

Architektenrecht – das schwierige Feld der (Teil-)Abnahme

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in einer aktuellen Entscheidung mit dem Thema der konkludenten Abnahme beschäftigt. Der Leitsatz ist verlockend: Sechs Monate nach Einzug nicht gemeckert: Abnahme! Ein etwas genauerer Blick lohnt sich. Ganz so einfach ist die Sache nicht.

Sachverhalt: Der Architekt war mit Leistungen gem. LP 1-8 – nicht 9 - HOAI beauftragt. Eine denkmalgeschützte Villa sollte saniert und u.a. der Keller abgedichtet werden. Die Planungsunterlagen ließen etwas zu wünschen übrig. Die (sonstigen) Leistungen des Architekten waren bis Ende 1999 abgeschlossen. Eine ausdrückliche Abnahme fand nicht statt. Es trat Feuchtigkeit im Keller auf. Am 28.12.2005 klagte der Bauherr auf Schadenersatz.

War der Anspruch auf Mängelgewährleistung am 28.12.2005 bereits verjährt? Die Übergangsphase nach der Schuldrechtsreform 2002 sei einmal außen vor gelassen – es gilt eine Verjährungsfrist von fünf Jahren. Ja, Verjährung sei bereits eingetreten.

Die Verjährung beginnt mit der Abnahme. Wird eine Abnahme weder förmlich durchgeführt noch verlangt (Fiktionswirkung) kommt eine „konkludente“ Abnahme in Betracht. Man kann sie auch als „nonverbal“ im Gegensatz zu „verbal“ bezeichnen: Ohne Worte, aber genauso gewollt und eindeutig verständlich. Anders formuliert der Bundegerichtshof

BGH: „Eine Abnahme kann (...) auch (...) durch schlüssiges Verhalten (...) erklärt werden. [D.h.] wenn der Auftraggeber (...) dem Auftragnehmer gegenüber erkennen lässt, dass er dessen Werk als im Wesentlichen vertragsgemäß billigt. Erforderlich ist ein tatsächliches Verhalten des Auftraggebers, das geeignet ist, seinen Abnahmewillen dem Auftragnehmer gegenüber eindeutig und schlüssige zum Ausdruck zu bringen. Ob eine konkludente Abnahme vorliegt, beurteilt sich (...) nach den Umständen des Einzelfalles (...).“¹

Das Berufungsgericht hatte sich auf eine bestehende Rechtsprechung des BGH gestützt, nämlich, dass

„... eine konkludente Abnahme vor[liegt], wenn der Besteller (...) zu erkennen gibt, er wolle die Leistung als in der Hauptsache dem Vertrag entsprechend billigen. Eine konkludente Abnahme wird im Regelfall (...) nach einer angemessenen Prüfungsfrist angenommen werden können (...).“²

2010 hatte der BGH weiter entschieden, dass mit Ablauf einer dreimonatigen Prüfungsfrist mit einer Billigung der Leistung durch den Auftraggeber ausgegangen werden konnte.³

Die notwendigen Voraussetzungen lagen vor:

Fertigstellung der Leistung

Bezug des Objektes

Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist

Keine Rüge = Billigung als im Wesentlichen vertragsgerecht

In diesem Fall (es ging um die Erstellung und Übergaben von Plänen) wurde die Leistung vollumfänglich erbracht.

In dem aktuell entschiedenen Fall war es etwas anders, der Architekt hatte keine Detailplanung erstellt. Der Bauherr konnte die Leistung in dieser Hinsicht nicht überprüfen. Er hatte dies allerdings auch nicht moniert oder Pläne verlangt.⁴

Der BGH stellte klar:

„... er [der Bauherr] muss verlässlich feststellen können, ob das Bauwerk den vertraglichen Vorgaben entspricht, insbesondere die vereinbarten Funktionen vollständig erfüllt sind und etwaige Beanstandungen auf Fehler des Architekten zurückzuführen sind.“⁵

Dann kommt das Entscheidende:

„Nach Ablauf eines halben Jahres ist nach der Verkehrserwartung regelmäßig nicht mehr damit zu rechnen, dass der Besteller eines vergleichbaren Architektenwerken [also der „Durchschnitts-Bauherr“] die Leistung nicht als vertragsgerecht zurückweist, wenn er innerhalb dieses Zeitraums keine Beanstandungen erhoben hat.“⁶

Etwas versteckt, aber nicht minder Bedeutsam, hat der BGH festgestellt:

„Das [die Erfüllung der geschuldeten Leistung im Wesentlichen] ist (...) dann möglich, wenn (...) der [Architekt] die Übergabe bestimmter Detailpläne geschuldet und diese nicht übergeben hat. Auf die fehlende Übergabe der Detailpläne kann nicht abgestellt werden, wenn [der Bauherr] diese Übergabe nicht mehr gefordert [hat] und auch ohne diese bereit waren, das Architektenwerk als im Wesentlichen vertragsgerecht zu akzeptieren.“⁷

Das bedeutet im Ergebnis:

Ist die Leistung ordnungsgemäß erbracht, ist eine Prüffrist von drei Monaten ausreichend.

Ist die Leistung nicht ordnungsgemäß erbracht, ist jedenfalls eine Frist von sechs Monaten ausreichend.

Elf Monate – um diese ging es in der letzten Entscheidung – in jedenfalls unangemessen lang.

Allerdings ist Vorsicht geboten und auf einen Umstand ist besonders hinzuweisen: Der Architekt hatte nur Leistungen bis LP 8 HOAI übernommen!

Ein ganz anderes Bild – und andere Fragen – ergeben sich, wenn eine Vollarchitektur beauftragt ist. Denn es ging hier um die Endabnahme. Die erfolgt bei einer beauftragten Vollarchitektur bekanntlich frühestens mit der letzten vorzunehmenden Leistung. Das ist die Objektbegehung zum Ende der Gewährleistungsfrist der Unternehmer. Erst jetzt kann erst die Verjährung von Ansprüchen gegen den Architekten beginnen und sie läuft (in der Regel) weitere fünf Jahre. Ansprüche gegen den Architekten verjähren üblicherweise erst rund 10 (zehn!) Jahre nach Abnahme der Unternehmerleistungen.

Wie sieht es mit einer Teilabnahme – z.B. nach Erfüllung der LP 8 HOAI – aus? Schlecht, wenn man nicht aufpasst!

Bereits 2006 hat der BGH darauf hingewiesen, dass seiner Ansicht nach eine Teilabnahme ausdrücklich und – mehr oder minder – unmissverständlich vereinbart werden muss.

Eine Klausel, die in allgemeinen Geschäftsbedingungen mehr oder minder versteckt (unter der Überschrift „Gewährleistungs- und Haftungsdauer“) enthalten war und die auch – mehr oder minder – um den heißen Brei herum redete („die Verjährung beginnt mit der Abnahme (...) spätestens mit (...) Teilabnahme.“) hat der BGH ohne viel Federlesens für unwirksam erklärt.

Ganz einfach:

„Ein Architekt kann eine Abnahme in Teilen nur aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung verlangen. Diese muss unmissverständlich sein.“⁸

Die Ausführungen des Berufungsgerichts hat der BGH bestätigt:

„Auch bei wirksamer Vereinbarung [einer Teilnahme] sei für die Annahme einer konkludent erklärten Teilabnahme Zurückhaltung geboten.“

„... [der] Wille zur Teilabnahme [müsse] wegen der gravierenden Folgen der Abnahme klar zum Ausdruck kommen.“

„Es gäbe keine Vermutung, ein bestimmtes Verhalten lasse auf den Willen des Bauherrn zur Teilabnahme schließen.“

„[Er] dürfe nicht unterstellt werden und sei auch nicht zu vermuten, sondern vom Architekten (...) zu beweisen.“

Zum Beweis einer konkludenten Teilabnahme reiche „...der Bezug ...“, „die Abnahme der Leistungen der Bauhandwerker und die Bezahlung der Architektenrechnung...“ nicht aus.⁹

Was bedeutet das: Wer halbwegs sicher seine Gewährleistungsfristen angemessen rechtzeitig in Gang setzen möchte, muss eine Teilabnahme ausdrücklich – d.h. auch unter der Überschrift „Abnahme“ bzw. „Teilabnahme“ - mit dem Bauherrn vereinbaren. Idealerweise sollte sich der Architekt die Abnahme seiner Leistungen bis entsprechend LP 8 HOAI vom Bauherrn bestätigen lassen.

An einem umfassenden Beratungsgespräch zwischen Bauherrn und Architekt und einer entsprechenden schriftlichen Fixierung führt heute – vor dem Hintergrund der Urteile des BGH zu Baukostenvereinbarungen und Risikoberatung (Rügener Steilküste) sowieso – kein Weg mehr herum.

BGH, Urte. v. 26.09.2013 – VII ZR 220/12, auch: BGH, Urte. v. 11.05.2006 – VII ZR 300/04

Stefan Bruns LL.M. (VUW, Wellington, NZ)

Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bitte beachten Sie: Eine umfassende Beschreibung der relevanten Rechtslage ist hier nicht möglich. Die Darstellung ist verkürzt. Sie ersetzt keine rechtliche Beratung. Die Bearbeitung erfolgte mit der gebotenen Sorgfalt. Eine Haftung bleibt dennoch ausgeschlossen.

1 BGH, Urteil vom 26.09.2013 – VII ZR 220/12 – Rz. 18.

2 BGH, Urteil vom 25.10.2010 – VII ZR 64/09 – mit Verweis auf BGH VII ZR 110/71 v. 15.11.1973 (BauR 1974, 67); VII ZR 377/83 (BauR 1985, 200), X ZR 27/91 v. 28.04.1992 (ZfBR 1992, 264 (265); VII ZR 320/00 v. 27.09.2001 (BauR 2002, 108 (109)).

- 3 BGH, Urteil vom 25.10.2010 – VII ZR 64/09, Rz 28.
- 4 BGH, Urteil vom 26.09.2013 – VII ZR 220/12, Rz. 22.
- 5 BGH, Urteil vom 26.09.2013 – VII ZR 220/12, Rz. 20.
- 6 BGH, Urteil vom 26.09.2013 – VII ZR 220/12, Rz. 22.
- 7 BGH, Urteil vom 26.09.2013 – VII ZR 220/12, Rz. 22.
- 8 BGH, Urteil vom 11.05.2006 – VII ZR 300/04, Rz. 12.
- 9 BGH, Urteil vom 26.09.2013 – VII ZR 220/12, Rz. 07.