

## Verjährung bei Übernahme der Leistungsphase 9 HOAI

Treten bei einem Bauvorhaben Mängel in Erscheinung, lassen die Schadenersatzforderungen des Bauherrn in der Regel nicht lange auf sich warten. Hier sehen sich dann regelmäßig alle Beteiligten mit den Ansprüchen konfrontiert. Neben den Baufirmen ist hiervon insbesondere der beauftragte Architekt betroffen.

Wenn das Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Ansprüche schon längere Zeit abgeschlossen ist, stellt sich die Frage nach der Verjährung möglicher Schadenersatzansprüche gegen den Architekten oder Bauingenieur. Da der Architektenvertrag als Werkvertrag im Sinne des § 631 BGB einzustufen ist, bemisst sich die Verjährung der Ansprüche – wenn nichts anderes vereinbart wurde – nach § 634a BGB. Danach verjähren die Schadenersatzansprüche grundsätzlich in fünf Jahren, soweit es sich um Planungs- oder Überwachungsleistungen für ein Bauwerk handelt (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Die fünfjährige Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme der Architektenleistung durch den Bauherrn (z. B. Abnahme der Planungsleistung, vgl. § 634a Abs. 2 BGB).

Eine Abnahme der Architektenleistung durch den Bauherrn ist insbesondere darin zu sehen, dass der Bauherr die Schlussrechnung des Architekten vorbehaltlos entgegennimmt und bezahlt. Denn mit der Zahlung hat der Bauherr zum Ausdruck gebracht, dass er die erbrachte Leistung als vertragsgemäß anerkennt. Wurde also zum Beispiel eine Schlussrechnung des Architekten nach Vollendung der Leistungsphase 8 (Abnahme der Bauleistungen) am 01.05.2010 vorbehaltlos bezahlt, verjähren mögliche Schadenersatzansprüche fünf Jahre später; also zum 01.05.2015.

## Problematisch sind die Fälle, in denen der Architekt außerdem die Leistungs- phase 9 schuldet:

Denn nach Beendigung der Leistungsphase 8 wird die Architektenleistung in der Regel noch nicht abgenommen. Der Architekt muss noch die Beseitigung möglicher Mängel innerhalb der Gewährleistungsfristen gegenüber den Baufirmen überwachen und vor Ablauf dieser Fristen eine abschließende Objektbegehung vornehmen. Wenn zum Beispiel die Gewährleistungsfrist gegenüber der Baufirma fünf Jahre beträgt (welche mit der Abnahme der Bauleistung beginnt), wird der Architekt die abschließende Objektbegehung erst fünf Jahre nach Beendigung der Leistungsphase 8 vornehmen können. Somit ist die Architektenleistung erst 5 Jahre nach der Leistungsphase 8 beendet; jetzt erst wird der Architekt seine Schlussrechnung stellen und der Bauherr diese gegebenenfalls zahlen. Somit beginnt die Verjährung erst fünf Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens und endet erst weitere fünf Jahre später. Auf diese Weise kann der Architekt durch Vereinbarung der Leistungsphase 9 noch bis zu zehn Jahre nach Beendigung des Bauvorhabens auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden.

## Dieser Situation kann der Architekt folgendermaßen vorbeugen:

- Vereinbarung einer Teilabnahme nach Abschluss der Leistungsphase 8
- getrennte Verträge über Leistungsphasen 1–8 und Leistungsphase 9

Die Teilabnahme der Architektenleistung nach Abschluss der Leistungsphase 8 muss ausdrücklich (schriftlich) mit dem Bauherrn vereinbart werden. Dies kann nach Ansicht des Bundesgerichtshofs auch formularmäßig erfolgen. Allerdings ist darauf zu achten, dass die formularmäßige Vereinbarung der Teilabnahme so erfolgt, dass sie klar erkennbar ist und nicht gegen das Transparenzgebot von allgemeinen Geschäftsbedingungen verstößt.

# Informationen anfordern per Fax: 0511 645 1150820 oder per E-Mail: verbaende@hdi.de

## Persönliche Angaben/Firmenstempel

Titel \_\_\_\_\_

Büro/Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße/Nr. \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

**Wir beraten Sie unverbindlich und kostenfrei.  
Ich wünsche weitere Informationen zu folgenden Themen:**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Berufshaftpflicht-Versicherung<br>inkl. Honorarschutz | <input type="checkbox"/> Riester-Rente           |
| <input type="checkbox"/> Berufsunfähigkeits-Versicherung                       | <input type="checkbox"/> Private Absicherung     |
| <input type="checkbox"/> Betriebliche Altersversorgung (bAV)                   | <input type="checkbox"/> Kraftfahrt-Versicherung |
| <input type="checkbox"/> Basisrente (Rürup)                                    |  |

## Mitgliedschaft bei Kammern/Verbänden

- Ingenieurkammer  VDI  BDB  VDSI  VWI  BVS

Ihre Daten werden nur für Zwecke der Angebotserstellung verwendet.

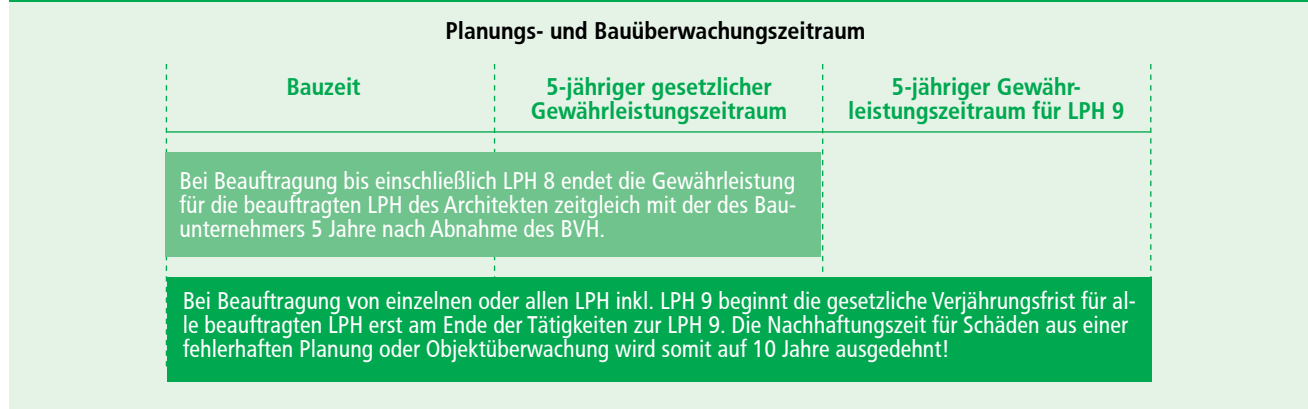


Mit dieser Begründung hatte der Bundesgerichtshof eine wirksame Vereinbarung der Teilabnahme in der Klausel 6.2 der Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Einheitsarchitektenvertrag für Gebäude (AVA) abgelehnt (BGH, Urteil vom 11.05.2006 – VII ZR 300/04). Die Möglichkeit einer Teilabnahme sollte nicht nur im Vertrag genannt werden, sondern muss selbstverständlich auch tat-

sächlich erfolgen. Der Architekt oder Bauingenieur sollte seinen Bauherrn schriftlich und nachweisbar zur Teilabnahme auffordern. Sofern eine Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 erfolgt ist, führt dies zum Beginn der Verjährung für sämtliche Gewährleistungsansprüche, die sich auf Mängel der Leistungsphase 8 (oder auch davor) beziehen.

## Die Leistungsphasen 1–9 der HOAI: Auswirkung der LPH 9

### Gewährleistungsfristen bei Vereinbarung der Leistungsphase 9



Zu diesem Ergebnis kann der Architekt letztlich auch gelangen, indem er einen Vertrag über die Leistungsphasen 1–8 abschließt und einen weiteren Vertrag über die Leistungsphase 9 und nach Abschluss der jeweiligen Verträge dem Bauherrn getrennte Rechnungen ausstellt. Wird weder eine Teilabnahme vereinbart noch ein separater Vertrag über die Leistungsphase 9 geschlossen, sollte der Architekt genau abwägen, ob die Vereinbarung der Leistungsphase 9 trotz des nur geringfügig erhöhten Honorars bei gleichzeitig längerer Haftung sinnvoll ist. Seit Einführung der HOAI 2013 wird dieses Risiko zudem geringer honoriert (nur noch 2 % statt der ursprünglich vorgesehenen 3 %). Daher stellt sich erst recht die Frage, ob die Leistungsphase 9 wirklich angeboten werden sollte.

Aufgrund der hohen Anforderungen an eine wirksam vereinbarte Teilabnahme und auch generell empfiehlt es sich, schon im Vorfeld des Vertragsschlusses anwaltlichen Rat einzuholen. Sollte der Schadenfall eingetreten sein, ist außerdem der Versicherer einzuschalten.

### Autor



Rechtsanwalt Florian Blohut  
Abteilung Planungshaftpflicht-Schaden  
HDI Versicherung AG