



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Bauantrag abgelehnt: Wer haftet?

Zur Haftung des Architekten bei Versagung der Baugenehmigung



§§ 631 ff. BGB

Der AN eines Werkvertrages schuldet ...

- Leistungserbringung
- + Erfolg!

D.h.: Der Architekt schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung.
Er muss eine Planung erbringen, die genehmigungsfähig ist und evtl.
späteren Angriffen von Nachbarn stand hält.



Die Planung des Architekten ist mangelhaft, wenn ...

- die Baugenehmigung (zu Recht) versagt wird oder
- die Baugenehmigung mit Auflagen versehen wird, die die Ziele des Bauherrn in Frage stellen oder
- die Baugenehmigung zu unrecht erteilt wird und dann Nachbarwidersprüchen nicht stand hält

[d.h.: Fehler der Behörde entlasten oder belasten den Architekten nicht,
objektive Bewertung der Ordnungsgemäßheit der Planungsleistung!]

Abmilderung der strengen Haftung des Architekten ...



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

A. ... durch das Gesetz

= Nachbesserungsrecht!

B. ... durch den Architektenvertrag

= genaue vertragliche Definition der Anforderungen an die (Genehmigungsfähigkeit) der Planung;

= (nachweisbare) Belehrung über Risiken des Bauantrags;

= Stellung einer Bauvoranfrage.



Haftet der Architekt auch bei erteiltem Hinweis auf notwendige Nachbarzustimmung?

- Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, schuldet als Werkerfolg grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung.
- Etwas anderes gilt dann, wenn der Auftraggeber das Risiko der Genehmigungsfähigkeit der Planung aufgrund vertraglicher Vereinbarung übernimmt.



- Der Architekt muss prüfen, ob eine früher erteilte Nachbargenehmigung nach ihrem konkreten Erklärungsgehalt das aktuelle Bauvorhaben abdeckt.
- Der Architekt wird von seiner Haftung wegen Erstellung einer nicht genehmigungsfähigen Planung grundsätzlich nur dann frei, wenn er mit seinem Auftraggeber vereinbart, dass dieser das Genehmigungsrisiko übernimmt. Von einer solchen Vereinbarung kann nur in Ausnahmefällen ausgegangen werden.



- Erforderlich ist, dass sich der Auftraggeber bewusst über die Vorschriften des öffentlichen Baurechts hinwegsetzen oder diese an die Grenze des Möglichen "ausreizen" will oder
- der Architekt den Auftraggeber unter Ablehnung seiner Gewährleistungspflicht über die Bedeutung und Tragweite des Verstoßes gegen die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts aufgeklärt und belehrt hat und dann der Versuch, eine Baugenehmigung zu erhalten, auf Anweisung des Auftraggebers dennoch unternommen werden soll.



- Selbst für den Fall, dass der Bauherr und der Architekt bewusst eine "riskante" Planung (z.B. mit dem Ziel einer "Maximalbebauung") eingehen und damit die Gefahr einer Ablehnung des Bauantrages in Kauf nehmen, so dass der Auftrag des Bauherrn an den Architekten nur auf den Versuch gerichtet ist, eine Baugenehmigung zu erhalten, setzt die Annahme der Übernahme des Risikos einer Ablehnung des Bauantrages durch den Bauherrn voraus, dass der Architekt den Bauherrn hinreichend über die Risiken der Genehmigungsfähigkeit (und ggf. die Möglichkeit einer Bauvoranfrage) aufgeklärt hat.



"Vorpreschender" Bauherr

- Hat ein Architekt eine genehmigungsfähige Planung übernommen, so hat er seine vertraglich zugesagte Leistung nicht mangelfrei erbracht, wenn die angestrebte Baugenehmigung zunächst zwar erteilt, jedoch später von Dritten erfolgreich angefochten worden ist.
- Eine Haftung des Architekten kann wegen schwerwiegendem Eigenverschulden des Bauherrn entfallen, wenn diesem die Risiken der mangelnden Genehmigungsfähigkeit der Planung bekannt sind und er gleichwohl vor "Rechtskraft" der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben beginnt.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 17.02.2015 - 19 U 32/13 (rechtskräftig)



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Architekt muss auf Hinzuziehung eines Sonderfachmanns drängen!

- Der Architekt, der mit der Planung eines Objekts beauftragt wird, von dem erkennbar eine Lärmgefährdung für die Nachbarschaft ausgeht (hier: ein Freibad), muss möglichen Gefahren, die dem Auftraggeber bei einer Überschreitung der zulässigen Werte drohen, möglichst sicher vorbeugen.
- Gegebenenfalls muss er auf die Notwendigkeit der Einschaltung eines Sonderfachmanns hinweisen.

Rechtsfolgen mangelhafter (nicht genehmigungsfähiger) Planung



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Nachbesserungsrecht des Architekten - §§ 634, 635 BGB
- Schadensersatz - §§ 634, 636, 280 ff. BGB

Prüfungsmaßstab:

Wie würde der Bauherr stehen, wenn der Architekt auf die Probleme bei der Genehmigungsfähigkeit ausreichend hingewiesen hätte?



Zur Nachbesserung und zum Schadensersatz

- Erkennt der Architekt, dass die ihm beauftragte Planung nicht genehmigungsfähig ist, muss er dies dem Bauherrn mitteilen.
- Nutzlose Aufwendungen, die der Bauherr infolge der pflichtgemäßen Mitteilung unterlassen hätte, hat der Architekt als Schaden zu ersetzen.
- Eine Nacherfüllungsfrist ist entbehrlich, wenn die vertraglich vereinbarten Planungsziele nicht in eine genehmigungsfähige Planung umgesetzt werden können.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit