

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Neue Regeln für Pfusch am Bau

Wer durch fehlerhafte Architektenleistungen verursachte Mängel an Bauwerken nicht beseitigen lässt, kann diese nicht mehr so einfach geltend machen.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Seit Jahrzehnten war es möglich, den Schadenersatzanspruch bei Baumängeln, mitverursacht durch eine fehlerhafte Planung oder eine unzureichende architektonische Bauüberwachung, hinsichtlich der aufzuwendenden Mängelbeseitigungskosten zu bewerten, den Anspruch gegenüber dem Architekten durchzusetzen, den Mangel – weil nicht von so signifikanter Bedeutung – jedoch nicht beseitigen zu lassen. Anfang 2018 haben die Karlsruher Bauichter dieser jahrzehntelangen Übung einer Absage zunächst bei aufgetretenen Baumängeln erteilt (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 22. Februar 2018, Az. VII ZR 46/17). Dies wurde nunmehr – konsequenterweise – auch auf mangelhafte Planungs- und Überwachungsleistungen im Rahmen begründeter Architektenverträge ausgeweitet.

Bei einer Objektneuerichtung, bei der auch Boden- und Fliesenarbeiten durchgeführt werden mussten, stellte sich heraus, dass das eingebaute Mörtelbett nicht brauchbar war, der Bodenaufbau insbesondere nicht den maßgeblichen Richtlinien für Rüttelbettbeläge entsprach. Die Bauherrenseite hielt der von ihr beauftragten Bauüberwachung vor, dies hätte von ihr erkannt werden können und müssen. Nunmehr müsse jedoch der gesamte Fußbodenaufbau ab Oberkante Bodenplatte beseitigt und umfänglich erneuert werden, wofür insbesondere noch durchzuführende Mängelbeseitigungsarbeiten erforderlich seien, und zwar in Höhe von mehr als 340 000 Euro. Eine Mängelbeseitigung hatte der Bauherr nicht vorgenommen.

Ernüchterte Bauherren

Auf dieser Grundlage begehrte der Bauherr nunmehr die Durchsetzung des Schadenersatzanspruches gegenüber der beauftragten Bauüberwacherin und obsiegte hiermit in den beiden Vorinstanzen. Der Bauherrneuphorie gebot das höchste deutsche Zivilgericht dann jedoch Einhalt (BGH, Urteil vom 21. November 2019, Az. VII ZR 278/17). Die Richter unterstrichen, dass sich ein Zahlungsanspruch des Bauherrn gegenüber dem Planer bei sich im Objekt verwirklichten Planungs- oder Bauüberwachungsfehlern auf der Grundlage von fiktiven Mängelbeseitigungskosten verbiete. Vielmehr sei der Bauherr verpflichtet, seinen konkreten Schaden darzulegen und entspre-

chend zu beziffern. Hierfür ist es erforderlich, eine Vermögensbilanz aufzustellen, die einerseits den angenommenen Wert des Bauobjektes ohne den eingetretenen Mangel ausweist. Dem gegenübergestellt werden muss eine wertmäßige Berechnung des Objektes mit dem Mangel. Die sich hieraus ergebende Differenz ist der sodann dem Bauherrn entstandene Schaden. Diese Bewertung wird der Bauherr ohne eine sachverständige Unterstützung nicht vornehmen können – die er im Übrigen auch benötigt, um den notwendigen substantiierten Vortrag zu liefern, der das Gericht erst in die Lage versetzt, den geltend gemachten Anspruch in der Höhe nachzuvollziehen. Die Kosten zur Ermittlung dieses Zahlungsanspruches kann der Bauherr als Folgeschaden gegenüber dem Planer geltend machen.

Da es sich hierbei um einen substantiierten Parteivortrag im Zuge der streitigen Auseinandersetzung handelt, wird das Gericht bei entsprechendem Bestrei-

ten Vergütungsanspruch für die Planungs- und/oder Überwachungstätigkeit nicht mehr das notwendige Äquivalenzverhältnis. Denn gerade diese Tätigkeiten sind unzureichend ausgeführt worden, so dass der Bauherr ebenso berechtigt ist, die Honorierung des Planers zu mindern.

Auch dies ist jedoch kein einfaches Unterfangen. Denn es muss eine belastbare Bewertung zunächst einmal der Leistungen des Architekten vorgenommen werden, die dieser schuldet, und es muss dargestellt werden, wie hoch hierauf der dem Architekten zustehende Honoraranspruch ist. Liegt die Mangelhaftigkeit in einer nicht ausreichenden Objektüberwachungstätigkeit, so kann nicht dahingehend argumentiert werden, dass die gesamte Objektüberwachungsphase, die dem Architekten übertragen worden ist, unter Berücksichtigung einzelner differenziert aufgeführter Teilleistungsbilder mangelbehaftet ist. Hieraus resultiert gleichermaßen, dass der hierfür zugrunde ge-

Letztendlich muss der Bauherr bei Mängeln an seinem neuen oder sanierten Objekt gerade bei der Inanspruchnahme der bauüberwachenden Architekten für Verträge, die seit Jahresbeginn 2018 begründet worden sind, Folgendes beachten: Beabsichtigt er den Bauüberwacher wegen einer fehlerhaften oder unzulänglichen Bauüberwachung auf Schadenersatz in Anspruch zu nehmen, ist er zunächst gehalten, zu überprüfen, ob und inwieweit auch das ausführende Baugewerk wegen des aufgetretenen Baumangels verantwortlich ist. Gleichermaßen muss der Bauherr diesem Unternehmer eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt haben, die erfolglos abgelaufen sein muss. Solange dies nicht geschehen ist, ist die bauüberwachende Seite berechtigt, die bauherrenseitigen Ansprüche erfolgreich zurückzuweisen. Da es sich hierbei um eine Einrede handelt, ist dies architektonisch aktiv zu betreiben, und zwar auch in einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Das angerufene Gericht ist nicht verpflichtet, von Amts wegen dies im Einzelnen zu prüfen.

Überzahlung droht

Mithin hat der Bauherr eine Mehrzahl von Hürden zu bewältigen, um seine Schadenersatzansprüche gegenüber dem bauüberwachenden Architekten durchzusetzen. Es bieten sich jedoch auch erweiternde Möglichkeiten an, und zwar kann neben dem reinen Schadenersatzanspruch ein Honorarminderungsanspruch aktiviert werden. Daher ist gerade bei bereits während des Bauablaufes oder sich bei der Abnahme ergebender Baumängel eine konservative Handhabung hinsichtlich ausgleichender Architektenhonorarforderungen angeraten. Denn nur allzu zügig kann bei Außerachtlassung des Minderungsanspruches wegen des gestörten Äquivalenzverhältnisses zwischen geschuldeter mangelfreier Architektenleistung und mangelhaft ausgeführter Architektenleistung dies zu einer Überzahlung führen. Für die Honorarrückforderungsansprüche, die sich hieraus sodann ergeben, besteht kein Schutz im Rahmen der Architektenhaftpflichtversicherung.

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



ten durch die Auftragnehmerseite nicht umhinkommen, mit Hilfe eines gesonderten Sachverständigengutachtens den Zahlungsanspruch selbst zu bewerten.

Veräußert der Bauherr das Objekt mit den mangelbehafteten Leistungen, kommt eine Bewertung in Betracht, bei der zunächst der Objektwert ohne mangelbehaftete Leistungen und der sich hieraus ergebende Veräußerungserlös berechnet werden und im Abgleich hierzu eine Bewertung unter Berücksichtigung der Objektmängel und des sich hieraus ergebenden Verkaufserlöses. Der sich hierbei ergebende Mindererlös ist sodann als Schadenersatz geltend zu machen.

Darüber hinaus kann man auch argumentieren, dass bei einer fehlerhaften Planung, die eine mangelhafte Bauausführung – einschließlich einer nicht ausreichenden Bauüberwachung – verursacht hat, dem Bauherrn nicht nur der dargelegte Schadenersatzanspruch – wenn auch unter erschwerten Bedingungen durchsetzbar – zusteht; vielmehr könnte er auch einen Honorarminderungsanspruch gegenüber dem Planer erheben. Folglich besteht zwischen dem architektonisch geforder-

legte Honorierungsanteil von 32 Prozent nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) von 2013 nicht insgesamt als Minderungsbetrag anzusetzen ist. Vielmehr muss die Teilleistung der Objektüberwachung einer Bewertung zugeführt werden, die nur einem Anteil der dargelegten 32 Prozent entspricht. Hierüber gibt die HOAI jedoch keine Auskunft. Zwar sind diesbezüglich seit Jahrzehnten Feinbewertungstabellen für die einzelnen Teilleistungen der Grundleistungen entwickelt worden (zum Beispiel Steinfort-Tabelle oder Simon-Tabelle). Sie sind Orientierungsgrößen, müssen jedoch für den Einzelfall konkretisierend überprüft werden.

Streitvermeidung wird erreicht, indem im Zuge von begründeten Architektenverträgen derartige Regelungen mit zum Vertragsinhalt erklärt werden. Sodann ergibt sich hieraus die Parteivereinbarung, bei Teilleistungsbewertungen sich hieran zu orientieren, mit der Folge, dass sodann auch die gerichtliche Bewertung hierauf stützend sich orientieren muss. Dies vermeidet kostenaufwendige Sachverständigengutachten.