

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INCA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, FRANK SCHIRRMACHER, HOLGER STELTZNER

Freitag, 30. August 2013 · Nr. 201 / 35 D3

## Das riskante Bauen am Steilhang

Neue Entscheidungen: Architekten und Statiker müssen den Bauherrn umfassend aufklären

HAMBURG, 29. August. Bauherren dürfen sich auf eine umfassende Aufklärung und damit verbundene Warnhinweise durch den Planer verlassen. Selbst wenn in Bauvorbescheiden oder Baugenehmigungen bereits warnende Hinweise enthalten sind, entbindet es Architekten und Statiker nicht davon, auf Risiken hinzuweisen und eine gesonderte Entscheidung des Bauwilligen einzuholen, ob das Objekt realisiert werden soll oder nicht.

Der Bundesgerichtshof hat Statiker und Architekten darauf deutlich hingewiesen. Unterbleibt die umfassende Aufklärung, versehen mit deutlichen Warnhinweisen, machen sich die Planer Schadensersatzpflichtig. Mit der Entscheidung vom 15. Mai 2013 (Az.: VII ZR 257/11) hatten die Richter sich mit einem Statiker zu befassen, der drückende Grundwasserhältnisse auf dem Baugrundstück in seiner Statik nicht berücksichtigte; es kam folglich zum Wassereintritt ins Kellergeschoss. Die Verteidigung des Statikers, ihn treffe eine Verantwortlichkeit schon deshalb nicht, da er – vorformuliert – dem ausführenden Unternehmer und der Bauleitung den Hinweis erteilt habe, die Baugrundannahme sei vor Baubeginn zu überprüfen, verfiel nicht; dieser Hin-

weis ersetze die Verpflichtung nicht, eine funktionstaugliche Planung für den Auftraggeber zu erstellen. Liegen keine besonderen Vereinbarungen zwischen Statiker und Auftraggeber vor, ist der Tragwerksplaner verpflichtet, sich alle Kenntnisse zu verschaffen – und zwar auch in Eigeninitiative –, um die erforderlichen Angaben für den Baugrund zu erhalten, die er wiederum für seine Aufgabenerfüllung benötigt. Zwar ist er nicht verpflichtet, die Bodengrundverhältnisse selbst zu ermitteln. Er hat aber den Bauherrn anzuhalten, dass dies durch Fachverständige geschieht.

Mit Urteil vom 20. Juni 2013 (Az.: VII ZR 4/12) verdeutlichen die Richter darüber hinaus, dass sich ein Planer auch nicht auf Angaben Dritter – die auch dem Bauherrn zur Verfügung gestellt werden – verlassen und ohne ausdrückliche Warn- und Informationshinweise sowie das Abrufen der hierauf aufbauenden Entscheidung des Bauherrn nicht das Projekt einer Realisierung zuführen darf. Ein Bauherr beabsichtigte, an der Rügener Steilküste einen Altbau zu sanieren und zwei Neubauten zu errichten. Im Baugrundgutachten, das dem Auftraggeber übersandt wurde, steht, dass Bereiche des

Grundstückes nicht standsicher sind. Empfohlen wurden ein bebauungsfreier Sicherheitskorridor und weitere Baugrundaufschlüsse. Das jedoch unterblieb. Der Altbau wurde saniert, und auch die Neubauten wurden errichtet. 2005 brach der Steilhang dann ab. Aufgrund behördlicher Untersagung wurde sodann das Gebäude aus Sicherheitsgründen abgetragen. Anschließend kam es gegen den Planer zu einem Schadensersatzprozess in Millionenhöhe.

Bereits zu Beginn der Planungsleistungen, in der Grundlagenermittlung, ist der Architekt zu einer umfassenden Beratung des Bauherrn aufgefordert. Hierzu gehört die eingehende Erörterung der standortbezogenen Gefahren – auch dann, wenn der Bauherr die Gefahrenlage aus anderen Umständen kennt. Die Richter erklärten deutlich: das Wissen um das Vorhandensein eines Risikos in der Bauherrensphäre bedeutet nicht ohne weiteres, dass der Auftraggeber dessen Ausmaß auch zutreffend einschätzen kann. Der Architekt hat erhebliche Aufklärungs- und Unterstützungshilfen zu leisten und erst hierauf aufbauend Entscheidungen vom Auftraggeber einzuholen. Selbst der sachkundige Auftraggeber darf sich auf derartige Hilfen durch den Planer verlassen. Sorgfalts-

widrigkeit wird dem Architekten vorgeworfen, der es trotz der Erkenntnisse des Bauherrn unterlässt, dies eingehend mit ihm zu erörtern, um erst hierauf aufbauend die Entscheidungen abzurufen. Zweck dieser Erörterungs- und Beratungspflicht ist das Verschaffen der notwendigen Klarheit, ob bei der aufgezeigten Risikolage tatsächlich der Bauherr das Projekt realisieren will.

Zwar relativieren die Richter, dass auch ein Bauherr sich nicht ohne weiteres vor Erkenntnissen verschließen darf; gegebenenfalls muss er sich Anspruchsmodifikationen entgegenhalten lassen. Dennoch ist die Aufklärungs- und Beratungspflicht der Planer umfassend. Dies gilt nicht nur in den haftungsrelevanten Planungs- und Bauüberwachungsphasen, sondern bereits in der Grundlagenermittlung, wo es um die Klärung der Aufgabenstellung geht. Hier befinden sich bereits die relevanten Weichenstellungen für den Bauherrn, um überhaupt die Frage beantworten zu können, ob er kostenintensive Weiterungen vornimmt oder sich bereits in diesem Stadium von dem Objekt wegen der erhöhten Risiken verabschiedet. Friedrich-Karl Scholdissek ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg