

BGH, Urteil vom 06.12.2012 – VII ZR 133/11: AGB des Auftraggebers, die für Zwischentermine eine Vertragsstrafe von bis zu 5 % der Gesamtauftragssumme vorsehen, sind unwirksam.

Besprechung von OLG Bremen, Urteil vom 06.12.2012 – 3 U 16/11, IBR

Leitsätze

1. Ist dem Architekten bekannt, dass die Parteien des Bauvertrages eine Vertragsstrafenabrede getroffen haben oder hätte ihm dies bekannt sein müssen, gehört es zu seinen Beratungs- und Betreuungspflichten, durch nachdrückliche Hinweise an den Bauherrn sicherzustellen, dass bei einer förmlichen Abnahme der erforderliche Vertragsstrafenvorbehalt nicht versehentlich unterbleibt, es sei denn, der Auftraggeber besitzt selbst genügende Sachkenntnis oder ist sachkundig beraten.
2. Der Lauf der Verjährung für den Schadenersatzanspruch gegen den Architekten wegen unterlassenen Vorbehalts der Vertragsstrafe beginnt, wenn der Bauherr Kenntnis davon hat, dass der Architekt die Geltendmachung des Vertragsstrafenvorbehalts unterlassen hat bzw. ohne grobe Fahrlässigkeit diese Kenntnis hätte erlangen können.

Sachverhalt

Ein Bauherr beauftragt einen Architekten mit der Planung und Überwachung eines Bauvorhabens (u. a. mit den LPH 8 und 9 der HOAI). Der zugehörige Bauvertrag mit dem Bauunternehmen ist dem Architekten bekannt; er sieht u. a. die Geltung der VOB/B sowie eine unter Vertragsstrafe gestellte Fertigstellungsfrist vor. Obwohl der Bauunternehmer diese Fertigstellungsfrist (aus von ihm zu vertretenden Gründen) nicht einhält, wird im Rahmen der Abnahme weder vom Bauherrn noch vom ebenfalls anwesenden Architekten ein Vorbehalt hinsichtlich der Vertragsstrafe erklärt. Nachdem der Bauherr die Vertragsstrafe erfolglos gegenüber dem Bauunternehmer geltend gemacht hat, verlangt er vom Architekten Schadenersatz in entsprechender Höhe.

Entscheidung

Das OLG Bremen gibt dem Bauherrn grundsätzlich recht! Im vorliegenden Fall waren die Ansprüche des Bauherrn jedoch verjährt, sodass die Klage des Bauherrn im Ergebnis abgewiesen wurde.

Nach Ansicht des OLG Bremen ist der Architekt im Rahmen eines üblichen Architektenvertrages (insbesondere bei beauftragten LPH 8 und 9) zwar nicht berechtigt oder verpflichtet, selbst einen Vertragsstrafenvorbehalt zu erklären; hierfür bedürfe es vielmehr einer besonderen Vollmacht des Auftraggebers, weil derartige Handlungen in erster Linie den Vermögensinteressen des Auftraggebers dienen und deswegen mit der Bauleistung und somit auch mit der originären Tätigkeit des Architekten unmittelbar nichts zu tun haben. Gleichwohl sei der Architekt seinem Auftraggeber grundsätzlich zum Schadenersatz verpflichtet, weil er gegen eine ihm obliegende Beratungspflicht verstoßen habe. Der Architekt wusste nämlich, dass die Parteien des Bauvertrages eine Vertragsstrafe vereinbart haben, und hätte seinen Auftraggeber deswegen über die zur Wahrung seiner Ansprüche notwendigen Handlungen (hier: Vorbehalt im Rahmen der Abnahme) aufklären müssen. Diese Beratungspflicht entfällt nach Ansicht des OLG Bremen nur, wenn der Bauherr selbst genügende Sachkenntnis hat oder sachkundig beraten ist.

Ob der Anspruch des Bauherrn im vorliegenden Fall tatsächlich verjährt war, darf jedoch durchaus bezweifelt werden. Nach § 199 BGB beginnt die Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Im vorliegenden Fall ging es um einen Schadenersatzanspruch des Bauherrn, der auf die pflichtwidrig nicht erfolgte Aufklärung durch den Architekten zurückzuführen war. Anders als das OLG Bremen meint, gehört zu den anspruchsbegründenden Umständen daher nicht nur die Kenntnis von dem nicht erklärten Vorbehalt, sondern darüber hinaus auch die Kenntnis von dem pflichtwidrigen Handeln des Architekten – hierfür hätte der Bauherr zumindest wissen müssen, dass der Architekt ihn über die Notwendigkeit des Vertragsstrafenvorbehalts aufklären musste und dies nicht getan hat.

Praxishinweise

Die Entscheidung des OLG Bremen liegt auf einer Linie mit einer älteren Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 26.04.1979 – VII ZR 190/78, BauR 1979, 345). Danach ist der Architekt als geschäftlicher Oberleiter zugleich auch sachkundiger Berater des Bauherrn auf dem Gebiet des Bauwesens und muss zur Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben nicht unerhebliche Kenntnisse des Werkvertragsrechts, des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der VOB/B besitzen. Das eigentlich Interessante an der Entscheidung des OLG Bremen ist, dass sie neuerlichen Bestrebungen, die Beratungs- und Hinweispflichten des Architekten einzugrenzen, eine klare Absage erteilt.

Nach Ansicht des OLG Bremen kann eine solche Einschränkung des bestehenden Pflichtenkreises nur in Betracht kommen, soweit es um konkretes technisches Spezialwissen geht und dieses Spezialwissen aufgrund der zunehmenden Spezialisierung und fortschreitenden technischen Entwicklung nur von Sonderfachleuten erwartet werden kann. Die Vereinbarung von Vertragsstrafen dagegen sei bei Bauverträgen gängige Praxis, mit deren Voraussetzungen und Rechtsfolgen der Architekt vertraut sein muss (vgl. insoweit auch die o. g. Entscheidung des BGH). Im vorliegenden Fall hätte der Architekt daher wissen und den Bauherrn darüber informieren müssen, dass die Geltendmachung einer Vertragsstrafe einen entsprechenden Vorbehalt bei Abnahme voraussetzt; das gilt nach § 341 Abs. 3 BGB für den BGB-Bauvertrag ebenso wie nach § 11 Abs. 4 VOB/B für den VOB/B-Bauvertrag.

Wie das OLG Bremen zutreffend feststellt, ist der Architekt – auch bei übertragenen LPH 8 und 9 – grundsätzlich nicht berechtigt, den erforderlichen Vorbehalt selbst zu erklären. Hierfür bedarf es vielmehr einer besonderen Vollmacht des Bauherrn. Aber Vorsicht: Beauftragt der Bauherr den Architekten mit der Abnahme der Bauleistungen oder erteilt er ihm eine entsprechende Vollmacht, dann berechtigt und verpflichtet diese Vollmacht den Architekten auch zur Erklärung eines Vertragsstrafenvorbehalts. Ein solcher Vorbehalt muss unmissverständlich, eindeutig und zweifelsfrei erklärt werden; ausreichend ist jedoch auch eine formularmäßige Erklärung.

Ist der Architekt mit der Abnahme oder zumindest mit den Leistungen der LPH 8 und 9 beauftragt, sollte er sich daher für alle im Rahmen der Abnahme wesentlichen Aspekte eine Checkliste erstellen bzw. ggf. auch von einem Rechtsanwalt erstellen lassen. Nur auf diese Weise wird sichergestellt, dass – gerade wenn Bauherr und Bauunternehmer bereits im Vorfeld der Abnahme über Mängel oder Nachtragsforderungen streiten – dem Architekten im Eifer des Gefechts nicht doch etwas „durch die Lappen geht“.

Autor:

Rechtsanwalt Stefan Hanke
Leinemann Partner Rechtsanwälte
Hohenzollernring 21–23
50672 Köln