

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Die Bauplanung hat Fallstricke

Wer ein Haus baut, gibt dem Architekten viel Vertrauen und Geld. Welche Leistungen kann der Bauherr vor der Baugenehmigung einfordern?

Von Friedrich-Karl Scholtissek

Der Hausbau geht mit der Entwurfsplanung und mit der Genehmigungsplanung in eine entscheidende Phase. Doch vor dem Einholen der Baugenehmigung muss der Planer viele Fragen beantworten. Was kommt in diesen Phasen auf den Bauherrn zu?

### ■ Die Entwurfsplanung

Mit der Entwurfsplanung konkretisiert sich das Ergebnis der Vorplanung unter anderem auf städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale und öffentlich-rechtliche Bedingungen. Der Architekt hat das alles in das konkrete Projekt einzubeziehen und eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung zu erstellen.

Dafür braucht es eine zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes. Regelmäßig umfasst dies Grundrisse, Schnitte und Ansichten des zu bauenden Objektes. Auch die umgebenden Gebäude und topographische Besonderheiten sind in die Zeichnungen einzubeziehen. Diese Planung ist die Grundlage für weitere Entscheidungen der Bauherrenseite.

Diese Pläne erhalten ebenfalls andere Beteiligte wie Sonderfachleute für die Haustechnik, Tragwerksplaner oder Fassadenplaner. Für deren Einsatz hat der Architekt die Aufgabe der Koordination und Integration. Haben diese gesonderte Verträge mit dem Bauherrn, ist die Architektenseite verpflichtet, Verzögerungen oder andere Mängel zu melden. Dazu gehören etwa nicht fristgemäß abgegebene Planunterlagen. Dann kann der Bauherr Mängelrügen für fehlerhafte und offenkundig auftretende mangelhafte Leistungen veranlassen.

Sind diese Leistungen abgeschlossen, arbeitet die Architektenseite eine Objektbeschreibung mit Materialien, Konstruktionen, etwaigen wirtschaftlichen Faktoren oder städtegestalterischen Umständen aus. Dadurch soll der Bauherr die wesentlichen Merkmale des geplanten Objektes erkennen, die letztendlich auch die Baukosten bestimmen. In Kombination der Zeichnungen und der Objektbeschreibung muss der Bauherr das bisher bearbeitete Projekt nachvollziehen können.

Dazu muss sich der Planer auch um die Verhandlungen für die Genehmigung des Bauobjektes kümmern. Neben der Einbindung der Baubehörde kann das auch die Denkmalschutzbehörde, Wasserschutzbehörde und andere Stellen betreffen. Auf der Grundlage aller Erkenntnisse erstellt der Planer die Kostenberechnung. Das

dient vor allem als Entscheidungsgrundlage des Bauherrn, ob und inwieweit das Bauvorhaben realisiert werden soll.

Allerdings sollte die Bauherrenseite vorsichtig sein und mit Abweichungen rechnen. Auch eine noch so detailliert aufgestellte Kostenberechnung mag nicht alle wirtschaftlichen Aufwendungen genau widerspiegeln. Die Praxis zeigt, dass eher mit höheren Kosten als niedrigeren zu rechnen ist. Zu tolerieren sind Abweichungen von dieser Kostenermittlung von 20 bis 25 Prozent. Aus der Kostenermittlung ergibt sich auch das Honorar des Architekten, wenn sich die Vertragsparteien dafür an der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ausrichten.

Mit der Konkretisierung der Planung ergeben sich auch zeitliche Pläne für die Planung, Ausschreibung und Baurealisierung. Somit ist der aufgestellte Terminplan fortzusetzen. Die Architektenseite fasst das zusammen, erläutert das dem Bauherrn und legt eine Dokumentation darüber vor. Dadurch kann sich der Bauherr konkret mit der Fortentwicklung des Projektes auseinandersetzen und dies auch mit dem Architekten besprechen. Erfolgt dies nicht, ist der Bauherr berechtigt, das Honorar um die Leistungen zu kürzen, die der Architekt nicht erbracht hat.

Der Architekt muss mit der Gesamtbearbeitung eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung ermöglichen, die er dem Bauherrn schuldet. Dafür muss die Planerseite eine Vielzahl von Umständen beachten, kontrollieren und selbst prüfen. Dazu gehören etwaige anstehende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Fragen sowie zivilrechtliche Themen wie einzuholende Nachbarzustimmungen. Alles dies ist im Zuge des abgeschlossenen Entwurfes zu klären und in der Planung zu berücksichtigen. Der Architekt muss die Bauherrenseite auf etwaige Risiken hinweisen wie auf ein Scheitern eines Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung oder auf mögliche Auflagen durch die Baubehörde. Anderenfalls drohen erhebliche Haftungsrisiken.

Der Planer muss Mindestgrenzabstände, Firsthöhen und Traufhöhen, Ortsgestaltungssatzungen, einschränkende oder sogar behindernde Grunddienst-

barkeiten berücksichtigen. Auch darüber unterliegt der Architekt Pflichten zur Information, Aufklärung und Beratung. Dabei hat dieser darauf zu achten, Leistungen nicht vorschnell umzusetzen, die sich später als überflüssig zeigen. Dazu gehören während der Entwurfsplanung zum Beispiel das Beantragen einer Abrissgenehmigung für die Altbausubstanz, das Aufstellen einer Ausführungsplanung oder das Ausarbeiten von Leistungsverzeichnissen. Wenn solche Leistungen später überflüssig werden, da eine Baugenehmigung nicht oder nur mit erheblichen Auflagen erteilt wird, kann dies zu Honorarrückforderungen oder einem „verlorenen Honorar“ für nicht notwendig erbrachte Leistungen führen.

Gerade im Zusammenwirken mit den Sonderfachplanern haben Architekten umfassende Pflichten. Zum Beispiel sollen sie dem Statiker die erkundeten Bodenverhältnisse durch den Bodengutachter weiterreichen. Der Architekt braucht kein umfassendes Fachplanerwissen, muss aber dennoch offenkundige Fehler in der Sonderfachplanerleistung erkennen. Darüber muss er den Bauherrn informieren, damit dieser eine Mängelbeseitigung vom Sonderfachplaner einfordern kann.

Das Pflichtenheft des Architekten ist in der Entwurfsplanung umfassend: Das betrifft das Berücksichtigen der Grundwasserhältnisse, Maßnahmen des Wärmeschutzes, die Anforderungen an die Wärmedämmung, den Schallschutz, den Brandschutz oder sonstige bauphysikalische Anforderungen. Ebenso sollte der Architekt die wirtschaftlichen Folgen beachten, die der Bauherr diesem zu Beginn seiner Leistungserfüllung mit aufgegeben hat. Wird das Ziel verfehlt, drohen auch Haftungsansprüche gegenüber der Planerseite.

### ■ Die Genehmigungsplanung

Zwar wird bei dieser Grundleistung auch von „Planung“ gesprochen. Die Grundleistung stellt jedoch mehr eine administrative Leistung dar. Hierbei geht es um das Erarbeiten und Zusammenstellen der Unterlagen für die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verfahren oder Genehmigungen, einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen. Die bearbeiteten Unterlagen reicht der Architekt unter der notwendigen Mitwirkung des Bauherrn bei der Behörde ein. Je nach Behördenanforderung sind diese Angaben in den Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen zu ergänzen oder anzupassen.

Erteilt die Genehmigungsbehörde eine Baugenehmigung, die sich aber später durch Nachbarwidersprüche als nicht genehmigungsfähig herausstellt, bleibt die Haftung des Architekten bestehen. Dieser vermag sich nicht darauf zu berufen, er könne nicht klüger als die Behörde sein und hätte sich auf selbige und deren Genehmigung verlassen dürfen.

Ist die Baugenehmigung erteilt, stellt sich meist die Bauherrenfrage, ob nun auch die Realisierung des Objektes beginnen soll. Andernfalls ist die Genehmigung zunächst ruhen zu lassen und erst später eine Entscheidung zu fällen. Allerdings kann der Bauherr auch selbst vom weiteren Bauen Abstand nehmen und das Grundstück mit der werterhöhenden Baugenehmigung veräußern.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU). Der Beitrag wird mit der Ausführungsplanung und Vergabephase fortgesetzt.



### IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung:  
Der Immobilien-Newsletter der F.A.Z. blickt auf die wichtigsten Themen für Eigentümer, Mieter und Investoren.  
Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:

