

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Traum vom Eigenheim:
Für den Hausbau kommt es zu vielen Absprachen mit dem Architekten.

Foto Frank Röth

W

as ist eigentlich die Leistung des Architekten? Das wird sich so mancher Bauherr fragen. Für einen begründeten Vollarchitektenvertrag zählen dazu die Planung, die Ausschreibung und die Bauüberwachung. Aber das gibt lediglich einen groben Überblick. Zielführender sind die notwendigen Kenntnisse für die geschuldeten Leistungen.

Zwischen dem Bauwilligen und der Planerseite besteht regelhaft ein Wissensgefälle. Daher kann und darf sich der Auftraggeber auf umfangreiche Leistungsverpflichtungen verlassen: Darüber soll der Architekt aufklären, beraten und informieren. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist eine Einzelfallbewertung unter Einbeziehung der jeweiligen Architektenverträge.

In der Praxis werden Architektenverträge mit den Leistungsbildern aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) begründet. Diese haben sich seit Jahrzehnten bewährt und unterliegen angepassten Modifizierungen. Die Leistungsbilder stellen einen ergebnisorientierten Ablauf der verschiedenen Bauphasen dar und reichen von der Planung zur Ausschreibung über die Bauüberwachung bis zur Objektbetreuung.

Die Grundlagenermittlung

In der Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) geht es darum, die Aufgabenstellung zu klären. Dazu kommen Ortsbesichtigungen sowie die Beratung zum gesamten Leistungsbedarf und Untersuchungsbedarf. Der Architekt unterstützt den Bauherrn auch in der Entscheidung für das Einbinden von Sonderfachplanern. Er fasst die Ergebnisse letztendlich zusammen, erläutert und dokumentiert diese.

Was sich nicht ohne Weiteres aus den Teilleistungsbildern erschließt, ist, dass schon in diesem frühen Stadium die Architektenseite zu einem Aufklärungsdiskurs mit dem Bauherrn verpflichtet ist. Dabei geht es um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Das soll ein euphorisches Drauflosplanen verbieten, damit die Bauherrnseite wirtschaftlich solvent aufgestellt ist.

Daher ist in den Architektenvertrag auch aufzunehmen, zu welchen Investitionen der Bauherr für das Projekt bereit ist. Dies kann als vage Angabe zu den beabsichtigten Investitionen formuliert sein, aber auch eine garantierte Verpflichtung sein, mit denen der Architekt eine Kostenobergrenze einhalten muss. Aus der Perspektive des Architekten ist die letztgenannte Variante allerdings keinesfalls ratsam. Denn hiermit gehen erhebliche haftungsrechtliche Gefahren einher. Die Berufshaftpflichtversicherung des Architekten deckt diese nicht ab, weil der Ablauf von Planung bis zum Bau vielen Einflüssen ausgesetzt ist, die der Planer kaum oder nicht beeinflussen kann.

Architekten ist daher von einer garantierten Abrede für das Einhalten einer Baukostenobergrenze abzuraten. Dies dürfte auch dem verständigen Bauherrn einsichtig sein. Dennoch sollte ein Vertrag das Einhalten von Kosten enthalten.

Auch in dieser frühen Phase muss der Architekt den Bauherrn aufklären und beraten, wenn die Bauplanung oder das Ordnungsrecht das Projekt zu verhindern droht. Frühzeitig ist er darüber zu informieren, ob sich in einem frühen Planungsstadium zunächst das Einholen



Was der Architekt alles tun muss

Ein Architektenvertrag bestimmt eine Vielzahl der Verpflichtungen für den Hausbau. Doch was kann der Bauherr alles erwarten? Das ergibt sich aus den Leistungsbildern.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Dazu ist der Architekt verpflichtet, über risikoreiche Bodenverhältnisse aufzuklären (Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. Juni 2023, Aktenzeichen: VII ZR 4/12). Ebenso ist über Grundwasserstände und über den Baugrund zu sprechen. Dafür hat der Bauherr die Kosten für einen Baugrundgutachter zu zahlen.

Mit dem Zusammenfassen, Erläutern und dem erfolgten Dokumentieren der Ergebnisse aus der Grundlagenermittlung sollte sich die Bauherrnseite eingehend befassen. Ihr Mitwirken ist notwendig und im eigenen Interesse. Dadurch ist zu erkennen, ob die Erörterungen nicht nur verstanden, sondern auch im Zuge der dokumentierenden Zusammenfassung der Grundlagenermittlung aufgenommen worden sind. Das ist die notwendige Grundlage, um an die nächste Leistungsphase anzuknüpfen.

Die Vorplanerphase

umfasst Haustechnikplaner, die Tragwerksplaner und andere notwendige Fachleute. Hierbei ist der Dialog mit der Bauherrnseite zu berücksichtigen. Denn nicht ein einziges Vorplanungsergebnis ist denkbar, sondern eine Mehrzahl, bis selbiges vom Bauherrn goutiert wird. Wie viele Varianten die Architektenseite dem Bauherrn schuldet, sollte vertraglich fixiert werden. Die Bezugnahme auf das Vorplanungs-Leistungsbild in der HOAI gibt hierüber keine begrenzte Auskunft und führt daher nur allzu häufig zu Streitigkeiten. Denn oft stehen sich die Interessen von Auftraggeber und Auftragnehmer häufig unvereinbar gegenüber.

Die Bauherrnseite wird meist ein Interesse an einer Vielzahl von Varianten haben. Dies ist häufig mit erheblichen Arbeitsaufwendungen verbunden. Dadurch läuft das planerseitige Interesse darauf hinaus, möglichst eine begrenzte und überschaubare Anzahl von Varianten zu liefern. Hier sollte eine vertragliche Regelung die Anzahl klarstellen. Die Maßgabe sollte sein, zu definieren, in welchem Umfang Varianten tatsächlich planerseitig geliefert werden müssen.

Dazu kommt in dieser Leistungsphase das Vorverhandeln über die Genehmigungsfähigkeit mit den Behörden. Weiter geht es um die wirtschaftliche Bewertung mit einer Kostenschätzung. Dies ist mit den finanziellen Rahmenbedingungen abzugleichen, die der Bauherr im besten Falle vorgegeben hat. Auch kommt nun die Terminplanung in den Bearbeitungsfokus. Das alles endet wiederum mit dem Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse dieser Leistungsphase.

Allerdings endet hier noch nicht die Beratungspflicht der Planerseite. Sie

für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU). Der Beitrag wird mit der Darlegung der Entwurfs- und Genehmigungsplanungsphase fortgesetzt.

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Planungsstadium zunächst das Erreichen einer Bauvoranfrage anbietet. Diese ist kostengünstiger zu erreichen in Form eines Bauvorbescheides als mit einem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung. Eine Baugenehmigung kann entweder scheitern oder erhebliche Auflagen erhalten, wodurch der Bauherr von seinen Plänen insgesamt Abstand nehmen kann.

Fortschritt geht nicht voran ohne das Erproben neuer Techniken und Baustoffe. Das mag alles innovativ sein und auch vom Bauherrn gewollt, doch darüber muss der Architekt in diesem frühen Stadium umfassend beraten. So ist auf etwaige mangelnde Erprobungserkenntnisse und Gefahrenlagen hinzuweisen. In einem Fall beabsichtigte ein Bauherr in Hamburg an der Elbe ein Polderbauwerk: Dieses sollte der aus Mailand beauftragte Architekt mit einer Natursteinfassade planen. Das Material sollte aus einem Steinbruch in der Toskana kommen, um mit einer sandsteinfarbenen Fassade zu reüssieren. Da die Elbrandlage und die damit einhergehenden Wetterverhältnisse eine Besonderheit darstellen, wurde trotz aller repräsentativen Schönheit letztendlich darauf verzichtet. Denn das stark saugende Toskana-Natursteinmaterial war für die Witterungsverhältnisse an der rauen Hamburger Elbe nicht geeignet. Die Gefahren einer Moosbildung wurden unter Zuhilfenahme von weiteren Sonderfachleuten zügig entlarvt.

Die Vorplanerphase

Nach den Grundlagen beginnt die Vorplanungsphase: Jetzt geht es um das Analysieren der Grundlagen und das Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung ansonsten Beteiligten (Sonderfachplanern). Zentrales Thema dieser Planungsphase ist das Erarbeiten der Vorplanung im Zusammenwirken mit allen Beteiligten. Das

Beratungspunkt der Planerseite. Sie weitet sich, bezogen auf die Frage der Genehmigungsfähigkeit des entwickelten Objektes: Wie steht es um die wirtschaftliche Umsetzung? Welche Erörterungen mit dem Bauherrn sind zu berücksichtigen? Welche Rolle können Fördermittel oder steuerrechtliche Einflüsse spielen? Auch das sollte der Architekt im Blick haben, ohne zum Steuerberater zu mutieren.

In diesem Stadium soll der Planer beim Bauen im Bestand zudem eine Bewertung der Altbausubstanz vornehmen. Das ist auch schon vorverlagert im Rahmen der Grundlagenermittlung zu erfolgen. Hier bieten sich umfängliche erkenntnisreiche Bauteilöffnungen an. Ohne den Zustand der Altbausubstanz zu wissen, gestaltet sich eine verlässliche Planung schwierig, die auch Kostenermittlungen berücksichtigt.

Wieder wird sich die Frage stellen, ob und inwieweit eine Bauvoranfrage zur Erteilung eines Bauvorbescheides zielführend ist. Das soll frühzeitig erörtert werden, um bauplanungs- und bauordnungsrelevante Fragen mit der Behörde zu klären. Dies vermeidet vorprellende Leistungen im Planungsprozess, die sich gegebenenfalls erst späterhin als nutzlos darstellen, obwohl frühzeitiger durch eine Bauvoranfrage diese Themen hätten einer Klärung zugeführt werden können.

Der Autor ist Rechtsanwalt der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor