

BGH: Neues zur Architektenhaftung

Der beklagte Architekt war 1991 mit den Leistungsphasen 1-8 des § 15 Abs. 2 HOAI für die Errichtung eines Einfamilienhauses beauftragt worden. Das Haus wurde 1992 fertiggestellt. 1993 traten Feuchtigkeitserscheinungen auf. Nach einer gescheiterten Nachbesserung durch das mit der Errichtung beauftragte Bauunternehmen machte er gegen dieses im Jahr 2002 ein selbständiges Beweisverfahren anhängig, in dem festgestellt wurde, dass die Abdichtung des Kellers mangelhaft erstellt worden war. Im Jahr 2003 erhob der Kläger auch gegen den Architekten Klage auf Schadensersatz wegen unzureichender Bauaufsicht, die die Vorinstanzen als verjährt abwiesen.

Der BGH hob die klageabweisenden Urteile auf. Zur Begründung führt er u.a. aus:

- Es gehört zu den Pflichten des Architekten, dem Bauherrn im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebiets bei der Untersuchung und Behebung von Baumängeln zur Seite zu stehen. Als Sachwalter des Bauherrn schuldet er die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und von der sich daraus ergebenden Rechtslage.
- **Das gilt auch dann, wenn die Mängel ihre Ursache auch in Planungs- oder Aufsichtsfehlern des Architekten haben. Verletzt der Architekt schuldhaft diese Untersuchungs- und Beratungspflicht, so ist er dem Bauherrn wegen positiver Vertragsverletzung zum Schadensersatz verpflichtet. Dieser Schadensersatzanspruch geht dahin, dass die Verjährung der gegen ihn gerichteten werkvertraglichen Ansprüche als nicht eingetreten gilt.**
- Danach bestand die Pflicht des Architekten nicht allein darin, dem Kläger mitzuteilen, dass er für den Feuchtigkeitseintritt möglicherweise wegen unzureichender Bauaufsicht mitverantwortlich sein könnte. Vielmehr hätte er, nachdem ihm die Feuchtigkeitserscheinungen im Jahre 1993 zur Kenntnis gebracht worden waren, selbst die Mängelursachen untersuchen und den Kläger über das Ergebnis seiner Untersuchung sowie über die technischen Möglichkeiten der Beseitigung des Mangels und die Haftung informieren müssen.
- Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers gegen den Architekten wegen einer Verletzung seiner Untersuchungs- und Beratungspflicht setzt die Ursächlichkeit der Pflichtverletzung für den eingetretenen Schaden voraus. Eine solche besteht, wenn der Auftraggeber bei entsprechender Aufklärung den Anspruch gegen den Architekten rechtzeitig gerichtlich geltend gemacht hätte. Entscheidend ist, ob der Kläger gegen den Architekten innerhalb der Verjährungsfrist verjährungsunterbrechende Maßnahmen eingeleitet hätte, wenn dieser die Mängelursachen erforscht und den Kläger auf eine sich hiernach ergebende etwaige eigene Haftung hingewiesen hätte. Dafür, dass der Kläger in diesem Fall den Eintritt der Verjährung des auf Mängel des Werkes des Architekten gestützten Schadensersatzanspruchs vermieden hätte, spricht eine **tatsächliche Vermutung**.

- Die Verletzung der Untersuchungs- und Beratungspflicht durch den Architekten stellt eine positive Vertragsverletzung dar, die nach der Regelverjährungsfrist verjährt.

Urteil vom 26.10.2006 – VII ZR 133/04

www.koeniger-anwaltskanzlei.de