

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND



Bauarbeiten: Ein Architekt kann im Fall von Mängeln auch mit dem Einsatz eines Sonderfachplaners haften.

Foto Frank Röth

Wie ein Architekt für Mängel haftet

Im Fall von Mängeln beim Hausbau sind die Sorgen groß. Auch mit Sonderfachplanern haftet oft der Architekt. Welche Ansprüche hat ein Bauherr gegenüber dem Gebäudeplaner?

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Viel gescholten ist die heutige Komplexität des Bauens. Gleichwohl ist sie Realität. Das zeigt sich besonders dann, wenn der Bauherr nicht nur mit dem Objektplaner für Gebäude, sondern noch mit mehreren Sonderfachplanern arbeiten muss, damit ein hoffentlich mangel- freies Bauwerk entsteht.

So verhielt es sich bei der Planung und Ausführung für ein Feuerwehrhaus. Dabei endet die Funktionsfähigkeit nicht an der Außenhaut der Fassade. Auch die Wege und Abstellplätze der tonnenschweren Löschfahrzeuge bilden eine Einheit mit dem Gebäude. Denn nur in der Gesamtschau ist das Herausfahren, Abstellen, Reinigen, Warten und Aufstellen der Rettungsmaschinen möglich. Daher müssen die Fahrwege und Abstellflächen auch im Außenbereich das Gewicht aushalten können.

Für die Gesamtanlage beauftragte der Bauherr einen Gebäudeplaner und zog daneben einen Fachingenieur für die Tragschichten auf den Wegen und im Aufstellraum im äußeren Bereich hinzu. Für diese Aufbauschichten wurde jedoch andere Materialien verwendet, als die Ingenieursplanung vorsah. Die Folge waren Absenkungen im Außenbereich. Der Außenbereich ließ sich somit mit den Feuerwehrfahrzeugen nicht benutzen.

Ähnlich verhielt es sich mit dem Neubau eines Einfamilienhauses. Der Architekt war mit der Ausführungsplanung bis zur Objektüberwachung beauftragt. Dafür verwendete er Unterlagen, die ein Tragwerksplaner erstellt hatte: Diese gaben eine bestimmte Wand in Stahlbetonausführung vor. Allerdings entstand an der maßgeblichen Stelle eine Mauerwerkswand, die nicht die notwendige Verformungssteifigkeit aufwies. Es bildeten sich Risse. Dieser Schaden war durch den Planungs- und Bauaufsichtsmangel verursacht und ließ sich nur durch den Einbau von Stahlgewandern mit einhergehenden Verputz- und Malerarbeiten beseitigen, was sehr aufwendig war.

Gerade beim Einschalten von Sonderfachplanern neigt Architekten dazu, jegliche Verantwortung von sich zu weisen, wenn in der Sonderfachplanersphäre Mängel auftreten. Denn dafür könne der Gebäudeplaner mangels fachspezifischer Kenntnisse nicht eintreten. Dazu habe der Bauherr gerade den Sonderfachplaner beauftragt. Im Ergebnis erweist sich dieser Exkulpationsversuch nur allzu häufig als argumentativer Fehltritt.

Zunächst hat der Gebäudeplaner eine Aufklärungspflicht für das Einschalten notwendiger Sonderfachleute gegenüber

den Bauherren. Damit muss der Architekt auch deutlich machen, über welche notwendigen Fachkenntnisse für das Projekt er nicht verfügt. Folgt die Bauherrenseite der Empfehlung, bleibt der Planer jedoch nicht vollständig von der Haftung befreit, falls Mängel im Bereich der Sonderfachplanerleistung auftreten sollten.

Der Gebäudeplaner muss die Leistungen des Sonderfachplaners prüfen und bewerten, ob und inwieweit er die Sonderfachplanerbearbeitungen in die eigenen Planungsleistungen aufnehmen kann. Er sollte dafür beurteilen, ob das Ergebnis insgesamt sachgerecht ist, das Vorgehen ohne Lücken auskommt und es den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Der Architekt muss die Sonderfachplanertätigkeit allerdings nicht umfassend untersuchen. An dieser Stelle dürfen jedoch die haftungsrelevanten Überlegungen nicht enden.

Vielmehr verlangt heute die Rechtsprechung, dass der Architekt die Sonderfachplanerleistungen jedenfalls maßgeblich überprüfen muss. So muss dieser etwaige unvollständige Brandschutzkonzepte rügen. Ist dies nicht der Fall, schnappt die Haftungsfalle gegenüber dem Gebäudeplaner zu (Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 27. Januar 2021, Aktenzeichen: 2 U 39/10). Im Übrigen trifft den Architekten die Integration der Sonderfachplanerleistung für die eigene Ausführungsplanung und im Zuge der Bauüberwachung. So muss dieser seine eigene Planung anpassen, wenn sich dies durch die Pläne oder Berechnungen der Sonderfachplaner ergibt.

Weiter fließt in die haftungsrechtliche Bewertung ein, ob der jeweilige Fachbereich dem allgemeinen Wissensstand des Architekten zuzuordnen ist. Wenn ja, handelt es sich um einen offensichtlichen Fehler, was dem Architekten ohne Spezialkenntnisse hätte auffallen müssen. So ging das Landgericht Frankfurt davon aus, dass ein Architekt grundlegende Kenntnisse der Statik haben muss und deren Einhaltung in den Fachplanungen prüfen kann (Urteil vom 17. Januar 2025, Aktenzeichen: 2-31 O 186/24).

Anders ist es, wenn der Gebäudeplaner gegenüber dem Bauherren seine mangelnde Fachkenntnis offenbart. Denn es gilt der Grundsatz, wie es das Landgericht Frankfurt zugrunde legt, dass ein Architekt nicht für Bereiche haftet, für die Sonderfachleute beauftragt wurden – sofern die Aufgaben und Fragen in diesem Fachgebiet nicht zum notwendigen Wissensbereich des Architekten gehören. Nun stellt sich die Frage, was zum notwendigen Wissensbereich eines Architekten zählt. Dies kann eine objektive Bewertung mit Erhebung der Lehrpläne für die Architektenausbildung ergeben. Hochspezifische Sonderfachplanerleistungen dürften regelhaft hierzu nicht gehören wie Themen der Bauphysik.

Für einen Museumsneubau legte der Architekt Wert darauf, dass die Exponate jeweils durch die wechselnde Sonneneinstrahlung präsentiert werden können. Dabei kann sich im Innenbereich des transluzenten Glasaufbaus des Museums Kondenswasser bilden, welches einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden muss. Diese Schwierigkeit

kann der Architekt erkennen und gab den Hinweis weiter an die Stiftung, die das prominente Museum in Auftrag gab. Demnach brauche es einer Sonderfachplanerbeauftragung, also eines Bauphysikers. Dieser Empfehlung folgte die Stiftung.

Gleichwohl kam es nach Fertigstellung zu Kondensatbildung unterhalb der transluzenten Kuppel – mit der Folge, dass das sehr zügig sich bildende Kondenswasser nicht geregelt in die vorgesehenen Abflussrinnen abließ, sondern auf die Exponate abtropfte. Jedoch ließ sich zur Haftungsentlastung für den Architekten nachweisen, dass nicht nur der ausdrückliche Hinweis einer Sonderfachplanerbeauftragung eines Bauphysikers dem Bauherrn empfohlen wurde.

Zudem wurde auch klar, dass das Thema Bauphysik nur eine marginale Bedeutung im Architekturstudium insgesamt hat und von umfänglichen Kenntnissen nicht auszugehen ist. Um den Architekten von der Haftung zu entlasten, waren allerdings zwei Gerichtsinstanzen erforderlich.

Was für die Planung und damit auch die Überprüfungspflichten gilt, setzt sich mit Blick auf eine Haftung auch für die Überwachung der Bauausführung fort. Hier trifft den Gebäudeplaner eine Koordinations- und Abstimmungspflicht, mit der Maßgabe, diese Leistungen in die dreidimensionale Wirklichkeit zu integrieren und umzusetzen. Damit trifft den Gebäudeplaner eine übergeordnete Aufsichtspflicht durchaus (Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 05. Juli 2021, Aktenzeichen: 29 U 11/20).

Die Kontrolle durch den Gebäudeplaner beinhaltet allerdings nicht eine Bewertung der zutreffenden oder nicht zutreffenden Grundlagen. Der Architekt ist gehalten, offensichtliche Mängel zu rügen und kritische Bauteilmaßnahmen intensiv zu beaufsichtigen – wie für den gesamten erdberührten Bereich oder im Fall von Dach- und Fassadenabdichtungen. Auch soll er dies für den Auftrag eines Sonderfachplaners prüfen.

Dies wiederum setzt voraus, dass der gebäudeplanende Architekt und Bauüberwacher auch die Leistungsinhalte kennt, mit denen der Sonderfachplaner beauftragt ist. Denn hier drohen haftungsrelevante Schwachstellen. Ist eine sonderfachplanerspezifische Bauüberwachung angezeigt, hat dies der gebäudeplanende Architekt dem Bauherrn zu empfehlen. Ob jedoch eine entsprechende Beauftragung erfolgt, bleibt meist intransparent. Selten fragt dies der Architekt konkret genug beim Bauherrn nach. Ist eine solche spezifische sonderfachplaner-bauüberwachende Tätigkeit nicht beauftragt, bedarf es gegebenenfalls drängender Hinweise des Architekten.

Der Bauherr kann direkt einen Schadenersatz vom Architekten verlangen, wenn dieser nicht nur die Planung des Gebäudes, sondern auch die Bauüberwachung übernommen hat. Ein Mitverschulden durch die Beauftragung eines Sonderfachplaners muss sich der Bauherr nicht entgegenhalten lassen. Es liegt ein Gesamtschuldverhältnis dann vor, wenn der Mangel auf eine Pflichtverletzung des Sonderfachplaners und des planenden Architekten zurückzuführen ist. Denn beide sollen gemeinschaftlich ein mangelfreies Bauvorhaben entstehen las-

sen. Das ist eine komfortable Ausgangslage für den Bauherrn, aber für den Architekten eher kritisch.

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