

# „Die Haftung des Meisters“

# Werkvertragsrecht nach BGB

## A. Das Werkvertragsrecht gem. §§ 631 ff. BGB

Architektenvertrag ist ein Werkvertrag, der einen Erfolg schuldet.

Der Erfolg besteht darin, ein mangelfreies Werk zum Zeitpunkt der Abnahme zu erstellen (BGH VII ZR 210/13).

Ein Werk ist frei von Sachmängeln, wenn gem. § 633 BGB

# § 633 BGB Sachmangel

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es **die vereinbarte Beschaffenheit** hat.

Soweit die **Beschaffenheit nicht vereinbart** ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

wenn es sich für die nach dem **Vertrag vorausgesetzte**, sonst

für die **gewöhnliche Verwendung** eignet und eine **Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.**

# Geschuldete Beschaffenheiten

**BGH, VII ZR 230/11, 21.03.13**

Es ist das **Wesen des Architektenvertrags**, dass nicht alle Planungsvorgaben bereits beim Abschluss des Vertrages feststehen, **sondern erst im Laufe des Planungsprozesses entwickelt und zum Vertragsinhalt werden.**

Zu solchen, im Laufe des Planungsprozesses zu entwickelnden Planungsdetails gehören auch die Kostenvorstellungen des Auftraggebers hinsichtlich der Errichtung des Bauwerks, wenn sie nicht bereits bei Abschluss des Vertrags zum Ausdruck gebracht worden sind. Diese Kostenvorstellungen sind auch dann beachtlich, wenn sie nicht eine genaue Bausummenobergrenze enthalten, sondern nur Angaben zur ungefähren Bausumme.

# Quintessenz aus dem Urteil des BGH vom 13.03.2013

**Im Planungsprozess abzustimmende Planungsdetails/  
Zielvorstellungen, sind**

➤ **Beschaffenheitsvereinbarungen**

und somit vom Planer zu erfüllen. Sind diese nicht eingehalten, dann liegt ein Mangel vor.

Beweislast:

Architekt muss belegen, dass er diese abgefragt hat.

Bauherr muss beweisen, dass er diese Vorstellungen geäußert hat,

Architekt muss belegen, dass er diesen widersprochen hat.

# Hieraus resultierende Probleme

1. Architekt stimmt sich nicht oder nicht rechtzeitig mit dem BH über die zu erreichenden Zielvorstellungen ab
2. Der Bauherr ändert eine abgestimmte Zielvorstellung nachträglich ab
3. Der Bauherr entscheidet nicht
4. Der Architekt weiß nicht, ob er zum Zeitpunkt der Abnahme ein mangelfreies Werk erstellen kann

# Architekt stimmt sich nicht oder nicht rechtzeitig mit dem BH über die Leistungsziele ab

- Es liegt ein Mangel in der Planung Bauüberwachung vor  
Folgen:
- § 635 BGB Nacherfüllung,
- § 638 Minderung,
- § 636 Schadensersatz

# Der Bauherr ändert ein abgestimmtes Leistungsziel ab?

- Darf der das?
- Änderungsleistungen anordnen?
- Auswirkungen auf Haftung, Werkerfolg, Leistungspflichten
- Honorar

Fazit:

Wohl ja, wenn Leistung notwendig, dem Planer zumutbar und dem Bauherr eine andere Beauftragung nicht zumutbar ist.

Unterscheidung zwischen zusätzlichen und geänderten Leistungen zu beachten.



# Der Bauherr entscheidet nicht

- muss er das?
- § 642 BGB, Obliegenheiten, Annahmeverzug, Entschädigung
- § 643 BGB, Vertragsbeendigung (wenn nicht abbedungen)

# Architekt weiß nicht, ob er ein mangelfreies Werk erstellen kann

- Planung und Bauüberwachung und Mängelüberwachung dauern lange Zeit,
- Wichtig: Werk muss zum Zeitpunkt der Abnahme mangelfrei sein
- Kann das nicht gewährleistet werden, muss Architekt aufklären, um so den Werkerfolg zu modifizieren vgl. BGH Urteil vom 08.11.2007 – VII ZR 183/05
- Dies aber nur, wenn er die Mängel erkennen kann, sonst Baugrundrisiko gem. § 645 BGB

# Sonderfall Bauüberwachung

- Geschuldet, mangelfreies Werk zum Zeitpunkt der Abnahme
- Dafür notwendige Leistungen des Architekten müssen erbracht werden, d.h. soviel Überwachung, dass das Bauwerk mangelfrei entsteht, und ihm das zumutbar ist.

## FAZIT:

Liegt ein Mangel im Bauwerk vor, dann liegt in der Regel auch ein Mangel in der Bauüberwachungsleistung vor, es sei denn:

- Handwerkliche Selbstverständlichkeit
- Aus sonstigen Gründen nicht vom Architekten zu überwachende Tätigkeit ist gegeben.

# Sonderfall: Bauüberwachung

## Rechtsfolge:

- Nacherfüllung? In der Regel nicht möglich, weil Mangel im Bauwerk verkörpert
- Schadensersatz, in der Regel die Kosten der Mängelbeseitigung
- Thema: Obliegenheiten des Bauherrn? Mitverschulden § 254 BGB?

## Beweislast:

Grundsätzlich Bauherr für Pflichtverletzung des Architekten, es sei denn Beweis des ersten Anscheines für Pflichtverletzung greift.

# BGH, Urteil vom 17.06.2014 - VI ZR 281/13

Neu:

Ein Mitverschulden des Verletzten im Sinne von § [254](#) Abs. 1 BGB ist bereits dann anzunehmen, **wenn dieser diejenige Sorgfalt außer Acht lässt, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Vermeidung eigenen Schadens anzuwenden pflegt** [1979, 369](#), 370 und vom 10. April 1979 - [VI ZR 83/78](#), [VersR 1979, 532](#)). Danach würde es für eine Mithaftung der Klägerin ausreichen, wenn für Radfahrer das Tragen von Schutzhelmen zur Unfallzeit im Jahr 2011 nach allgemeinem Verkehrsbewusstsein zum eigenen Schutz erforderlich war.

Dies gilt für alle Bereiche, auch das Baurecht, da § 254 BGB eine Vorschrift des allgemeinen Schuldrechts ist.

Übertragen auf das Baurecht;

- Könnte hieraus der Schluss gezogen werden, dass ein vernünftiger Bauherr im Verhältnis zum Unternehmer
  - seinen Architekten überwacht hätte
  - seinen Bauleiter überwacht hätte
  - seinen Fachplaner überwacht hätte
  - einen Unternehmer gekündigt hätte
  - einen Unternehmer Fristen gesetzt hätte. etc.

# Haftung für Organisationsverschulden

## **BGH, Urteil vom 22.07.2010 - [VII ZR 77/08](#)**

Die verjährungsrechtliche Gleichsetzung der Verletzung einer Organisationsobliegenheit durch einen arbeitsteilig tätigen Architekten mit arglistigem Verhalten ist nur dann gerechtfertigt, wenn den Architekten der Vorwurf trifft, er habe mit seiner Organisation die Arglisthaftung vermeiden wollen. **Dieser Vorwurf kann sich daraus ergeben, dass er, ohne selbst tätig zu werden, ganz darauf verzichtet, Gehilfen zur Erfüllung seiner Offenbarungspflicht einzuschalten. Er ist auch gerechtfertigt, wenn der Architekt hierfür Personal einsetzt, von dem er weiß, dass es jener Pflicht nicht nachkommen wird oder nicht nachkommen kann, sei es, weil er nicht ausreichend kompetente Gehilfen ausgesucht oder weil er ihnen keine ausreichende Möglichkeit gegeben hat, Mängel wahrzunehmen und pflichtgemäß zu offenbaren. Gleiches gilt, wenn er zwar ein entsprechendes Wissen nicht hat, er aber die Augen vor dieser Erkenntnis verschließt.**

Der allein durch einen Baumangel verursachte Anschein einer Bauüberwachungspflichtverletzung **kann nur ausnahmsweise** den weitergehenden Anschein erwecken, der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt habe seine mit der Bauleitung **befassten Mitarbeiter unsorgfältig ausgesucht oder eingesetzt**. Ein solcher Anschein entsteht selbst **bei schwerwiegenden Baumängeln** jedenfalls dann nicht, wenn der sich hieraus ergebende Bauüberwachungsfehler seiner Art nach auch einem sorgfältig ausgewählten und eingesetzten Bauleiter unterlaufen kann.

# Die Sekundärhaftung des Architekten

## **BGH, Urteil vom 23.07.2009 - VII ZR 134/08**

Lediglich der umfassend - also regelmäßig mit der Objektüberwachung und Objektbetreuung - beauftragte Architekt ist Sachwalter des Bauherrn, der ihm bei der Durchsetzung der Ansprüche gegen die anderen Bau- und Planungsbeteiligten behilflich sein und gegebenenfalls **über eigene Fehler aufklären** muss. Verletzt er diese Pflicht, kann er sich **nicht** auf die Verjährung des gegen ihn gerichteten Schadensersatzanspruchs berufen (sog. Sekundärhaftung).

Die zur Sekundärhaftung des Architekten entwickelten Grundsätze sind nicht auf einen Architekten anwendbar, der lediglich mit den Aufgaben der Grundlagenermittlung bis zur Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphasen 1 - 6 des § 15 Abs. 2 HOAI) beauftragt worden ist.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!