sich selbst zu beraten.
- Verletzt er diese Beratungspflicht, kann er sich gegenüber dem Auftraggeber nicht auf die (primäre) Verjährung berufen.

#### Einzelfälle zur Sekundärhaftung

- Auch gegenüber einem langjährig erfahrenen Bauherrn, der zudem einen Baubetreuer mit der Wahrnehmung seiner Interessen beauftragt hat, besteht die Verpflichtung des Architekten, auch Mängel des eigenen Architektenwerks zu offenbaren.

OLG Hamburg, Beschluss vom 13.02.2009 – 11 U 41/08  
IBR 2009, S. 341

- Eine Sekundärhaftung des Architekten scheidet aus, wenn der Auftraggeber schon zu noch unverjährter Zeit den Fehler und die Verantwortlichkeit des Architekten kennt und deswegen bereits gerichtliche Schritte eingeleitet (aber nicht fortgeführt) hat.

OLG Saarbrücken, Urteil vom 20.06.2007 – 1 U 228/06  
IBR 2009, S. 222

Missverständlich ist der bei IBR wiedergegebene Leitsatz 2 „... scheidet aus, wenn es um typische Architektenfehler geht, nämlich um eine nicht genehmigte Planung und deren Umsetzung vor der

*Entscheidung über die Genehmigung*: Es ist nicht entscheidend, ob es sich um einen „typischen Architektenfehler“ handelt, sondern, ob der Architekt den Bauherrn über diesen Fehler und die Verursachung durch den Architekten aufklären muss. Diese Aufklärungspflicht besteht jedenfalls dann nicht mehr, wenn der Bauherr zu unverjährter Zeit Fehler und Verursacher des Fehlers kennt.

- Wenn es bei der Untersuchung von Feuchtigkeiterscheinungen in unverjährter Zeit für den Architekten keine Anknüpfungstatsachen gibt, die auf eigene Planungs- oder Bauaufsichtsfehler des Architekten schließen lassen, scheidet eine Sekundärhaftung des Architekten aus.

OLG Hamm, Urteil vom 14.02.2008 – 23 U 4/04  
BauR 2008, S. 1480

### **Wirtschaftlichkeit der Planung und Vergabe**

- Ein Mangel eines Ingenieurwerks kann auch dann vorliegen, wenn die Planung zwar technisch funktionstauglich ist, aber gemessen an der vertraglichen Leistungsverpflichtung ein übermäßiger Aufwand betrieben wird.

BGH, Urteil vom 09.07.2009 – VII ZR 130/07; Volltext über [www.bundesgerichtshof.de](http://www.bundesgerichtshof.de);

- Der isoliert nur mit den Leistungsphasen 6 und 7 beauftragte Berater ist nicht zur Überprüfung des Bauentwurfs auf mögliche Optimierungen verpflichtet.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.01.2008 – 21 U 21/07  
IBR 2009, S. 153

- Der Architekt, der bei der Auftragsvergabe eingeschaltet ist, hat jedoch die Pflicht, Angebote eingehend zu prüfen und zu bewerten. Überschreitet der Angebotspreis eines Unternehmers, mit dem der Auftraggeber den Bauvertrag abschließt, den tatsächlichen Wert der Arbeiten (hier: um 35%, beurteilt nach ortsüblicher Vergütung), haftet der Architekt auf Schadensersatz unter Abzug eines zehnzehntigen Risikozuschlags auf die übliche Vergütung.

OLG Schleswig, Urteil vom 25.04.2008 – 1 U 77/07  
IBR 2009, S. 283

### **Einzelne Sorgfaltspflichten des Architekten**

- Bei der **Planung**
  - Bei der Planung eines Bauvorhabens mit Kellerbereich hat sich der Architekt grundsätzlich nach den Grundwasserständen zu erkundigen und seine Planung nach dem höchsten aufgrund langjähriger Beobachtung bekannten Grundwas-

serstand zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,30 cm auszurichten. Eine Begrenzung des Beobachtungszeitraums ist nicht geboten.

OLG Frankfurt, Urteil vom 24.06.2008 – 22 U 135/07  
IBR 2008, S. 659

- Beim Bauen im Bestand ist nicht nur eine intensivere Bauaufsicht als bei Neubauten, sondern auch eine entsprechende Planung gefordert. Die Bauwerkserkundungspflicht wird umso intensiver, je stärker in den Bestand des Gebäudes eingegriffen werden soll.

OLG Brandenburg, Urteil vom 13.03.2008 – 12 U 180/07  
IBR 2008, S. 526

- Der Architekt schuldet in Leistungsphase 4 eine genehmigungsfähige Planung. Der Bauherr kann aber einen Schadensersatzanspruch nicht geltend machen, wenn die Vorgaben des Bauherrn nicht in eine ohne Weiteres genehmigungsfähige Planung umsetzbar sind und dem Bauherrn das Risiko der Nichtgenehmigungsfähigkeit bekannt ist.

OLG Bamberg, Beschluss vom 02.04.2008 – 4 U 102/07  
IBR 2008, S. 527

- Sind Details der Ausführung (Abdichtung gegen Wasser) besonders schadensträchtig, müssen diese im einzelnen geplant und dem Unternehmer in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht werden. Die Planung muss die wichtigsten Maßnahmen gegen die besondere Schadensanfälligkeit darstellen, wozu die maßgeblichen Einzelheiten der Herstellung gehören.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 08.02.2008 – 23 U 58/07  
IBR 2008, S. 665

- Enthält der Architektenvertrag keine ausdrückliche Vereinbarung über die Anforderungen an den Trittschallschutz, so kann sich ein erhöhter Trittschallschutz stillschweigend als vereinbart ergeben, wenn das Bauvorhaben einen deutlich überdurchschnittlichen Qualitätsstandard in bevorzugter Wohngegend aufweist.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 11.04.2006 – 17 U 225/04  
BauR 2008, S. 390

- Der mit der Planung beauftragte Architekt soll für Vertiefungsschäden wegen Verletzung von Sorgfalts- und Beratungspflichten haften, da er für eine fachlich qualifizierte Bauaufsicht hätte sorgen müssen.

OLG Hamm, Urteil vom 08.12.2008 – I-17 U 23/08  
BauR 2009, S. 830

Nach den in BauR 2009, S. 830 ff wiedergegebenen Entscheidungsgründen dürfte sich dieser Leitsatz aber nicht verallgemeinern lassen. Vielmehr waren für diese Entscheidung (in BauR nicht näher ausgeführte) Besonderheiten des Falls ausschlaggebend.

▪ Bei der **Bauüberwachung**

- Isolierungs- und Abdichtungsarbeiten gehören zu dem Baugeschehen, dem der Architekt stets besondere Aufmerksamkeit widmen muss.

OLG Brandenburg, Urteil vom 18.03.2009 – 3 U 37/08  
IBR 2009, S. 342

- Gerade bei Abdichtungsarbeiten (Bodenplatte, weiße Wanne) ist eine genaue Überwachung erforderlich.

KG Berlin, Urteil vom 13.12.2007 – 10 U 256/01  
BauR 2009, S. 677  
ähnlich:  
OLG Celle, Urteil vom 09.08.2007 – 5 U 33/05  
BauR 2008, S. 2074

- Außenputzarbeiten an einem der Witterung ausgesetzten Baukörper stellen keine handwerklichen Selbstverständlichkeiten dar.

OLG Brandenburg, Urteil vom 18.03.2009 – 3 U 37/08

- Ist als Teil von Trockenlegungsmaßnahmen die Aufbringung eines Sanierputzes als Unterputz vorgesehen, muss der Architekt schon vor der Aufbringung des Unterputzes prüfen, ob die richtige Putzsorte verwendet wird.

OLG Dresden, Urteil vom 01.07.2008 – 10 U 736/07  
IBR 2008, S. 661

- Bei Innenputzarbeiten und vergleichbaren Bauleistungen sind Stichproben und Kontrollen am Ende der Arbeiten erforderlich.

OLG Brandenburg, Urteil vom 18.03.2009 – 3 U 37/08

- Wird bei der Errichtung eines Flachdachs dessen Stahlkonstruktion auf Betonsäulen montiert, so muss der bauüberwachende Architekt die Verbindungen zwischen Dachkonstruktion und Betonsäulen überprüfen.

OLG Oldenburg, Urteil vom 03.07.2007 – 2 U 137/05  
IBR 2008, S. 584

- Der Bauleiter muss auf die unverzügliche Ausführung der Abstützung freistehender Giebelwände dringen und überprüfen, ob sein Hinweis konkret umgesetzt wird. Eine Sturmwarnung konkretisiert die Überprüfungspflicht erneut.

OLG Frankfurt, Urteil vom 29.04.2009 – 4 U 149/08  
IBR 2009, S. 379