



HAFTUNG

Genehmigungsfälle Bauvorhaben ...

Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

... Wie Architekten und Ingenieure Haftungsrisiken vermeiden können

1. Einleitung

Das Genehmigungsrisiko ist ein zentrales Thema bei Bauvorhaben, da es direkte Auswirkungen auf die Durchführung und den Erfolg eines Projekts hat. Für Architekten und Ingenieure, die in der Planungs- und Umsetzungsphase eines Bauprojekts in der Regel maßgeblich involviert sind, bedeutet das Genehmigungsrisiko nicht nur eine juristische Herausforderung, sondern auch eine finanzielle und reputationsbezogene Gefahr. Denn neben dem Haftungsrisiko gilt vor allem auch, dass der Planer, der eine nicht genehmigungsfähige Planung erstellt, schlicht unbrauchbar leistet und seines Honoraranspruchs hierfür verlustig wird.

In diesem Artikel werden das Genehmigungsrisiko aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und dabei aktuelle und relevante Gerichtsurteile analysiert, die Architekten und Ingenieuren wichtige Hinweise und Präzedenzfälle liefern.¹

2. Definition und Bedeutung des Genehmigungsrisikos

Das Genehmigungsrisiko bezieht sich auf das Risiko, dass ein Bauvorhaben aufgrund fehlender oder nicht rechtzeitig erteilter behördlicher Genehmigungen nicht wie geplant durchgeführt werden kann. Dies kann zu Verzögerungen, Kostensteigerungen oder sogar zum Scheitern des gesamten Projekts führen. Architekten und Ingenieure tragen in der Regel die Verantwortung dafür, dass die von ihnen geplanten Bauwerke den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben entsprechen und die notwendigen Genehmigungen eingeholt werden. Grundsätzlich gilt also:

„Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, schuldet als Werkerfolg grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. [...] Ist die Planung des Architekten nicht dauerhaft genehmigungsfähig, ist das Architektenwerk mangelhaft iSd § 633 I BGB, unabhängig davon, ob er den Mangel zu vertreten hat.“²

¹ OLG Nürnberg, Urt. v. 16.6.2021 – 2 U 2751/19

² OLG Nürnberg, a.a.O.

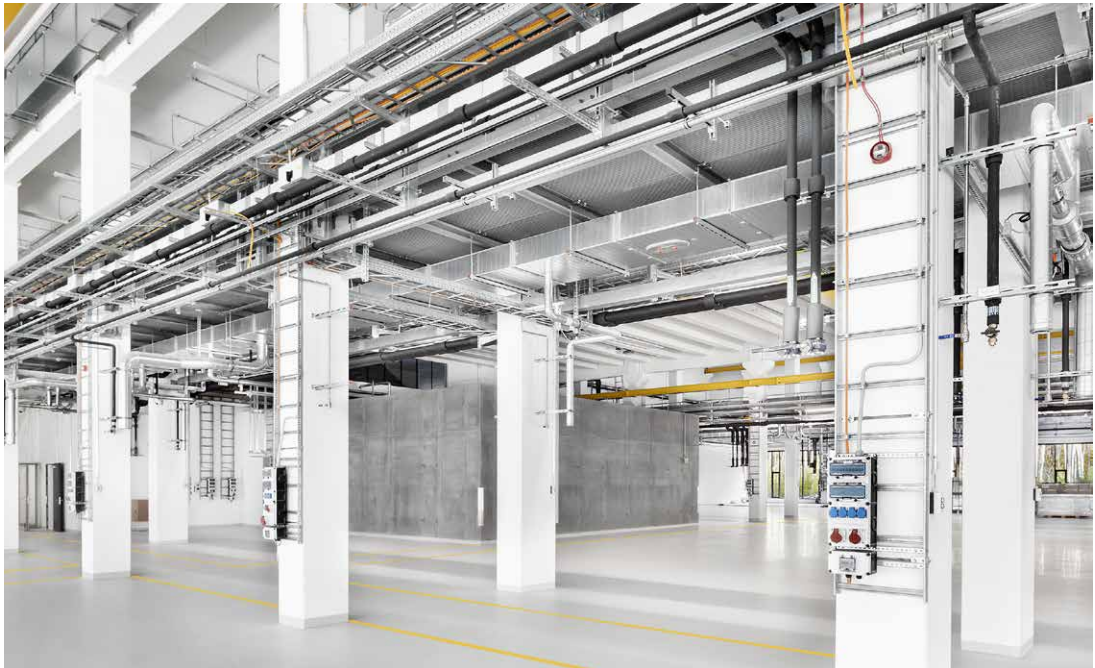


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

3. Verantwortung und Haftung von Architekten und Ingenieuren

Architekten und Ingenieure sind verpflichtet, ihre Bauplanungen so zu gestalten, dass alle erforderlichen Genehmigungen erteilt werden können. Hierbei liegt die Verantwortung nicht nur in der korrekten Ausarbeitung der Baupläne, sondern auch in der Kommunikation und Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Das Oberlandesgericht (OLG) Celle hat jüngst in einem wichtigen Urteil³ nochmals betont, dass Architekten dafür Sorge tragen müssen, dass ein Bauvorhaben genehmigungsfähig ist. Insbesondere wurde in diesem Urteil hervorgehoben, dass der Architekt dafür verantwortlich ist, dass die Planung alle Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung erfüllt. Ein Versäumnis in diesem Bereich kann zu durchaus weitreichenden Schadensersatzforderungen des Bauherrn führen.

Von einer solchen Pflicht kann sich der Architekt als Planer ausnahmsweise nur dann befreien, wenn der Bauherr ausdrücklich das Risiko einer Versagung der Baugenehmigung übernimmt und/oder gegenüber dem ausführenden Planer eine Haftungsbeziehung ausspricht.

4. Risiken und Prävention

Das Hauptrisiko für Architekten und Ingenieure besteht darin, dass ein Bauvorhaben aufgrund von Fehlern oder Versäumnissen in der Planung oder bei der Einholung von Genehmigungen nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht realisiert werden kann.

Um dieses Risiko zu minimieren, sollten Architekten und Ingenieure proaktiv handeln und alle relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen und Genehmigungsvoraussetzungen gründlich prüfen.

Eine enge Zusammenarbeit, beispielsweise mit (Fach)anwälten für Bau- und Architektenrecht kann hier von unschätzbarem Wert sein. Weiterhin ist es ratsam, von Beginn an klare und detaillierte Verträge mit dem Bauherrn abzuschließen, in denen die Verantwortlichkeiten und Haftungsrisiken präzise geregelt sind (Stichwort: Haftungsbeziehung, s.o.).

Eine solche Haftungsbeziehung kann sogar noch nach Vertragsschluss zwischen Planer und Auftraggeber vereinbart werden:

„Da ein Architektenvertrag einem dynamischen Anpassungsprozess unterliegt, kann eine derartige vertragliche Risikoübernahme durch den Auftraggeber auch nach Vertragsschluss im Rahmen der Abstimmung über das geplante Bauvorhaben erfolgen.“⁴

5. Juristische Fallstricke und Urteile

Das Genehmigungsrisiko mit der Planung beauftragter Architekten und Ingenieure wurde bereits in zahlreichen Urteilen beleuchtet. Neben dem erwähnten Urteil des OLG Celle gibt es zahlreiche weitere Entscheidungen, die die Sorgfaltspflichten der Planer verdeutlichen.

Ein bemerkenswerter Beschluss stammt vom OLG Köln vom 01.09.2022⁵. In diesem Fall wurde einer Architektin die Verantwortung für unnötige Planungskosten zugesprochen, obwohl der Bauherr von der Risikohaftigkeit des Projekts wusste. Auch wenn wohl eher praxisfern und unter Zugrundelegung eines gesunden Menschenverstandes nicht ganz nachvollziehbar, entschied der erkennende Senat, dass die bloße Kenntnis des Bauherrn über das Genehmigungsrisiko nicht ausreicht, um den Architekten von der Haftung zu befreien. Er betonte, dass eine vertragliche Risikoübernahme durch den Bauherrn voraussetzt, dass **der Architekt den Auftraggeber umfassend über das Risiko aufklärt und dieser sich ausdrücklich und nachweislich damit einverstanden erklärt**.

³ OLG Celle, Urt. v. 07.02.2024 – 14 U 12/23

⁴ BGH, Urteil vom 10.02.2011 – 14e O 170/05

⁵ OLG Köln, Beschl. v. 01.09.2022 – 16 U 20/21

Diese Entscheidung verdeutlicht zum einen, wie anspruchsvoll die wirksame Vereinbarung einer Haftungsfreistellung ist und zeigt zum anderen einmal mehr die Wichtigkeit einer ordnungsgemäßen Dokumentation auch solcher Hinweise. Planenden Architekten und Ingenieuren kann wieder einmal nur geraten werden: Immer schriftlich aufklären, immer schriftlich hinweisen, auch wenn der Bauherr sachverständig ist, denn das Oberlandesgericht stellte klar, dass der Architekt darüber hinaus auch die Beweislast trägt, wenn es um die tatsächlichen Umstände einer vertraglichen Risikoübernahme geht. Der Beschluss wurde durch den Bundesgerichtshof (BGH) bestätigt, der eine Nichtzulassungsbeschwerde zurückwies⁶.

6. Fazit und Praxistipps

Das Genehmigungsrisiko ist ein wesentlicher Aspekt bei der Durchführung von Bauvorhaben. Architekten und Ingenieure sind gut beraten, sich ihrer Verantwortung bewusst zu sein und präventive Maßnahmen zu ergreifen, um rechtliche und finanzielle Risiken zu minimieren. Eine sorgfältige Planung, regelmäßige Überprüfungen der gesetzlichen Vorgaben und eine enge Zusammenarbeit mit juristischen Experten sind hierbei unerlässlich.

Besondere Aufmerksamkeit sollten Planerinnen und Planer der vertraglichen Regelung einer Risikoübernahme durch den Bauherrn widmen. Es ist erforderlich, den Bauherrn vollumfänglich über das Genehmigungsrisiko und mögliche wirtschaftliche Auswirkungen auf das Projekt zu informieren. Die Aufklärung und Einverständniserklärung des Bauherrn sollte stets schriftlich erfolgen, um spätere Beweisprobleme zu vermeiden. Mündliche Absprachen bieten in der Regel keine ausreichende Sicherheit, wie die Rechtsprechung zeigt.

Die Einhaltung dieser hohen Anforderungen kann nicht nur Haftungsrisiken minimieren, sondern auch zur erfolgreichen und reibungslosen Realisierung von Bauprojekten beitragen. Architekten und Ingenieure sollten daher sowohl rechtlich als auch planerisch vorausschauend agieren, um Genehmigungsrisiken effektiv zu managen und ihre Haftung zu begrenzen bzw. um ihren wohl verdienten Honoraranspruch nicht zu gefährden.

Festzuhalten bleibt also: Um die Haftungsrisiken zu minimieren, können Architekten und Ingenieure durchaus verschiedene Maßnahmen ergreifen, unter anderem eine

- **Sorgfältige Planung und Dokumentation**, die die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Eine umfassende Dokumentation der Planungs- und Genehmigungsprozesse kann darüber hinaus im Streitfall als Nachweis dienen.
- **Fortbildung und Schulung**, die über aktuelle rechtliche und technische Entwicklungen informieren.
- **Offene Kommunikation mit Behörden** kann dazu beitragen, Missverständnisse und Verzögerungen frühzeitig zu erkennen und aus dem Weg zu räumen.
- **Ordnungsgemäße Vertragsgestaltung**, bei der darauf geachtet wird, dass klare Regelungen zu Haftungsfragen und zur Risikoverteilung aufgenommen werden.
- **Ausreichend dimensionierter Versicherungsschutz**, um finanzielle Risiken im Falle von Haftungsansprüchen abfedern zu können.



Autor



Richard Geiss

Rechtsanwalt

Köln

Richard.geiss@rechtsanwalt-koenn.de

⁶ BGH, Beschl. v. 07.09.2022 – VII ZR 849/21

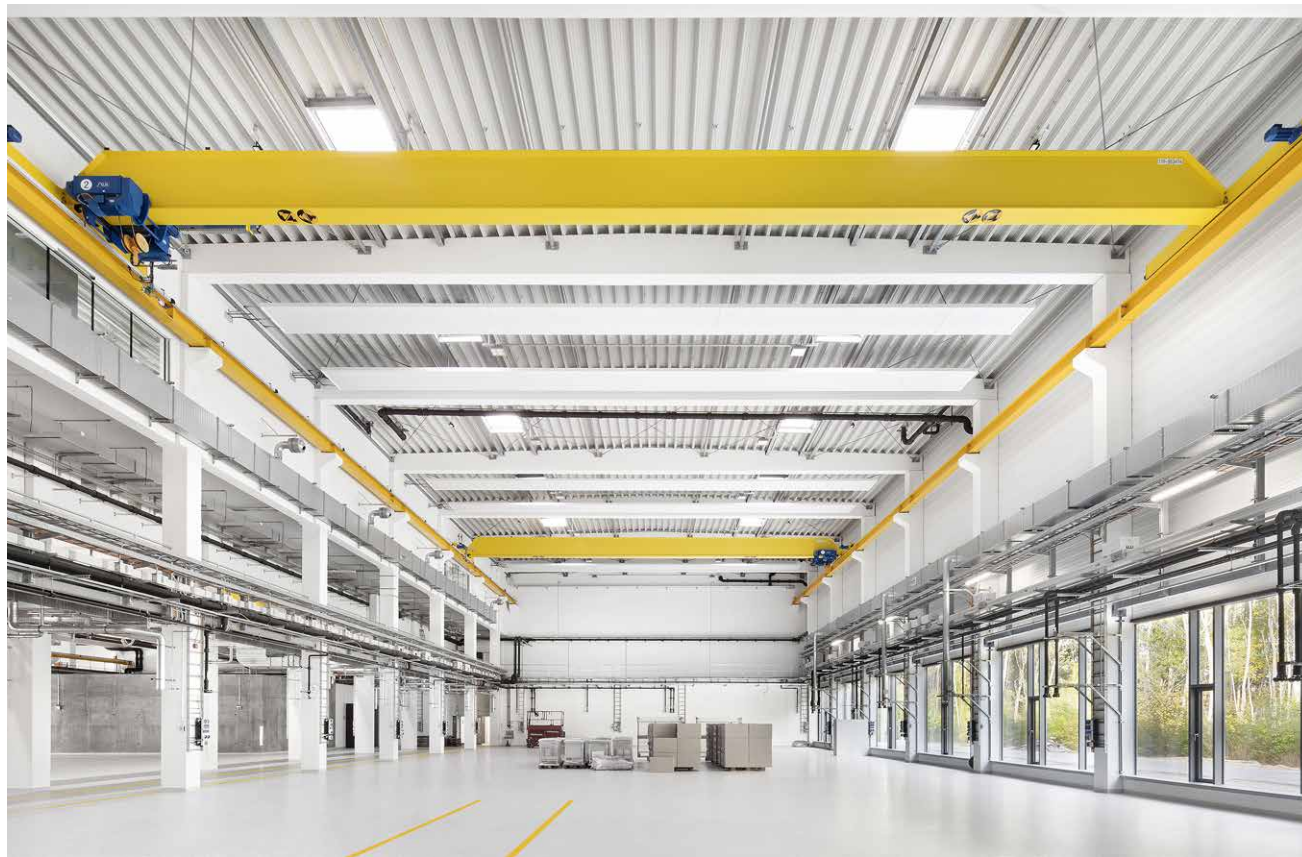


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de