

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

## Immobilien

# Die Grenzen der Architektenhaftung

**D**ie Formel ist schlicht und eingängig: Eine mangelhafte Bauausführung impliziert eine fehlerhafte Bauüberwachung. Wäre diese ausreichend intensiv durchgeführt worden, wäre es zum Gewerke-Ausführungsfehler nicht gekommen. Hiermit schnappt nur allzu häufig die Haftungsfalle für Architekten zu.

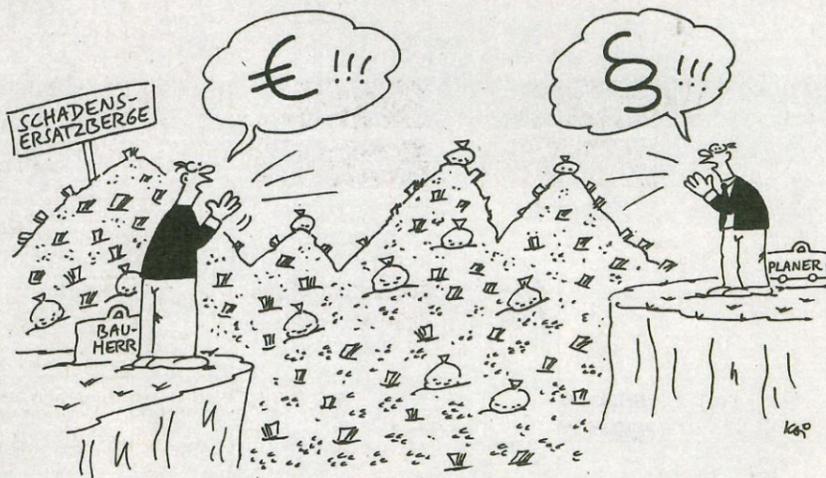
So meinte erst kürzlich ein privater Bauherr, der einen Architekten für die Planung und auch Bauüberwachung für eine gewerbliche Halle mit Büro und Betriebsleiterwohnung beauftragte, diesen mit Schadenersatzansprüchen konfrontieren zu müssen, weil entgegen der vorgesehenen Planung die Innenwände des Gebäudes nur einschalig anstatt zweischalig ausgeführt worden waren. Dies, so die Bauherrenrüge, führe zu einer Veränderung des Wärme- und Schallschutzes. Misslich hingegen war es für den Bauherrn, dass er sich mit der Planänderung von der zweischaligen zur einschaligen Innenwandausführung einverstanden erklärt hatte. Bekundetes Ziel war Kosteneinsparung. Die Richter des Oberlandesgerichts Oldenburg (Beschluss vom 23. Juli 2021, Az. 2 U 111/21) kamen zu dem Schluss, dass auch ein technischer Laie verstehen müsse, dass ein Wechsel vom zweischaligen zum einschaligen Wandaufbau den Wärme- und Schallschutz verändere. Hierzu bedürfe es nicht einer umfassenden architekturentseitsigen Aufklärung. Der daraufhin vom Bauherrn beschrittene Weg nach Karlsruhe zum Bundesgerichtshof (BGH) blieb erfolglos. Die Revision wurde dort nicht angenommen (Beschluss vom 12. Januar 2022, Az. VII ZR 2 816/21).

Ob das höchste deutsche Zivilgericht damit der Oldenburg-Auffassung folgt, vermag nicht abschließend bewertet zu werden. Dennoch ist nicht jeder Bauausführungsfehler oder eine Planänderung und sich daraus ergebende verminderte Qualität ein begründeter Ruf nach der Architektenhaftung. Maßgeblich ist zunächst, dass bei der Prüfung der Frage, ob architekturentseitig gehaftet wird für einen Bauausführungsfehler, ob und inwieweit ein vorwerfbar fehlerhaftes Verhalten bezogen auf die Architektenleistungen bejaht werden kann. Hierbei ist es notwendig, sich konkret mit den vom Architekten übernommenen Leistungen zu befassen. Dies sind Planungs-, Ausschreibungs- und bauüberwachende Tätigkeiten.

Genau in diesen Bereichen müssen Pflichtverletzungen dem Planer nachgewiesen werden. Nimmt er eine umfassende Bauüberwachung mit mehreren – bis hin zu täglichen – Baubesprechungs- und Bauüberwachungsterminen wahr, überzeugt sich davon, dass nach den Planvorgaben die Ausführungen der Gewerkeleistungen erfolgen, überprüft, ob Anweisungen zur konkreten Leistungsausführung durch die bauausführenden Gewerke vor Ort verstanden, berücksichtigt und umgesetzt werden, so bleibt wenig Raum für einen bauherrenseitig begründeten Haftungsanspruch. Denn auch bei bester Überwachung, wie zuvor dargestellt, sind abweichende, fehlerhafte Ausführungen der Gewerke nicht zu vermeiden. Ob dies jedoch einer mangelhaften Bauüberwachung gleichzusetzen ist, ist im Einzelfall zu überprüfen.

Das Haftungsrisiko, für eine mangelhafte Bauausführung eintreten zu müssen, ist für Architekten erheblich. Uferlos ist es jedoch nicht. Insbesondere dann nicht, wenn die Bauherren ausreichend aufgeklärt wurden.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Der Ruf nach Architektenhaftung

So reicht es mit Gewissheit nicht aus, was sich erst jüngst bei einer Realisierung eines kirchlichen Betreuungszentrums gezeigt hat. Die Bauherrenseite beauftragte ein mehrere 100 Kilometer vom Bauausführungsort entfernt residierendes Architekturbüro mit der Vollarchitektur, also von der Grundlagenermittlung bis zur Objektbetreuung. Für die vor Ort erforderliche Bauüberwachung bediente sich dieses Architekturbüro eines Subarchitekten, der vor Ort die entsprechende Überwachung vornehmen sollte. Wie sich sodann einige Jahre später herausstellte, wurde der gesamte Dachbereich einschließlich Abdichtungsmaßnahmen nicht nach der Ausführungsplanung ausgeführt. Die Folge: umfangreiche Durchfeuchtungs- und Verrottungserscheinungen der Holzträger, Pfetten und Holzverschalungen bereits wenige Jahre nach der Bauausführung. Eine Vorort-Bauüberwachung dürfte so gut wie nicht stattgefunden haben. Die eklatanten Fehlleistungen der Gewerkeausführung deuten hier auf die Haftung des Planers hin.

Gerade bei den derzeit galoppierenden Baupreisen besteht bauherrenseitig ein gesteigertes Interesse, das Bauobjekt kostengünstig zu realisieren. Dies kann mit Qualitätseinschränkungen durchaus einhergehen. Trotz abgestimmter Planprozesse können sich daher auch im Zuge der Realisierung noch dynamische Anforderungen bauherrenseitig ergeben. Da nicht per se davon ausgegangen werden darf, dass der sich auf ein niedrigeres Qualitätsniveau gebende Bauherr auch in

jedem Fall die Konsequenzen seiner Einsparanforderungen vergegenwärtigt, vermag sich die Planerseite nur durch das Wahren und Dokumentieren der Aufklärungs-, Informations- und Warnhinweispflichten späterhin zu exkulpieren: Die Konsequenzen der veränderten Anforderungen müssen dem Bauherrn unmissverständlich verdeutlicht werden. Aufgrund des Wissensgefälles zwischen Bauherr und Planer muss die Aufklärung in verständlicher und nachvollziehbarer Weise erfolgen.

Die Planerseite hat sich also zu vergewissern, dass die entsprechenden Informationen bauherrenseitig verstanden worden sind. Das damit einhergehende Risiko einer minderwertigeren Bauausführung (wie zum Beispiel kürzere Lebensdauer, höhere Wartungsintervalle, das Verfehlen etwaiger Schallschutz- oder Wärmedämmwerte) ist aufzuzeigen. Hierbei muss sich der Planer vergewissern, dass dieses Risiko die Bauherrenseite auch tatsächlich eingehen will, eben in Kenntnis aller relevanten Umstände des Einzelfalles. Da ein Erinnerungsvermögen auf der Auftraggeberseite nicht durchgängig beständig sein kann und gerade für den Konfliktfall sich nicht selten perforiert zeigt, sind hier sorgfältige Dokumentationsanforderungen zwingend zu beachten.

Insbesondere ist diese Thematik beim Bauen im Bestand von hervorhebender Bedeutung. Dies immer dann, wenn der Baubestand, an dem beispielsweise aus denkmalschutzrechtlichen Gründen festgehalten werden soll, nicht den heutigen technischen Anforderungen –

anerkannten Regeln der Technik – entspricht, ist zur Vermeidung von Haftungsansprüchen die architekturentseitige Aufklärungspflicht geboten. Verlässt sich der Architekt, wie erst jüngst bezogen auf ein Neubauobjekt in Kampen auf Sylt, darauf, dass das ausführende Rohbauunternehmen – welches unter anderem mit der Abdichtung des hochwertig ausgestatteten Souterrainbereiches des Objektes im erdberührten Bereich beauftragt war – mit der entsprechenden Fachversiertheit arbeiten werde, läuft er Gefahr, tatsächlich verlassen zu sein.

In diesem Fall stellte sich heraus, dass bereits kurz nach Fertigstellung Feuchtigkeit im Randbereich der Kellerlichtschächte ins Innere der hochwertig ausgestatteten Bäder im Souterrain und auch in die Schlafbereiche eindrang. Das Öffnen dieser Bereiche belegte sodann augenfällig, dass jegliche Anforderungen an eine sach- und fachgerechte Abdichtung ignoriert worden waren. Belegt wurde durch die Aufklärung des Sachverhalts, dass der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt sich gerade einmal in mehreren Wochen zu einer Baubesprechung einfind – Baubesprechung ist aber nicht bauüberwachende Tätigkeit.

Bauüberwachende Tätigkeit bedeutet vielmehr, sich auch in die Baugrube zu begeben, also den noch nicht verfüllten, später erdberührten Bereich der Abdichtungsmaßnahmen im Souterrainbereich. Bauüberwachung heißt auch, die Ausführungsleistungen der Gewerkeunternehmer zu überprüfen, Anweisungen zu geben und auch nachzuverfolgen, ob die Anweisungen eingehalten werden. Wer dies vernachlässigt, sieht sich berechtigten Haftungsansprüchen der Bauherrenseite ausgesetzt. Tritt sodann noch verschärfend hinzu, dass das ausführende Unternehmen auch die Flucht in die Insolvenz sucht, hat sich das Haftungsrisiko vollends auf Planerseite verwirklicht. Also: Mangelnde Bauausführung kann eine vernachlässigte und damit haftungsrelevante Bauüberwachung implizieren. Zwingend ist dies jedoch nicht.

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