

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Freitag, 28. März 2014 · Nr. 74/13 D3

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INCA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

## Der BGH baut Architekten eine Brücke

Ein früher Abnahmezeitpunkt setzt einen frühen Lauf der Gewährleistungsfristen in Gang – der Bundesgerichtshof kommt den Planern wieder ein Stück entgegen.

HAMBURG, 27. März. Die Abnahme ist der Dreh- und Angelpunkt des Architektenleistungs- und Baugeschehens. Mit der Abnahme durch den Auftraggeber gehen erhebliche rechtliche Konsequenzen einher, so insbesondere der Beginn der Mängelhaftungsfrist und die Fälligkeit der Vergütung. Gerade bei Architektenleistungen ist dies für den Bauherrn von nachhaltiger Relevanz. Bisher durfte der Auftraggeber gerade dann, wenn er den Architekten mit der Vollarchitektur, also von der Grundlagenmittlung bis zur Objektdokumentation (nach der HOAI 2013 ist die letzte Leistungsphase die Objektbetreuungsphase) beauftragt hat, davon ausgehen, dass eine Abnahme erst nach vollständiger Leistungserbringung des Planers erfolgen kann.

Da die Objektdokumentations- und -betreuungsphase jedoch noch mindestens vier Jahre nach Abnahme der Gewerkeleistungen und Inbetriebnahme des Objektes architektonisch zu erbringen ist und erst danach die beauftragten Leistungen ihre Beendigung gefunden haben, setzt die Möglichkeit der Abnahme der Architektenleistungen also erst sehr zeitversetzt ein. Das ist verbunden mit dem Vorteil für den Auftraggeber, dass selbst nach Ablauf der Mängelhaftungsfristen für die ausführenden Gewerke immer noch fünf Jahre danach dem Bauherrn der Architekt für Planungs-, Ausschreibungs- und Objektüberwachungsfehler haftend zur Verfügung steht. Da sich bis heute nicht durchgesetzt hat, Teilabnahmen bei Architektenleistungen einzuführen und vertraglich zu vereinbaren – geschweige denn, dass in der Planerzeit berücksichtigt wird, dass deren eigene Leistungen auch einer eigenen Abnahme zugeführt werden müssen –, hat sich ein Haftungsauffangbecken für den Bauherrn entwickelt, wenn es insbesondere an einer ausdrücklichen Abnahme der Architektenleistungen fehlt.

Die jüngste Rechtsprechung der Karlsruher BGH-Richter perforiert nunmehr jedoch das Dagewesene, weil sie eine konkludente (stillschweigende) Abnahme auch dann zugelassen haben, wenn

keine vollständige Leistungserbringung des Architekten vorliegt (Urteil vom 20. Februar 2014 – Az. VII ZR 26/12). Durch schlüssiges Verhalten, so wird vom Architektenrecht-Senat konstatiert, kann auch vor vollständiger Vollendung des Architektenwerkes von einer Abnahme ausgegangen werden, wenn der Auftraggeber von der Vorstellung getragen ist, im Wesentlichen seien die Architektenleistungen abgeschlossen – und wenn sich der Bauherr so verhält, dass der Planer davon ausgehen darf, die erbrachten Leistungen würden als im Wesentlichen vertragsgerecht anerkannt. Im konkreten Fall bestätigten die Richter eine schlüssige Abnahme durch den Auftraggeber, obwohl der Architekt noch nicht vollständig die ihm beauftragten Leis-

sentlichen vertragsgerechte Leistungserbringung gesehen werde und dies der Auftraggeber auch dahin gehend werte, dass die Leistungen ohne wesentliche Mängel erbracht worden sind.

Die neue Tendenz der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist hiermit eingeleitet: Den Architekten wird zunehmend eine belastbare Brücke über den haftungsrelevanten Canyon gebaut, um trotz des vielfachen Nichtbeachtens der Abnahmen der eigenen Leistung doch noch zu vertretbaren Ergebnissen zu kommen, um also den Beginn der Mängelhaftungsfristen nicht allzu weit in die Zukunft zu verschieben. Die verdichtende Tendenz der Rechtsprechung zeigt sich an dem Vorgängerurteil vom 26. September 2013 (F.A.Z. vom 1. November 2013). Auch wenn sich die Richter in der Urteilsbegründung darauf berufen, dass die Abnahme nicht immer und zwingend die vollständige Leistungserbringung voraussetzt, bleibt zu konstatieren, dass eine Abnahme vor vollständiger Erfüllung des Vertrages die absolute Ausnahme darstellt.

Kritisch zu bewerten ist diese Entscheidung insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Auftraggeber sein Handeln nicht dergestalt rechtsreflektoriisch einordnen kann und wird, verbunden mit der Wahrnehmungskonsequenz, hierin liege eine Abnahmeerklärung, mit den weitreichenden Konsequenzen. Das bringt Rechtsunsicherheit.

Folglich ist für die Vertragsgestaltung beiden Parteien zu empfehlen, die Wertung, ob eine Abnahme durchgeführt worden ist oder nicht, nicht etwa Dritten unter Berücksichtigung eines risikoreichen Ermessenshorizontes zu überlassen, sondern zwingend förmliche Abnahmen zu vereinbaren. Dies zwingt die Parteien – soweit sie im Zuge der Vertragsbeziehung hierauf nicht verzichten, was sie jederzeit einvernehmlich oder auch durch entsprechend schlüssiges Verhalten können –, das Formerfordernis der vertraglich begründeten förmlichen Abnahme einzuhalten. Hiermit werden eindeutige Regularien vorgegeben und Zeitpunkte mit hin nachvollziehbar begründet.

Für die Planer muss ohnehin die Abnahme zukünftig in den Regelungsfokus rücken, ist diese doch Fälligkeitsvoraussetzung für die Durchsetzung der Honorarschlussrechnung.

Friedrich-Karl Scholtissek ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg.



„Frühe Abnahme gut und schön – hat aber auch ihre Nachteile.“

tungsbilder erfüllt hatte, nachdem durch Inbetriebnahme des Objektes vier Jahre vergangen waren und die Auftraggeberseite den Planer zur Abrechnung des gesamten Unterlagenbestandes aufforderte. Dies wurde vom Auftragnehmer auch erfüllt, und anschließend wies der Auftraggeber dann die Restzahlung der zwischenzeitlich vom Architekten gelegten Schlussrechnung an. In diesem Verhalten sahen die Richter eine konkludente Abnahmeerklärung, obwohl die Leistungen des Architekten noch nicht abgeschlossen waren. Die Gesamtsituation des Verhaltens des Auftraggebers seien zu würdigen, und zwar mit der Maßgabe, ob hierin auftraggeberseitig eine im We-