

## **Architektenrecht: Haftung für Fehler des Vorarchitekten**

Das OLG Frankfurt a. M. hat in einer am 4. Februar 2004 veröffentlichten Entscheidung (Az. 1 U 52/03) zu der Frage Stellung genommen, ob ein nur mit den LP 6 bis 8 des § 15 HOAI beauftragter Architekt dem Bauherrn auch für Fehler haftet, die durch einen anderen Architekten in den LP 1 bis 5 des § 15 HOAI begangen wurden.

Im zugrunde liegenden Fall war Architekt 1 bis LP 5 des § 15 HOAI beauftragt worden, während der Anschlussauftrag für LP 6 bis 8 des § 15 HOAI dem Architekten 2 erteilt wurde. Architekt 1 wich bei seiner Tätigkeit von Vorgaben des Bebauungsplans ab, weshalb dem Bauherrn später erhebliche Kosten für eine Änderung des Bauwerkes entstanden. Architekt 2 hatte die Planungsergebnisse des Architekten 1 übernommen und zur Grundlage der eigenen Tätigkeit in den beauftragten LP 6 bis 8 gemacht.

Die Ausführungen des Gerichts sprechen für sich:

„Auch der allein mit der Bauaufsicht betraute Ar-

chitekt schuldet als werkvertraglichen Erfolg, dass das Bauwerk entsprechend den genehmigten Bauunterlagen und frei von Mängeln entsteht. Zur Erfüllung dieser seiner Verpflichtung muss er eigenverantwortlich prüfen, ob die ihm zur Verfügung gestellten Planunterlagen mit der Baugenehmigung und den Regeln der Baukunst vereinbar sind. Die Anforderungen an diese Überprüfung reduzieren sich nicht dadurch, dass die ihm zur Verfügung gestellten Planungs- oder Ausschreibungsunterlagen von dritter Seite stammen.“

Offen gelassen hat das Gericht, ob sich diese Prüfungspflicht des die Bauaufsicht führenden Architekten auch auf die von einem Sonderfachmann beigegebenen technischen Grundlagen erstreckt. Diese Frage bedurfte im zugrunde liegenden Fall keiner Entscheidung, weil das Gericht in dem schadensverursachenden Planungsfehler keine schwierige Grundlagenfrage erblickte. Das Gericht unterstellte, dass der Planungsfehler des Architekten 1 durch Architekt 2 bei einem Abgleich der Planunterlagen mit der Baugenehmigung problemlos aufgefallen wäre. Das

Gericht führte weiter aus, dass die Haftung des Architekten 2 schon deshalb vorliege, weil er darüber hinaus sogar mit den LP 6 und 7 beauftragt gewesen sei.

## **Praxishinweise:**

Diese Haftungsgrundsätze besitzen für die tägliche Praxis des Architekten erhebliche Relevanz: Nicht selten wird der Architekt eben gerade nicht mit der sog. Vollarchitektur beauftragt, sondern allein mit der Bauüberwachung. Unabhängig von der geringen Honorierung dieser Tätigkeit nach HOAI verpflichtet die Rechtsprechung den bauleitenden Architekten, im Zuge seiner Tätigkeit die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorgaben (z. B. Baugenehmigung) zu überprüfen, wenn er nicht Gefahr laufen will, für schadensverursachende Fehler in den LP 1 bis 7 mithaften zu müssen.

Inwieweit die Rechtsprechung den nur mit der LP 8 beauftragten Architekten auch für Fehler von Sonderfachleuten mithaften lässt, wird in dem Urteil nicht entschieden.

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation der Ar-

chitekten und die Preisansätze der HOAI insbesondere für die Tätigkeiten der LP 8 des § 15 bedeutet die Entscheidung, dass der nur mit der Bauleitung beauftragte Architekt einen weiteren nicht unerheblichen Aufwand ohne Anspruch auf gesonderte Vergütung treiben muss, will er sich nicht dem Risiko aussetzen, dem Bauherrn gemeinsam mit dem fehlerhaft planenden Vorarchitekten zu haften.

*Dr. Christian Schwertfeger*

#### **Werkvertragsrecht: Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Das bereits im NewsLetter 3/2004 vorgestellte Urteil vom 27. November 2003 gab dem *Bundesgerichtshof* (BGH, Az. VII ZR 53/03) Gelegenheit, grundsätzliche Ausführungen zu der wichtigen Frage zu machen, wann Allgemeine Geschäftsbedingungen anzunehmen sind.

Vertragsklauseln (und zwar nicht nur im „Kleingedruckten“, sondern auch in den Bauverträgen selbst) sind grundsätzlich dann Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn sie für eine Mehrzahl von Fällen

(Mehrfachverwendung) vorformuliert sind (§ 1 AGB-Gesetz, heute § 305 BGB).

Ob Klauseln vorformuliert (im Gegensatz zu: im Einzelnen ausgehandelt) sind, lässt sich häufig noch vergleichsweise leicht klären. Ob aber der Verwender die Absicht hatte, seine Klauseln in mehreren Verträgen zu verwenden, ist eine Frage nach „inneren“ Tatsachen und damit für den anderen Vertragsteil (im entschiedenen Fall: den Auftragnehmer) naturgemäß schwerer zu beantworten.

Hier hat der BGH entschieden, dass unter bestimmten Voraussetzungen aus den äußeren Umständen auf die innere Willensrichtung geschlossen werden könne.

So könne sich aus Inhalt und Gestaltung der in einem Bauvertrag verwendeten Bedingungen der (widerlegliche) Anschein dafür ergeben, dass die Klauseln zur Mehrfachverwendung vorformuliert worden seien. Das könne z. B. dann der Fall sein, wenn der Vertrag zahlreiche formelhafte Wendungen enthalte und

nicht auf die individuelle Vertragssituation zugeschnitten sei und fast ausschließlich den Auftragnehmer belastende Regelungen enthalte. Und schließlich sei auch dann eine beabsichtigte Mehrfachverwendung anzunehmen, wenn einzelne Klauseln doch individuell vereinbart worden seien.

#### **Praxishinweise:**

Ob eine Vertragsklausel als Individualvereinbarung oder aber als Allgemeine Geschäftsbedingung zu qualifizieren ist, ist für ihre Wirksamkeit häufig von entscheidender Bedeutung. Deshalb findet sich in Bauverträgen gelegentlich die „beschwörende“ Regelung, die Bedingungen des Vertrages seien von den Vertragsparteien individuell ausgehandelt worden.

Das ändert nach dem vorbenannten Urteil des BGH jedoch ausdrücklich nichts an der Annahme von AGB - im Gegenteil: gerade diese wiederum formelhafte Wendung verdeutlicht nach Auffassung des Gerichts den Anschein eines zur Mehrfachverwendung entwickelten Vertrages.

*Dr. Christian Schwertfeger*