

Spotlight: Dauerhaft genehmigungsfähige Planung und Bauherrenwünsche – ein Spannungsverhältnis!



I. Problemlage

Ein mit der Erstellung der Genehmigungsplanung beauftragter Architekt schuldet bekanntlich – wie die Rechtsprechung formuliert – eine "dauerhaft genehmigungsfähige Planung". Dies bedeutet, dass der vom Architekten geschuldete Werkerfolg nicht erreicht ist, wenn eine Baugenehmigung erteilt wurde, sondern erst, wenn diese eine Qualität aufweist, dass sie auch Rechtsmitteln Dritter – insbesondere Nachbarwidersprüchen – (gerichtlich) standhält.

Der Architekt wird somit im eigenen Interesse bestrebt sein, auf der sicheren Seite zu planen. Dies wird oft mit den Interessen des Bauherren widerstreiten, der sein Grundstück in optimaler Weise ausnutzen möchte und vom Architekten verlangt, die Grenzen des baurechtlich noch Zulässigen auszuloten. Freilich wird er sich im Streitfall auf die Position zurückziehen, die Genehmigungsfähigkeit der Planung müsse gewährleistet sein.

In diesem Spannungsverhältnis kommt es immer wieder zu baurechtswidrigen Planungen, an denen der Bauherr aktiv mitgewirkt hat und sich die Frage stellt, ob er hierdurch das Risiko der Nichtgenehmigungsfähigkeit der Planung übernimmt. Jüngst hatte der unter anderem für Architektenrecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes Gelegenheit, zu dieser Frage Stellung zu nehmen (BGH, Urteil vom 02. Februar 2011, VII ZR 8/10, NJW 2011, S. 1442 ff.; vorausgegangen OLG Düsseldorf).

Inhalt

I. Problemlage

II. Entscheidung des BGH

III. Praxisempfehlung

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance oder an:



[Stefan Löchner](mailto:stefan.loechner@cliffordchance.com)
+49 69 7199 1526

Die E-Mail-Adresse lautet:
stefan.loechner@cliffordchance.com

Clifford Chance
Mainzer Landstraße 46
60325 Frankfurt am Main

Clifford Chance
Königsallee 59
40215 Düsseldorf

Clifford Chance
Theresienstraße 4-6
80333 München

www.cliffordchance.com

II. Entscheidung des BGH

Im zu entscheidenden Fall hatten die Bauherren – kurz gesagt – eine Nachbarzustimmung für die Unterschreitung des Grenzabstandes für einen eingeschossigen Anbau erhalten. Jedoch wurde dieses Projekt nicht realisiert. Vielmehr beauftragten die Bauherren nach Gesprächen mit der Bauaufsichtsbehörde den Architekten, der bereits die Erstplanung erstellt hatte, mit der Bau- und Ausführungsplanung für einen zweigeschossigen Ausbau, wiederum bei Unterschreitung des Grenzabstandes. Hierauf wies der Architekt hin, ebenso wie auf die nach seiner Ansicht erforderliche erneute Nachbarzustimmung. Die Bauherren jedoch gaben sich damit nicht zufrieden, sondern verfassten eine Aktennotiz über die Gespräche mit der Bauaufsichtsbehörde dahingehend, dass eine neue Nachbarzustimmung entbehrlich sei. Der Architekt übersandte diese – mit kleineren technischen Korrekturen – an das Amt. Die Baugenehmigung wurde auf den von den Nachbarn eingelegten Widerspruch hin aufgehoben.

Auf die Klage der Bauherren festzustellen, der Architekt hafte für alle Schäden, kam der BGH einleitend zu folgenden Ergebnissen:

- Grundsätzlich schuldet der Architekt eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung,
- etwas anderes gilt, wenn der Bauherr das Risiko der Genehmigungsfähigkeit vertraglich übernimmt, oder
- der Bauherr bindende Vorgaben macht und die Fortführung der Leistung trotz der durch den Architekten geäußerten Bedenken verlangt.

Diese strenge Linie entspricht gefestigter Rechtsprechung des VII. Zivilsenates, der sich das OLG Düsseldorf angeschlossen und der Klage stattgegeben hatte.

Über diese Grundsätze hinausgehend stellte der BGH – insoweit in Fortschreibung seiner Rechtsprechung – nun fest, dass im Einzelfall die bauordnungsrechtlichen Bedenken so gewichtig sein können, dass der Bauherr nicht auf die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung vertrauen darf. Tut er dies dennoch, und unterlässt,

obwohl sich selbst einem Laien Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit der Planung aufdrängen mussten, Maßnahmen zur Klärung (Abstimmung mit den Nachbarn, Einholung von Rechtsrat) sondern macht von der Baugenehmigung Gebrauch, verstößt er gegen die ihm im eigenen Interesse bestehende "Obliegenheit, sich selbst vor Schäden zu schützen" (§ 254 BGB). Allerdings hebt der BGH hervor, eine fahrlässige Mitverursachung scheidet aus. Somit wird man eine Obliegenheitsverletzung nur in Fällen grober Fahrlässigkeit annehmen können.

III. Praxisempfehlung

Auch wenn der BGH hervorhebt, grundsätzlich treffe das Risiko der nicht genehmigungsfähigen Planung den Architekten, kann doch im Einzelfall die Einflussnahme des Bauherren dazu führen, dass die Nichtgenehmigungsfähigkeit ihn trifft. Wer dieses Risiko und in dessen Folge das Risiko eines Schwarzbaus nicht eingehen will, tut gut daran, eine Klärung herbeizuführen und sich nicht darauf zu verlassen, es werde schon alles gutgehen. Dies gilt nicht zuletzt deshalb, weil, auch wenn die Entscheidung sicherlich Ausnahmecharakter hat, sie doch den Instanzgerichten einen Weg aufzeigt, künftig eher zugunsten des Planers zu entscheiden, als dies bisher möglich war.

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft, u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV, finden Sie unter:

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm