

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Schadenersatz durch Architekten

Planer erbringen vorwiegend – hinsichtlich der von ihnen geschuldeten Architektenleistungen – keine gegenständlichen, sondern vielmehr geistige Leistungen. Diese schlagen sich zwar in Planunterlagen und Ausschreibungstexten nieder. Vergegenständlicht wird jedoch durch den bauausführenden Unternehmer deren Leistung. Dies führt zu einer zwingenden Abstraktion. Denn dann, wenn sich die geistige Leistung des Architekten im realisierten Bauvorhaben niedergeschlagen hat, kann ein etwaig aufgetretener Mangel, wie etwa eine Fassadendurchfeuchtung, nicht durch das Neuerstellen einer als fehlerhaft erkannten Planung beseitigt werden. Vielmehr bedarf es des Einsatzes des Fassadenbauunternehmens. Dieses muss durch eine korrigierte Ausführung dafür Sorge tragen, dass die Durchfeuchtung abgestellt wird. Für den ohnehin bereits beeinträchtigten Bauherrn stellte sich bisher bei einem Mangel am errichteten Objekt das Geltendmachen von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Planer vor dem vorbezeichneten Hintergrund vereinfacht dar. Da durch die erbrachte geistige Architektenleistung und deren etwaige Korrektur das Baumangel-Problem nicht ohne Weiteres beseitigt werden kann, postulierte die höchstrichterliche Rechtsprechung folglich, dass es daher einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit einer angemessenen Fristsetzung gegenüber dem Architekten nicht bedürfe. Denn dessen im realisierten Objekt dokumentierte fehlerhafte Leistung könne nicht zu einer Mängelbeseitigung, also zum Abstellen der Feuchtigkeitssymptome, führen. Folglich stehe direkt dem Bauherrn ein Schadenersatzanspruch gegenüber dem Architekten zu.

Nunmehr ist jedoch Vorsicht geboten, will der Bauherr mit sämtlichst ihm zustehenden Schadenersatzansprüchen so gegenüber dem Architekten agieren. Denn der beim Bauherrn aufgetretene Schaden – im Bauvorhaben dokumentierend belegt, ob wegen eintretender Durchfeuchtungen, Zugserscheinungen oder sonstiger Symptome – fächert sich in eine Mehrzahl von Schadenspositionen in aller Regel auf. Neben den Aufwendungen für den Einsatz eines ausführenden Unternehmers, der die Mängelbeseitigung am Objekt direkt vornimmt, entstehen auch zumeist größere Aufwendungspositionen für korrigierende Planungen, ausschreibungsnotwendige und Bauüberwachungstätigkeiten, die erst in der Gesamtschau zu einer zielführenden Mängelbeseitigung beitragen.

Ablesbar war dies erst jüngst bei einem Objekt in der Hamburger HafenCity, an dem sich umfangreiche Mängel hinsichtlich der Fassadenarbeiten zeigten. Der zur Bewertung des aufgetretenen Mangels eingeschaltete Sachverständige führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme umfangreich die notwendigen Gewerkeleistungen für den Abriss und die Neuerstellung der Fassade auf. Gleichermäßen gab er umfangreich an, welche Aufwendungen bauherrenseitig notwendig sind, hinsichtlich der begleitenden Sanierungsplanungs-, Ausschreibungs- und hiermit einhergehenden Überwachungstätigkeiten.

Weist das fertige Bauvorhaben Mängel auf, konnte der Bauherr seine Schadenersatzansprüche gegen den Architekten zügig durchsetzen. Das hat sich jetzt geändert: Der Bauherr muss strengere Vorgaben beachten, um seine Ansprüche nicht zu gefährden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



ten. Einige Hunderttausend Euro schlugen hier zu Buche. Diese Vorgehensweise bildet ein Stellvertreterbeispiel für eine Vielzahl von Fällen ab, die bei gutachterlichen Bewertungen von Gebäudeschäden sich so dokumentierend niederschlagen.

In einem ähnlich gelagerten Fall hat nunmehr das Oberlandesgericht (OLG) Hamm (Urteil vom 28. Januar 2021, Az. I – 21 U 54/19) jedoch Folgendes herausgestellt: Wenn sich nicht eindeutig aus dem Verhalten der Planerseite ergebe, dass diese nicht zu einer Mängelbeseitigung, bezogen auf deren Leistung, also Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung im Rahmen der Sanierung, bereit ist, müsse bauherrenseitig zwingend beachtet werden, dass es zunächst einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung der Planerleistungen in angemessener Fristsetzung bedürfe. Erst wenn diese Frist abgelaufen sei, eröffne sich der Weg des Bauherrn zum Schadenersatzanspruch. Folglich können auch erst dann Kosten für eine Sanierungsplanung einschließlich notwendiger Ausschreibung und Bauüberwachung eines Drittarchitekten als Schaden bauherrenseitig geltend gemacht werden.

Im Fall des OLG Hamm wurde es der Auftraggeberseite zum Verhängnis, dass diese die Planer nicht zur Nacherfüllung der Planungsmängel aufforderte. Dem Bauherrn half auch nicht, dass sich in der vorprozessualen Auseinandersetzung und auch noch im gerichtlichen Verfahren die Planerseite darauf berief, Mängel seien an ihren Leistungen nicht gegeben. Da, so die Auffassung des Gerichts, an die Annahme einer Erfüllungsverweigerung strenge Anforderungen gestellt werden müssen, reiche das Bestreiten von Mängeln der Auftragnehmerseite nicht aus. Vielmehr wird eine eindeutig zum

Ausdruck bringende Verweigerung der Nachbesserung, also der vertraglichen Verpflichtung, gefordert.

Gerade dann, wenn sich Bauherr und Architekt noch in der außergerichtlichen Streitphase befinden, trifft dies doch auf der ohnehin geschädigten Seite auf Unverständnis. In der Laiensphäre dürfte durchaus durchgängig die Annahme vorherrschen, wer einen Mangel hinsichtlich seiner Leistungen bestreitet, sei auch nicht willens, etwaig erforderliche Nachbesserungen zu erbringen; wozu bedürfe es also noch einer Aufforderung unter Fristsetzung zur Erfüllung der Mängelbeseitigungsarbeiten? Das OLG Hamm weist darauf hin, dass das Bestreiten – und auch das vehement – ein prozessuales Recht des Schuldners sei. Die Lesart darf jedoch nicht dahin gehend verstanden werden, dass dies nur für das In-Abrede-Stellen eines Mangels in einer gerichtlichen Auseinandersetzung gilt. Auch bei außergerichtlichen Auseinandersetzungen muss dieser Grundsatz Berücksichtigung finden.

Folglich ist jeder Bauherr gut beraten, bezogen auf sein individuelles mangelbehaftetes Objekt und auf in diesem Zuge geltend zu machende Schadenersatzansprüche die Prüfung durchzuführen, ob und inwieweit hier auch die notwendige Aufforderung gegenüber der Planerseite erfolgen muss, deren mangelhafte Leistung nachzubessern. Wird dies nicht mit der gebotenen Sorgfalt beachtet, hat dies in sodann streitigen gerichtlichen Verfahren Konsequenzen: Der geltend zu machende Schadenersatzanspruch wird jedenfalls nach der Auffassung des OLG Hamm scheitern, soweit es Kosten für nachzuholende, überarbeitende Planungs-, Ausschreibungs- und auch notwendige Überwachungsleistungen betrifft.

Auch tatsächlich stellt dies erhebliche Voraussetzungen an die Bauherrenseite. Ergibt sich doch die Frage, mit welchem zeitlichen und auch rechtlich begleitend notwendigen Aufwand die Bauherrenseite rechnen muss, um gerade diese Voraussetzungen zu erfüllen. Denn zumeist besteht ein zügiges Erledigungsinteresse beim ohnehin geschädigten Auftraggeber, der mit etwaigen wirtschaftlichen Nachteilen wie zum Beispiel Mietausfällen wegen der mangelhaften Realisierung des Baus belastet ist.

Richtet sich sodann auch berechtigterweise das Interesse des so beeinträchtigten Bauherrn auf einen Vorfinanzierungsanspruch gegenüber der Auftragnehmerseite, um jedenfalls damit die Möglichkeit zu erhalten, dass die so erstrittenen Beträge für die notwendige Mängelbeseitigung eingesetzt werden können, stellen sich weiter relevante Fragen, bezogen auf die notwendigen Vorbereitungen der Durchsetzung dieser Ansprüche. Ein vorschnelles Handeln jedenfalls birgt erhebliche wirtschaftliche Gefahren. Hinzu tritt darüber hinaus auch noch, dass ebenso bauherrenseitig nach dem neuen Bauvertragsrecht (gültig für Verträge, die vom 1. Januar 2018 an begründet worden sind) erst dann die Planerseite hinsichtlich eines Bauüberwachungsfehlers in Anspruch genommen werden kann, der zu einem Mangel am Bauwerk geführt hat, wenn bauherrenseitig der ausführende Bauunternehmer – der haftungsrechtlich gleichermaßen mit in den Fokus zu nehmen ist – erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt bekommen hat. Dies hat der Bauherr dem Architekten als Eingangsvoraussetzung für sämtliche Schadenersatzansprüche sodann ohnehin erst einmal nachzuweisen.

Nur eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der Werkunternehmer- und Architektenleistungen, damit jeweils getrennt einhergehende Leistungserfüllungspflichten und sich daraus wiederum herleitende Ansprüche bei Pflichtverletzungen gewährleisten das Wahre der Bauherreninteressen.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg.