

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Ein kritischer Schritt für Bauherren

Die Rechtsfolgen der Abnahme von Architektenleistungen sind erheblich. Unter anderem knüpft hieran die fünfjährige Gewährleistungsfrist.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Architektenverträge sind Langlaufverträge, vor allem, wenn sämtliche Leistungsphasen von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung dem Planer übertragen werden. Wegen des Grundsatzes, dass der Planer zunächst seine Leistungen vollständig erfüllen muss, zu einem sehr späten Beginn der Gewährleistungsfrist für die Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungstätigkeiten – soweit abweichende vertragliche Vereinbarungen nicht vorliegen. Allerdings sind Anfang 2018 mit der Novellierung des Bau- und Architektenrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Erleichterungen für den Planer aufgenommen worden.

Glücklich schätzen konnte sich bereits Jahre zuvor ein Architekt, der mit sämtlichen Leistungsphasen beauftragt war. In seinem Fall waren bereits 2010 die Bauarbeiten für den Anbau eines Kindergartens abgeschlossen. Anfang 2011 stellte er seine Schlussrechnung, die die Bauher-

renseite dann auch im März 2011 vollständig und vorbehaltlos zahlte. Gut fünf Jahre später machte der Bauherr nach einem Wasserschaden eine Schadenersatzforderung von mehr als 166 000 Euro gegenüber dem Architekten geltend. Nach drei Instanzen verlor der Auftraggeber endgültig. Die Richter konstatierten, dass sein Schadenersatzanspruch verjährt sei (Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 11. Dezember 2018, Az. 12 U 91/18, Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesgerichtshof durch Beschluss vom 6. November 2019 zurückgewiesen, Az. VII ZR 9/19).

Dem Architekten half eine mit der Bauherrenseite getroffene vertragliche Vereinbarung, wonach er berechtigt war, nach jedem Teilleistungserfolg, spätestens aber nach Abschluss der Ausführung

des Bauobjektes eine Abnahme der bis dahin erbrachten Leistungen verlangen zu dürfen. Allerdings verlangte der Architekt nicht ausdrücklich eine Abnahme. Daher schloss sich die relevante Frage an, ob auch ohne ein ausdrückliches Abnahmeverlangen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände von einer solchen ausgegangen werden dürfe. Nun ist die Abnahme ein zentraler Punkt im Zuge der Leistungserbringung durch ein ausführendes Gewerk oder einen Architekten, verbunden mit einer Vielzahl von Rechtsfolgen. Unter anderem beginnt erst mit der Abnahme die ohnehin weitläufige fünfjährige Gewährleistungsfrist für die ausgeführten Planer- und Bauüberwachungstätigkeiten. Da mithin dieses Zeitmoment der Abnahme von erheblicher Bedeutung ist, hat sich in der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes seit Jahrzehnten der Grundsatz verfestigt, dass an die tatsächlich durchgeführte Abnahme und insbesondere an die notwendige auftraggeberseitige Erklärung, dass das hergestellte Werk vertragsgemäß und zur Zufriedenheit des Bauherren ausgeführt worden ist, strenge Anforderungen zu stellen sind.

Grundsätzlich gibt der Bauherr nach Vorlage der Honorarschlussrechnung durch den Architekten und der anschließenden vorbehaltlosen vollständigen Bezahlung gerade seine Zufriedenheit der Leistungserbringung zum Ausdruck und damit auch der Zustimmung zur Abnahme. Folglich ist jeder Bauherr gut beraten, zuvor sich selbst die Frage zu beantworten, ob und inwieweit vollständig und mängelfrei die Architektenleistungen erbracht worden sind. Liegen hier begründete Zweifel vor, ist bezogen auf die Schlusszahlung Zurückhaltung geboten, wie

umständen des Einzelfalles ergeben, dass nicht das ausdrückliche aktivierende Verlangen des Architekten die Teilabnahme erst herbeiführt, sondern dies vielmehr auch durch ein konkludentes Verhalten erreicht werden kann. So beispielsweise, indem planerseitig auch vor vollständiger Leistungserbringung eine Schlussrechnung gelegt wird, die vollständigen Unterlagen für das Bauvorhaben dem Bauherren übergeben werden und hierauf eine vorbehaltlose Schlusszahlung durch den Auftraggeber erfolgt. Aus den Gesamtumständen wird hierbei von einem konkludenten Abnahmeverlangen auszugehen sein, dem der Bauherr sodann auch folgt. Die Gesamtwürdigung hat folglich zum Ergebnis, dass eine Abnahme der Architektenleistungen, jedenfalls der Teilleistungen, auch vor Beendigung der Objektbetreuungsphase, also bis zur Objektüberwachungsphase, erfolgt ist. Von diesem Zeitpunkt an läuft sodann die fünfjährige Gewährleistung und endet nach kalendermäßiger Bestimmung folglich fünf Jahre später, also seit dem Zeitpunkt der Definition der erfolgten Teilabnahme.

Mit der Bau- und Architektenrechtsnovellierung zum Jahresbeginn 2018 muss in den Bewertungsfokus genommen werden, dass für sämtliche Architekten- und Ingenieurverträge, die seit diesem Zeitpunkt begründet worden sind, auch die gesetzliche Teilabnahmeregelung greift. Der Gesetzgeber hat sich dahingehend entschieden, dem Planer das Recht der Teilabnahme – also auch ohne vertragliche Vereinbarung – einzuräumen, nachdem die Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer erfolgt ist. Das Gesetz fordert ein ausdrückliches „Verlangen“ als notwendige Voraussetzung, um architektureitig zur Teilabnahme zu gelangen, folglich ein aktives Tun des Planers.

Gleichwohl stellt sich die maßgebliche Frage, ob dennoch eine konkludente Abnahme bauherrenseitig erfolgen kann, wenn es an einem ausdrücklichen architektureitigen Verlangen fehlt, jedoch eine Schlussrechnung oder auch eine Teilschlussrechnung gelegt wird, das Objekt bauherrenseitig in Benutzung genommen wird und das geforderte Honorar durch den Bauherren vollständig bezahlt wird. Zwar liegt hierzu eine maßgebliche Rechtsprechung noch nicht vor. Da jedoch auch für das in Teilen neu gestaltete Architektenrecht die allgemeinen werkvertragsrechtlichen Vorschriften gelten, wonach der Auftraggeber verpflichtet ist, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, muss auch hier der Bauherr gegenwärtigen, sich den Vorhalt einer konkludenten Abnahme der Architektenleistungen – je nach Einzelfallbewertung – entgegenhalten lassen zu müssen. Dies verschärft sich insbesondere deshalb, weil es nunmehr einer ausdrücklichen vertraglichen Abrede der Teilabnahme von Architektenleistungen nicht mehr bedarf, da dies gesetzlich normiert ist. Und da nicht davon ausgegangen werden darf, dass hier die jeweilige Bauherrenkenntnis bereits so umfangreich vorhanden ist, dass die Teilabnahme der Architektenleistungen im Gesetz ihren Niederschlag gefunden hat, besteht hier eine erhöhte Gefahr für den Bauherren, der unreflektiert auf Schluss- oder Teilschlusshonorarforderungen ohne weiteres Zahlungen leistet.

Da es jedoch stark einzelfallbewertend geprägt ist, ob von einer Teilabnahme unter Berücksichtigung der konkreten Einzelfallumstände ausgegangen werden darf oder muss, ist jedenfalls der Architekt gut beraten, das Verlangen der Abnahme ausdrücklich geltend zu machen. Zwar ist die Schriftform hierfür nicht er-

forderlich, jedoch ob der Darlegungs- und Beweislast, die nun einmal dem Architekten hinsichtlich einer durchgeführten Abnahme in mehrfacher Hinsicht zur Durchsetzung eigener Ansprüche und Abwehr von bauherrenseitigen Ansprüchen dient, nachhaltig zu empfehlen.

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



auch etwaige Vorbehalte gegenüber dem Architekten hinsichtlich der Leistungserbringung tunlichst schriftlich zu formulieren sind. Hat insbesondere der Planer auch die Objektbetreuung beauftragt erhalten, führt erst die vollständige Erbringung aller Leistungen des Architekten zur notwendigen Voraussetzung eines berechtigten Abnahmeverlangens. Vorher kommt regelmäßig eine Abnahme des Bauherren durch schlüssiges Verhalten nicht in Betracht. Auch eine vorzeitige Bezahlung ist sodann keine konkludente Abnahme und führt ebenso wenig zum Beginn der Gewährleistungsfrist.

Liegt jedoch dem begründeten Architektenvertrag eine vertragliche Vereinbarung zugrunde, wonach der Planer auch vorzeitig eine Teilabnahme verlangen kann, kann sich durchaus aus den Gesamt-