

Erkundungspflicht über Grundwassersituation

Weitreichende Haftung des Architekten für Planungsfehler

Von Ralf Wöstmann

Osnabrück (eb) – Bei vielen Bauvorhaben wird ein Architekt beauftragt, der den Bauherrn als verlängerter Arm auf der Baustelle vertritt. Wenn es zu Mängeln am Bau kommt, stellt sich häufig auch die Frage, ob der beauftragte Architekt mitverantwortlich ist.

Dabei ist zunächst zu fragen, mit welchen Leistungsphasen nach der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) der Architekt beauftragt wurde. Interessant ist die Inanspruchnahme des Architekten vor allem deshalb, weil hinter dem Architekten eine Betriebshaftpflichtversicherung steht, so dass der Bauherr berechnete Mängelansprüche auch finanziell realisieren kann.

Fehler des Architekten sind in vielen Bereichen möglich, z. B. bei der Planung, der Ermittlung der Baukosten oder bei der Bauüberwachung. Über eine interessante Konstellation hatte vor kurzem das OLG Frankfurt am Main zu entscheiden, bei dem es um die Anforderungen an einen Architekten bei der Ermittlung der anstehenden Baugrundverhältnisse ging.

Der Fall lag so: Der klagende Bauherr beauftragte den beklagten Architekten mit den Leistungsphasen 1 bis 8 des § 15 Abs. 2 HOAI a.F. Errichtet werden sollte eine Reihenhäuseranlage. Nach Fertigstellung der Anlage mietete der Bauherr



ungenügenden Feststellung der Grundwassersituation durch den Architekten beruhen. Der Architekt hatte nur eine Abdichtung des Kellers gegen Bodenfeuchtigkeit und nicht, wie es erforderlich ge-



Ralf Wöstmann ist Rechtsanwalt in Osnabrück. PR-Foto

wesen wäre, gegen drückendes Wasser geplant. Der Architekt verteidigte sich mit dem Argument, dass er die von ihm angeforderten und ausgewerteten amtlichen Informationen über die, im fraglichen Baugebiet gegebene Grundwassersituation, richtig bewertet habe. Diese Auswertung bezog sich allerdings nur über einen Zeitraum von 20 Jahren. Der Bauherr machte dagegen geltend,

nur 20 Jahren nicht ausreiche. Das OLG Frankfurt a. M. verurteilte den Architekten zur Zahlung von Schadensersatz. Es stellte fest, dass der Planung des Bauvorhabens ein Grundwasserstand zu Grunde zu legen ist, der die Gegebenheiten über die letzten 20 Jahre hinaus berücksichtigt. Dabei ist ein Sicherheitszuschlag von mindestens 0,30 m vorzusehen. Hier hatte der Bauherr Tabellen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie über die Grundwasserentwicklung vorgelegt, wonach der Grundwasserpegel in der Zeit von Anfang 1967 bis etwa Ende Juli 1970 über der vom Architekten geplanten Oberkante der Bodenplatte lag. Ausdrücklich verworfen hat das OLG dabei den Einwand des Architekten, er habe nur einen Beobachtungszeitraum von 20 Jahren zu Grunde legen müssen.

Die Entscheidung verdeutlicht die hohen Pflichten des Architekten bei der Ermittlung der anstehenden Baugrundverhältnisse. Das OLG Düsseldorf hatte in einem ähnlichen Fall entschieden, dass sogar ein 65 Jahre zurückliegender Pegelstand berücksichtigt werden müsse.

Meint ein Bauherr also, dass der von ihm beauftragte Architekt Fehler gemacht hat, sollte er im privaten Baurecht spezialisierter Rechtsanwalt hinzugezogen werden, der die Rechtslage prüft und mögliche