

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Die Haftung der Architekten wird verschärft

Der Bundesgerichtshof ändert seine Rechtsprechung: Er billigt jetzt dem Bauherrn Schadensersatz zu, wenn vom Architekten verschuldete Mängel am Bauwerk auftreten, und zwar auch bei anderslautenden vertraglichen Vereinbarungen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 6. April. Es kommt einem Paukenschlag gleich, was der Bundesgerichtshof (BGH) unter Berücksichtigung einer weitverbreiteten Klausel in Architektenverträgen mit seinem Urteil vom 16. Februar 2017 (Az. VII ZR 242/13) verkündet hat. Bisher konnte sich der beauftragte Planer mit folgender Vertragsregelung in Formular-Architektenverträgen vor Schadensersatzansprüchen des Auftraggebers noch einigermaßen sicher fühlen: „Wird der Architekt wegen eines Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird.“ Hiermit meinten die Architekten, Schadensersatzansprüche des Bauherrn abwehren und insbesondere kostengünstigere Alternativmaßnahmen zur Mängelbeseitigung selbst durchführen oder veranlassen zu können.

Seit mehr als 35 Jahren bereitete das höchste deutsche Zivilgericht den Architekten hierfür auch das notwendige Ruhekitzen. Denn 1981 hatte sich der Architektenrechts-Senat mit einer identischen architektenvertraglichen Klausel befasst und diese nicht als unwirksam gewertet. Vielmehr hoben die Richter hervor, dass durch die Klauselverwendung der Planer seinerseits verpflichtet sei, wolle er nicht auf Schadensersatz wegen eines Mangels am Bauwerk nach einer auch ihm zuzurechnenden Pflichtverletzung hinsichtlich seiner geschuldeten Leistungen durch den Bauherrn in Anspruch genommen werden, gegenüber dem Bauherrn aktiv zu werden und sein Verlangen zum Ausdruck zu bringen, dass er den Schaden am Objekt selbst beseitigen wolle; sei es nun durch eine eigene oder eine von ihm in Auftrag gegebene Mängelbeseitigung.

Hiermit wählte sich der Architekt- und Ingenieur-Stand seit Jahrzehnten in

einem höchststrittlich abgesicherten Fahrwasser für eine derartige Klauselverwendung. Vielfach kursierende Architektenverträge mit derartigen Klauselbedingungen haben nunmehr jedoch den Unwirksamkeitsstempel mit der jüngsten BGH-Entscheidung erfahren. Die Wirksamkeitsannahme der Selbsttrittsklausel ist daher zunächst Geschichte und führt zu einer weiteren Verschärfung der Architektenhaftung.

Die jetzige Besetzung des BGH wertet die Selbsttrittsklausel in Architekten- und Ingenieurverträgen als eine unangemessene Benachteiligung zu Lasten des Bauherrn. Denn mit einer solchen vorformulierten vertraglichen Regelung werde der Auftraggeber missbräuchlich in seinen eigenen Interessen, auf Kosten des Architekten, verletzt, ohne dass die Interessen des Bauherrn hierbei hinreichend berücksichtigt würden und ihm ein angemessener Ausgleich zustünde. Leitgedanke ist insoweit, dass nach jahrzehntelanger Rechtsprechung des BGH grundsätzlich der Architekt dem Auftraggeber wegen von ihm zu vertretender Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich bereits im Bauobjekt realisiert haben, direkt auf Schadensersatz hafte. Damit tritt im Architektenrecht der werkvertragsrechtliche Grundsatz des Vorranges der Mängelbeseitigung des aufzunehmenden Unternehmens zurück; gleichermaßen die Möglichkeit, die Mängel kostengünstiger selbst zu beseitigen, als dafür einen Unternehmer neu zu beauftragen. Der höchstrichterliche Gedankenansatz, die Betrachtung auf das Architektenwerk anders auszurichten als bei der bauausführenden Gewerkeleistung, ist zutreffend, da die beispielhaft schieferhafte Planung, die sich im Bauwerk realisiert hat, oder auch die mangelbehaftete Bauüberwachung des Planers sich durch eine zutreffende Planung oder nachgeholt intensivere und weisere Bauüberwachung nicht rückgängig machen lässt.

Die Richter bewerten die Selbsttrittsklausel zugunsten des Planers als eine die Rechte des Auftraggebers beschränkende Vertragsbestimmung, da insbesondere der Bauherr sich nicht dahingehend entscheiden könne, das mangelhaft hergestellte Werk schlicht für sich zu verwenden und Schadensersatzansprüche gleichwohl – und zwar ausschließlich – hinsichtlich der mangelhaft ausgeführten Architektenleistungen und des sich daraus ergebenden Minderteswertes gegenüber

dem Planer geltend zu machen. Kritisiert wird des Weiteren, dass einseitig dem Planer das Recht zustehe, sich bei einer so verwandelten Vertragsklausel über den Willen des Bauherrn hinwegzusetzen, eine Schadensbeseitigung am Bauwerk nicht mehr vornehmen zu wollen; muss sich doch der so ausgerichtete Bauherr das zwingende Selbstbeseitigungsrecht des Architekten nach der entsprechenden Vertragsklausel entgegenhalten lassen.

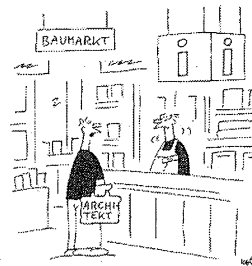
Kritisch wird vom Gericht bei der verwandelten Selbsttrittsklausel hervorgehoben, dass diese selbst dann Anwendung finde, wenn der Bauherr das Vertrauen in die Leistungsfähigkeit des Archi-

gerade nicht als unangemessen bewertet wird. Könnte folglich der Bauherr unter Berücksichtigung des jeweils zu bewertenden Einzelfalles und eines angemessenen Abwägens beiderseitiger Interessen auch die Wahl dahingehend treffen, dass er sich entweder für eine Mängelbeseitigung oder einen Schadensersatzanspruch gegenüber dem Architekten entscheidet, sehe das Ergebnis der Klauselbewertung gegebenenfalls anders aus.

Bemerkenswert ist weiterhin, dass die Richter bei einem Planungs- oder Überwachungsfehler, der sich im Bauwerk durch den Architekten realisiert hat, von einem Schadensersatzanspruch zugunsten des Bauherrn neben der Leistung ausgehen, wobei hinsichtlich der Schadensbewertung für die Praxis weiterhin Unklarheiten und Risiken verbleiben, zumal das Urteil hierfür keine Bewertungs-Anhaltspunkte liefert.

Bauherrnseitig darf letztendlich nicht verkannt werden, dass seit Jahren gleichwohl durch die höchstrichterliche Rechtsprechung hervorgehoben wird, der Bauherr müsse seine Schadensminderungspflicht beachten, und zwar insbesondere dann, wenn der durch den Planungs- oder Bauüberwachungsfehler verursachte Mangel kostengünstiger durch den Planer ausgeführt werden kann als durch ein Drittunternehmen. Allerdings muss der Bauherr den Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht dann nicht fürchten, wenn Zweifel daran verbleiben, ob alternative Mängelbeseitigungsmaßnahmen überhaupt zum Erfolg führen. Deutlich wird vom Gericht in diesem Kontext hervorgehoben, dass der Planer verpflichtet ist, wenn er dem Bauherrn eine kostengünstigere Art der Mängelbeseitigung anbietet, die Art der alternativen Mängelbeseitigung und die damit verbundenen Kosten nachvollziehbar darzustellen. Hieran mangelt es in der Praxis nur allzu häufig. Folglich kann nur der Architekt mit Erfolg sich auf den Verstoß der Schadensminderungspflicht berufen, der diesen Anforderungen nachweislich nachkommt und insoweit dies auch ausdrücklich dem Bauherrn zur Disposition stellt. Ob und inwieweit sich auf diese Argumentation zukünftig auch die Haftpflichtversicherer der Planer fokussieren werden, um denkbarerweises deren Deckungseintritt beim Schadensfall zu erschweren, bleibt abzuwarten.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät Stachtschneider in Hamburg sowie Professor für Privates Baurecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCÜ).



„Haben Sie vielleicht ein Lösungsmittel für Haftungsprobleme?“

teken mangels fachlicher Kompetenz veroren habe und dem Auftraggeber die Mängelbeseitigung der am Bauwerk eingetretenen Schäden durch den Architekten eben nicht mehr zumutbar sei. Folglich könnte eine Klauselentschärfung unter Berücksichtigung der BGH-Überlegungen dann ebenfalls angenommen werden, wenn das Selbsttrittsrecht des Architekten dann nicht mehr zwingend ist, wenn die Unzumutbarkeitsgrenze des Bauherrn erreicht ist und dies in der Klausel angemessen Berücksichtigung finden würde. Weiterhin zeigt die Entscheidung des 7. Zivilsenats selbst auf, dass ein etwaiger Genehmigungsvorbehalt auftraggeberseitig im Rahmen einer solchen Klausel dazu führen könnte, dass selbige