

Architektenhaftungsrecht – Immer über Risiken **und** deren Tragweite beraten !

Aufklären– auch über das Offensichtliche. Das dürfte die Konsequenz eines aktuellen Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Frage des Pflichtenumfanges eines Architekten sein.

Die Aufklärungs- und Beratungspflichten sind ein bisweilen teures Mienenfeld in der Praxis. Das aktuelle Urteil des BGH macht es nicht leichter. Im Spannungsbereich der Verantwortung eines umfassenden Sachwalters und dem „gesunden Menschenverstand“ verschiebt der BGH das Pendel (weiter) in Richtung Verantwortlichkeit des Sachwalters.

Allerdings schwingen Pendel bekanntlich anschließend auch in die andere Richtung: Dem Auftraggeber obliegt es (auch) sich selbst vor Schaden zu bewahren. Hiergegen verstößt er, wenn er vor möglichen Konsequenzen einer Sachlage (Gefahr), die sich einem verständigen Normalbürger schier aufdrängen müssen, die Augen verschließt. Den Architekten kann unter Umständen retten, dass dieser Obliegenheitsverstoß den Schadenersatzanspruch maßgeblich reduziert.

Die Entscheidung:

Aufklärungspflichten des Architekten - auch wenn der Auftraggeber weiß, dass sein sanierungsbedürftiger Altbau standortbezogenen Umweltrisiken – hier der Gefahr des Abbruches eines Steilhangs, in dessen unmittelbarer Nähe sich das Gebäude befand – ausgesetzt ist, entlastet dessen Wissen den beratenden/betreuenden Architekten nicht. Im konkreten Fall wurde wegen eben dieser Gefahr eine erste Bauvoranfrage abgelehnt, eine später erteilte Baugenehmigung wies erneut auf die Gefahr hin. Allen Beteiligten waren diese Informationen bekannt.

Der BGH: „Das Wissen um die tatsächlichen Umstände, aus denen sich die Gefährdung ergab, gestattet (...) nicht ohne weiteres den Schluss, dass die (Auftraggeberin) deren Tragweite auch zutreffend bewertete.“ Weil Kenntnis eines Risikos eine Sache, eine zutreffende Einschätzung möglicher Konsequenzen aber eine andere Sache ist, „... musste (der Architekt) dies (Risiko und mögl. Folgen (!)) mit der (Auftraggeberin) erörtern und ... eine eigenverantwortliche Entscheidung der (Auftraggeberin) über das weitere Vorgehen herbeiführen“ (Urteil, Rn. 18).

Eine solche Erörterung ist nur dann entbehrlich, wenn der Auftraggeber sowohl mit dem Risiko und den möglichen Konsequenzen „*erkennbar ... in zuverlässiger Weise hinreichend vertraut ist und das Risiko auch bei einer Belehrung auf sich nehmen würde*“ (Urteil, Rn. 18).

Der BGH weiter: „Der Zweck der den Planer treffenden Erörterungs- und Beratungspflicht besteht gerade darin, Klarheit darüber zu schaffen, ob der Auftraggeber, wenn ihm das jeweilige Risiko in seiner ganzen Tragweite bewusst gemacht wird, trotzdem an der in den Blick genommenen Maßnahme festhalten oder ob er von ihr Abstand nehmen will“ (Urteil, Rn. 23).

Heißt das, dass eine Haftungsbefreiung des Architekten damit gar nicht mehr in Betracht kommt? Nein. Zum einen kann eine anfängliche oder nachträgliche Risikoübernahme durch den Bauherrn vorliegen. Die Voraussetzungen sind jedoch sehr eng.

Anfängliche Risikoübernahme – Der BGH in einem früheren Urteil: „ Der Bauherr kann mit einer fehlerhaften Planung einverstanden sein. Das setzt voraus, dass der Bauherr Bedeutung und Tragweite der Fehlerhaftigkeit der Planung erkannte.“ Die Regelannahme: „Das kann in der Regel nur angenommen werden, wenn der Architekt den Bauherrn aufgeklärt und belehrt hat“ (BGH, Urteil vom 09.05.1996 – VII ZR 181/93, BauR 1996, 732, 2. Leitsatz). Es liegt auch hier eine widerlegliche Vermutung vor, d.h. der Architekt muss (wiederum) beweisen, dass der Bauherr die Tragweite erkannt hat.

Nachträgliche (vertragliche) Risikoübernahme – Der BGH in einem weiteren Urteil sinngemäß: Architektenverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass sie einen dynamischen Prozess darstellen. Eine nachträgliche Risikoübernahme durch den Bauherrn ist möglich. Auch für diesen Fall fordert der BGH jedoch, dass der Bauherr auch die Tragweite des Risikos erkannt haben muss (BGH Urt. v. 10.02.2010 – VII ZR 8/10, BauR 2011, 869, Rn. 22). Und es trägt [auch hier] der Architekt die Darlegungs- und Beweislast für die Behauptung, eine spätere Risikoübernahme sei erfolgt (BGH, VII ZR 8/10, Rn. 28).

Beweislast – „Der (Architekt), der vertragliche Aufklärungspflichten verletzt ..., [ist] beweispflichtig dafür ..., dass der Schaden auch eingetreten wäre, wenn er sich pflichtgemäß verhalten hätte...“ (Urteil, Rn. 21). Mit anderen Worten: Im Falle einer Beratungspflichtverletzung muss der Architekt beweisen, dass der Auftragnehmer bei richtiger Beratung dennoch so (also das Risiko ignorierend) gehandelt hätte. Der BGH sieht hier in ständiger Rechtsprechung seit 1973 eine widerlegliche Vermutung (dass der Auftragnehmer nämlich das genau nicht getan hätte), die im Ergebnis zu einer Beweislastumkehr führt.

Das Relevante ist, dass eine Unaufklärbarkeit der hypothetischen Entscheidung des Auftragnehmers zu Lasten des Architekten geht (Pastor in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 14. Aufl. 213, S. 1694, Rn. 3082). D.h. es wird angenommen, dass gerade die Beratungspflichtverletzung die (kausale) Ursache für den Schaden war; ergo: der Architekt ersatzpflichtig ist.

Allerdings schlägt auch hier wiederum das Pendel zurück. Der BGH hat darauf hingewiesen, dass hier die sog. „sekundäre Darlegungslast“ zu berücksichtigen sein wird.

Sekundäre Darlegungslast – Sie kommt zum Tragen, wenn „die darlegungsbelastete Partei außerhalb des ... Geschehensablaufes steht [was für wie Frage „wie bewerte ich das Risiko und wie hätte ich entschieden“ regelmäßig der Fall ist] und keine Kenntnisse von den maßgeblichen Tatsachen besitzt, während der Gegner zumutbar nähere Angaben machen kann“ (BGH, Urteil, Rn. 40). D.h.: Die Bauherrin kann sich

nicht – wie sonst in der Position der nicht-beweisbelasteten Partei – entspannt zurücklehnen und abwarten, „was da kommt“, sondern muss auf allgemeine Behauptungen des Architekten erst einmal mit einem fundierten Vortrag reagieren. Erst dann (jetzt greift wieder die Beweislastumkehr ein) muss der Architekt seinerseits „zur Sache“ kommen und den Vortrag der Bauherrin widerlegen.

Mitverschulden – Erst im Rahmen der Frage eines Mitverschuldens beschäftigt sich der BGH mit dem Umstand, dass die Auftraggeberin sehr wohl wusste, dass in der Baugenehmigung auf die mögliche Gefahr eines Hangabbruches hingewiesen wurde, bezeichnenderweise bereits in einem von der Auftraggeberin selbst eingeholten Gutachten. Wer vor offensichtlichen Umständen die Augen verschließt, verstößt gegen eine seinem eigenen Interesse dienende Obliegenheit, sich selbst vor Schaden zu bewahren. Eine nähere Bewertung des Mitverschuldensanteils hat der BGH dem Berufungsgericht überlassen.

Nicht unerwähnt kann bleiben, dass der BGH dieselben Pflichten auch für den Tragwerkplaner festgestellt hat.

Der Sachverhalt:

Die Klägerin ist Eigentümerin von (jetzt etwas kleineren) Grundstücken an der Steilküste von Rügen. Dort stand ein älteres Haus. Die Klägerin wollte dies sanieren und ausbauen lassen. 1997 gab die zuständige Gemeinde ein Baugrundgutachten in Auftrag. Darin wurde festgestellt, dass die Steilküste in dem Abschnitt nicht standsicher sei. Es wurde ein bebauungsfreier Sicherheitskorridor empfohlen. Die Klägerin beauftragte – denselben – Gutachter erneut. Das Ergebnis war gleich. Das Haus der Klägerin befand sich innerhalb dieses Korridors. Die Klägerin trieb das Vorhaben voran. Der Architekt beantragte einen Bauvorbescheid. Das Umwelt- und Naturschutzamt lehnte wegen fehlender Standsicherheit ab. 2001 wurde die beantragte Baugenehmigung erteilt. Der Prüfsachverständige für Baustatik wies darin nochmals auf die Steilhangproblematik und die Empfehlung eines bebauungsfreien Sicherheitskorridors hin. Weiter sah er es als erforderlich an, weitere Baugrundaufschlüsse durchzuführen. Der Architekt nahm die Baugenehmigung zur Kenntnis und leitete sie an die Klägerin weiter. Die Baugrundaufschlüsse wurden nicht durchgeführt. 2003 wurden die Arbeiten fertig gestellt. 2005 brach ein großer Abschnitt der Steilküste weg. Der Altbau blieb unbeschädigt – immerhin –, das Gebäude befand sich nun allerdings unmittelbar an der Abbruchstelle. Die Behörde untersagte die Nutzung. Aus Sicherheitsgründen wurde das Gebäude abgetragen.

BGH, Urteil vom 20.06.2013 – VII ZR 4/12

Stefan Bruns LL.M. (VUW, Wellington, NZ)

Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bitte beachten Sie: Eine umfassende Beschreibung der relevanten Rechtslage ist hier nicht möglich. Die Darstellung ist verkürzt. Sie ersetzt keine rechtliche Beratung. Die Bearbeitung erfolgte mit der gebotenen Sorgfalt. Eine Haftung bleibt dennoch ausgeschlossen.