

## Architektenhaftung – Arglist und Verjährung

Die Planung eines Architekten ist mangelhaft, wenn sie Brandschutzanforderungen der jew. Landesbauordnung nicht einhält. Für deren Einhaltung hat der Architekt zu sorgen. Dem Tragwerkplaner obliegt eine solche Pflicht in der Regel nicht.

Ein Architekt handelt arglistig, wenn er mit seiner Planung von dem Brandschutzgutachten abweicht, dies erkennt und auch erkennt, dass sein Planungsvorschlag mit dem Brandschutzgutachter abgeklärt werden muss, die gebotene Abstimmung dann jedoch unterlässt.

Konsequenz dieser Arglist ist, dass die Gewährleistungsfrist für das Architektenwerk erst mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und – wichtiger – in dem der Bauherr Kenntnis von der Arglist erlangt (§§ 634a Abs. 3 Satz 1, 199 Abs. 1 BGB).

Das Oberlandesgericht (OLG) Celle hatte sich mit folgendem Sachverhalt zu befassen:

Im Rahmen der Gebäudeplanung plante der Architekt eine Brandschutzwand. Er konzentrierte sich scheinbar nur auf den Wortteil „Wand“. Ausweislich des später eingeholten Gutachtens war eine mehrfache Durchdringung der Brandschutzwand mit brennbaren Materialien vorgesehen. Auch sollte die Wand mit brennbaren Materialien des Daches und der Fassade überbrückt werden.

Dem Bauherrn war das Thema Brandschutz so wichtig, dass sie ein Brandschutzgutachten einholten.

Das nahm der Architekt zur Kenntnis, erkannte, dass es zwischen seiner Planung und den Vorgaben des Brandschutzgutachters gravierende Divergenzen gab – was sich aus einem von ihm verfassten vorgelegten Schreiben ergab, welches er scheinbar auch selbst in den Prozess eingebracht hat – und hielt – nach seiner Aussage – Rücksprache: Mit dem Statiker, einem Baustoffhersteller und dem Generalunternehmer. Aber nicht mit dem Bauherrn oder dem Brandschutzgutachter.

Es kam zum Prozess. Der Architekt verteidigte sich zunächst mit dem Argument, Brandschutz hätte der Statiker planen müssen. Dann berief er sich auf Verjährung.

Brandschutz fällt in den Aufgabenbereich des Architekten, stellte das OLG Celle fest.

Verjährung war nicht eingetreten. Abzustellen ist dabei auf die Kenntnis des Bauherrn von sämtlichen relevanten Umständen. Die dürfte frühestens mit Vorliegen des Gutachtens im (vorangegangenen) selbständigen Beweisverfahren, möglicherweise auch erst mit Vorlage des entsprechenden Schreibens zur Gerichtsakte, vorgelegen haben.

OLG Celle, Urt. v. 04.01.2012 – 14 U 126/11

BGH, 18.07.2013 – VII ZR 28/12 (NZB zurückgewiesen)

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.