

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Der ungeschriebene Leistungskanon des Architekten

Der Planer unterliegt nicht nur den standardisierten Pflichten des Vollarchitektenvertrages. Vielmehr begründet seine besondere Fachkenntnis Pflichten gegenüber dem Bauherrn etwa bei Mängeln – mit teuren Folgen bei Missachtung.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 26. Januar. Nach wie vor herrscht am Bau ein klassisches Verständnis der Gebäudeplaner vor: Werden sie mit allen Leistungen beauftragt, die notwendig sind, um das Gebäude fertigzustellen, dann gleicht die Tätigkeit der Architekten dem Abarbeiten eines Pflichtenheftes von Grundleistungen. Diese wiederum gliedern sich in einer Vielzahl von Teilleistungen auf. Am Ende der erbrachten Leistung sollen sie ein mangelfreies Bauwerk hervorbringen. Sie reichen bis zu einer Objektbetreuung, die noch bis zu fünf Jahre anhält nach Abnahme der Gewerkeleistungen, bezogen auf die bauausführenden Gewerke.

Wird zur Abarbeitung eines solchen Leistungskanons das Leistungsbild für Gebäude zur Grundlage der vertraglichen Vereinbarung gemacht, erstreckt sich das vom Architekten zu erbringende Pflichtenheft von der Grundleistung bis hin zur Objektbetreuung. Bereits hier findet sich eine Vielzahl von Fallstricken, die bei Nichtbeachtung des Leistungskatalogs zu relevanten Haftungsansprüchen des Bauherrn gegenüber dem Architekten führen können. Es kann letztlich sogar dann zu schmerzhaften Honorarrezuierungen kommen, wenn das Objekt funktionsfähig und ohne wesentliche Mängel durch die bauausführenden Gewerke errichtet wurde. Das hängt damit zusammen, dass die Planerzunft nach wie vor nicht ausreichend berücksichtigt, dass der geschuldete Werkerfolg nicht nur im finalen Begleiten zur Errichtung eines mangelfreien Bauwerkes liegt. Vielmehr ist der Architektenvertrag geprägt von einer Vielzahl von Teilleistungen, die bereits bei isolierter Betrachtung einen eigenen differenzierten Erfolg begründen, den der Architekt erbringen muss.

Hiermit hat es jedoch noch nicht sein Bewenden. Seit Jahren hat sich ein weite-

rer Katalog von Pflichten herausgebildet, die vom Planer berücksichtigt werden müssen. So individuell wie jedes Projekt sind auch die sich hieran ausrichtenden weitergehenden Pflichten, die vom Architekten beachtet werden müssen. Das Beachten dieser Pflichten führt nicht etwa zu einer Ausdehnung von Honorarerwartungen und -ansprüchen, sondern es ist integrierter Bestandteil der gesamten Leistungsverpflichtung des Planers.

Gerade wegen der besonderen Fachkunde des Architekten, die jedenfalls berechtigterweise vom Bauherrn erwartet wird, muss vom Planer akzeptiert werden, dass damit auch die Gefahren, de-

den bauausführenden Gewerken für die Leistungserbringung des Architekten eine Erleichterung in der Abwicklung, Koordination und Integration der Leistungen der am Bau Beteiligten darstellen, darf doch der Planer nicht vernachlässigen, dass er – insbesondere der umfassend beauftragte Architekt – eine Sachwalterstellung gegenüber dem Bauherrn einnimmt.

Hieraus resultiert eine maßgebliche Interessenvertretung des Bauwilligen und gerade nicht der ausführenden Gewerke. So hat der Architekt bei auftretenden Mängeln nicht nur für eine schnelle und möglichst umfassende Klärung der Ursachen Sorge zu tragen. Die

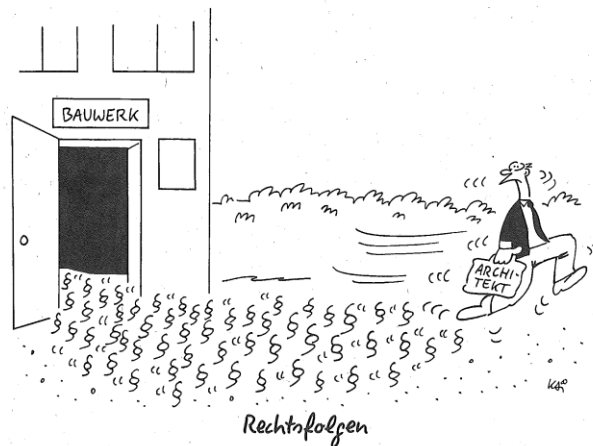
halten des Planers ein zumeist tiefes Tal zieht, wenn es um Auseinandersetzungen und insbesondere um die Aufklärung von Fehlverläufen in den Prozessen der Planung, der Ausschreibung, der Bauüberwachung und der Bauausführung geht.

Gerade derartig entstehende Konflikte sind auf der Grundlage der einen Architektenvertrag prägenden Kooperationspflicht, die ebenfalls seit Jahren im Rahmen von Planungs- und Bauverträgen anerkannt ist, auszutragen. Danach sind auftretende Meinungsverschiedenheiten sachlich, konstruktiv und selbstverständlich unter Beachtung der übernommenen Leistungsverpflichtung einer insbesondere auch selbstkritischen Klärung zuzuführen. Wird auf der Sachebene verhandelt, rechtfertigt sich ein Zurückziehen des Planers nicht, nur weil der Bauherr sachliche Vorhaltungen hinsichtlich der Projektbearbeitung erhebt. Völlig unangemessen wären in diesem Fall Überlegungen des Architekten, den Vertrag mit dem Bauherrn außerordentlich zu kündigen. Findet angemessene Berücksichtigung, die sich auch in der Bearbeitung niederschlägt, dass projektspezifische Informations-, Mitwirkungs-, Aufklärungs- und Bedenkenhinweispflichten dem Planer obliegen, würde sich eine Entschärfung einer Vielzahl von konfliktträchtigen Auseinandersetzungen erübrigen.

Das gilt umso mehr, als das Begründen der Vertrauensstellung des Planers nicht nur ein hervorstechendes Privileg ist, sondern es ergeben sich daraus auch weitreichende Verpflichtungen über determinierte Leistungsverpflichtungen aus den Grundleistungen hinaus. Zusätzliche Honoraransprüche resultieren hieraus in aller Regel nicht, es sei denn, die Leistungsanforderung ist als eine besondere Leistung zu deklarieren. Das ist jedoch nicht bereits dann zu bejahen, wenn die Schutzpflichten, die dem Architekten gegenüber dem Bauherrn obliegen, gewahrt und in der gesamten Projektbearbeitung berücksichtigt werden.

Das vom Bauherrn dem Architekten entgegengebrachte Vertrauen ist ein Privileg. Es ist aber nicht nur bloßer Programmsatz, sondern vielmehr ein Appell mit haftungs- und honorarrechtlichen Konsequenzen, falls dieses Vertrauen missachtet wird.

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



nen sich ein Bauherr aussetzt, wachsen. Folglich besteht eine erhebliche ausgedehnte Pflicht des Planers zur Rücksichtnahme gegenüber dem Bauherrn. Entsprechend obliegt dem planenden, auschreibenden und insbesondere auch bauüberwachenden Architekten eine umfangreiche vor- und nebenvertragliche Auskunftspflicht und Beratungspflicht, die sich insbesondere auch am Kenntnis- oder Unkenntnisstand des Bauherrn auszurichten hat. Ebenso obliegen ihm Loyalitätspflichten, die sich mithin so zu verhalten, dass dem Bauherrn keine Nachteile, beispielsweise im Zusammenwirken mit den ausführenden Gewerken, ereilen. Mag auch das Kooperieren mit

Unterrichtungspflicht gegenüber dem Bauherrn geht auch und gerade so weit, bei eigenem festgestellten Fehlverhalten auch dies gegenüber dem Auftraggeber aufklärend darzulegen, sich damit also auch eigenen Haftungsansprüchen seitens des Auftraggebers auszusetzen. Diese seit Jahrzehnten bestehende gefestigte Rechtsprechung (Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. März 1978, Az. VII ZR 145/76) hat die Praxis bis heute als verpflichtendes Bewusstsein auf der Planerseite nicht erreicht. Vielmehr ist wahrzunehmen, dass sich zwischen der Vertrauensstellung des Bauherrn zum Architekten und umgekehrt und den daraus ergebenden rechtlichen Folgen für das Ver-