

**Skript Architektenrecht  
Für Teilnehmer der Zusatzqualifikation im Privaten Baurecht an der Uni Marburg**

1.	Der werkvertraglich geschuldete Leistungserfolg.....	2
1.1.	Thema Baukosten:.....	2
1.1.1.	Fälle: Beschaffenheitspflicht bei Kostenvorgabe.....	3
1.1.2.	Kostenplanung.....	3
1.1.3.	Schadensberechnung bei fehlerhafter Kostenermittlung.....	4
1.2.	Beispiele für die Beschaffenheit in funktionaler Hinsicht: .....	4
2.	Schadensersatzpflichten wegen Pflichtverletzungen .....	4
2.1.	Wer hat die Beweispflicht bei Mängeln des Architektenwerks? .....	4
2.2.	Fehler wegen Nichtplanung .....	5
2.3.	Einzelfälle nach Leistungsphasen: .....	5
2.3.1.	Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung.....	5
2.3.2.	Leistungsphase 2 + 3 Vorplanung Entwurfsplanung .....	6
2.3.3.	Leistungsphase 4 Thema Genehmigungsfähigkeit.....	7
2.3.4.	Leistungsphase 5 Ausführungsplanung.....	7
2.3.5.	Leistungsphase 6 .....	8
2.3.6.	Leistungsphase 8 Objektüberwachung.....	8
3.	Gesamtschuldnerische Haftung.....	9
3.1.	Einzelbeispiele: .....	9
3.2.	Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekt und Fachingenieur .....	10
4.	Abnahme Beginn der Verjährung .....	11
5.	Haftung aus Gefälligkeit erbrachter Architektenleistung.....	12
6.	Sekundärhaftung des Architekten und Haftung aus Delikt.....	12
6.1.	Haftung aus Delikt .....	12
6.2.	Sekundärhaftung.....	13
7.	Vollmacht des Architekten.....	13
7.1.	Einzelfälle: .....	14
7.2.	Anscheins und Duldungsvollmacht.....	14
8.	Verjährung der Mängelansprüche .....	15
9.	Das Urheberrecht des Architekten.....	15
10.	Der Projektsteuerer.....	16

## 1. Der werkvertraglich geschuldete Leistungserfolg

Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag, demnach bestimmt sich der Leistungserfolg gemäß § 631 I BGB: „Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes verpflichtet.“

Kernstück des versprochenen Werkes ist, aus der Rechtsprechung schlagwortartig abgeleitet, das „Entstehenlassen eines mangelfreien Bauwerkes“.<sup>1</sup>

Die Beschaffenheitsvereinbarung konkretisiert das versprochene Werk. Bei Abschluss des Architektenvertrages ist diese meist offen, da die Bauziele des Bauherrn noch unpräzise und damit unklar sind.

Das Ergebnis einer zwischen Bauherr und Architekten gemeinsam erarbeiteten Entwicklung (§15 Abs. 1 Leistungsphase 1 Vorplanung) führt meist erst zur Festlegung der Beschaffenheit, was der Architekt tatsächlich realisieren soll.

Am Ende der Vorplanung steht damit ein Ergebnis hinsichtlich der Festlegung von

- Wirtschaftlichen
- technischen
- funktionalen
- energiewirtschaftlichen

Bedingungen fest. Diese sind Grundlage der geschuldeten Beschaffenheit, die durch den weiteren Entwicklungsprozess konkretisiert und vertieft werden.

Der Architekt hat diesen Klärungsprozess zu führen und sorgt damit selbst für die Festlegung der Planungsziele, denen er folgen muss.

OLG Düsseldorf vom 16.12.2003, 21 U 24/03<sup>2</sup>

„Der Architekt muss in der Vorplanung die finanziellen Möglichkeiten des AG ermitteln und dementsprechend den wirtschaftlichen Rahmen des Bauprojektes abstecken.“

Dies führt zur Beschaffenheitsvereinbarung in wirtschaftlicher Hinsicht.

### 1.1. Thema Baukosten:

- Baukostenvorgabe als zu erreichendes Planungs- und Bauziel
- Baukostenobergrenze
- Baukostengarantie als verbindliche Risikoübernahme

Die Mittel des Architekten zu Kostenplanung nach DIN 276 sind:

- Kostenschätzung als Ergebnis der Vorplanung
- Kostenberechnung als Ergebnis der Entwurfsplanung
- Kostenanschlag als Ergebnis der Bauvorgabe
- Kostenfeststellung als Ergebnis der tatsächlich aufgewandten Baukosten

---

<sup>1</sup> abgeleitet aus BGH NJW 1960, 431, vgl. auch BGH BauR 2000, 128, Wirth, in Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI Kommentar, 6. Aufl. Einf. Rn 56, kritisch zu diesem Schlagwort: Rath, in Festschrift Thode, S. 487ff

<sup>2</sup> BauR 1998, S. 880

### 1.1.1. Fälle: Beschaffenheitspflicht bei Kostenvorgabe

a. OLG Karlsruhe, 02.07.2004, 14 U 69/02 <sup>3</sup>

Es besteht eine Umplanungspflicht des Architekten zur Erreichung des Kostenlimits, sonst droht ihm die Kündigung. Eine zu teure Planung ist gegebenenfalls wertlos.

b. OLG Naumburg, 14.10.2003, 11 U 1610/97 <sup>4</sup>

Der Architekt hält den Kostenrahmen nicht ein. Wegen Nichterfüllung der geschuldeten Beschaffenheit droht die Rückzahlung der Honorarabschläge und der Genehmigungsgebühren.

Eine Planung, die der Vereinbarung nicht entspricht, ist mangelhaft. Kann sie nicht nachgebessert werden, verliert der Architekt sein Honorar.

Fall OLG Düsseldorf vom 17.03.2005, 5 U 75/04 (Nichtzulassungsbeschwerde BGH zurückgewiesen) <sup>5</sup>

Überschreitung des Kostenrahmens: Wenn Bauherr und Architekt einen bestimmten Kostenrahmen als vertraglich geschuldete Beschaffenheit vereinbart haben, stellt jede Überschreitung einen Mangel des Architektenwerks dar.

Fall: BGH vom 11.11.2004, VII ZR 128/03 <sup>6</sup>

Kostenermittlung als Teilerfolgsschulden: Eine Nacherfüllung fehlender Leistungen (z.B. Kostenberechnung) nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist ohne Sinn?

Die Vereinbarung einer Bausumme als Beschaffenheit führt zu Mangelhaftigkeit der Planung, wenn der Kostenrahmen überschritten wird. Der Vergütungsanspruch reduziert sich auf die vereinbarte Bausumme als Beschaffenheit.

### 1.1.2. Kostenplanung

Zu den Leistungen eines Architekten zählt die Kostenplanung. Wird sie in den Leistungsphasen nicht erbracht, so werden im Sinne des Werkvertrages Teilerfolge nicht erzielt. Die Erkenntnisstände bauen aufeinander auf. Z.B. auf Kostenschätzung, folgt Kostenberechnung

Der BGH gibt die Rechtsprechung vom 20.06.1966 am 24.06.2004 auf. <sup>7</sup>

Zur Begründung führt er aus:

„Der vom Architekten geschuldete Gesamterfolg ist im Regelfall nicht darauf beschränkt, dass er die Aufgaben wahrnimmt, die für die mangelfreie Errichtung des Bauwerks erforderlich sind. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung des Architekten sind, soweit einzelne Leistungen des Architekten, die für den geschuldeten Erfolg erforderlich sind, nicht als selbständige Teilerfolge vereinbart worden sind, durch Auslegung zu ermitteln.

Nach dem Grundsatz einer interessengerechten Auslegung sind die durch den konkreten Vertrag begründeten Interessen des Auftraggebers an den Arbeitsschritten zu berücksichtigen, die für den vom Architekten geschuldeten Werkerfolg erforderlich sind. (...)

Der Auftraggeber wird regelmäßig eine Interesse an den Arbeitsschritten haben, die es ihm ermöglichen zu überprüfen, ob der Architekt den geschuldeten Erfolg vertragsgemäß bewirkt

---

<sup>3</sup> Vgl. Heil in IBR 05, 268

<sup>4</sup> Vgl. BauR 05, 442

<sup>5</sup> BauR 2006, 155, & 419

<sup>6</sup> BauR 2005, 400

<sup>7</sup> BauR 04, 1642

hat, die ihn in die Lage versetzen, etwaige Gewährleistungsansprüche gegen Bauunternehmer durchzusetzen und die erforderlich sind, die Maßnahmen zur Unterhaltung des Bauwerks und dessen Bewirtschaftung zu planen.“

Grundlegend weiter:

„Eine an den Leistungsphasen des § 15 HOAI orientierte vertragliche Vereinbarung begründet den Regelfall, dass der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg des geschuldeten Gesamterfolges schuldet. Erbringt der Architekt einen derartigen Teilerfolg nicht, ist ein geschuldetes Werk mangelhaft.“

### 1.1.3. Schadensberechnung bei fehlerhafter Kostenermittlung

BGH vom 13.02.2003, VII ZR 395/01 <sup>8</sup>

Eine Obergrenze für die Baukosten bedeutet keine Toleranz, wenn in Vertrag hierzu keine Anhaltspunkte zu finden sind.

OLG Braunschweig, 07.02.2002, 8 U 10/01 <sup>9</sup>

Bei einer Altbausanierung hat der Architekt die Kosten falsch eingeschätzt. Der Bau wurde deswegen teurer, es besteht jedoch kein Schaden, wenn die Kosten unvermeidbar waren, also keine günstigere Baumethode möglich war oder der Bauherr nicht vom Bauvorhaben Abstand genommen hätte.

OLG Dresden vom 16.04.2003, 11 U 1633/02 <sup>10</sup>

Nach einer Altbausanierung besteht eine 31%ige Überschreitung des Kostenrahmens. Dieser Umstand allein begründet noch keine Vertragspflichtverletzung.

## 1.2. **Beispiele für die Beschaffenheit in funktionaler Hinsicht:**

bestimmtes Verhältnis von Nutzflächen zu Verkehrsflächen in einem Gewerbegebäude:

Das Erreichen bestimmter Nutz- und Verkehrsflächen z. B. in einer Mall eines Einkaufszentrums hat Auswirkungen auf die Rentabilität. Nutzflächen lassen sich verwerten. Der Mietzins für den Verkehrsflächenansatz ist demgegenüber geringer.

Beschaffenheitspflicht in technischer Hinsicht:

Als Beispiel kann die Aufforderung dienen, einen Stahlbau, Holzbau oder dgl. zu realisieren.

Beschaffenheitspflicht in energiewirtschaftlicher Hinsicht:

Im Wohnungsbau kann z.B. die Realisierung eines „Passiv Haus“ oder „Niedrigenergiehauses“ als Leistungsziel vereinbart werden.

## 2. **Schadensersatzpflichten wegen Pflichtverletzungen**

### 2.1. **Wer hat die Beweispflicht bei Mängeln des Architektenwerks?**

Der Architekt muss nachweisen, dass ihn kein Verschulden an seiner objektiv fehlerhaften Planung trifft. (Argument § 634 Nr. 4 BGB, § 280 Abs. 1 Satz 2):

---

<sup>8</sup> Vgl. IBR 03, 315

<sup>9</sup> Vgl. BauR 2003, 432; BauR 2003, 573; BauR 2003

<sup>10</sup> IBR 03, 556

Nach § 280 I BGB sind Pflichtverletzung, die Entstehung eines Schadens und der Ursachenzusammenhang zwischen Pflichtverletzung und Schaden Voraussetzung des Schadensersatzanspruches. Für sie trägt nach Regelung § 280 I 1 BGB der Bauherr die Beweislast. Das Nichtvertretenmüssen ist dagegen nach der Fassung des Satzes 2 ein Einwendungstatbestand, für den der Architekt bzw. Ingenieur beweispflichtig ist.

Der Auftraggeber legt einen Mangel des Architektenwerks (z. B. fehlerhafte Planung oder Bauaufsicht), der sich im Bauwerk realisiert hat, hinreichend substantiiert dar, wenn er die am Bauwerk sichtbaren Mangelperscheinungen bezeichnet (Symptomtheorie) und einer Leistung des Architekten zuordnet. Zu den Ursachen der Mangelperscheinung muss er sich nicht äußern. Es obliegt danach dem Architekten darzulegen und zu beweisen, dass er keine Verantwortung für den Mangel trägt.

## **2.2. Fehler wegen Nichtplanung**

Kann die Ursächlichkeit von Fehlern für einen Baumangel nicht festgestellt werden, weil der Architekt z. B. keine Pläne (Detailpläne) gefertigt hat, so ist es dem Bauherrn unmöglich, die Ursächlichkeit nachzuweisen. In einem solchen Fall trifft den Architekten die Beweislast.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass nach den anerkannten Regeln der Technik eine Planung (Detailplanung) an sich erforderlich gewesen wäre.<sup>11</sup>

## **2.3. Einzelfälle nach Leistungsphasen:**

### 2.3.1. Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung

#### 1. BGH Urteil vom 10.07.2003 - VII ZR 4/02<sup>12</sup>

Ein unterlassener Hinweis eines Planers an den Bodengutachter auf die Notwendigkeit tieferer Bohrung ist nicht schadensursächlich, wenn der Bodengutachter diesen Hinweis nicht berücksichtigt hätte.

Ein Gutachter führt Bohrungen bis zu einer wasserundurchlässigen Mergelschicht aus. Er bestätigt dies nach Besichtigung der Gründungssohle. Architekt verzichtet auf weiße oder schwarze Wanne. Wasser tritt dennoch ein.

BGH meint, ein unterlassener Hinweis des Architekten, noch tiefer zu bohren, sei nicht kausal.

(Diese Entscheidung ist kritisch zu sehen, da fraglich ist, ob er überhaupt einen Hinweis schuldet).

#### 2. OLG Koblenz Urteil vom 10.12.2002, 3 U 602/01<sup>13</sup> „Planung auf fremden Grund“

Plant der Architekt ein Objekt auf fremdem Grund und Boden ohne Zustimmung des Eigentümers, so muss er dem Bauherrn Schadensersatz leisten.

Der Fall betrifft eine Dienstbarkeit für die Anlage eines Radweges am Rande des Grundstücks.

Der Architekt hat dies nicht befolgt, sondern sich nur mit einem ehrenamtlichen Bürgermeister abgestimmt.

#### 3. OLG Hamm vom 06.10.2004<sup>14</sup> „Schallschutz für 2 Häuser“

---

<sup>11</sup> BGH VersR 74, 261

<sup>12</sup> BauR 2003, 1614; BauR 2003, 1753; NJW-RR 2003, 1456; NZBau 2003, 620; ZfBR 2003, 763

<sup>13</sup> IBR 03, 368; MDR 2003, 867

<sup>14</sup> IBR 2005, 101

Welcher Schallschutz zu erreichen ist, hängt nicht davon ab, ob ein Doppelhaus im technischen Sinne errichtet wird oder nicht, sondern von den vertraglichen Vereinbarungen. Eine Planung mit der vertraglich vereinbarte Schallschutz nicht realisiert werden kann, ist mangelhaft (DIN 4109).

4. OLG Koblenz vom 27.07.2004<sup>15</sup> „Statiker ohne Angaben zum Baugrund“  
Der Statiker genügt seiner Hinweispflicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Tragwerksplanung, wenn er den Architekten in der Statik darauf hinweist, dass die Zulässigkeit der von ihm angenommenen Bodenpressung vor Baubeginn zu prüfen ist.

5. OLG Düsseldorf vom 06.08.2004<sup>16</sup> „Grundwasserproblem“  
Ein Architekt ist ohne entsprechende Anhaltspunkte verpflichtet, sich nach den Grundwasserständen zu erkundigen.

6. OLG Düsseldorf vom 20.08.2001<sup>17</sup> „Bauverhältnisse“  
Der Architekt muss bei seiner Planung die Bodenverhältnisse berücksichtigen. Die Einschaltung eines Bodengutachters ist zwingend.

7. OLG Jena vom 31.05.2001<sup>18</sup>  
Im Rahmen der Grundlagenermittlung ist es wesentlich Aufgabe des Architekten, den Baugrund einschließlich der Gründungsebene gegebenenfalls Fundamentierung bestehender Nachbargebäude zu untersuchen (Architekt ist Störer im Nachbarrecht, wenn durch die ihn veranlassten Baumaßnahmen das nachbarliche Gebäude seine Stütze verliert).

8. OLG Frankfurt vom 07.12.2000<sup>19</sup> „Lagepläne“  
Die Vermutung der objektiven Richtigkeit haben nur amtliche Lagepläne für sich. Vorläufige nichtamtliche Lagepläne müssen überprüft werden.

9. BGH Urteil vom 17.01.1991<sup>20</sup>  
Die Beratung hat sich auf die finanziellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu erstrecken, dem das Bauvorhaben unterliegen soll.

### 2.3.2. Leistungsphase 2 + 3 Vorplanung Entwurfsplanung

OLG Karlsruhe Urteil vom 31.07.2001 - 17 U 140/99<sup>21</sup> „Optimale Planungslösung“  
Architekt soll eine Rendite- und Wohnflächenoptimierung unter Erzielung eines möglichst hohen Quadratmeterpreises für ein stil- und niveaivolles Gebäude erreichen. Bauantrag wird mit Unterschrift des Bauherrn eingereicht. Nach der Fertigstellung wird der Architekt in die Haftung genommen.

Eine ansonsten ordnungsgemäße Leistung eines Architekten ist nicht schon dann mangelhaft, wenn die optimale Planungslösung nicht erreicht ist. Geschuldet wird deshalb lediglich eine durchschnittlich brauchbare sachgerechte Lösung.

Dabei ist das Verhältnis von Kosten zu Nutzen zu optimieren.<sup>22</sup> Die finanziellen Vorgaben des Bauherrn müssen berücksichtigt werden.<sup>23</sup>

---

<sup>15</sup> IBR 04, 705

<sup>16</sup> IBR 05, 433, 498

<sup>17</sup> IBR 02, 319

<sup>18</sup> IBR 02, 320

<sup>19</sup> OLGR 2001/336

<sup>20</sup> BauR 1991, 366

<sup>21</sup> BauR 2001, 1933; OLGR 2001, 411

### 2.3.3. Leistungsphase 4 Thema Genehmigungsfähigkeit

#### § 34 BauGB Fall Bauvoranfragen

Sind die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 34 BauGB zu bestimmen, muss der Architekt den Bauherrn auf die bestehenden Planungs- und Genehmigungsrisiken hinweisen und ihm vorschlagen, zunächst eine Bauvoranfrage einzureichen, so z.B. OLG Köln, BauR 93, 358.

Das Baugenehmigungsrisiko trägt der Architekt, denn er verspricht die Realisierung eines Bauvorhabens zu dem auch eine Baugenehmigung gehört. Wie ist der Fall zu beurteilen, wenn der Architekt die Leistungsphasen 1-4 in Auftrag hat und die Baugenehmigung nicht erteilt wird. Der BGH lehnt einen Vergütungsanspruch ab, da der Leistungserfolg nicht eingetreten ist. Wie liegt der Fall bei einer stufenweisen Beauftragung, also die Leistungsphasen 1 und 2 zunächst und erst dann die Leistungsphasen 3 und 4. Der BGH<sup>24</sup> differenziert und meint mit dem Entwurf (Leistungsphasen 2+3) werde noch keine Genehmigung geschuldet.

Es besteht gegebenenfalls eine Schadensersatzpflicht des Architekten, wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird.

Die allgemeine Kenntnis des AG vom Genehmigungsrisikos bietet keine hinreichende Grundlage für die Annahme, dass die Parteien abweichend von dem schriftlichen Vertrag vereinbart haben, der Auftraggeber solle das Genehmigungsrisiko tragen.

Der Auftraggeber ist grundsätzlich nicht verpflichtet, die vereinbarte Planung nachträglich so zu ändern, dass die geänderte Planung dauerhaft genehmigungsfähig ist.

### 2.3.4. Leistungsphase 5 Ausführungsplanung

1. OLG Hamburg vom 10.03.2004, 4 U 105/01<sup>25</sup> „Detailplanung fehlt“

Fehlt ein, für die Ausführung einzelner Bauteile erforderlicher, Detailplan, ist die Planung mangelhaft und der Architekt für den dadurch verursachten Mangel am Bauwerk einstandspflichtig. Ein etwaiges Verschulden des Unternehmers wegen Unterlassung eines gebotenen Hinweises ist dem Auftraggeber nicht zuzurechnen.

Es soll eine lichte Raunhöhe von 2,70 m erreicht werden. Die Bauarbeiten werden auf der Grundlage der Architektenpläne ausgeführt, jedoch nur eine Raumhöhe von 2,50 m erreicht. Ursache hierfür ist die Einhaltung brandschutztechnischer Erfordernisse. Eine Detailplanung aus der sich ergibt, wie das Planungsziel einer lichten Raumhöhe von 2,70 m erreicht werden soll, enthalten die Pläne des Architekten nicht.

Der langjährige Mieter verlangt deshalb Mietreduktion.

2. OLG Celle vom 09.08.2007, 13 U 48/07<sup>26</sup>

Der Architekt schuldet als Werkerfolg eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Der Architekt ist nicht verpflichtet, die allgemeine Bebaubarkeit eines vom Auftraggeber zu erwerbenden Grundstücks zu prüfen. Dazu bedarf es eines ausdrücklichen Auftrages. Überzogene Anforderungen bei der Beratung über die allgemeine Bebaubarkeit eines Grundstücks dürfen nicht gestellt werden. Dies ist nicht Gegenstand des Auftrages.

---

<sup>22</sup> BGH BauR 1998, 354

<sup>23</sup> BGH BauR 1997, 494

<sup>24</sup> IBR 2002, 671

<sup>25</sup> IBR 05, 337

<sup>26</sup> IBR 2007, 574

### 2.3.5. Leistungsphase 6

„Bauvertragsklauseln“

Der Architekt trägt das Haftungsrisiko, wenn er den Bauvertrag selbst formuliert.

z.B.: Nichteinhaltung der Höchstbegrenzung der Vertragsstrafe

### 2.3.6. Leistungsphase 8 Objektüberwachung

Der Architekt nimmt keinen Vertragsstrafevorbehalt bei Abnahme vor. Er haftet.

Der Architekt stellt eine falsche Bautenstandsbestätigung und danach eine falsche Rechnungsprüfung fest. Der Architekt haftet.

Der Architekt haftet auch bei einer aus Gefälligkeit übernommenen Leistung (Freundschaftliche Mitwirkung zur Überwachung eines Bauvorhabens), wie wenn er ordnungsgemäß beauftragt worden wäre.

Der Architekt muss bei schadensgeneigten Arbeitsabschnitten eine **intensive** Überwachungstätigkeit vornehmen.

BGH Urteil vom 06.07.2000<sup>27</sup>

Bei wichtigen und kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko ausweisen, ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiveren Bauaufsicht verpflichtet.

OLG Schleswig vom 21.12.2000, 7 U 170/98; BGH, Beschluss vom 13.12.2001 - VII ZR 63/01 (Revision nicht angenommen)<sup>28</sup>

Die Anwesenheitspflicht richtet sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. In kritischen Bauabschnitten, die zusätzliche Gefahrenquellen schaffen, ist bei mehrtägigen Arbeiten auch hinsichtlich der bloßen Überprüfung, ob bei Rohrleitungen der Verlegeplan eingehalten wird, jedenfalls ein Besuch notwendig und zumutbar.

OLG München Urteil vom 16.02.2005, 27 U 886/03<sup>29</sup>

Fehlende Reinigungsmöglichkeit von Glasflächen; Architekt haftet. Der planende und objektüberwachende Architekt ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ausreichende Reinigungsmöglichkeiten für die Glasflächen eines im Gebäudeinneren errichteten Glasaufzugs bestehen, sowohl im Bezug auf die Aufzugskorbgeländer außen als auch in Bezug auf die Schachtverglasung innen.

Bei alledem kann sich der Architekt nicht auf seine unzureichende Ausbildung berufen.<sup>30</sup>

Der bauleitende Architekt kann sich nicht auf Mithaftung des Bauherrn bei Planungsverschulden berufen.

Außerdem haftet der Architekt auch für fehlerhafte Eigenleistung des Bauherrn.

Es bestehen verschärfte Objektüberwachungspflichten bei Abdichtungs- und Isolierarbeiten und bei schlechten Baufirmen.

---

<sup>27</sup> BauR 2000, 1513

<sup>28</sup> IBR 2002, 86

<sup>29</sup> NZBau 2005, 699

<sup>30</sup> BGH IBR, 03, 553

OLG Hamm vom 13.11.2001, 21 U 194/00<sup>31</sup> „Höhe des Schadens bei Werklohnminderung“  
Ein Architekt, der fehlerhaft geplant oder überwacht hat, braucht dem Bauherrn insoweit keinen Schadensersatz zu leisten, als feststeht, dass der Bauherr an den Unternehmer wegen dieses Mangels keinen Werklohn zu entrichten hat. Dies muss der Architekt beweisen.

BGH vom 04.04.2002, VII ZR 295/00<sup>32</sup>

Ein mit der Objektüberwachung beauftragter Architekt ist unter anderem auch verpflichtet, Abschlagsrechnungen des Bauunternehmers daraufhin zu überprüfen, ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig und ob die zugrunde gelegten Leistungen erbracht sind und ob diese der vertraglichen Vereinbarung entsprechen.

Vor Ablauf der Gewährleistungsfristen muss das Bauwerk nochmals auf Mängel untersucht werden. (s. Leistungsphase 9 zu § 15 HOAI)

### **3. Gesamtschuldnerische Haftung**

Bei Baumängeln haftet der Architekt mit dem bauausführenden Unternehmer als Gesamtschuldner. Voraussetzung hierfür ist, dass beide einen eigenen Ursachenbeitrag hierfür geliefert haben als Planungs- oder Architektenfehler des Architekten, Ausführungsfehler des Bauunternehmers.

Welcher von mehreren Gesamtschuldern in Anspruch genommen wird, steht in der freien Entscheidung des Gläubigers (hier des Bauherrn). Daher kann der in Anspruch genommene Gesamtschuldner (hier Architekt) grundsätzlich nicht entgegen halten, der Gläubiger habe Sicherheiten, die von dem anderen Gesamtschuldner (hier den Generalunternehmer) gestellt waren, frei gegeben. (KG Urteil vom 06.01.2007, Az: 27 U 267/03).

#### **3.1. Einzelbeispiele:**

OLG Naumburg vom 14.01.2003, 1 U 80/02<sup>33</sup>

Aufgrund der Anforderungen der Denkmalschutzbehörde unterlässt der Architekt die Planung eines Unterdaches, obwohl dies bei dem historisch vorgegebenen Ziegel (Mönch/Nonne-Deckung) erforderlich gewesen wäre.

Es kommt zu eindringendem Regenwasser.

Beruhet der Mangel eines Bauwerks auf fehlerhafte Planung und erhebt der Handwerker trotz erkennbarer Unzulänglichkeit keine Bedenken gegen die planerischen Vorgaben, trägt im Innenverhältnis der Planer als Gesamtschuldner einen höheren Anteil.

Haftungsquote Architekt: 2/3      Haftungsquote Handwerker: 1/3

OLG Koblenz vom 19.03.2004, 8 U 397/03<sup>34</sup>

Innenausgleich Bauüberwachungsfehler

Der Fehler bei der Objektüberwachung tritt bei der Abwägung des Maßes der Mangelverursachung gegenüber der mangelhaften Leistung vollständig zurück.

---

<sup>31</sup> BauR 2002, 1882; ZfBR 2002, 257

<sup>32</sup> BauR 2002, 1112

<sup>33</sup> NZBau 2003, 391; ZfBR 2003, 369

<sup>34</sup> BauR 2005, 767

### 3.2. Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekt und Fachingenieur

Wenn Pflichtverletzungen des Statikers und des Architekten, beide mitursächlich für den Mangel waren, besteht eine gesamtschuldnerische Haftung.<sup>35</sup>

Der Architekt haftet nicht bei Fehlern einer vom Statiker zu planenden Dehnungsfuge, soweit er deren Notwendigkeit nicht erkennen konnte.

BGH, Urteil vom 10.07.2003, VII ZR 329/02<sup>36</sup>

Beauftragt ein Bauherr in selbständigen Verträgen einen Architekten und einen Fachingenieur so ist der Sonderfachmann regelmäßig nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn in dessen Vertragsverhältnis mit dem Architekten und umgekehrt.

Sonderfachmann und Architekt haften jeweils voll für die eigenen übernommenen Verpflichtungen.

Zum Mangel ist es gekommen, weil der Gutachter falsch begutachtet und der Architekt das Leistungsverzeichnis für den Generalunternehmer falsch aufgestellt hat. Es fehlte der Hinweis zur Gebäudeabdichtung voll.

BGH vom 10.07.2003, VII ZR 8/02<sup>37</sup>

Der planende Architekt handelt nicht schon deshalb schadensursächlich, weil er dem lückenhaft erscheinenden Gutachten eines in dieser Region höchst erfahrenen und angesehenen Sachverständigen ohne Nachfrage folgte.

Ein als Spitzenmann angesehener Sachverständiger schließt in seinem Gutachten das Vorhandensein drückenden Grundwassers aus. Daraufhin nimmt der Architekt in der Bauschreibung eine — dann aber nicht ausreichende — Ringdrainage vor. Der Architekt handelt hier nicht schadensursächlich pflichtwidrig.

OLG München Urteil vom 19.06.2002, 27 U 951/01<sup>38</sup>

Der Umstand, dass die Abdichtung von einem Fachplaner geplant und überwacht werden soll, lässt die Verantwortlichkeit des Objekt überwachenden Architekten nicht zwangsläufig entfallen.

Der Architekt haftet, obwohl nach Vertrag die Überplanung und Überwachung der technischen Ausrüstung vom Fachingenieur (Projektanten) erbracht wird, weil die Ausführung der Durchführungen und deren Abdichtung zu dem Beton keine fachspezifischen Kenntnisse des Sonderfachmanns verlangen.

Bei ordnungsgemäßer Einschaltung eines Sonderfachmanns haftet der Architekt nur dann, wenn entweder dessen etwaiger Fehler auf eigenen, unzureichenden Vorgaben berufen oder wenn er dessen etwaige Fehler nicht beanstandet, obwohl er sie nach den von einem Architekten zu erwartenden Kenntnissen hätte bemerken müssen.

„Bei der Frage, ob ein Architekt wegen Mitwirkens an einer Vertiefung nach 823 Abs. 2, § 909 BGB haftet, kommt es nicht darauf an, ob er vertragliche Pflichten gegenüber seines Vertragspartner, z. B. gegenüber dem Bauherrn, verletzt hat, sondern darauf ob er gegen die durch § 909 BGB konkretisierten allgemeinen Verhaltenspflichten verstoßen hat, die im Interesse des Eigentümers des von der Vertiefung betroffenen Grundstücks zu beachten sind.

Den Architekten trifft eine eigene Prüfungspflicht, unabhängig von der Frage, ob er im Verhältnis zu den Bauherren nur die Genehmigungsplanung schuldet (In der Baugenehmigung war die Gründung fehlerhaft vorgesehen).

<sup>35</sup> BauR 2002, 1719; BauR 2002, 1752

<sup>36</sup> BGH BauR 2003, 1613;

<sup>37</sup> BauR 2003, 1915

<sup>38</sup> BauR 2003, 278; NZBau 2002, 575

Der Architekt haftet nicht für Mängel eines Baugrundgutachtens, die ihre Ursache ausschließlich in fehlerhaften Vorgaben des Baugrundgutachtens haben.

OLG Bamberg, Urteil vom 04.06.2003, 8 U 12/02 <sup>39</sup>

Der Architekt darf zwar grundsätzlich dem Spezialwissen eines vom Bauherrn beauftragten Sonderfachmannes vertrauen. Es trifft ihn jedoch für Fehler des Sonderfachmannes eine Mitverantwortung, wenn er einen Mangel in der Vorgabe/Planung nicht beanstandet, der ihm nach den von einem Architekten zu erwartenden Kenntnissen erkennbar war.

OLG Bremen vom 28.11.2006, 3 U 40/06 <sup>40</sup>

Der Architekt hat grundsätzlich nicht für jeden Mangel des Bauwerks einzustehen, sondern nur die in sein Tätigkeitsgebiet fallenden Mängel zu verantworten. Schaltet der Bauherr oder der Hauptunternehmer einen Sonderfachmann für fachspezifische Fragen ein, der in paralleler Zuständigkeit neben dem Architekten eigenverantwortlich in der Fachplanung tätig ist, so scheidet eine Haftung des Architekten in der Regel aus, wenn dieser Fachbereich nicht zum allgemeinen Wissenstand des Architekten gehört.

#### **4. Abnahme Beginn der Verjährung**

1. OLG Karlsruhe vom 27.01.2004<sup>41</sup> „Vorbehaltlose Zahlung“

Die vorbehaltlose Zahlung der Schlussrechnung des Tragwerksplaners stellt eine konkludente Abnahme und damit den Beginn einer Verjährung dar. Eine Schlussrechnung liegt jedoch nur vor, wenn die gesamten geschuldeten Leistungen abgerechnet werden.

2. OLG Düsseldorf vom 30.03.2004, 23 U 65/03 <sup>42</sup>

Verjährungsfrist 3 Jahre ab Kenntnis des Mangels, längstens 10 Jahre § 634a Abs. 3 BGB  
Der Architekt muss die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob das von ihm gefertigte Werk bei Ablieferung keinen Fehler aufweist. Dabei kann die Art des Mangels ein so überzeugendes Indiz für eine fehlende oder nicht ordnungsgemäße Organisation sein, dass es weitere Darlegung nicht mehr bedarf. Der Architekt kann die Haftung für Arglist nicht dadurch vermeiden, dass er sich bewusst unwissend hält.

Aber OLG Düsseldorf vom 25.08.2005, 5 U 47/03 <sup>43</sup>

Teilabnahme Leistungsphase 8

Kommt in der Zahlung des Auftraggebers zum Ausdruck, dass er von einer ordnungsgemäßen Erbringung der Leistung ausgeht, liegt in der Zahlung des Honorars die Abnahme der Architektenleistung.

Wird einvernehmlich eine Teilabnahme vollzogen, kommt es nicht darauf an, ob eine Teilabnahme vertraglich vorgesehen war.

In diesem Fall war vertraglich die Leistungsphase 1 — 8 verabredet und die Leistungen mit Abschluss der Phase 8 abgerechnet. Der Architekt hat allerdings danach noch Leistungen der Leistungsphase 9 erbracht. Das OLG hat eine Teilabnahme darin gesehen.

---

<sup>39</sup> BauR 2004, 553

<sup>40</sup> IBR 08, 281

<sup>41</sup> IBR 04, 630, BauR 2004, 1994

<sup>42</sup> BauR 2004, 1199; BauR 2004, 1331; NZBau 2004, 454

<sup>43</sup> BauR 2005, 1820

3. BGH vom 11.05.2006 VII ZR 300/04<sup>44</sup>

Es besteht die vertragliche Regelung: "Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der letzten nach diesen Vertrags zu erbringenden Leistung, spätestens mit der Abnahme der Leistungsphase 8 Objektüberwachung zu erbringenden Leistung (Teilabnahme). Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung." Diese Regelung enthält keine Vereinbarung über eine Teilabnahme.

4. OLG München vom 20.12.2005, 28 U 3521/05<sup>45</sup>

Die 5jährige Verjährungsfrist beginnt nur dann zu laufen, wenn die Leistungen des Architekten/Ingenieurs vom Auftraggeber abgenommen worden sind oder der Auftraggeber die Abnahme endgültig verweigert hat. Anderenfalls gilt die gesetzliche Regelverjährung. (Eine rechtsgeschäftliche Abnahme der Planungsleistungen kann nicht in der bloßen Entgegennahme von Plänen gesehen werden)

5. BGH vom 20.10.2005, VII ZR 155/04<sup>46</sup>

Wenn nach den Vorstellungen der Parteien eines die Leistungsphase 9 des § 15 Abs. 2 HOAI umfassenden Architektenvertrages für das Ende der Objektbetreuung 5jährige Gewährleistungsfristen mit den Unternehmern maßgebend sind, tatsächlich jedoch mit diesen 2jährige Gewährleistungsfristen vereinbart wurden, liegt eine konkludente Abnahme des Architektenwerkes nicht darin, dass der Besteller innerhalb der 2 Jahresfrist das Architektenwerk unbeanstandet lässt.

6. OLG Jena Urteil vom 19.07.2007, 1 U 669/05<sup>47</sup>

Legt der Architekt nach Erbringung der Leistungsphase 8 eine (Teil-) Schlussrechnung auf welche seitens des Bauherrn eine Zahlung erfolgt, so wird dadurch zwar die Verjährung des Honoraranspruches bis einschließlich Leistungsphase 8 in Gang gesetzt, der Beginn der Verjährung für Gewährleistungsansprüche des Bauherrn setzt jedoch darüber hinaus eine ausdrückliche Teilabnahmevereinbarung voraus. Das stellen einer Abrechnung stellt deshalb keine Teilabnahme dar.

## **5. Haftung aus Gefälligkeit erbrachter Architektenleistung**

Auch wer aus bloßer Gefälligkeit bauplanende oder bauüberwachende Architektentätigkeiten ausübt, haftet nach denselben Maßstäben wie ein Architekt aus einem Architektenvertrag. Für die Haftung aus einer faktischen Übernahme von Architektenaufgaben gelten dieselben Maßstäbe wie für die Vertragshaftung. Es gilt folglich auch für die Verjährung.<sup>48</sup>

## **6. Sekundärhaftung des Architekten und Haftung aus Delikt**

### **6.1. Haftung aus Delikt**

BGH vom 27.01.2005, VII ZR 158/03<sup>49</sup>

Entsteht infolge einer vertraglichen Leistung eines Bauunternehmers oder Architekten ein Schaden am Bauwerk, besteht kein Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB, wenn dieser Schaden sich mit dem Mangelunwert der vertraglichen Leistung deckt.

---

<sup>44</sup> IBR 06, 415

<sup>45</sup> IBR 07, 34

<sup>46</sup> BauR 2006, 396; MDR 2006, 441; NZBau 2006, 122; ZfBR 2006, 148

<sup>47</sup> IBR 2008, 225

<sup>48</sup> BauR 2006, 156; NZBau 2006, 183

<sup>49</sup> BauR 05, 705

## 6.2. Sekundärhaftung

Der Architekt kann sich auf die Einrede der Verjährung nicht berufen.

Das entgegenstehende Interesse des Architekten, sich eigener Haftung möglichst zu entziehen, vermag das Unterlassen zutreffender Unterrichtung des Bauherrn nicht zu rechtfertigen. Die dem Architekten vom Bauherrn eingeräumte Vertrauensstellung gebietet es vielmehr, diesem im Verlaufe der Mängelursachenprüfung auch Mängel des eigenen Architektenwerks zu offenbaren, so dass der Bauherr seine Auftraggeberrechte auch gegen den Architekten rechtzeitig vor Eintritt der Verjährung wahrnehmen kann.

Die zur Sekundärhaftung des Architekten entwickelten Grundsätze sind auf den zur Erstellung der Statik und Bewährungskontrolle verpflichteten Tragwerksplaner nicht anwendbar, wenn dieser keine besonderen Betreuungs- und Aufklärungspflichten übernommen hat.

BGH vom 27.09.2001, VII ZR 320/00<sup>50</sup>

Der Statiker fertigte die statische Berechnung des Bauvorhabens und führte die Bewehrungskontrolle durch. Vor Ablauf der Verjährung hat er an einem Ortstermin teilgenommen, den der Architekt zur Klärung der Mängel angeordnet hat.

Anknüpfungspunkte für die so genannte Sekundärhaftung des Architekten ist der übernommene Aufgabenkreis. Der BGH hat demgemäß stets darauf abgestellt, dass eine Pflicht zur Aufklärung über eigene Fehler sich aus den übernommenen Betreuungsaufgaben ergeben muss. Derartige Betreuungspflichten folgen für den umfassend beauftragten Architekten daraus, dass er die Objektüberwachung und die Objektbetreuung übernommen hat.

Anders das OLG Bamberg vom 19.07.2005, 5 U 236/04<sup>51</sup>

Der Tragwerksplaner, dem neben der Planung auch die Bewehrungsabnahme übertragen ist, ist Sachwalter des Bauherrn. Bei aufgetretenen Mängeln hat er daher den Auftraggeber gegebenenfalls darauf hinzuweisen, dass ein gegen ihn gerichteter Schadensersatzanspruch bestehen kann. (Dies ist eine äußerst kritisch zu sehende Entscheidung, es besteht nämlich kein eindeutiger Fall der Sekundärhaftung.)

Aber: OLG München vom 12.12.2007, 27U 17/07<sup>52</sup>

Verjährungshemmung durch Teilnahme des Tragwerksplaners am Ortstermin

Der Tragwerksplaner nimmt an der Ortsbesichtigung teil und erklärt die dort vorhandenen Risse als aus seiner Sicht unbedenklich.

Die Gewährleistungsfrist gegen einen Tragwerksplaner ist auch dann gehemmt, wenn dieser sich zur Prüfung des Gewerks eines Rohbauunternehmers auf die Baustelle begibt er damit rechnen muss, dass der Besteller von ihm auch die Prüfung des eigenen Werkes erwartet. (Kein Fall der Sekundärhaftung)

## 7. Vollmacht des Architekten

Es besteht keine originäre Vollmacht aufgrund der Berufsstellung des Architekten. Die Vollmachtstellung muss sich stets aus dem Vertrag selbst ergeben. Der Architekt ist nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung des Bauherrn berechtigt.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> BauR 02, 108

<sup>51</sup> IBR 06, 508

<sup>52</sup> IBR 2008, 528 & 585

<sup>53</sup> grundlegend: BGH NJW 1960, 859

Beispiele:

- Anweisung für Stundenlohnarbeiten
- Anweisung für die Bauausführung
- Abnahme (technische oder rechtsgeschäftliche Abnahme)
- Vergabe von Zusatzaufträgen (im Grundsatz; Fälle: s.u.)

### 7.1. Einzelfälle:

Planungsanordnungen im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen darf der Architekt erteilen, solange sie keine Zusatzkosten auslösen.

#### Fall nach BGH BauR 75 S. 358

Der Bauherr beauftragt den AN mit der umfassenden Herstellung von Be- und Entwässerungsanlagen. Es wird ein Pauschalpreis von 120.000 € vereinbart. An einer Stelle des umfangreichen Vertragswerkes sind die AGB des Architekten zum Vertragsbestandteil gemacht worden. Diese enthalten die Klausel: „Die Vertretung des Bauherrn gegenüber dem AG obliegt der Bauleitung (Architekt).“ Während der Bauausführung segnet ein Angestellter des Architekturbüros diverse Nachtagsangebote des AN mündlich ab.

Dementsprechend wird eine Rechnung i.H.v. 235.000 € gestellt und von dem Architekten anerkannt.

Wie viel muss der Bauherr bezahlen?

Der Architekt hatte für Zusatzaufträge in einem so großen Umfang keine Vollmacht. Die AGB-Klausel kann nicht dahin verstanden werden, dass eine Vollmacht dieses Ausmaßes erteilt ist. Die Vertretungsmacht der Bauleitung betrifft grundsätzlich nur Maßnahmen, die sich „**jedenfalls im Wesentlichen**“ (BGH, BauR 75, S. 358 (359) in den Grenzen des Pauschalpreisvertrages halten. Ohne Zustimmung des Bauherrn kann dieser daher nicht in derartigem Umfang über den Pauschalpreis hinaus verpflichtet werden.

Folge: erhöhte Vergütung nur möglich gemäß § 2 Nr. 8 Abs. 2 VOB/B

#### Fall nach OLG Düsseldorf OLGR 1997 S. 61

Auf zwei Grundstücken wird eine Eigentumswohnanlage errichtet. Die Bauaufsichtsbehörde verlangt die Erhöhung der Balkongeländer. Andernfalls verweigert sie die Freigabe einzelnen der Wohnungen. Der bauleitende Architekt beauftragt im Namen des Bauherrn die Erhöhung. Der AN stellt sodann eine Rechnung i.H.v. 4.000 €.

Muss der Bauherr diese Rechnung bezahlen?

Mit Blick auf die Gesamtsumme des Baus der Eigentumswohnanlage ist der Auftragswert der streitigen Leistung vergleichsweise gering. Im Übrigen war der Auftrag zum Verkauf von mangelfreien Wohnungen erforderlich. Das OLG hat daher eine stillschweigende Vollmacht anerkannt.

Der Merksatz: **Die originäre Vollmacht des Architekten endet dort, wo das Portemonnaie des Bauherrn beginnt**, stellt demnach eine Faustregel dar, die eine Grauzone beinhaltet. So ließe wohl auch die zuvor zitierte BGH-Entscheidung eine Vertretungsmacht bezüglich einer geringfügigen Mehrbelastung zu.

### 7.2. Anscheins und Duldungsvollmacht

Die Grundsätze zur Anscheins und Duldungsvollmacht gelten auch im Architektenrecht. Eine Unterscheidung der Rechtsinstitute betrifft die Kenntnis bzw. fahrlässige Nichtkenntnis des Bauherrn bezüglich des Verhaltens des Architekten, der gegenüber den Auftragnehmern wie ein bevollmächtigter Vertreter auftritt.

Der Auftragnehmer muss nach Treu und Glauben annehmen dürfen, der wiederholt als Vertreter auftretende Architekt sei bevollmächtigt. Dieser Rechtschein kann in der Regel nicht durch ein einmaliges Vorgehen begründet werden.

Strittig ist diesbezüglich vor allem die Frage, ob die Vollmacht, die den Architekten dazu berechtigt, den Hauptauftrag zu vergeben, ebenso die Vergabe weiterer Aufträge bzw. Nachträge umfasst, oder zumindest einen Rechtschein hierzu setzt.

Der Grundsatz, dass der bauleitende Architekt nicht zur Zusatzvergabe von Bauleistungen berechtigt ist, kann nicht ohne weiteres durch Rechtschein beseitigt werden (vgl. OLG Düsseldorf BauR 2000, S. 891). Die Mitwirkung an der Vergabe bzw. Bevollmächtigung hierzu reicht vor Allem, bei Zusatzaufträgen in nicht unerheblichem Umfang nicht aus. Ebenso wenig wird ein derartiger Rechtschein dadurch gesetzt, dass ein **„in bautechnischen Fragen nicht bewanderter Bauherr den Werkunternehmer wegen erforderlicher technischer Anordnungen an den Bauleiter“** verweist.

Im Gegensatz dazu soll sich jedoch eine Anscheinsvollmacht des Architekten zur Erteilung von Nachtragsaufträgen daraus ergeben, dass der Architekt den Hauptauftrag in Vollmacht des Bauherrn selbstständig ausgehandelt hat. (KG, BauR 2008, S. 97) Dabei hatte der Architekt jedoch sämtliche Vertragsverhandlungen in Vollmacht des Bauherrn selbstständig durchgeführt. Der Bauherr wirkte dabei für den AN insgesamt unbeteiligt. Als weiterer Gesichtspunkt zur Schaffung des Rechtscheins kam das Zahlungsverhalten des Bauherrn hinzu, da dieser einige Abschlagszahlungen für Nachträge beglichen hat.

Diese Rechtsprechung wird zu Recht kritisiert (Richter, in IBR 2007, S. 599). Die Grundsätze zur originären Vollmacht (vgl. oben) dürfen nicht durch Erwägungen des Rechtscheins umgangen werden, denn sie müssen auch gegenüber den bauausführenden Unternehmern als bekannt gelten. In strenger Handhabung der Dogmatik zu der Anscheins- und Duldungsvollmacht, bestehen deren Wirkungen folglich nur, wo der Rechtschein unzweifelhaft gesetzt wurde und der Geschäftsgegner tatsächlich auf die Bevollmächtigung vertrauen durfte.

## 8. Verjährung der Mängelansprüche

Die gesetzliche Regelung des § 634a Abs. 1 BGB bestimmt die Verjährungszeit auf 5 Jahre. § 634a Abs. 2 BGB sieht Regelverjährung vor, für den Fall des arglistigem Verschweigens von Mängeln.

## 9. Das Urheberrecht des Architekten

Urheberrecht genießen nur Bauentwürfe eines Architekten, die der Baukunst zugerechnet werden können.

BGHZ vom 29. März 1957 I ZR 236/55<sup>54</sup>

Der BGH definiert Kunst in einer Grundsatzentscheidung wie folgt:

„Eine eigenpersönliche geistige Schöpfung, die mit Darstellungsmitteln der Kunst durch formgebende Tätigkeit hervorgebracht und vorzugsweise für die ästhetische Anregung des Gefühls durch Anschauung bestimmt ist, dabei ist es gleichgültig, ob das Werk neben seinen ästhetischen Zweck noch einem praktischen Gebrauchszweck dient. Der ästhetische Gehalt des Werkes muss jedoch einen solchen Grad erreichen, dass nach Auffassung der für Kunst empfänglichen und mit Kunstanschauungen einigermaßen vertrauten Kreise von einer künstlerischen Leistung gesprochen werden kann.“

---

<sup>54</sup> NJW 1957, 1108, 1109

Vom Urheberschutz erfasst ist das Bauvorhaben, welches nach den Entwürfen des Architekten realisiert wird. Die Gestaltung dieses Bauvorhabens muss jedoch nach obiger Definition der Baukunst zugerechnet werden können.

Die Planzeichnungen eines Architekten können selbständig ebenfalls Urheberrecht genießen, wenn sie eigenpersönlichen Ausdruck haben. Dies ist z.B. bei handgefertigten Bauentwürfen und Strichskizzen möglich. Urheberrechtsschutz genießt damit die Zeichnung. Im Kern geht es allerdings um die Frage, ob die im Entwurf sich manifestierende Gestaltung des Objektes, so wie sie nach dem Entwurf ausgeführt werden soll, Gegenstand der Baukunst ist und damit Urheberrechtsschutz genießt.

UrhG § 39 Abs. 2

„Änderungen des Werkes und seines Titels, zu denen der Urheber seine Einwilligung nach Treu und Glauben nicht versagen kann, sind zulässig.“

Änderungen und Erweiterungen eines urheberrechtlich geschützten Zweckbaus, die der Eigentümer ohne Benutzung der früheren Pläne vornimmt, sind urheberrechtlich zulässig, wenn sie keine Entstellung des Bauwerks enthalten und wenn sie dem Urheber nach Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen zuzumuten sind.<sup>55</sup>

Entstellung am Lehrter Bahnhof in Berlin

LG Berlin, Urteil vom 28.11.2006, 16 O 240/05 (nichts rechtskräftig)<sup>56</sup>

Der Hauptbahnhof Berlin genießt als Werk der Baukunst Urheberrechtsschutz.

Eine Abweichung vom Entwurf des Urheberarchitekten stellt eine relevante Beeinträchtigung dar, wenn der Bauherr den Entwurf zuvor genehmigt hat.

Das Interesse des Architekten an der Umsetzung seiner Planung überwiegt hier gegenüber dem wirtschaftlichen Interesse des Bauherrn.

## 10. Der Projektsteuerer

§ 31 HOAI 1996 befasste sich mit dem Leistungsbild eines Projektsteuerers, welches in der neuen HOAI 2009 nicht mehr enthalten ist. Informationshalber wird das Leistungsbild daher anhand der alten Regelung dargestellt.

In der Praxis hat sich ein eigener Berufsstand herausgebildet. Insbesondere bei großen Bauvorhaben kann es notwendig und sinnvoll sein, dass der Bauherr sich eines Projektsteuerers bedient, der Steuerungs- und Prüfungsfunktionen für den Bauherrn übernimmt. § 31 HOAI a.F. beschreibt beispielhaft einen Leistungskatalog, entsprechend der Leistungen wie folgt:

„(1) Leistungen der Projektsteuerung werden von Auftragnehmern erbracht, wenn sie Funktionen des Auftraggebers bei der Steuerung von Projekten mit mehreren Fachbereichen übernehmen. Hierzu gehören insbesondere:

1. Klärung der Aufgabenstellung, Erstellung und Koordinierung des Programms für das Gesamtobjekt,
2. Klärung der Voraussetzungen für den Einsatz von Planern und anderen an der Planung fachlich Beteiligten (Projektbeteiligte),

---

<sup>55</sup> OLG Hamm, OLGR 1995, 58

<sup>56</sup> (GRUR 2007, 964, NZBau 2007, 324)

3. Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen, bezogen auf Projekt und Projektbeteiligte,
4. Koordinierung und Kontrolle der Projektbeteiligten, mit Ausnahme der ausführenden Firmen,
5. Vorbereitung und Betreuung der Beteiligung von Planungsbetroffenen,
6. Fortschreibung der Planungsziele und Klärung von Zielkonflikten,
7. laufende Information des Auftraggebers über die Projektabwicklung und rechtzeitiges Herbeiführen von Entscheidungen des Auftraggebers,
8. Koordinierung und Kontrolle der Bearbeitung von Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren.

Eine Honorarregelung zum Thema Projektsteuerung hat die HOAI 2009 nicht mehr erfahren. Schon zum alten Recht war kein verbindliches Honorar geregelt, sondern die Honorierung freigegeben. Dies erklärt, dass im Zuge der Novellierung zur schmaleren HOAI eine Regelung zur Projektsteuerung nun vollständig aufgegeben wurde.