

## **Vortragsreihe**

**„Architektur mit Recht“**

**architektur centrum hamburg**

**Vortrag am 4. Dezember 2025**

**von Rechtsanwalt Prof. Friedrich-Karl Scholtissek**



**SCHOLTISSEK : KRAUSE-ALLENSTEIN**  
KANZLEI FÜR BAU - UND ARCHITEKTENRECHT

**Schlüterstraße 6**

**20146 Hamburg**

**Tel.: 040 / 441 40 936**

**Fax: 040 / 445 06 390**

**E-Mail: [info@sk-anwaelte.de](mailto:info@sk-anwaelte.de)**

## 1.

### **Keine Abnahme!**

#### **Wann beginnt die Gewährleistungsfrist?**

#### **Der Fall:**

Die Bauherren- und Architektenseite begründeten im Jahr 2011, bezogen auf zwei Bauvorhaben, Verträge, wonach Planungs- und Bauüberwachungsleistungen geschuldet waren. Mit Schreiben vom 13.06.2016 wurde bauherrenseitig die fristlose Kündigung beider Architektenverträge gegenüber dem Architekten erklärt. Zu diesem Zeitpunkt waren die beiden Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt. Die Bauherrenseite hatte bereits zuvor ein anderes Planungsbüro beauftragt, dass zunächst neben dem beklagten Architektenbüro tätig war.

Das Kündigungsschreiben vom 13.06.2016 ging dem Architekten am 15.06.2016 zu und hatte folgenden Inhalt (auszugsweise):

*"Der Umfang und die Art der Mängel und Schäden haben uns, schlicht gesagt, schockiert. Nicht nur, dass zentrale Planungsleistungen, die Sie hätten erbringen müssen, fehlen, wie beispielsweise die Entwässerungsplanung mit Berechnung für Regenwasser/Schmutzwasser oder die Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes für die .....straße. Die von Ihnen getätigten Detailplanungen sind ebenfalls mängelbehaftet bzw. unzureichend gewesen..."*

*Auch die Dimensionen der Abdichtung und die Ausführung der entsprechenden Arbeiten sind starkmangelbehaftet bzw. fehlerhaft.*

*Zuletzt haben Sie durch unzureichende Bauüberwachungsleistungen in erheblichem Umfang Schäden in den Objekten verursacht, die nunmehr mühselig durch die jeweils betroffenen Handwerker beseitigt werden müssen. Ein Großteil der Handwerker beruft sich im Übrigen auf Absprachen mit Ihnen bzw. falsche Anweisungen, die Sie angeblich erteilt haben sollen. Auf von den Handwerkern geäußerte Bedenken, hätten Sie nicht mit den erforderlichen Planungsleistungen reagiert....*

*Wir haben vor diesem Hintergrund schlicht kein Vertrauen mehr in Ihre Person. Wir sind nicht der Meinung, dass mit Ihrer Mithilfe die Objekte noch zu einem vernünftigen und auch einigermaßen im Kostenrahmen sich bewegenden Ergebnis geführt werden können....*

*Wir erteilen Ihnen hiermit für beide Objekte Baustellenverbot und haben Sie aufzufordern, unverzüglich die Ihnen noch zur Verfügung stehenden Zugangsmittel, wie Schlüssel, Transponder und Ähnliches herauszugeben. Des Weiteren haben wir Sie aufzufordern, sämtliche in Ihrem Besitz befindlichen in unserem Eigentum stehende Originalunterlagen ebenfalls unverzüglich an uns herauszugeben....*

*Wir werden nunmehr die bereits beratend uns zur Seite stehenden Bauingenieure von .... mit der Fortsetzung der Architektenleistung bezüglich beider Objekte beauftragen. Die entsprechenden Mehrkosten gehen natürlich zu Ihren Lasten, ebenso wie die erheblichen Schäden, die uns bereits jetzt durch Ihre unzureichenden Planungs- und Überwachungsleistungen entstanden sind....*

*Wir dürfen Sie aber jetzt schon auffordern, Ihre Haftpflichtversicherung von unseren Ansprüchen in Kenntnis zu setzen und uns gegenüber die Inanspruchnahme der Haftpflichtversicherung nachzuweisen, damit wir direkt mit diesen korrespondieren können."*

Am 10.08.2021 erhob der Bauherr Klage zum Landgericht, die dem Architekten am 10.09.2021 zugestellt wurde.

### **Hat der Bauherr Erfolg?**

Lösung dieses Falles, unter Inbezugnahme auf das

*Urteil des OLG Hamburg vom 09.11.2023 – 4 U 18/23 – (BGH, Beschluss vom 29.05.2024 – VII ZR 225/23 – [Nichtzulassungsbeschwerde verworfen]).*

**Wird morgen nachgereicht.**