



### Haftung des Zweitarchitekten

Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart hat mit seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 19 U 100/09 über Schadenersatzansprüche gegenüber einem Zweitarchitekten bei Übernahme der sogenannten „Vollarchitektur“ dessen Haftungsverantwortung bestätigt. Beendet ein Bauherr während der Bauphase das Vertragsverhältnis mit dem Erstarchitekten, so haftet der nachfolgend beauftragte Zweitarchitekt in vollem Umfang für Mängel und Schadenersatzansprüche. Dies schließt Planungs- und Baumängel des Erstarchitekten ausdrücklich mit ein, sofern der Zweitarchitekt die sogenannte „Vollarchitektur“, also alle Leistungsphasen (LPH 1–9) im Sinne der HOAI übernommen hat. In diesem Fall ist der Zweitarchitekt verpflichtet, alle vorhandenen Planungsleistungen im Einzelnen zu überprüfen und bei Bedarf zu ändern. Die Richter argumentieren, dass beide Architekten jeweils umfassend vom Bauherrn beauftragt und somit auch in vollem Umfang planerisch verantwortlich sind. Eine höchstrichterliche Klärung steht allerdings noch aus.

Im konkreten Fall hatte eine Bauherrin ein Architekturbüro mit der Planung von Um- und Erweiterungsarbeiten an einem Wohnungs- und Bürogebäude beauftragt. Noch vor Ausführung der Bauleistungen wurde das Vertragsverhältnis beendet und ein Zweitarchitekt mit der Fertigstellung der Bauleistungen betraut. Dieser übernahm das Projekt mit sogenannter „Vollarchitektur“ und die bereits vorhandenen Pläne wurden als Grundlage herangezogen. Nach Fertigstellung kam es zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung, welche durch Planungsfehler des Erstarchitekten verursacht wurden. Eine Abnahme war nicht erfolgt. Infolgedessen wurde der Zweitarchitekt für alle Mangel- und Mangelfolgeschäden sowie Mietausfall auf Schadenersatz verklagt.

Das OLG Stuttgart folgte der Argumentation der Klägerin und bestätigte mit seinem Urteil, dass die Obliegenheit für mangelfreie Pläne nicht beim jeweiligen Bauherrn liegt. Gleichwohl waren die Schadenersatzansprüche nach Auffassung des Oberlandesgerichts zum Teil bereits verjährt und nicht mehr durchsetzbar. Es ist der Ansicht, dass mangels Abnahme die Fünfjahresfrist für Werk-

verträge gemäß § 634 a BGB keine Anwendung findet, sondern die allgemeine gesetzliche Regelverjährung von drei Jahren gemäß § 195 BGB. Dies würde bedeuten, dass nicht abgenommene Leistungen bereits früher verjähren als abgenommene.

(Lill Rechtsanwälte)

### Hinweispflicht des Notars

Mit der Hinweispflicht des Notars hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in einer Entscheidung unter dem Aktenzeichen III ZR 293/09 (OLG Düsseldorf) ausführlich befasst. Die Kläger werfen dem Beklagten die Verletzung seiner notariellen Amtspflichten vor, weil er sie im Beurkundungstermin nicht über den noch im Grundbuch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk und die ihm nach ihrer Behauptung im Einzelnen bekannten wirtschaftlichen Schwierigkeiten der P-GmbH unterrichtet habe. Sie machen deshalb einen Schadenersatzanspruch in Höhe von 173 345,13 Euro geltend und begehren darüber hinaus die Feststellung seiner Verpflichtung, ihnen alle Schäden zu ersetzen, die auf diese Pflichtverletzung zurückzuführen seien. Klage und Berufung der Kläger hatten keinen Erfolg. Die Revision der Kläger hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Im Rechts- und Geschäftsverkehr wird die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks zulasten eines Vertragspartners regelmäßig als Warnhinweis auf mögliche bestehende finanzielle Schwierigkeiten angesehen mit der Folge, dass im Allgemeinen vor Abschluss eines mit wirtschaftlichen Risiken verbundenen Vertrags die Leistungsfähigkeit dieses Vertragspartners „hinterfragt“ wird. Dies belegt, dass in der Rechtswirklichkeit durch die Eintragung eines Zwangsversteigerungsvermerks sehr wohl ein – für die Haftungszurechnung ausreichender – Zusammenhang zwischen der rechtlichen und der wirtschaftlichen Durchführbarkeit des Vertrags hergestellt wird.

Die mit einem Bauträgervertrag, wie er auch im Streitfall zugrunde liegt, einhergehenden besonderen Risiken bestehen für den Erwerber vor allem darin, dass er gehalten ist, an den Bauträger bereits während der Bauphase Abschlusszahlun-

gen für das erworbene Objekt und die fortschreitende Bausubstanz vorzunehmen, ohne jedoch zunächst das Eigentum an dem Grundstück beziehungsweise der Wohnung und der bereits bezahlten Baumasse zu erhalten.

Nicht zu folgen ist der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geäußerten Auffassung des Beklagten, einem Hinweis auf den Vermerk und dessen wirtschaftliche Bedeutung habe die sich aus § 14 I 2 BNotO ergebende Neutralitätspflicht des Notars entgegengestanden. Zwar hat sich ein Notar grundsätzlich nicht mit Bedenken gegen eine bestimmte Person als Vertragspartner zu befassen; auch muss er auf Zweifel an der Vertrauenswürdigkeit eines Beteiligten, die sich aus dem Notar konkret bekannten Umständen, etwa einer Vorstrafe, ergeben könnten, nur in Ausnahmefällen aufmerksam machen, weil er anderenfalls mit solchen Hinweisen in einen Interessenkonflikt geraten würde.

Indes war er im Streitfall der Beklagten nicht gehalten, die Kläger über die Einzelheiten der bestehenden Streitigkeiten zwischen der T-AG und der O-GmbH sowie die Ursachen der bereits mehrfach eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerke und die offenbar latent vorhandenen wirtschaftlichen Engpässe der GmbH zu informieren. Vielmehr wäre es ausreichend, aber auch erforderlich gewesen, nachdrücklich auf den Zwangsversteigerungsvermerk und die sich daraus ergebenden Indizien für etwaige bestehende wirtschaftliche Schwierigkeiten sowie mögliche Auswirkungen für die geplante Verwirklichung des Bauvorhabens hinzuweisen. Schutzwürdige Belange des Bauträgers wären dadurch nicht berührt worden, zumal ohnehin kein berechtigtes Interesse daran bestehen konnte, den Zwangsversteigerungsvermerk unerwähnt zu lassen.

Weil vorliegend die notarielle Amtspflicht, über den noch eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk und seine Bedeutung zu belehren, auch dazu diente, den Klägern als Käufer einer noch herzustellenden Eigentumswohnung die Gelegenheit zu geben, die Frage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ihres Vertragspartners und damit der Durchführbarkeit des Vertrags näher zu prüfen, stellt die festgestellte Verletzung dieser Verpflichtung die Grundlage für einen Schadenersatzanspruch aus § 19 I BNotO dar.

(IVD Süd))