

§ Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Bau- und Architektenrecht:

Architekt haftet noch nach einem Jahrzehnt!

Hat der Architekt die Objektbetreuung (Leistungsphase 9) gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure übernommen, so kann eine Verjährung der Gewährleistungsansprüche gegen ihn erst nach 10 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens eintreten. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche gegen den Planer beträgt regelmäßig 5 Jahre. Sie beginnt, soweit keine förmliche Abnahme stattgefunden hat, mit der abschließenden Handlung der Leistungsphase 9. Diese letzte Handlung erfolgt durch die Objektbegehung zwecks Mängelfeststellung kurz vor Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfristen der baubeteiligten Unternehmer. Weil die eigene Verjährungsfrist erst fünf Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens beginnt, kann der Architekt nach Fertigstellung 10 Jahre haftbar gemacht werden.

Praxistipp

Für den Planer ist es empfehlenswert, die Teilabnahme nach Abschluss der Bauüberwachung vertraglich zu vereinbaren. Auf die Durchführung der Teilabnahme sollte beharrt werden. Dies gilt schon deshalb, weil der sich auf die Einrede der Verjährung berufende Architekt für die Behauptung, Leistungsphase 9 sei nicht beauftragt worden, im Prozess beweispflichtig ist. Unter Geltung des neuen Bauvertragsrechts ist eine Regelung zur Teilabnahme verzichtbar, denn danach kann der Planer ab Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers eine Teilabnahme der bis dato erbrachten Architektenleistung verlangen.

Autor: Frederik Ulbrich - ulbrich@bethge-legal.com

Fundstelle: OLG Schleswig, Urteil vom 28.04.2017, 1 U 165/13, BeckRS 2017, 111391