



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Beschleunigung des Bauvorhabens und Risiken des Architekten

Eberhard Keunecke
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Haftung für Verzogerungsschaden

▪ magebli.: zu welchem Zeitpunkt wird die Leistung geschuldet? (insbes. Planung)

- Vertragliche Regelung? (ggf. mit Zwischenfristen)
- Ansonsten:
 - BGH BauR 2001, 946; OLG Frankfurt NJW - RR 1994, 1361
 - hat der Auftragnehmer im Zweifel nach Vertragsschluss mit der Herstellung **alsbald zu beginnen** und sie in **angemessener Zeit** zügig zu Ende zu führen
 - OLG Ffm, BauR 1991, 370:
„Die übertragene Leistung ist zeitgerecht und zu erbringen und das Erforderliche zu tun, damit der vorgesehene Zeitplan (z.B. Bauzeitenplan) eingehalten wird“
 - OLG Düsseldorf, BauR 1998, 407:
„Fälligkeit richtet sich danach, welcher zeitliche Aufwand nach den Umstanden des Einzelfalls für eine Leistung angemessen ist.“



Bauen ohne Baugenehmigung

▪ Wichtiger Kündigungsgrund des Architekten

▪ Der Bauherr verlangt vom Architekten, ohne Baugenehmigung zu bauen oder abweichend von den genehmigten Plänen zu bauen

(u.a.: Werner/ Pastor, Bauprozess, 13. Aufl. Rz. 1150):

▪ Rechtsfolge: SE Anspruch §280 Abs. 1 BGB, der in Anlehnung an § 649 S.2 BGB das volle Honorar abzgl. ersparter Aufwendungen zugesteht



Bauen ohne Baugenehmigung

▪ U.U. Gesamtschuldnerschaft mit Bauunternehmer

▪ aber nicht bezogen auf alle Kosten

▪ (-) z.B. für „Stillstandskosten“, da Unternehmer ohne Baugenehmigung ohnehin nicht hätte arbeiten dürfen und daher die Stillstandskosten vom Bauherrn hätte verlangen können und diese allein auf das Vorpreschen des Architekten zurückzuführen sind (LG Gießen, 21.9.2006, 4 O 380/05)



Bauen ohne Baugenehmigung

▪ Variante 1:

- Fehler in der Planung, z.B.: Firsthöhe der Nachbarhäuser sollte übernommen werden. Versehentlich aber falsche Höhe angenommen.
 -
- Im Zuge der Ausführungsplanung fällt dem Architekten der Fehler auf und wird korrigiert, ohne dass vorher Bauantrag/Nachtrag gestellt wird
- i.e. Bauen ohne Baugenehmigung und grob Fahrlässig = kein Versicherungsschutz



Bauen ohne Baugenehmigung

▪ Ergebnis Variante 1:

- Nicht verschweigen und anders bauen, sondern Abweichung ansprechen



Bauen ohne Baugenehmigung

▪ Variante 2:

▪ Bauherr weicht eigenmächtig von Genehmigungsplanung ab

▪ Ist eine „Exculpation“ unter Berufung auf eigene Nichtkenntnis von der Abweichung für einen bauüberwachenden Architekten erfolversprechend?

▪ S.1: „*Es widerspricht jeder Lebenserfahrung, dass ein bauüberwachender Architekt, der zwar nicht täglich aber doch in regelmäßigen zeitnahen Abständen wenigstens eine kurze Zeit des Tages auf der Baustelle zu verbringen hat, nichts von einer gravierenden Planänderung mitbekommen hat.*“

▪ S.2: „*Die alternative Annahme, dass er über einen ganzen Monat nicht auf der Baustelle gewesen, entlastet ihn nicht.*“
(OLG Dresden IBR 2009, 285, NZB zurückgewiesen, BGH, BauR 2009, 862)



Abweichen von Baugenehmigung

▪ Es bleibt bei Hinweispflicht

▪ Daher: Obliegenheitsverletzung des Architekten §§ 636, 280, 281, 636 BGB

▪ Schadensersatz



Riskante Baugenehmigung

- Genehmigung erteilt aber rechtswidrig und wird später aufgehoben (OLG Düsseldorf BauR 2010, 1255)
- Ausgangspunkt für Haftungsansatz des Architekten: Architekt schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung



Riskante Baugenehmigung

- **Sachverhalt (verkürzt):**
 - Zunächst eingeschossige Planung 1990 eines Anbaus: erf. Nachbarzustimmung war damals erteilt worden; Genehmigung 1993
 - BV wurde aber nicht umgesetzt
 - 1997 Wunsch des Bauherrn: 2-geschossiges Objekt
 - Gespräch Bauherr mit Behörde
 - Erneute Beauftragung des Architekten
 - Gemeinsames Gespräch mit Behörde
 - Gesprächsvermerk des Architekten: „*neue Nachbarzustimmung zu geänderter Planung erforderlich*“
 - Bauherr faxt Vermerk handschriftl. ergänzt zurück: „*stimmt nicht*“
 - Darauf Schweigen
 - Baugenehmigung wird erteilt
 - Baubeginn
 - Nachbar ficht kurz vor Vollendung des Baus erfolgreich an
 - Stilllegung / Rücknahme der alten und der geänderten Genehmigung
 - Abrissverfügung
 - Schadensersatz?



Riskante Baugenehmigung

Ausgangspunkt für Haftungsansatz des Architekten: Architekt schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung

- Trotz der Kenntnis des Bauherrn Haftung des Architekten, wenn nicht
 - a) er mit dem Bauherrn vertraglich vereinbart, dass dieser das Genehmigungsrisiko übernimmt.
Beweislast für Vereinbarung: Architekt (Alleine die Kenntnis von einem Genehmigungsrisiko kein hinreichendes Indiz für Risikoübernahme) oder
 - b) das bauordnungsrechtliche Problem aus *laienhafter Sicht* „offenkundig“ ist oder
 - c) der Architekt den Auftraggeber hinreichend über die Risiken der Genehmigungsfähigkeit aufklärt. Hinweis muss über Bedeutung und Tragweite des Verstoßes umfassend aufklären und über Folgen belehren
- Maßstab: Bauherr setzt sich bewusst über die Vorschriften des öffentlichen Baurechts hinweg oder will bewusst die Grenze des Möglichen ausreizen



Riskante Baugenehmigung

- Im Anschluss: BGH vom 10.2.2011 (IBR 2011, 282-282)
- BGH bestätigt Haftung des Architekten dem Grunde nach
- Bejaht aber zugleich Mitverschulden des Bauherrn gerade im Hinblick auf Beginn mit den Arbeiten (ähnlich Amtshaftungsprozessen bei bekannten Nachbarwidersprüchen)
- Zurückverwiesen an Berufungsgericht wegen Mitverschuldensabwägung