

Architekt muss risikoreiche Bodenverhältnisse mit dem Bauherrn erörtern!

Leitsätze:

1. Der mit der Grundlagenermittlung beauftragte Architekt muss mit dem Auftraggeber erörtern, ob dieser trotz ihm bekannter risikoreicher Bodenverhältnisse - hier: unzureichende Standsicherheit des Bauvorhabens wegen der Lage an einem abbruchgefährdeten Steilhang - an dem Bauvorhaben festhalten will.
2. Unterlässt der Architekt die gebotene Erörterung, ist er beweispflichtig dafür, dass der Auftraggeber an dem Bauvorhaben festgehalten hätte, wenn ihm die Gefährdung in ihrer ganzen Tragweite bewusst gemacht worden wäre.

BGH, Urteil vom 20.06.2013 - VII ZR 4/12

Um was geht es?

Die Klägerin ist Eigentümerin von Grundstücken an der Steilküste von Rügen. Sie beauftragt die beklagte Architektin, die Sanierung eines Altbaus und die Errichtung von zwei Neubauten zu planen. Ein zuvor von der Gemeinde eingeholtes Baugrundgutachten kommt zu dem Schluss: „ (...) *dass nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen der Steilhang (...) als nicht standsicher zu betrachten ist.*“ Nach einer zunächst verweigerten Bauvoranfrage wird die Baugenehmigung mit der Auflage erteilt: „*es wird als erforderlich angesehen, am Standort des Altbaus genauere Baugrundaufschlüsse durchzuführen.*“ Die verlangten Baugrundaufschlüsse werden nicht durchgeführt. Nachdem der Altbau saniert und die Neubauten fertig gestellt sind, bricht ein großer Abschnitt der Steilküste weg. Der Altbau ist nicht mehr bewohnbar und muss abgetragen werden. Die Klägerin verlangt von der Architektin ca. 3 Millionen € Schadensersatz.

Wie entscheidet das Gericht?

Der BGH verweist den Rechtsstreit zur weiteren Klärung des Sachverhalts an das Berufungsgericht zurück und stellt fest: Die beklagte Architektin war im Rahmen der Grundlagenermittlung verpflichtet, die Klägerin zum gesamten Leistungsbedarf zu beraten. Die Probleme, die sich aus der Bauaufgabe, den Planungsanforderungen und den Zielvorstellungen ergeben, müssen mit dem Auftraggeber untersucht, analysiert und geklärt werden. Wünsche, Vorstellungen und Forderungen des Auftraggebers sind zu erfragen und zu besprechen. Dies schließt die Erörterung standortbezogener Gefahren ein. Weiß der Auftraggeber um die tatsächlichen Umstände, aus denen sich die Gefährdung ergibt und besitzt er eine gewisse Sachkunde, bedeutet das noch nicht, dass er deren Tragweite auch zutreffend bewertet und das Ausmaß des Risikos richtig einschätzt.

Die beklagte Architektin hat daher sorgfaltswidrig gehandelt, weil sie mit der Klägerin nicht erörtert hat, ob diese das Bauvorhaben trotz der damit verbundenen erheblichen Risiken in der

vorgesehenen Form durchführen will. Die Architektin ist im Übrigen beweispflichtig dafür, dass die Klägerin eine pflichtgemäße Beratung unbeachtet gelassen hätte.

Was ist noch zu sagen?

Der BGH macht einmal mehr deutlich, welch hohes Gewicht er den Aufgaben des Architekten im Rahmen der Grundlagenermittlung beimisst. Obwohl nicht ausdrücklich zitiert, entsprechen die Anforderungen den Grundleistungen in der Leistungsphase 1 „Grundlagenermittlung“, welche die HOAI schon in § 15 Abs. 2 HOAI 1996, in Anlage 11 zur HOAI 2009 und jetzt auch in der Anlage 10 zur HOAI 2013 auflistet. Die Anlage 10 zur HOAI 2013 erweitert sogar den Katalog dieser Grundleistungen um eine „Ortsbesichtigung“, das „Beraten zum Untersuchungsbedarf“ sowie das „Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse“. Paradox ist, dass gleichzeitig die Bewertung dieser Leistungsphase von bisher 3 % auf jetzt 2 % reduziert ist.