

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten sind fehleranfällig. Zum Gelingen braucht es Fachkenntnisse über die Altbausubstanz und über Neumaterialien. Das fängt schon mit einer umfänglichen Planung an, geht mit der Ausschreibung weiter und finalisiert sich in einer zeitintensiven Bauüberwachung. Aber wenn es an einem qualifizierten Ausführungsunternehmer hapert und der Architekt den Bau unzureichend überwacht, sind umfangreiche Mängel in der Sanierung vorprogrammiert.

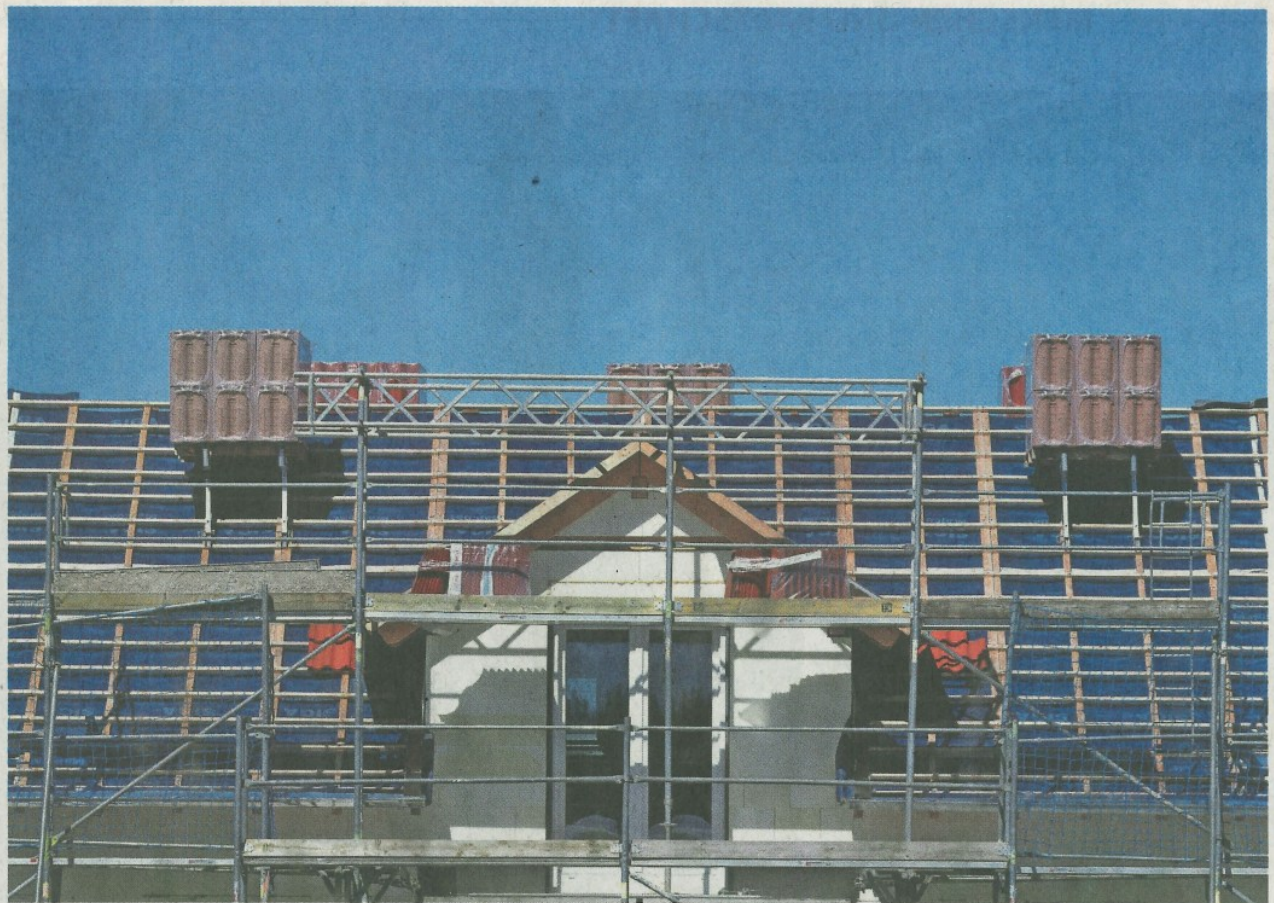
Allerdings treten derartige Mängel nicht unverzüglich zutage. Sie zeigen sich erst spät nach der Sanierung. Daher rechtfertigt das, dass der Bauherr regelhaft eine Gewährleistungszeit von fünf Jahren hat. Der Gesetzgeber räumt diese Zeitspanne zumindest nach erfolgter Abnahme der Bau- und Architektenleistungen ein. Diese Gewährleistungsfrist von fünf Jahren gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Sanierungsmaßnahmen und für Planungsleistungen – und ebenfalls für bauüberwachende Tätigkeiten oder nur bauüberwachende Leistungen des Architekten, wie jüngst das Oberlandesgericht Schleswig entschieden hat (Urteil vom 25. Juni 2025, Aktenzeichen: 12 U 67/24).

Ein häufiger Streitfall ist der Zeitpunkt der Abnahme. Für Gewerkeleistungen wird dies durch eine förmliche Abnahme mit einem Abnahmeprotokoll mit Zeitangaben dokumentiert. Das stellt für Architektenverträge meist eine Schwachstelle dar. Denn in der Praxis werden diese Leistungen nach Fertigstellung zu wenig beachtet und festgehalten. Allerdings beginnt erst mit einer Abnahme die fünfjährige Gewährleistungszeit. Bleibt der Zeitpunkt der Abnahme Interpretationen vorbehalten, wenn deren Dokumentation fehlt, ist das Spiel der Unwägbarkeiten eröffnet.

Es tritt nun das rechtliche Handwerkzeug der konkludenten Abnahme auf den Spielplan. Dafür ist nötig, dass der Architekt seine Vertragsleistungen erfüllt und der Auftraggeber die Honorarschlussrechnung bezahlt. Laut den Schleswiger Richtern ist es dabei unschädlich, wenn der Architekt geringfügige Leistungen noch nicht erbracht hat oder sich geringfügige Mängel zeigen, die der Architekt bemüht ist, mit den Gewerken zu beseitigen.

Anders ist es jedoch, wenn der Auftraggeber die Honorarschlussrechnung zahlt, aber ausdrücklich konkrete Pflichtverstöße wegen noch nicht erbrachter Architektenleistungen benennt oder konkrete Mängelrügen erhebt auf der Grundlage von sich abzeichnenden Mangelsymptomen. Dann liegt ein Abnahmewille des Bauherren nicht vor – und damit beginnt auch noch nicht die fünfjährige Gewährleistungsfrist. In diesem Fall ist der Architekt weiter umfänglich mit der Bauüberwachungs-Leistungsphase beauftragt.

Im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gehört zur Architektenarbeit das Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel der ausführenden Gewerke. Anders ist es, wenn die Bauüberwachung im Architektenvertrag nicht auftaucht. Fehlt dort die Organisation der Abnahme der Bauleistungen, kann die Abnahme früher erfolgen, ohne auf die Mängelbeseitigung der Gewerke zu warten.



Bald ins Eigenheim: Ein häufiger Streitpunkt mit dem Architekten ist der Zeitpunkt der Abnahme.

Foto dpa

Architekten haften länger als gedacht

Für die Arbeit des Architekten gilt eine Gewährleistungsfrist. Doch diese kann sich erheblich verlängern. Der wachsame Bauherr profitiert.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Haftungsverschärfend wird es für den Architekten, wenn während der Gewährleistungszeit der Bauherr Mängelrügen erhebt. Daher sollte der Architekt den Bauherren sorgsam betreuen und den Gründen von Mangelsymptomen nachgehen. Die Aufklärung darf auch nicht an einer Prüfung der eigenen Leistungen haltmachen.

Liegen Schwierigkeiten in der eigenen Arbeit vor, muss der Architekt auch dies dem Bauherrn aufzeigen. Damit begibt er sich in ein sensibles Spannungsfeld – und zwar im Abgleich mit seinem Berufshaftpflichtversicherer. Eingeständnisse oder Schuldanerkenntnisse sind ohne Abstim-

mung mit dem Berufshaftpflichtversicherer nicht abzugeben, sofern der Versicherungsschutz erhalten bleiben soll.

Unterlässt der Planer allerdings diese Betreuungsaufgabe, droht das nächste Damoklesschwert der Haftung auf ihn niederzueilen: die Sekundärhaftung. Diese trifft den Planer, der mit der Bauüberwachung betraut worden ist. Der nur planende oder auch nur ausschreibende Architekt ist davon nicht betroffen. Das geht auf ältere Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zurück (Urteil vom 4. Oktober 1984, Aktenzeichen: VII ZR 342/83, und Urteil vom 26. September 1985, Aktenzeichen: VII ZR 50/84).

Rügt der Bauherr Mangelsymptome der Baumaßnahmen innerhalb der Gewährleistungszeit von fünf Jahren, aber der Architekt genügt seiner Sachwalterstellung und seinen Beratungspflichten nicht, kann sich dieser später auf den Eintritt der Verjährung nicht berufen. Folglich dehnt sich in solchen Fällen das Haftungsrisiko zeitlich noch länger aus.

Dem Auftraggeber ist in der Regel an der Abnahme von Architektenleistungen nicht gelegen. Denn das schränkt seine Gewährleistungsfrist ein. Daher liegt es am Architekten, sein Haftungsrisiko einzudämmen und die konkrete Abnahme förmlich zu verlangen. Dies sollte auch für Teile der Architektenleistungen gelten nach einer Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers.

Letztlich sollte der Architekt die Mängel beachten, die der Auftraggeber in der fünfjährigen Gewährleistungszeit benennt. Dafür sollte er auch frühzeitig seinen Berufshaftpflichtversicherer einschalten. Mit diesem hat der Architekt seine Aufklärungsarbeit und Betreuung abzugleichen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU).