

Die Hinweispflicht des Architekten bzw. des Bauingenieurs auf den Vorbehalt der Vertragsstrafe

In zahlreichen Bauverträgen finden sich Vereinbarungen über die Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe wird z. B. für eine Überschreitung der Bauzeit vereinbart. Wird der Vorbehalt der Vertragsstrafe nicht bei der Abnahme geltend gemacht, so entfällt der Anspruch aus der Vereinbarung. Hat der Architekt in diesem Fall den Auftraggeber nicht auf die Erhebung des Vorbehalts hingewiesen, so stellt sich hier die Frage der Haftung des Architekten.

Voraussetzung für die Geltendmachung der Vertragsstrafe ist zunächst eine wirksame Vereinbarung im Bauvertrag. Für den Bereich der AGB-Klausel hat die Rechtsprechung die Anforderungen an die Klausel in vielen Entscheidungen konkretisiert. Neben der Begrenzung nach oben von höchstens 10 % der Angebotssumme ist ein Vomhundertsatz der Auftragssumme je Kalender-, Werk- oder Arbeitstag erforderlich, der höchstens 0,3 %/Tag betragen darf. Weitere Voraussetzungen für den Anspruch auf Vertragsstrafe ist die Geltendmachung des Vorbehaltes bei der Abnahme. Eine Geltendmachung vor oder nach der Abnahme führt zur Verwirkung. Wird über die Abnahme ein Protokoll gefertigt, so findet sich meistens in den Vordrucken ein Hinweis auf den Vorbehalt. Oft wird allerdings der Vorbehalt bei anderen Abnahmeformen vergessen; so bei der stillschweigenden Abnahme, der Abnahme nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leis-

tung oder der Abnahme durch Inbenutzungnahme der Leistung (vgl. § 12 Nr. 5 VOB/B). Nur ausnahmsweise ist der Vorbehalt bei der Abnahme entbehrlich. Etwa dann, wenn zu diesem Zeitpunkt bereits ein Prozess über diesen Anspruch rechtshängig ist.

In der Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 22.03.2002 (5 U 31/01) verlangte der Bauherr vom Architekten einen Schadensersatzbetrag in Höhe der Vertragsstrafe, die er mangels Vorbehalt bei der Abnahme gegen den Rohbauunternehmer nicht durchsetzen konnte. Der Architekt hatte den Bauherrn nicht auf die Notwendigkeit des Vorbehaltes der Vertragsstrafe hingewiesen.

Das Oberlandesgericht führte hierzu aus, dass der Architekt nicht nur Werkunternehmer sondern zugleich Sachwalter seines Auftraggebers sei. Es obliegen ihm daher umfangreiche Informations-, Betreuungs- und Beratungspflichten. Zu den Beratungspflichten gehöre regelmäßig auch die Belehrung über die Notwendigkeit des Vertragsstrafenvorbehaltes bei der Abnahme. Der Architekt muss, soweit ihm die Vereinbarung einer Vertragsstrafe bekannt ist, regelmäßig durch einen Hinweis an den Bauherrn sicherstellen, dass dieser den Vertragsstrafenvorbehalt bei der Abnahme erklären kann. Diese Beratungs- und Betreuungspflichten des Architekten ließen sich aber nicht generell bestimmen, vielmehr seien sie abhängig von den Umständen des Einzelfalles, insbesondere dem Kenntnisstand des Auftraggebers. So sei der Architekt von seiner Beratungspflicht hinsichtlich des Vertragsstrafenvorbehaltes dann

befreit, wenn der Bauherr selbst genügend sachkundig sei.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf befasst sich mit den Pflichten, die sich aus einem Architektenvertrag ergeben. Diese Grundsätze dürften auch auf den Ingenieurvertrag anzuwenden sein, wenn sich aus dem Umfang der Beauftragung auch die Sachwalterstellung des Bauingenieurs ergibt.

Im vorliegenden Fall wurde die Klage abgewiesen, weil der Bauherr als Gesellschafter und Geschäftsführer einer GmbH, deren Tätigkeitsbereich Installationsarbeiten sind, über die genügende Sachkunde verfüge. Es bleibt hier festzustellen, dass die genügende Sachkunde des Bauherrn in jedem Einzelfall zu prüfen ist und sich nicht generell bestimmen lässt. Bei privaten Bauherren ist aber wohl regelmäßig davon auszugehen, dass sie über eine eigene Sachkunde nicht verfügen.