

Architektenhaftung – Haftungsfragen bei Feuchtigkeitsproblemen

Das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe hatte sich mit verschiedenen Haftungsfragen als Folge von Feuchtigkeitsproblemen zu beschäftigen. Mit der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Rechtsprechung bestätigt. Die Entscheidung betrifft verschiedene Themenbereiche, die einzeln dargestellt werden. Der erste Beitrag hebt kurz die wesentlichen Aussagen der Entscheidung in Bezug auf die Pflichten des Architekten und die Verantwortlichkeit bei Feuchtigkeitsmängeln hervor (I.). Der folgende Beitrag beschäftigt sich mit den Fallstricken des Ausgleichs durch andere Haftungsbeteiligte (II., Gesamtschuldnerausgleich). An dritter Stelle lohnt sich der Blick auf eine prozessuale Anforderung, deren Missachtung den Auftragnehmer im vorliegenden Fall 21.000,00 € kostete (III., Prozessförderungspflicht, verspätetes Vorbringen).

Was war geschehen? Einen kurzen Abriss des Geschehens gibt die folgende tabellenförmige Darstellung.

1998/1999	Der AN beauftragt den Architekten min. mit Leistungen der LP 5 und 8 bez. der Balkone an einem größeren Objekt Im Vertrag wurde ausdrücklich geregelt, dass und welche Grundleistungen der LP 8 der Architekt nicht erbringen sollte. Mit der Ausführung wurde der AN als Generalunternehmer beauftragt. Der AN setzte eine eigene Bauleitung ein.
15.06.1999	Der Architekt erstellt die Detailplanung.
24.06.1999	Der Architekt gibt eine geänderte Detailplanung frei.
20.04.2000	Der Bauherr nimmt das Werk gegenüber den Architekten ab.
2001	An den Balkonen treten Feuchtigkeitsprobleme auf.
06.07.2001	Es findet ein Ortstermin auf Veranlassung des vom Bauherrn (Auftraggeber) beauftragten Privatgutachters statt. Es soll zwar um „mögliche Ausführungsfehler am Wärmedämmverbundsystem“ gehen, gesprochen wird jedoch nur über eine fehlende Tropfkante.
10.12.2001	Der vom Bauherrn beauftragte Privatgutachter gibt sein Gutachten ab.
2004	Der Architekt erhebt Honorarklage. Der AG erklärt die Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen.
15.04.2005	Der vom Auftragnehmer beauftragte Privatgutachter gibt sein Gutachten ab. Darin werden – neben der fehlenden Tropfkante - rund 8 weitere Mangelursachen festgestellt.
03.06.2005	Der Architekt verkündet im Honorarprozess dem AN den Streit.
08.06.2005	Die Streitverkündung wird dem AN zugestellt. Der AN tritt dem Rechtsstreit nicht bei.
18.02.2009	Der Honorarprozess wird entschieden: Dem Architekten wird das Honorar zugesprochen, dem AG jedoch auch der Schadenersatzanspruch i.H.v. 96.000,00 €. Das Urteil wird rechtskräftig. Der Berufshaftpflichtversicherer des Architekten zahlt den Schadenersatz. Der Regressanspruch den Architekten gegen den AN geht auf den Haftpflichtversicherer über.
2009	Der Berufshaftpflichtversicherer erhebt Regressklage gegen den AN.
11.12.2009	Das Gericht weist den Regressanspruch wegen Verjährung ab. Der Berufshaftpflichtversicherer erhebt Berufung.
2010	Der AN beseitigt sämtliche Mängel (Komplettsanierung).
28.02.2012	Im Senatstermin vor dem OLG trägt der AN erstmals vor, durch die Komplettsanierung habe er seinen Haftungsbeitrag im Rahmen des Gesamtschuldnerverhältnisses bereits geleistet. Der Berufshaftpflichtversicherer bestreitet dies im nachgelassenen Schriftsatz.
24.04.2012	Das OLG verurteilt den AN.
01.07.2013	Der Bundesgerichtshof weist die Nichtzulassungsbeschwerde zurück.

I. Anforderungen an Planung und Überwachung bei Feuchtigkeitsschäden

1. Pflichten des Architekten bei der Bauaufsicht

Der Architekt hatte sich zur Erbringung von in der Leistungsphase 8 der HOAI beschriebenen Grundleistungen verpflichtet. Einzelne Grundleistungen der LP 8 hatte die AG dem Generalunternehmer übertragen. Jedenfalls aber nicht, so das OLG Karlsruhe, die „Ausführungen auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu überwachen“.

Ohne weitere Erörterung – z.B. zu Terminen auf der Baustelle, Bautagebucheinträgen, etc. – ging das OLG von einer „mangelhaften Bauaufsicht des Architekten [aus], soweit es um Abdichtungsarbeiten“ ging, was es zu oben angegebenen Leitsatz veranlasste. Weitere Rechtsprechung dazu:

„Bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen (...) ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiveren (...) Bauaufsicht verpflichtet.“ (BGH)¹

„Die Abdichtung (hier Balkonen und Loggien) gilt als besonders überwachungsbedürftig.“ (OLG Stuttgart)²

Allgemein zur hervorgehobenen Bedeutung der Isolierung gegen Feuchtigkeit (hier des Kellers): „... wegen der Schwierigkeit der Wannenisolierung zweckmäßigen und auch notwendigen – besonders gewissenhaften Prüfung der fertiggestellten Wannenisolierung (...) verpflichtet.“ (BGH)³

Zwar findet sich in der Rechtsprechung immer wieder der Satz, der Architekt sei nicht verpflichtet, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten, jedoch wird auf der anderen Seite die Notwendigkeit häufiger Kontrollen betont. Im Ergebnis wird es wohl mindestens notwendig sein, dass sich der Architekt kurz vor Abschluss eines besonders schadensträchtigen Gewerks – bevor weiter gebaut wird – von der ordnungsgemäßen Ausführung überzeugt.⁴

Ob in dem vorliegenden Fall dazu etwas vorgetragen wurde, ist aus dem Urteil nicht ersichtlich. Die pauschale Aussage des OLG Karlsruhe ist jedoch mit Vorsicht zu genießen.

2. Pflichten des Architekten bei der Planung

Fast ebenso pauschal verweist das OLG auf Planungsfehler. Auch hier stellt die Rechtsprechung seit geraumer Zeit verschärfte Anforderungen, soweit es sich insbesondere um Abdichtungsarbeiten handelt.

„Sind Details der Ausführung besonders schadensträchtig, müssen diese unter Umständen im Einzelnen geplant und dem Unternehmer in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht werden.“ (BGH)⁵

„In Anbetracht der großen Bedeutung, die der Wannenisolierung zukam, (...), genügte [der Architekt] seiner Planungspflicht nicht (...) dadurch,

dass er sich auf das von [dem Handwerker] erstellte Angebot verließ. Die „Nichtplanung“ ist im vorliegenden Fall einem „Planungsfehler“ gleichzusetzen.“ (BGH)⁶

„Der Architekt [hätte] (...) dem Dachdecker für den Anschluss der Abdichtung (...) entweder Detailzeichnungen übergeben oder ihn mit konkreten Einzelanweisungen versehen müssen.“ Der Architekt hätte „bei der Prüfung des Angebots [des Handwerkers] alsbald erkennen können und müssen, dass der [Handwerker] vom Umfang der ihm übertragenen Arbeiten eine unzureichende Vorstellung besaß und deshalb entsprechend belehrt werden musste.“ (BGH)⁷

In einer ebenfalls aktuellen Entscheidung hat das OLG Düsseldorf die Haftung des Architekten – hier ging es um die Dichtigkeit von Terrassenfenstern – auf eine unzureichende Planung gestützt, die das Gericht aufgrund gutachterlicher Feststellungen als erwiesen ansah:

„Im Rahmen der LP 5 ist der Architekt verpflichtet, die Ausführungsdetails umfassend zeichnerisch darzustellen. Insbesondere die – gefahrenträchtige – Abdichtung gegen Feuchtigkeit ist sorgfältig im Sinne einer bis ins kleinste Detail gehenden Ausführungsplanung zu planen, die dem Auftragnehmer alle maßgeblichen Details in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht.“ (OLG Düsseldorf)⁸

Diese Entscheidung geht insofern einen Schritt weiter, als sie von „ist (...) zu planen“ spricht, während der BGH in obigen Entscheidungen noch von „müssen unter Umständen (...) geplant (...) werden“ sprach. Ob das in dieser Allgemeinheit so stehen bleiben kann, darf bezweifelt werden. Das Urteil ist jedoch rechtskräftig.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Planungsfehler nur dann zu einem Schadenersatzanspruch wegen Mängeln am Gebäude führt, wenn der Planungsfehler ursächlich ist. Das ist jedoch in der Regel der Fall, wenn der Auftragnehmer sich an die Planung gehalten hat.

3. Haftungsverteilung

Auch in dem Urteil des OLG Karlsruhe findet sich die gängige Aussage, dass

„regelmäßig (...) derjenige in geringerem Umfange [haftet], der lediglich seine Aufsichtspflicht verletzt hat, gegenüber demjenigen, der an der Herstellung beteiligt war.“

Das hat das Gericht jedoch nicht daran gehindert, mehr oder minder pauschal dem Architekten eine 50%ige Haftungsbeitragsung zuzusprechen, da

„im Hinblick auf die zusätzlich mitwirkenden Planungsfehler des Architekten (...) insgesamt von einer je hälftigen Haftung „ auszugehen ist.

Stellt das OLG Düsseldorf in der o.a. Entscheidung zumindest noch klar, dass

„... der Anteil der Mithaftung (...) unter Berücksichtigung der Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht (...) einerseits und der Planungsverantwortung (...) andererseits von den Umständen des Einzelfalles abhängig“

ist, kommt es dennoch ebenfalls – wenigstens mit dem Versuch einer Begründung – auf dieselbe Haftungsquote (50:50).

Die rechtlich interessanten Fragen der Entscheidung betrafen Probleme des Gesamtschuldnerverhältnisses und damit die Frage, unter welchen Voraussetzungen der hier – wie auch in der Praxis die Regel – zunächst in Anspruch genommene Architekt Ausgleich bei dem Auftragnehmer erlangen kann. Darauf wird im zweiten Teil des Beitrages eingegangen.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.04.2012 – 8 U 6/10 – (Nichtzulassungsbeschwerde vom BGH am 01.07.2013 – VII ZR 146/12 – zurück gewiesen)

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, Urt. v. 10.02.1994 – VII ZR 20/93 – NJW 1994, S. 1276 m.V.a. weitere Rechtsprechung.

² OLG Stuttgart, Urt. v. 21.04.2008 – 5 U 22/08 – BauR 2008, S. 1658 (1659); weitere Verweise auf BGH, NJW-RR 1986, 182; KG, KGReport Berlin 2006, 840.

³ BGH, Urt. v. 25.10.1973 – VII ZR 181/72, BauR 1974, S. 63 (65).

⁴ Vgl. BGH, Urt. v. 25.10.1973 – VII ZR 181/72, BauR 1974, S. 63 (65).

⁵ BGH, Urt. v. 15.06.2000 – VII ZR 212/99, BauR 2000, S. 1330 (1331).

⁶ BGH, Urt. v. 25.10.1973 – VII ZR 181/72, BauR 1974, S. 63 (65).

⁷ BGH, Urt. v. 11.05.1978 – VII ZR 313/75, BauR 1978, S. 405 (406).

⁸ OLG Düsseldorf, Urt. v. 05.02.2013 – 23 U 185/11; das Urteil ist rechtskräftig.