Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Die heikle Abweichung vom ursprünglichen Bauplan

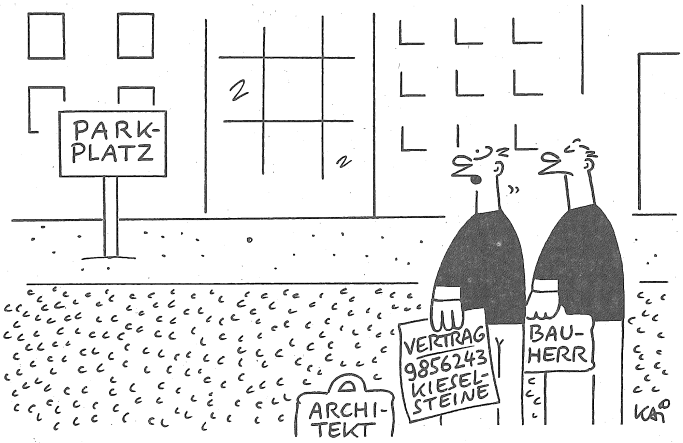
Der Unternehmer ist zwingend verpflichtet, nach den vertraglichen Vereinbarungen zu bauen. Abweichungen können ihn teuer zu stehen kommen, selbst wenn das Bauwerk selbst weder Mängel noch Schäden aufweist.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 3. September. In bau- und architektenrechtlichen Auseinandersetzungen kann immer wieder festgestellt werden, dass das realisierte Bauvorhaben nicht in jeder Hinsicht mit den vertraglich vereinbarten geschuldeten Unternehmerleistungen übereinstimmt. Beispielsweise werden andere Materialien verwandt als diejenigen, die ausgeschrieben worden sind. Oder es werden andere Ausführungsarten verwirklicht als in der ursprünglichen Planung vorgesehen. Zusammengefasst kann konstatiert werden, dass so manches Bauvorhaben nicht die Beschaffenheit aufweist, von der der Bauherr zunächst nach der Architektenplanung, der Ausschreibung und den bauvertraglichen Vereinbarungen ausgegangen ist. Haben die Vertragsparteien jedoch in den begründeten Bau- und Architektenverträgen – hiermit im Zusammenhang stehend dem Leistungsverzeichnis und konkretisierender Vertragsunterlagen – die Beschaffenheit des Bauvorhabens beschrieben, ist – ohne ausdrückliche Vereinbarung – ein Abweichen hiervon nicht zulässig. Selbst wenn dieses Abweichen nicht zu einer Beeinträchtigung des Bauwerkes oder einer eingeschränkten Gebrauchstauglichkeit führt, sieht sich der Auftragnehmer Haftungsansprüchen des Bauherrn ausgesetzt, da von der geschuldeten vertraglichen Beschaffenheit abgewichen worden ist und mithin ein Mangel am Objekt bejaht werden kann.

Sowohl die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), insbesondere auch für den Planer geltend, da der Architektenvertrag als Werkvertrag qualifiziert wird, und die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) gehen davon aus, dass nur dann das Bauwerk frei von Sachmängeln ist, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Diese findet ihren Widerhall in den vertraglichen Vereinbarungen und damit der geschuldeten Planungs-, Ausschreibungs-, Bauüberwachungs- und Bauausführungsleistung. Folglich ist das Bauwerk mangelhaft, wenn die vereinbarte Beschaffenheit sich nicht im Objekt wiederfindet. Auch der Bundesgerichtshof (BGH) hat jüngst entschieden (Beschluss vom 30. Juli 2015, Az. VII ZR 70/14): Es kommt nicht darauf an, ob die Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit eine Beeinträchtigung des Wertes des Bauvorhabens mit sich bringt oder die Gebrauchstauglichkeit in Mitleidenschaft gezogen wird. Folglich führt die Feststellung des Bauherrn, dass die Abarbeitung nicht nach den vertraglichen Vorgaben stattgefunden hat, dazu, dass ein Mangel zu bejahen ist. So musste sich ein ausführender Unternehmer, der nach dem vereinbarten Leistungsverzeichnis versprach, eine umfangreiche Parkplatz-Pflasterfläche mit einem Kies der Körnung 0/5 auszuführen, jedoch einen Kies mit der Körnung 2/5 einbrachte, den Vorhalt gefallen lassen, dass alleine das Abweichen vom Leistungsverzeichnis bereits einen Mangel der Baumaßnahme begründet. Zwar wiesen die Flächen des Parkplatzes Mängelsymptome wie lose Pflastersteine auf. Jedoch konnte keinesfalls eindeutig bestimmt werden, ob dieses Mängelsymptom eben auf das Nichteinbringen des vereinbarten Kieses zurückzuführen sei oder andere Umstände hierfür verantwortlich seien.

Für die Bau- und Architektentätigkeiten muss daher mit Nachdrücklichkeit unterstrichen werden, dass ein Abweichen von einer einmal mit dem Bauherrn getroffenen Vereinbarung, wie die jeweiligen Planungs- und Bauleistungen ausgeführt werden sollen, nur dann zulässig ist, wenn Vereinbarungen hierüber einvernehmlich festgelegt werden. Ein einseitiges Abweichen des Auftragnehmers von der einmal definierten Beschaffenheit ist grundsätzlich nicht zulässig und begründet das Bejahen des werkvertraglichen Mangelbegriffs. Für den Planer bedeutet dies gerade bei der Baurealisierung und der von ihm vorzunehmenden Bauüberwachung, streng die ausführenden Leistungen des Bauunternehmers auf Übereinstimmung mit zumeist umfangreichen Leistungsverzeichnissen und sehr detaillierten Beschreibungen der Ausführung zu überwachen. Unterlässt der Planer diese Überwachung und werden späterhin Abweichungen vom geschuldeten Leistungssoll im realisierten Bauobjekt festgestellt, kann dies ebenso Haftungsansprüche wegen fehlerhafter Bauüberwachung gegenüber dem Architekten im Gesamtschuldverhältnis mit dem ausführenden Unternehmer auslösen.



Nun mag es auf Bedenken stoßen, wenn Mängelsymptome oder gar Schäden am Objekt des Bauherrn nicht oder noch nicht aufgetreten sind, gleichwohl sich die Unternehmer Haftungsansprüchen der Bauherren ausgesetzt sehen, weil die ursprünglich vereinbarte Beschaffenheit fehlt. Am Bejahen eines Mangels ändert dies nichts. Exkulpieren kann jedoch der abweichend ausführende Planer oder Bauunternehmer, indem dargelegt wird, dass Mängelbeseitigungsmaßnahmen, also das Herstellen des ursprünglich Geschuldeten, unverhältnismäßig seien. Dass dies der Fall ist, hat der in Anspruch genommene Auftragnehmer darzulegen und zu beweisen. Hierbei wird der Einwand häufig zu kurz greifen, es sei doch noch nicht zu Beeinträchtigungen am Objekt selbst gekommen. Maßgeblich wird der abweichend ausführende Auftragnehmer darzulegen haben, dass es auch zukünftig, ob der veränderten Leistungserbringung, nicht zu Beeinträchtigungen des Objektes kommen wird. Er hat also eine Prognose in die Zukunft belastbar vorzunehmen. Ohne eine substantiierte Darlegung eines mit diesen Themen befassten Sachverständigen wird es zumeist nicht möglich sein, Bauherrn und Gericht zu überzeugen.

Soll im Zuge der Projektrealisierung eine Abweichung der einmal begründeten Leistungserbringung erfolgen, obliegt dies nicht einer einseitigen Entscheidung zum Beispiel in Form einer Anweisung des Architekten gegenüber dem ausführenden Unternehmer. Ebenso wenig darf sich der Architekt auf Empfehlungen des Auftragnehmers zu abweichenden Materialeinsätzen oder technischen Ausführungsarten hinreißen lassen, ohne hierzu die Zustimmung vom Bauherrn einzuholen. Bei Nichtbeachtung dieser Vorsichtsmaßnahmen läuft der Planer Gefahr, sich gesamtschuldnerisch Haftungsansprüchen des Bauherrn auszusetzen, was es jedenfalls zu vermeiden gilt. Werden eine abweichende Ausführungsart oder ein abweichender Materialsatz vorgesehen, sollte dies im fortschreitenden Bauprozess – für die spätere Nachweisführungen – jedenfalls schriftlich dokumentiert werden, und zwar in Form von Nachtragsvereinbarungen. Denn zumeist geht mit der veränderten Ausführungsart oder eines abweichenden Material- oder Produkteinsatzes auch eine Preisveränderung einher, die gleichermaßen zu dokumentieren ist. Nur so lassen sich Streitigkeiten und aufwendige Haftungsprozesse vermeiden.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).