

Planungsfehler: Zweitarchitekt haftet für Vorgänger

Wechselt ein Bauherr den Architekten und beauftragt ihn mit der sogenannten „Vollarchitektur“, so haftet der nachfolgend beauftragte Zweitarchitekt in vollem Umfang für Mängel und Schadenersatzansprüche. Dies schließt Planungs- und Baumängel des Erstarchitekten ausdrücklich mit ein. Dies entschied das OLG Stuttgart berichten die Lill Rechtsanwälte.

Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart hat mit seinem Urteil über Schadenersatzansprüche gegenüber einem Zweitarchitekten bei Übernahme der sogenannten „Vollarchitektur“ dessen Haftungsverantwortung bestätigt (Urteil vom 09.03.2010 – 19 U 100/09). Beendet ein Bauherr während der Bauphase das Vertragsverhältnis mit dem Erstarchitekten, so haftet der nachfolgend beauftragte Zweitarchitekt in vollem Umfang für Mängel und Schadenersatzansprüche. Dies schließt Planungs- und Baumängel des Erstarchitekten ausdrücklich mit ein, sofern der Zweitarchitekt die sog. „Vollarchitektur“, also alle Leistungsphasen (LPH 1 - 9) im Sinne der HOAI übernommen hat. In diesem Fall ist der Zweitarchitekt verpflichtet alle vorhandenen Planungsleistungen im Einzelnen zu überprüfen und bei Bedarf zu ändern.

Das OLG Stuttgart argumentiert, dass beide Architekten jeweils umfassend vom Bauherren beauftragt sind und somit auch in vollem Umfang planerisch verantwortlich sind. „Die Entscheidung des OLG Stuttgart, dass der Zweitarchitekt dafür verantwortlich ist, alle vorhandenen Pläne des Vorgängers zu prüfen, bereits aufgetretene Mängel zu identifizieren und abzustellen, ist zweifellos zutreffend“, kommentiert Rechtsanwalt Roger Wintzer von Lill Rechtsanwälte das Urteil. „Die hier vorliegende, umfassende Planungsverantwortung ist durch Architekten zwingend zu beachten. Im Bereich der Verjährungsfristen ist diese Entscheidung von gewisser Brisanz, eine höchstrichterliche Klärung steht allerdings noch aus.“

Im konkreten Fall hatte eine Bauherrin ein Architekturbüro mit der Planung von Um- und Erweiterungsarbeiten an einem Wohnungs- und Bürogebäude beauftragt. Noch vor Ausführung der Bauleistungen wurde das Vertragsverhältnis beendet und ein Zweitarchitekt mit der Fertigstellung der Bauleistungen betraut. Dieser übernahm das Projekt mit sogenannter „Vollarchitektur“ und die bereits vorhandenen Pläne wurden als Grundlage herangezogen. Nach Fertigstellung kam es zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung, welche durch Planungsfehler des Erstarchitekten verursacht wurden. Eine Abnahme war nicht erfolgt. In Folge dessen wurde der Zweitarchitekt für alle Mangel- und Mangelfolgeschäden sowie Mietausfall auf Schadenersatz verklagt.

Das OLG Stuttgart folgte der Argumentation der Klägerin und bestätigte mit seinem Urteil, dass die Obliegenheit für mangelfreie Pläne nicht beim jeweiligen Bauherren liegt. Gleichwohl waren die Schadenersatzansprüche nach Auffassung des Oberlandesgerichts zum Teil bereits verjährt und nicht mehr durchsetzbar. Es ist der Auffassung, dass mangels Abnahme die Fünfjahresfrist für Werkverträge gemäß § 634a BGB keine Anwendung findet, sondern die allgemeine gesetzliche Regelverjährung von drei Jahren, gemäß § 195 BGB. Dies würde bedeuten, dass nicht abgenommene Leistungen bereits früher verjähren als abgenommene. „Bauherren haben es somit selbst in der Hand, ob sie durch eine Abnahme die Fünfjahresfrist in Gang setzen“, erklärt RA Roger Wintzer. „Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Verjährungsfrage bundesweit noch nicht einheitlich und allgemeingültig festgelegt ist. Eine Grundsatzentscheidung würde dieser Thematik die Brisanz nehmen und für mehr Rechtssicherheit sorgen“, so Wintzer weiter.

red.

*Über Lill Rechtsanwälte
Lill Rechtsanwälte sind spezialisiert auf das Immobilienwirtschaftsrecht sowie Bau- und Architektenrecht. Die Beratung umfasst den gesamten Lebenszyklus von Immobilien und Großbauvorhaben. Lill Rechtsanwälte betreut Projektentwickler, Bauträger, Investoren, Banken, Versicherungen, Bauunternehmen, Architektur- und Ingenieurbüros sowie Immobilienfonds. Das JUVE Handbuch Wirtschaftskanzleien 2009/2010 listet Lill Rechtsanwälte erneut unter den fünf empfohlenen Kanzleien für Berlin in der Kategorie Immobilien- und Baurecht, Immobilienwirtschaftsrecht.*