

Schadensersatzpflicht des Architekten bei nicht genehmigungsfähiger Planung

Ein Hauseigentümer beauftragte einen Architekten mit dem Umbau eines Fabrikgebäudes; die Anzahl der Geschosse sollte von zwei auf drei erhöht werden. Der Architekt erstellte die Pläne und reichte diese bei der Baubehörde ein. Die Genehmigung wurde erteilt. Daraufhin begann der Umbau des Gebäudes. Aufgrund eines Nachbarwiderspruchs wurde die Baugenehmigung jedoch widerrufen. Der geplante Bau war nicht mehr realisierbar. Daraufhin verklagte der Bauherr den Architekten auf Schadensersatz in Höhe der Kosten des Rückbaus des Gebäudes.

Der Bundesgerichtshof gab dem Bauherrn Recht. Der Architekt war verpflichtet, dem Bauherrn eine Planung zu liefern, die sich nicht auf die Darstellung seiner Wünsche beschränkt, sondern mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt und behördlich genehmigt wird. Diese Leistung hatte der Architekt nicht erbracht. Daß die Pläne, auf deren Grundlage mit dem Umbau begonnen wurde, zunächst genehmigt worden waren, ändert daran nichts. Die Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung, die später von Dritten erfolgreich angefochten wird, entlastet den Architekten nicht. Erforderlich ist vielmehr, dass die angestrebte Genehmigung rechtmäßig und nicht mehr zurücknehmbar ist. Der Architekt wurde verurteilt, den durch den begonnenen Umbau entstandenen Schaden zu zahlen.

Urteil des BGH vom 25.02.1999