

## ZfIR 2008, A 5

### **BGH: Architektenhaftung für unrichtige Bautenstandsberichte**

Der VII. Zivilsenat entschied mit Urteil vom **25.9.2008 – VII ZR 35/07** (Schleswig-Holsteinisches OLG – Urt. v. 1.2.2007 – 7 U 86/03), dass den Erwerbern einer noch zu errichtenden Eigentumswohnung Schadensersatzansprüche gegen den vom Veräußerer mit der Bauleitung beauftragten Architekten zustehen können. Dies ist nach dem Urteil des BGH dann der Fall, wenn der Architekt schuldhaft unrichtige Bautenstandsberichte erstellt hat, die vereinbarungsgemäß Grundlage für die ratenweise Zahlung des Erwerbspreises sein sollen und dadurch von den Klägern nicht geschuldete Zahlungen auf den Erwerbspreis veranlasst hat.

Zur Begründung ihrer Entscheidung führen die Richter aus: Die Kläger seien in den Schutzbereich des zwischen dem Architekten und dem Veräußerer abgeschlossenen Architektenvertrags einbezogen. Der Architekt hatte den Bautenstand jeweils als Grundlage für die einzelnen Ratenzahlungen zu bescheinigen. Die Bautenstandsberichte waren zumindest auch dazu bestimmt sicherzustellen, dass Ratenzahlungen nur erfolgten, wenn der für deren Fälligkeit vereinbarte vertragsgemäße Bautenstand erreicht war. Das Berufungsgericht wird daher nach Zurückverweisung der Sache zu prüfen haben, ob und inwieweit die einzelnen Bautenstandsberichte vorwerfbar fehlerhaft erstellt und die Fehler für die Auszahlung der Beträge nach dem Zahlungsplan kausal geworden sind.

Folgender Sachverhalt liegt der Entscheidung zugrunde: Die Kläger haben von dem Veräußerer eine auf der Grundlage einer konkreten Baugenehmigung noch zu errichtende Wohnung erworben. Der Erwerbspreis war in acht Raten zu bezahlen. Die für die Fälligkeit ab der zweiten Rate erforderlichen Bautenstandsberichte waren im Auftrag des Veräußerers von dem beklagten Architekten, dem unter anderem die Bauaufsicht übertragen war, zu erstellen. Der Beklagte fertigte sieben Bautenstandsberichte. Die Kläger, die den Architekten und den Veräußerer nun gesamtschuldnerisch auf Schadensersatz verklagten, machen geltend, dass der Architekt in den Bautenstandsberichten trotz entsprechender Kenntnis weder auf Mängel noch auf die nicht der Baugenehmigung entsprechende Ausführung des Bauvorhabens hingewiesen habe. Seine unrichtigen Bautenstandsberichte seien Grundlage für die Auszahlung der Raten durch die finanzierende Bank gemäß dem Zahlungsplan gewesen. Hätte der Beklagte die Bautenstandsberichte zutreffend erstellt, hätten sie nach der ersten Rate keine weiteren Zahlungen auf den Erwerbspreis erbracht.

Das LG hatte den Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz verurteilt. Das OLG wies auf die Berufung des Beklagten die Klage ab. Auf die Revision der Kläger hob der BGH dieses Urteil auf und verwies den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück.

(Quelle: PM des BGH vom 25.9.2008 – Nr. 182/2008)