

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Die hochriskante Nachverdichtung

Die Bauverdichtung in den Städten mag politisch gewünscht sein. Sie führt aber meist zu Spannungen zwischen Bauwilligen und Nachbarn. Für Architekten ergeben sich umfangliche Hinweis- und Aufklärungs-pflichten – mit hohem Haftungsrisiko.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 9. August. Der politische Befund ist in den deutschen Metropolregionen nahezu einheitlich: Es wird mehr Wohnraum benötigt. Hiermit geht eine agile Bautätigkeit einher, die nicht nur bei den ausführenden Gewerken, sondern auch bei den Architekten für volle Auftragsbühnen sorgt. Einher geht mit dieser Entwicklung aber auch eine zunehmende Spannung zwischen dem Bauwilligen und dem Nachbarn und auch weiteren Bewohnern im Stadtteil, wenn es um Verdichtung, Aufstockung, Hinterhof-Bebauung und, aus Sicht von Anliegern, um die Vernichtung von Grünflächen geht.

Bauherrn, Nachbarn der Bauwilligen und Planer stehen bei baulichen Verdichtungen jedenfalls oftmals in einem angespannten Verhältnis, das auch Haftungsansprüche auslösen kann.

dem Hintergrund, dass seit Jahrzehnten das rechtliche Postulat gilt, dem Bauherren eine dauerhafte genehmigungsfähige Planung zu schulden. Dies kann nur erreicht werden, wenn alle relevanten Randparameter der Nachbarschaft mitberücksichtigt werden; andernfalls können hier Kosten sowie aufwendige und langwierige Streitigkeiten folgen. Verschärfend tritt hinzu, dass architekturentseitig bei Beauftragung der Vollarchitektur, also von der Planung über die Ausschreibung und Realisierung (Begleitung) des Projektes, der Planer die Sachwalterstellung innehat; damit wird von der Rechtsprechung seit Jahrzehnten ein besonderes Vertrauensverhältnis in der vertraglich begründeten Beziehung zwischen Bauherr und Architekt unterstellt, das insbesondere auch seine Ausformung im asymmetrischen Informationsgefälle des Planers zum Bauherren findet. Gerade wegen der angenommenen überbordenden Fachversiertheit, im Abgleich mit den Erkenntnissen des Bauherren, erfolgt die Auftragserteilung an den Architekten. Es geht stets um die berechnete Annahme des Bauherren, vor Konflikten geschützt, mindestens jedoch rechtzeitig auf solche hingewiesen zu werden.

Mithin muss auf der Planerseite eine maßgebliche Kenntnis im Rahmen des zivilen und öffentlichen Nachbarrechts vorhanden sein. Auch die Überschneidungen dieser Rechtssegmente haben Beachtung zu finden. Werden beispielsweise Grundstücksveränderungen auf Hangla-

öffentlicher Lasten, ist fehlerhaft und löst Haftungsansprüche aus. Hierzu gehören auch Genehmigungsvorbehalte. Ein in einem Sanierungsgebiet liegendes Grundstück bedarf hinsichtlich der beabsichtigten Bebauung einer gesonderten Genehmigung; Bedingungen sind zu erfüllen, was Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, insbesondere des Baugesetzbuches, beim Planer voraussetzt. Verlässliche Grenzmarkierungen der einzelnen zu bebauenden Grundstücke und Nachbargrundstücke sind zwingend erforderlich. Die Vermessungs- und Katastergesetze der Länder hat der Planer zu beachten.

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften gehören ebenso in den notwendigen Wissenskanon des Architekten. Länderspezifische bauordnungsrechtliche Regelungen sind je nach Standort der Baumaßnahme zwingend zu beachten und erfahren ob der länderspezifischen Ausformung des Bauordnungsrechtes auch ständig Besonderheiten im Abgleich zu bauordnungsrechtlichen Bestimmungen anderer Bundesländer.

Ebenso aufwendig ist das Prüfen einer Maßnahme, wenn sich das Grundstück im Außenbereich befindet. Sehr frühzeitig hat hier der Architekt den strengen Katalog von privilegierten Vorhaben oder Maßnahmen einer Prüfung zu unterziehen, um sich insbesondere nicht des Vorwurfs auszusetzen, dass vorpreschende Leistungen erfolgt sind, die sich später als überflüssig erweisen, da sich das Vorhaben schon im Ansatz als nicht genehmigungsfähig oder lediglich reduzierend genehmigungsfähig herausstellt. Wird bauherrnseitig ein zügiges Begehren zum Ausdruck gebracht, auch wenn weder ein Bauvorbescheid noch eine Baugenehmigung vorliegen, weiter gehende planerische Aktivitäten zu entfalten, ist hier – zur Haftungsentschärfung – jedenfalls ein umfassender, aufklärender Risikoinweis des Planers erforderlich.

Abstandsflächen – gerade im innerstädtischen Bereich – und eine verdichtende Bauweise sind ein häufiger Streitpunkt des Bauwilligen mit den Nachbarn. Hinweis-, Aufklärungs- und Mitwirkungspflichten obliegen hier dem Architekten in umfangreicher Form. Mangelnde Kenntnisse und ungenügende Aufklärungen können zu unerwarteten Nachbarwidersprüchen für den Bauherren führen. Die Folge können langwierige und kostenaufwendige verwaltungsrechtliche und gerichtliche Auseinandersetzungen sein. Bei konservativer Haltung des Bauherren kann dies zu einem mehrjährigen Unterbrechen der Realisierung der Baumaßnahme selbst führen. Umfangliche Schadenersatzansprüche drohen hier dem Planer. Nicht belastbar aufgeklärte Grenzverläufe können zu Überbauten führen. Im Einzelfall mag es hier eine Duldungspflicht des Nachbarn geben. Gleichwohl lösen derartige Überbauten Entschädigungsansprüche des Nachbarn gegenüber dem Bauwilligen aus. Nicht nur, dass der Planer den Überbau zu verhindern hat: Ein erfolgter Überbau und eine damit einhergehende Entschädigungszahlung an den Nachbarn können ebenso wieder reflexartig Ansprüche ihm gegenüber auslösen.

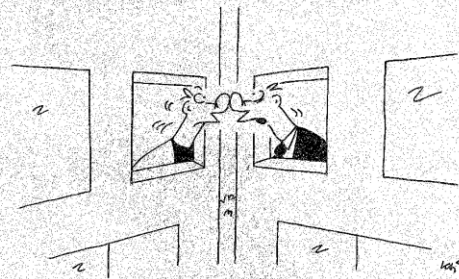
Beabsichtigte baurelevante Vertiefungen des Baugrundstückes können zu Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes führen. Grundsätzlich sind diese zu unterlassen, insbesondere dann, wenn das Nachbargrundstück seinen Halt verliert. Auch hier drohen bei Beschädigungen des Nachbargrundstückes oder des Gebäudes nicht unerhebliche Schadenersatzansprüche, die ebenso auf den Planer reflexartig zurückfallen können.

Grünordnungsregelungen, wie das Bundesnaturschutzgesetz, länderspezifische Naturschutzbestimmungen, sind ebenso mit bei der Planung in Bezug zu nehmen und zu würdigen; die Planung ist hiernach auszurichten. Die Kenntnisse über Notwegerechte, Widmungen von Straßen, Wegen und damit auch Grundkenntnisse, bezogen auf die straßenspezi-

fischen Gesetze der Länder, Erschließungsregelungen, Leitungswegerechte oder auch wasser- und abwasserrechtliche Bestimmungen des Bundes, der Länder und der Gemeinden sind bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für emissionschutzrechtliche Bestimmungen von Bund und Ländern, die Aussagen treffen über Zuführung von Gerüchen, Gasen, Dämpfen, Wärme und Geräuschen.

Die Anforderungen an den Planer von Bauverdichtungen sind also äußerst umfassend. Entscheidend für den Bauherren: Er darf auf die Fachversiertheit des Architekten vertrauen und diese erwarten.

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



„Manchmal habe ich das Gefühl, mein Planer hat die Abstandsfläche nicht eingehalten.“

Gerade der Bauwillige ist hier auf die Fachkenntnisse des Planers angewiesen, will er sich nicht in umfangreiche, nur schwer zu kalkulierende Auseinandersetzungen mit der Nachbarschaft begeben. Entscheidend für den Bauherren sind jedenfalls die vorhergehende Aufklärung und die Einbeziehung von Nachbarinteressen. Folglich wird seit jeher vorausgesetzt, dass sich der Architekt im Nachbarrecht – sowohl in öffentlich- als auch in privatrechtlicher Hinsicht – mindestens in den Grundzügen auskennt. Denn nur diese Kenntnis gewährleistet, dass sehr frühzeitig auf Problemlagen durch den Planer hingewiesen werden kann und diese kooperierend mit der Nachbarschaft einer Lösung zugeführt werden können; dies insbesondere zur Vermeidung von privatrechtlichen oder auch öffentlich-rechtlich geprägten Auseinandersetzungen vor den Zivil- und Verwaltungsgerichten. Mit dem Planerauftrag erhöht sich damit auch gleichermaßen das Haftungsrisiko für den Architekten, werden derartige Umstände nicht oder nicht rechtzeitig berücksichtigt, bei der Bearbeitung einbezogen oder im Rahmen der Planung und letztendlich auch der finalen Baurealisierung berücksichtigt.

Dabei ist der vom Planer zu beachtende Kanon der Nachbarrechte ein umfassender. Die haftungsrechtliche Gefahrenlage verdeutlicht sich insbesondere vor-

gen vorgenommen, besteht die latente Gefahr, dass Stützmauern einstürzen, Oberflächenwasser sich auf das darunterliegende Grundstück ergießt oder vorbeiziehende Wasserläufe in die Topographie einwirken. Hier ergeben sich notwendige Berücksichtigungen des öffentlichen Wasserrechtes, aber auch zivilrechtliche Pflichten der einzelnen Anrainer derartiger Grundstücke untereinander. Planerseitig muss sehr frühzeitig auf diese Notwendigkeiten etwaiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder Zustimmungserfordernisse von Nachbarn hingewiesen und diese in die Planung mit einbezogen werden.

Grundstücksbelastungen wie Nutzungsrechte oder -beschränkungen haben gleichermaßen Einfluss auf die Planung und Realisierung von Objekten, gleich ob es sich um einen Neubau, Anbau, Aufbau oder auch gegebenenfalls um Sanierungsmaßnahmen handelt. Diese gilt es aufzuklären, Auswirkungen auf die beabsichtigte Planung zu berücksichtigen und etwaige Nachbarabstimmung vorzunehmen, mindestens aber auf deren Notwendigkeit hinzuwirken.

Auch öffentliche Lasten sind mit in die Bewertung aufzunehmen, da diese bereits Beschränkungen hinsichtlich der Bauabsicht aufgeben können. Hier eine vorpreschende Planung vorzunehmen, unter Außerachtlassung derartiger