

**KG/BGH: Bauzeitverlängerung - Honorarerhöhung?**

Entscheidung vom 15.03.2005 - 27 U 399/03

1. Hat ein Architekt/Ingenieur für den Fall der Überschreitung einer bestimmten Bauzeit Anspruch auf Vergütung des Mehraufwandes, sind an dessen Nachweis hohe Anforderungen zu stellen.
2. Allein die zeitliche Verschiebung von Überwachungsmaßnahmen begründet keinen Mehrvergütungsanspruch.
3. Nur solche Mehraufwendungen sind zu erstatten, die aus – dem Architekten/Ingenieur nicht zurechenbaren – Bauzeitenverzögerungen kausal resultieren.
4. Ein solcher Nachweis ist ohne zeitnahe Dokumentation nicht zu führen.

**BGH: Architekt erteilt Bauauftrag - Wer ist Vertragspartner des Unternehmers?**

Entscheidung vom 07.12.2006 - VII ZR 166/05

1. Bei der Auslegung eines Rechtsgeschäfts kann das nachträgliche Verhalten der Partei nur in der Weise berücksichtigt werden, dass es Rückschlüsse auf ihren tatsächlichen Willen und ihr tatsächliches Verständnis im Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung zulassen kann.
2. Erteilt ein Architekt unter Angabe der Berufsbezeichnung ohne Vertretungszusatz einen Bauauftrag, lässt dies nicht auf eine Vertreterstellung des Architekten schließen.

**OLG Düsseldorf: Organisationsverschulden bei planenden Architekten?**

Entscheidung vom 22.09.2006 – 22 U 49/06

1. Die Rechtsgrundsätze über die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen bei Organisationsverschulden sind auch auf den planenden Architekten oder Sonderfachmann anzuwenden, sofern er die Planung arbeitsteilig anfertigen lässt.
2. Fehlende eigene Sachkunde des Architekten oder Sonderfachmanns, die einer wirkungsvollen Überwachung der von ihm eingesetzten Mitarbeiter entgegen steht, begründet nicht den Vorwurf des Organisationsverschuldens.



**OLG Naumburg: Arglistiges Verschweigen eines Mangels?**

Entscheidung vom 12.05.2006 – 10 U 8/06

1. Arglistiges Verschweigen eines Mangels an einem Architektenwerk ist gegeben, wenn der Architekt weiß, dass ein bestimmter Umstand für die Entschließung seines Vertragsgegners von Erheblichkeit ist, er verpflichtet was, diesen Umstand mitzuteilen, und dies trotz positiver Kenntnis nicht tut.
2. Die vom BGH aufgestellten Grundsätze zur 30-jährigen Verjährungsfrist bei einem festgestelltem Organisationsverschulden des Werkunternehmers kommen nur dann zur Anwendung, wenn sich der Unternehmer seiner vertraglichen Offenbarungspflicht bei Ablieferung des Werks dadurch entzieht, dass er sich unwissend hält oder sich keiner Gehilfen bei der Pflicht bedient, Mängel zu offenbaren.
3. Diese Grundsätze sind nicht auf die Haftung eines Architekten übertragbar, da sich der Architekt des Werkunternehmens nicht als Gehilfe zur Verrichtung eines eigenen Geschäfts bedient.
4. Auch besonders eklatanten Fehler bzw. Mängeln führen nicht, ohne Prüfung von Kenntnis und Vorsatz, zu einer automatische Annahme eines arglistigen Verschweigens und damit zu einer automatische Annahme eines arglistigen Verschweigens und damit zu einer dreißigjährigen Verjährungsfrist.
5. Die Voraussetzungen, die zur Annahme einer dreißigjährigen Verjährungsfrist nach § 638 Abs. 1 Satz 1 BGB a. F. führen, hat der Besteller darzulegen und zu beweisen.



**RA Stefan Dausner**

Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht

**RA Alexander J. Boos**  
(im Angestelltenverhältnis)

✉ Am Kümmerling 24 - 26  
55294 Bodenheim

☎ 06135 / 7053-0  
📠 06135 / 7053-20

[www.radausner.de](http://www.radausner.de)  
[kanzlei.dausner@radausner.de](mailto:kanzlei.dausner@radausner.de)