



# Urteilsbesprechung

**10-jährige Haftung des Architekten für Lüftungsmängel**

**OLG Schleswig, Urteil vom 28.04.2017 – 1 U 165/13**

160. Ausgabe, Mai 2017

---

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab ([www.snp.online.de](http://www.snp.online.de)) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen  
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: [info@fgk.de](mailto:info@fgk.de), Internet: [www.fgk.de](http://www.fgk.de)

Reihe Recht

# Urteilsbesprechung

## 1. Der vereinfachte Sachverhalt

Der Bauherr beauftragte 2002 einen Architekten mit der Planung und Bauüberwachung für einen Anbau mit Flachdach. Unter Beteiligung des Architekten wurde ein Bauvertrag geschlossen, der zugunsten des ausführenden Unternehmens eine nur zweijährige Verjährung vorsah. Die Dachbelüftung wurde fehlerhaft ausgeführt, was erst 2012 erkannt und zu schweren Schäden an der Bausubstanz führte. Nachdem die Schadenersatzklage vom Landgericht zunächst als verjährt zurückgewiesen wurde, verurteilte das Oberlandesgericht den Architekten zu Schadenersatz.

## 2. Entscheidung des Gerichts

Das Oberlandesgericht warf dem Architekten zunächst vor, keine Verjährungsfrist von 5 Jahren vorgesehen zu haben. Deshalb müsse er sich so behandeln lassen, als ob dies geschehen wäre. Darüber hinaus habe er pflichtwidrig die mangelhafte Belüftung der Unterkonstruktion des Flachdaches weder bei der Abnahme noch während der Gewährleistung festgestellt. Für den hieraus resultierenden Verlust von Gewährleistungsansprüchen des Bauherrn gegen den Bauunternehmer trage der Architekt die Verantwortung und könne hierfür seinerseits nach werkvertraglichem Verjährungsrecht binnen 5 Jahren herangezogen werden.

## 3. Praxishinweise

- Hinweisen auf Baumängel sollte ein Architekt auch nach der Abnahme sorgfältig nachgehen, da ihm jeder Verzögerungsschaden auf die Füße fällt.
- Die Entscheidung bestätigt die Einschätzung, dass die Beauftragung eines Architekten die beste Versicherung gegen Baumängel ist.
- Ebenfalls bestätigt sich die Bedeutung eines durchdachten Lüftungskonzeptes und die Schadensträchtigkeit von Fehlern bei der Lüftung.
- Architekten werden künftig darauf verweisen, eine 5-jährige Verjährungsfrist sei für sie zwingend zu vereinbaren. Gleichwohl dürfte es zulässig sein, kürzere Fristen zu vereinbaren, wenn es dafür nachvollziehbare Gründe gibt.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden  
SNP Schlawien Partnerschaft mbB  
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin