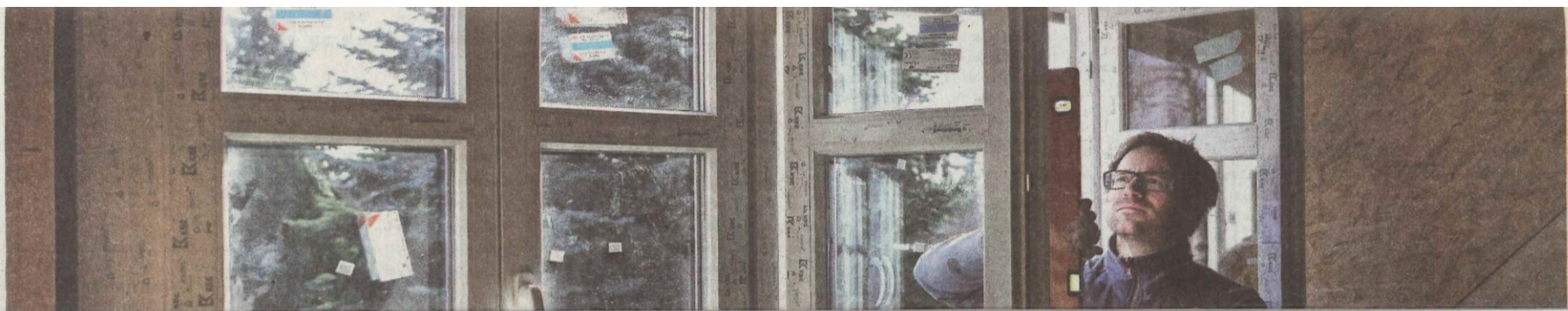


Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



Kontrolle ist besser: Die Ausrichtung der Fenster wird geprüft.

Foto Picture Alliance

So lange hält die Gewährleistung nach dem Hausbau

Kurz vor Gewährleistungsende tauchen Mängel beim Hausbau auf. Auch dann steht noch der Architekt in der Pflicht. Wie lassen sich Ansprüche sichern?

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Das Millionenprojekt in Keitum auf Sylt war aufwendig umgebaut worden. Doch der Einzug in das Reetdach-Anwesen war schon länger her. Knapp fünf Jahre waren vergangen, da zeigten sich im Herbst dunkle Verfärbungen in den Badezimmern im ersten Untergeschoss. Der Eigentümer und Bauherr wurde unruhig. Der Ruf nach dem Architekten wurde laut.

Die Objektbetreuungs- und Dokumentationsphase läutet die letzte Grundleistungsphase ein. Sie bindet den Architekten in seiner Tätigkeit, soweit sich die beauftragten Leistungen an der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) für Gebäude orientieren. Die erste Teilleistung in der Objektbetreuung ist die fachliche Bewertung, mit der der Architekt Mängel innerhalb der Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche feststellt. Längstens kann dies bis zum Ablauf von fünf Jahren dauern.

Der Bauherr darf erwarten, dass der Architekt aufgetretene Mängel den jeweiligen Handwerkern zuordnet, wenn mehrere Gewerke das Bauvorhaben errichtet haben. Das gilt vereinfacht auch mit einem Generalunternehmer. Die Haftungszuordnung ist hier meist eindeutig. Darüber hat der Architekt dann den Bauherren zu beraten. Mit diesen Einschätzungen kann sich der Auftraggeber für eine rechtliche Beratung entscheiden und das weitere Vorgehen zur Mängelbeseitigung veranlassen.

Steht in den Bauverträgen lediglich eine vierjährige Gewährleistungsfrist, reduziert sich die Bearbeitungszeit des Architekten auf vier Jahre. Dafür sollte der Architekt die Bauverträge bewerten, ob hierfür eine fünfjährige oder vierjährige Gewährleistungsfrist gilt.

Im Keitumer Hausbauprojekt hatten sich noch keine offenkundigen Mängelsursachen gezeigt. In solchen Fällen kommt es auf die Objektbegehung des Architekten vor Ablauf von Verjährungsansprüchen an, mit der dieser Mängel feststellen kann. Wenn der Planer in der Objektüberwachungsphase die Verjährungsfristen für Mängelansprüche festgehalten hat, lassen sich daraus auch später die Daten ablesen. Um etwaige Mängelansprüche gegenüber den Gewerken geltend zu machen, dürfte nicht nur eine bloße Sichtüberprüfung ausreichen. Erforderlich ist es auch, die eingebauten Bauteile zu prüfen.

Auch dafür braucht der Architekt Grundkenntnisse darüber, wie wirksam die Gewährleistungsfrist noch vor Ablauf

gegenüber dem ausführenden Gewerk gehemmt wird. Denn der Bauherr kann mit Blick auf erkennbar zutage getretene Mängel erheblich unter Zeitdruck geraten. Das betrifft besonders Werkverträge mit den ausführenden Gewerken, die nicht die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) beinhalten. Nur für den Fall einer wirksamen Einbeziehung der VOB/B in den Bauvertrag reicht es aus, wenn der Bauherr vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schriftlich auf das Mangelsymptom hinweist und die Mängelbeseitigung vom ausführenden Gewerk verlangt. Hiermit tritt eine Hemmung der Gewährleistungsfrist ein. Eine solche Bestimmung kennt das Werkvertragsrecht des BGB nicht. Dadurch reicht eine schriftliche Mängelanzeige vor Ablauf der Gewährleistungsfrist nicht aus, um den Ablauf einer Gewährleistungsfrist zu verhindern.

In solchen Fällen sollte der Bauherr rechtlichen Rat einholen, um eine Verjährungsfalle zu unterbinden. Vom Architekten sind diese Kenntnisse über das Verjährungsrecht und Gewährleistungsfristen nicht unbedingt zu erwarten. Allerdings sollten dem Architekten mögliche Gewährleistungsansprüche bewusst sein, wenn die örtliche Begehung und eine Feststellung von Mängeln kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist erfolgen, die den Bauherren in zeitliche Nöte bringen können.

Auch ein Verlust der Ansprüche ist dadurch möglich. Daher sollte der Architekt vor Ablauf der Gewährleistungsfrist genügend Zeit einplanen. Zudem wird der Bauherr oft genug einen Anwalt beauftragen wollen, um sich zu schützen.

Letztlich hat der Architekt bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen mitzuwirken und den Bauherren zu beraten. Dabei geht es in der Regel um die Vertragsabwicklung mit den ausführenden Unternehmen. Auch dafür braucht es Grundkenntnisse über die Abläufe. Rechtsverbindliche Erklärungen wie das Freigeben von Sicherheitsleistungen gegenüber den ausführenden Gewerken obliegen jedoch nicht dem Architekten. Dazu ist er nicht bevollmächtigt.

Das sollte der Bauherr auch wissen: Das Überwachen der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfrist durch den Architekten gehört zur besonderen Leistung, die nicht vom Grundleistungskatalog der Objektbetreuung umfasst ist. Wird dies nicht dem Architekten übertragen, gehört es auch nicht zum geschuldeten Grundleistungsbild der Objektbetreuungsphase. Eine Begleitung, Überwachung, Überprüfung und auch etwaige Abnahme von Mängelbeseitigungsleistungen der ausführenden Gewerke muss die Architekteseite nur mit gesonderter Beauftragung durch den Bauherren erbringen. Kommt es dazu, geht damit auch eine gesonderte Vergütung einher.

Für die Planerseite ist auch diese Leistungsphase haftungsrelevant. Das gilt vor allem, wenn der Architekt die Gewährleistungsfristen nicht konkret und zutreffend bewertet. Führt eine Fehlberatung des Architekten dazu, dass sich ausführende Gewerke auf den Ablauf der Gewährleistungsfrist berufen können, löst dies gegenüber dem Architekten Schadensersatzansprüche aus.

Mit der Objektbetreuungsphase gibt es noch eine Besonderheit für das Vertragsverhältnis des Architekten mit dem Bauherren. Wird der Architekt mit dem umfangreichen Leistungsbild der Leistungsphasen 1 bis 9 beauftragt, muss der Architekt sämtliche Leistungen vollständig erbringen. Erst dann gilt der Grundsatz des Werkvertragsrechts, dass eine Abnahme der Architektenleistungen verlangt werden kann. Erst nach erfolgter Abnahme aller Leistungen beginnt die Gewährleistungsfrist des Architekten von fünf Jahren.

Diese Frist kann für den Planer gefährlich werden. Der Gesetzgeber hat dies allerdings mit der Baurechtsnovelle 2018 durchbrochen: Laut dem Architektenvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches kann nach der Abnahme der finalen Leistung des bauausführenden Unternehmers eine Teilabnahme der Leistungen des Architekten beginnen. Die Planerseite kann diese Teilabnahme verlangen, wenn die Gewerkeleistungen abgenommen worden sind. Dafür muss der Architekt dies jedoch aktivieren. In dem Fall beginnt für diese Architektenleistungen dann auch nach erfolgter Abnahme die Gewährleistungsfrist von fünf Jahren.

Schließen sich hieran noch weitere Teilleistungen der Objektüberwachung und der Objektbetreuung an, kann der Architekt nach der Objektbetreuungsphase eine gesonderte Abnahme für diesen Teilbereich fordern. Auch dafür beginnt danach dann eine fünfjährige Gewährleistungsfrist. Einen Automatismus stellt dies nicht dar. Der Architekt hat selbst dafür zu sorgen.

Unterbleibt eine vorherige Abnahme eines Teils der Architektenleistungen, wird die Gewährleistungsfrist für alle beauftragten Leistungen erst später beginnen. Für den Architekten ist das unvorteilhaft. Für den Bauherren hingegen streckt sich dadurch die Gewährleis-



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

HAUS, HEIM UND HEIZUNG:

Der neue Immobilien-Newsletter der F.A.Z. blickt auf die wichtigsten Themen für Eigentümer, Mieter und Investoren. Mit dem QR-Code geht es zur kostenfreien Anmeldung:

