

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Freitag, 12. September 2014 • Nr. 212/37 D3

HERAUSGEGEBEN VON WERNER D'INKA, BERTHOLD KOHLER, GÜNTHER NONNENMACHER, HOLGER STELTZNER

Architekt haftet für Falschaufklärung

Bauherren haben Schadensersatzansprüche gegen Planer, wenn sie nicht umfassend über die mögliche Bauweise des Objekts aufgeklärt werden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 11. September. Veranlasst der Architekt den Bauherrn zu einer bestimmten Art der Objektausführung und stellt sich späterhin heraus, dass Alternativen – insbesondere auch kostengünstigere – zur Projektrealisierung möglich gewesen wären, haftet der Planer dem Bauherrn für den daraus entstandenen Schaden. So widerfuhr es einem Architekten, der aufgrund einer Falschauskunft den Bauherrn von dessen ursprünglicher Absicht, ein eingeschossiges „Toskana-Haus“ ausführen zu lassen, abbrachte – er hatte dem Auftraggeber mitgeteilt, eine derartige Ausführung sei auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Ein Architekt, der den Bauherrn nicht über die relevanten umfassenden Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks aufklärt, hingegen sogar suggeriert, nur eine bestimmte Ausführung der Bauweise sei bauplanungsrechtlich möglich, verstößt gegen das umfangliche Aufklärungsgebot im Rahmen der Grundlagenermittlung. Eine solche Leistungserbringung und damit weiter einhergehende Planung, auf die sich der Bauherr wegen der fehlerhaften oder unterlassenen Aufklärung fokussiert, ist mangelhaft. So entschied der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 10. Juli 2014 (Az.: VII ZR 55/13).

Die Richter hoben in diesem Zusammenhang insbesondere hervor, dass die Fehlerhaftigkeit der Planungsleistung in der unzutreffenden Information lag, die der Planer dem Auftraggeber aufgrund dessen Nachfrage erteilt hatte, ob eine eingeschossige Bauweise in dem Baugebiet genehmigungsfähig sei. Ist der Architekt mit der sogenannten Grundleistung beauftragt, obliegt es ihm als vertragliche Verpflichtung, zweistufig vorzugehen. Einerseits hat der Planer den Auftraggeber umfangreich über dessen Bau- und Realisierungswünsche zu befragen. Erst auf dieser Grundlage ist der Architekt in der Lage, die Ausrichtung seiner Planungsleistungen zu konkretisieren und zu eruieren, in welche konkretisierende Richtung sich seine Planungs- und Ausschreibungs-

ausrichtung zu entwickeln hat. Die Vorgaben des Auftraggebers sind maßgeblich. Sie stellen das geschuldete Planungssoll dar.

In der zweiten Stufe hat der Planer aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse den Auftraggeber sodann vollumfänglich über die etwaige Genehmigungsfähigkeit des gewünschten Projektes zu informieren. Erfolgt diese Information fehlerhaft, unvollständig oder in Verkennung der für das Grundstück relevanten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenparameter, so ist die Leistung des Architekten mangelhaft. Dies wiederum führt zu Schadensersatzansprüchen des Auftraggebers.

Im konkreten Fall ging es sogar so weit, dass die auf der Grundlage der fehlerhaften Planung und damit auch einhergehenden Ausschreibung durchgeführte Baurealisierung abgerissen wurde, da der Planer den Bauherrn zu einer zweigeschossigen Bauweise des Objektes veranlasste, obwohl eine – wie ursprünglich vom Bauwilligen gewünscht – eingeschossige Bauweise möglich gewesen wäre.

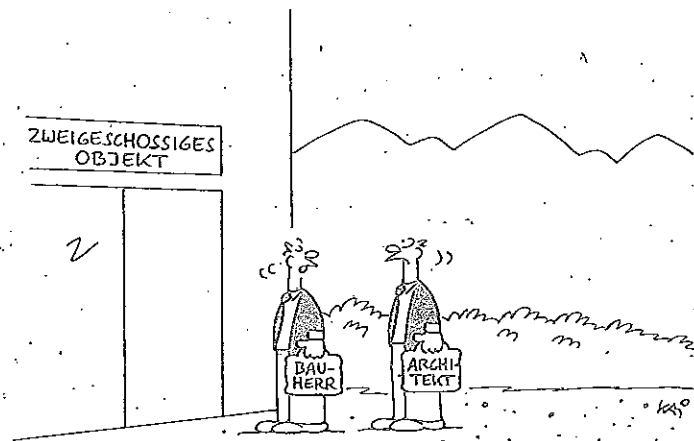
Nun erging diese Entscheidung auf der Grundlage der Alt-Honorarordnung für Architekten und Ingenieure und der dort aufgeführten Leistungsbilder, also auch der entsprechenden Grundlagenermittlung. Aufgrund der jüngsten Honorarordnung und der dort aufgeführten Leistungs-

pfligt, die sich also nicht nur an bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Maßgaben für das konkrete Grundstück ausrichtet, sondern objektspezifisch auch auf andere Kriterien wie die vorgegebenen Nutzungsabsichten des Bauherrn oder dessen Wirtschaftlichkeitsparameter.

Ein wirksames Kontrollinstrument für beide Vertragsparteien ist das am Ende der Grundlagenermittlung zu erbringende Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse aus der Grundlagenermittlung. Wird diese Teilleistung als „Erörterungsleistung“ verstanden, wenn also Auftraggeber und Architekt einen entsprechenden Diskurs auf Augenhöhe führen, kann hier bereits festgestellt werden, ob die Bauherreninteressen planerseitig zutreffend verstanden worden sind oder Korrekturen vorgenommen werden müssen. Nur dieses jeweilige Spiegelbild der Erkenntnisse aus der Befragung des Bauherrn, dem Ausrichten der weiteren Leistungen des Planers an diesen Vorgaben, führt dazu, Fehlannahmen vorzubeugen und damit weitreichende Konsequenzen für beide Vertragsparteien zu vermeiden.

Richtet sich jedoch hiernach die Architektenleistung nicht aus und wird auf der getroffenen Fehlannahme mit der Realisierung des Objektes begonnen, steht dem Bauherrn direkt ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Planer zu. Fristsetzungen zur Mängelbeseitigung bedarf es dann nicht, da sich die Fehlerhaftigkeit der Aufklärung, der Information und der daraus resultierenden fehlerhaften Planungsleistung im Objekt realisiert hat. Unerheblich ist gleichermaßen – hinsichtlich der dem Bauherrn zustehenden Schadensersatzansprüche –, ob dieser wie im konkreten Fall während des Abbruchs des fehlerhaft errichteten Objektes weiter gehende Mängel an der ausgeführten Bauleistung – eine unzulängliche Bewehrung – feststellt. Maßgeblich sind objektive Kriterien hinsichtlich der Frage, welche Aufwendungen zur Mängelbeseitigung erforderlich sind. Das zeitliche Moment, wann diese fehlerhaften Leistungen festgestellt werden, spielt insoweit keine Rolle. Für den Architekten kann es also weitreichende Folgen haben, wenn er die Bedeutung der Grundlagenermittlung verkennt.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (FCU).



„Und den Schadensersatz bitte auch zweigeschossig.“

Hieran ändert sich auch nichts, wenn wegen dieser Fehlinformation Bauherr und Architekt einen Architektenvertrag begründen, in dem – veranlasst durch die Fehlinformation durch den Planer – eine bestimmte Baumaßnahme oder Ausführungsart festgeschrieben ist. Denn an dieser muss sich der Auftraggeber nicht festhalten lassen, beruht diese doch auf der zuvor ergangenen Falschauskunft des Architekten. Der Planer hat dem Bauherrn den Schaden zu ersetzen, der darin besteht, dass Aufwendungen für ein Gebäude getätigt worden sind, die ohne die mangelhafte Grundlagenermittlung des Planers und der darauf beruhenden Planung nicht erfolgt wären.

bilder, also der Grundlagenermittlung, ändert sich hieran jedoch für neuere begründete Verträge nichts. Hingegen ist davon auszugehen, dass sich noch – wegen der Erweiterung der Teilleistungen in der Grundlagenermittlung – eine Verschärfung der Haftung für den Architekten einstellt, soweit diese Leistungsbilder zur Leistungsinhaltsbeschreibung für die Architektenplanung gemacht werden.

Das Urteil beschränkt sich nicht auf die Bauweise, also etwaige Geschossigkeit des Objektes selbst. Da der Planer bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung das Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf schuldet, impliziert dies eine umfassende Informations-