

## **VOLLARCHITEKTURVERTRAG - KEINE PFLICHT ZUR TEILABNAHME NACH LEISTUNGSPHASE 8**

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)

*OLG München, Urteil vom 10.2.2015 — Aktenzeichen: 9 U 2225/14*

### **Sachverhalt**

Den Architekten und den Bauherrn eines zu errichtenden Einfamilienhauses verbindet ein sog. „Vollarchitekturvertrag“. Es treten schon in der Bauphase Ausführungsmängel bei einzelnen Bauleistungen auf. Der Architekt wird von dem Bauherrn schließlich wegen mangelhafter Bauüberwachung in Anspruch genommen, wogegen dieser die Verjährungseinrede erhebt. Konkret verweist der Architekt hierzu auf folgende Vertragsklausel: „Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen, spätestens mit Abnahme der in der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) zu erbringenden Leistung (Teilabnahme). Für Leistungen, die danach noch zu erbringen sind, beginnt die Verjährung mit Abnahme der letzten Leistung.“ Nach seiner Auffassung habe man damit eine Teilabnahme des Bauherrn vereinbart, die konkludent mit Bezahlung der bis einschließlich der Leistungsphase 8 erbrachten Leistungen im Jahr 1999 erfolgt sei. Die im Jahre 2007 geltend gemachten Schadenersatzansprüche seien somit allesamt verjährt.

### **Entscheidung**

Falsch! Das OLG München gab dem Bauherrn (Auftraggeber) Recht. Nach Auffassung des Gerichts wird der Bauherr mit der oben genannten Vertragsklausel gerade nicht zur Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 verpflichtet. Da dieser gesetzlich nicht zu einer solchen Teilabnahme verpflichtet ist, muss eine entsprechende vertragliche Vereinbarung deutlich und unmissverständlich aus dem Vertragstext hervorgehen. Letzteres hat das Gericht hier klar verneint. Denn die Klausel regelt letztlich nur die Verjährung für den Fall, dass eine Teilabnahme erfolgt ist. Auch eine konkludente Teilabnahme durch Bezahlung der einschließlich der Leistungsphase 8 erbrachten Leistungen liegt nach Ansicht des Gerichts hier

nicht vor. Denn unstreitig hatte der Architekt die Leistungen der Leistungsphase 9 noch nicht erbracht, so dass die Zahlung nicht im Bewusstsein erfolgte, damit eine abschließende Billigung der Leistung zu erklären. Ohne Abnahme hatte die 5-jährige Verjährungsfrist im Jahre 1999 damit noch gar nicht begonnen zu laufen. Der Architekt hatte mit seiner Argumentation keinen Erfolg.

### **Für die Praxis**

Die Auslegung des geschlossenen Architektenvertrags durch das OLG ist sicher streng, doch im Ergebnis gut vertretbar. Jedem planenden und bauleitenden Architekten/Ingenieur ist daher zu raten, die Objektbetreuung (Leistungsphase 9) in einen separaten Vertrag auszulagern. Denn dann gilt: Eigener Vertrag, eigene Abnahme. Wenn man einen Vertrag über die Leistungsphasen 1-9 schließt, dann soll man nicht nur eine solche gestaffelte Verjährung vereinbaren, sondern auch bei der Regelung der Abnahme vorsehen, dass der Auftraggeber zur Teilabnahme nach der Leistungsphase 8 verpflichtet ist. Ansonsten hat man bildlich gesprochen nur das Schlüsselloch vereinbart, aber nicht den Schlüssel dazu. Die praktisch auftretende „Gewährleistungsverlängerung“ bei Übernahme der Leistungsphase 9 (Objektüberwachung) wird uns noch eine Weile beschäftigen. Auch die aktuelle HOAI löst das Problem nicht. Das Überwachen der Mängelbeseitigung in der Verjährungsfrist wurde zwar in die „Besonderen Leistungen“ verschoben (Anlage 9 zur HOAI für die Objektplanung, Anlage 15 für die TGA-Planung), aber die Grundleistungen ziehen sich weiterhin bis zur Verjährungsfrist der ausführenden Unternehmen, nämlich durch die Grundleistungen „Fachliche Bewertung auftretender Mängel“ und „Objektbegehung vor Ablauf der Gewährleistungsfristen“.