

Brandschutz im Planungsprozess

zwischen Honorar und Haftung

RA Dr. Till Fischer

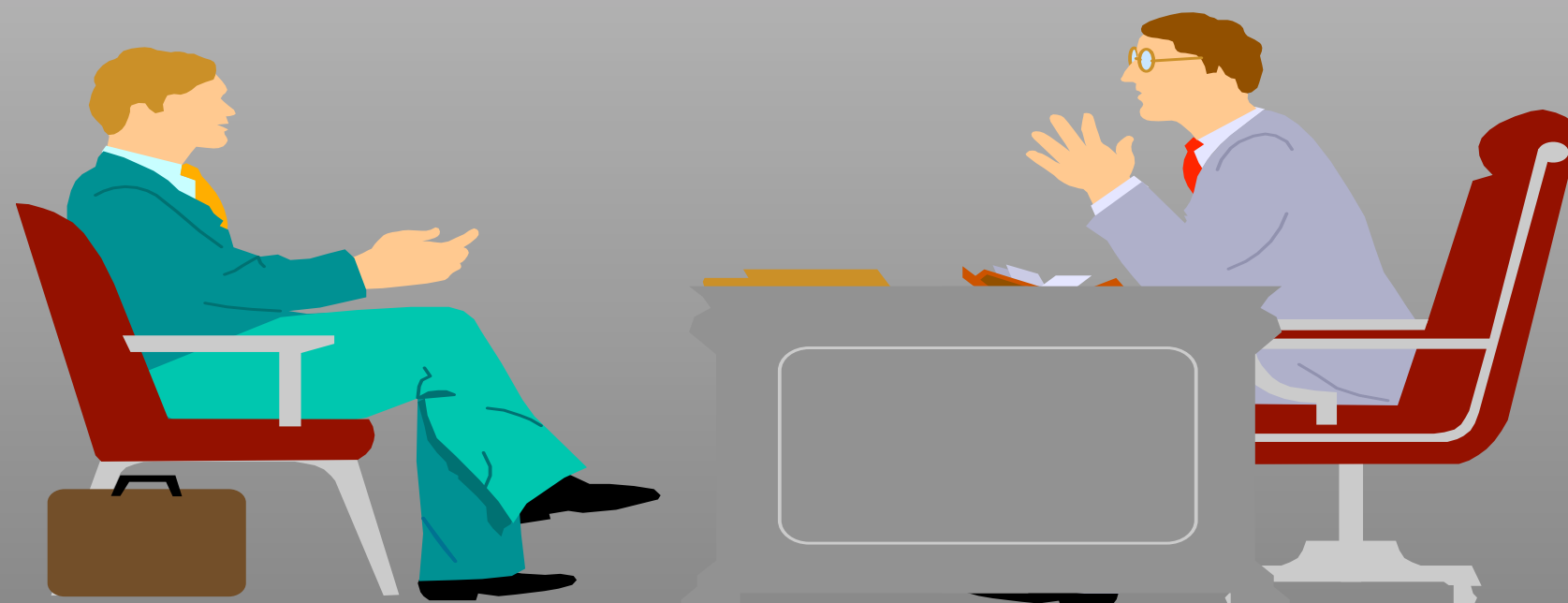
Das „Schuldverhältnis“ vor Vertragsschluss



Durch die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen** wird bereits ein **Schuldverhältnis** begründet!



Durch die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen** wird bereits ein **Schuldverhältnis** begründet!



Entstehen eines solchen Schadensersatzanspruchs in der Praxis

- Durch die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen** wird ein **Schuldverhältnis** begründet



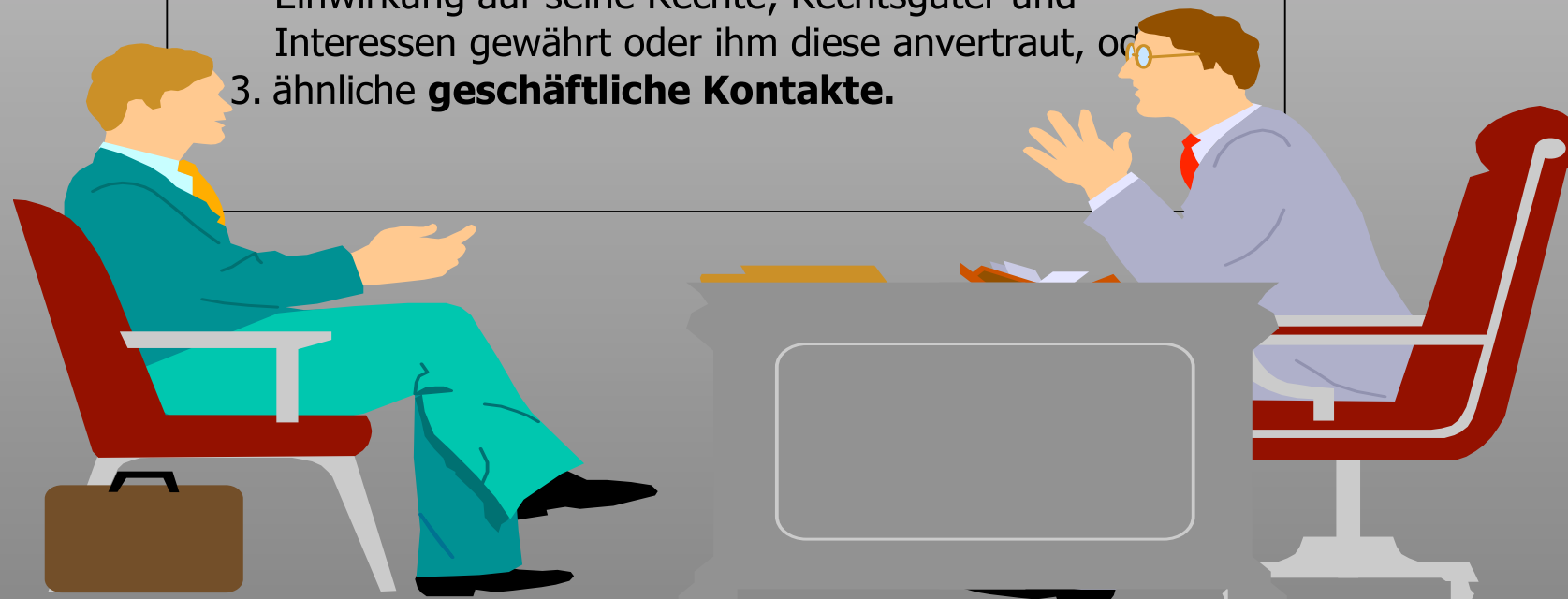
Entstehen eines solchen Schadensersatzanspruchs in der Praxis

- Durch die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen** wird ein **Schuldverhältnis** begründet

§ 311 Abs.2 BGB n. F. Rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftsähnliche Schuldverhältnisse

(2) Ein Schuldverhältnis mit Pflichten nach § 241 Abs. 2 entsteht auch durch

1. die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen**,
2. die **Anbahnung eines Vertrags**, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut, oder
3. ähnliche **geschäftliche Kontakte**.



Entstehen eines solchen Schadensersatzanspruchs in der Praxis

- Durch die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen** wird ein **Schuldverhältnis** begründet
- Aus diesem Schuldverhältnis resultieren bereits **Pflichten**. Unter anderem die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen des anderen.



Entstehen eines solchen Schadensersatzanspruchs in der Praxis

- Durch die **Aufnahme von Vertragsverhandlungen** wird ein **Schuldverhältnis** begründet
- Aus diesem Schuldverhältnis resultieren bereits **Pflichten**. Unter anderem die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen des anderen.

§ 241 Abs2 BGB n. F. Pflichten aus dem Schuldverhältnis

(2) Das Schuldverhältnis kann nach seinem Inhalt jeden Teil zur **Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen** des anderen Teils verpflichten.



Die Beratung zu Machbarkeits- und Genehmigungsrisiken

*„Ich habe schon mit der Bauaufsicht
gesprochen...das geht!“*

„Das läuft alles problemlos...!“

„Die Baugenehmigung kriegen wir...!“

„Rechts ist frei...!“

*„Ich habe schon mit der Bauaufsicht
gesprochen...das geht!“*

„Das läuft alles problemlos...!“

„Die Baugenehmigung kriegen wir...!“

Sachverhalt

Der Auftraggeber (AG) verlangt vom Architekten Schadensersatz wegen mangelhafter Planung, da die Genehmigungsplanung den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück ohne Vorliegen einer wirksamen Nachbargenehmigung unterschreitet.

Der Architekt wendet unter anderem ein, dass der AG angeblich gewusst habe, eine Nachbarzustimmung sei erforderlich und habe daher das Risiko der Genehmigungsfähigkeit gekannt und übernommen.

Ist der Architekt von seiner Haftung für die mangelhafte Genehmigungsplanung befreit?

Entscheidung

Nein! Der Architekt wird von seiner **Haftung wegen Erstellung einer nicht genehmigungsfähigen Planung** grundsätzlich nur dann **frei**, wenn er mit seinem AG vereinbart, dass dieser das **Genehmigungsrisiko übernimmt**.

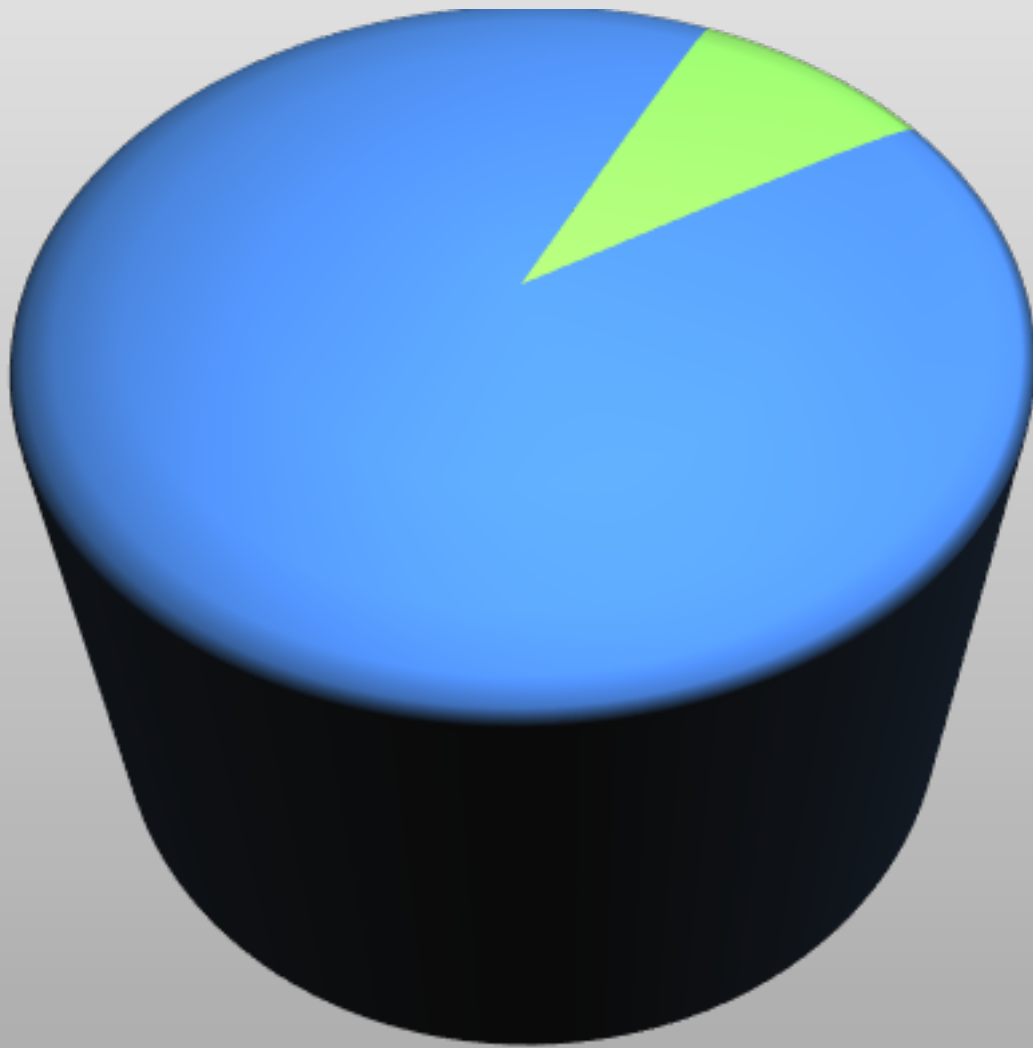
Von einer solchen Vereinbarung kann nur in **Ausnahmefällen** ausgegangen werden. Die Kenntnis des AG vom Genehmigungsrisiko bietet allein keine hinreichende Grundlage für die Annahme, dass dieser das Genehmigungsrisiko übernommen hat

Erforderlich ist, dass sich der AG **bewusst** über die Vorschriften des öffentlichen Baurechts hinwegsetzen oder diese an die Grenze des Möglichen "ausreizen" will oder der Architekt den AG unter Ablehnung seiner Gewährleistungspflicht über die **Bedeutung und Tragweite des Verstoßes gegen die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts aufgeklärt und belehrt** hat.

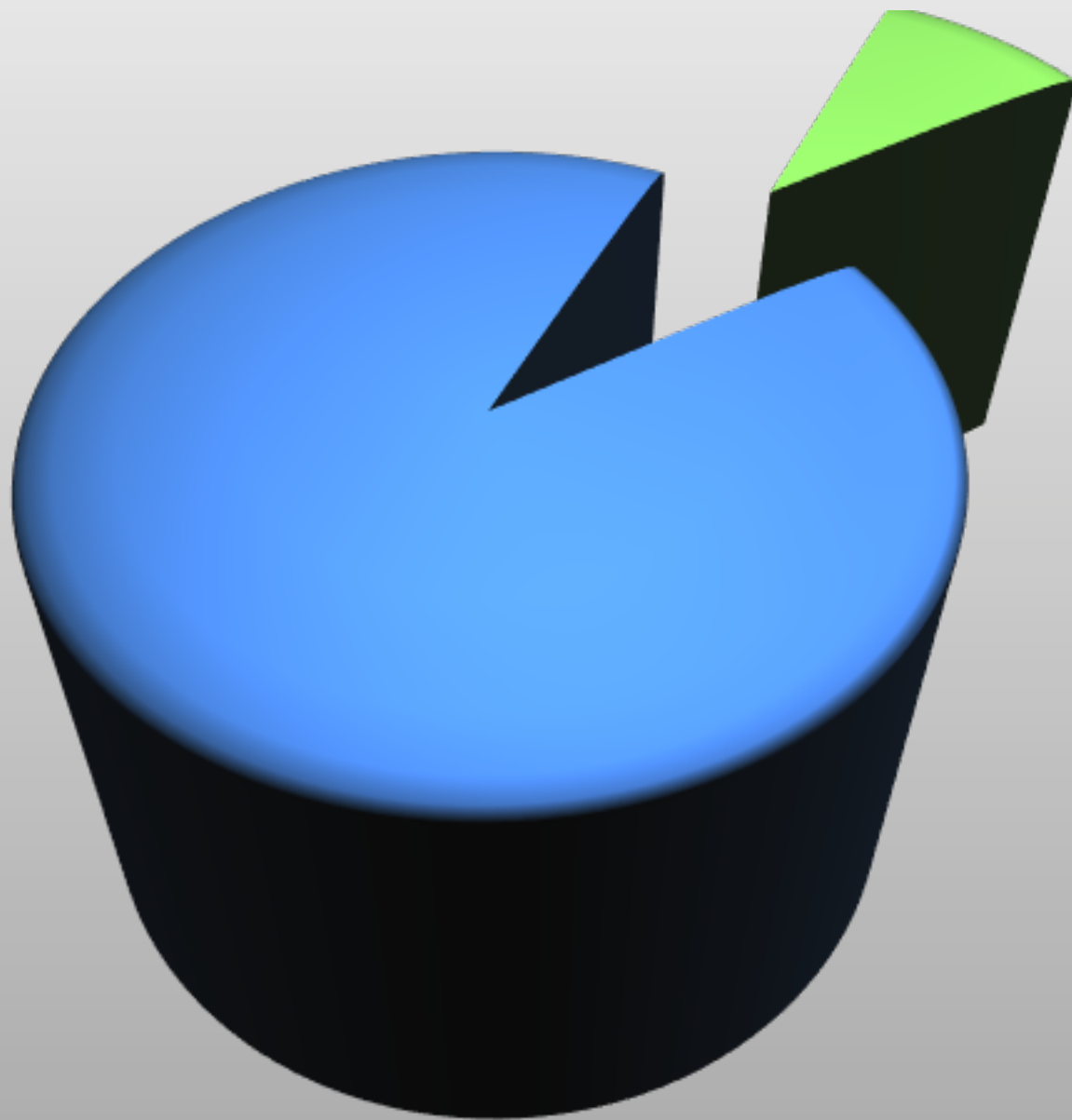
Die Annahme der Übernahme des Risikos einer Ablehnung des Bauantrags durch den AG setzt voraus, dass der Architekt den AG hinreichend über die Risiken der Genehmigungsfähigkeit aufgeklärt hat.

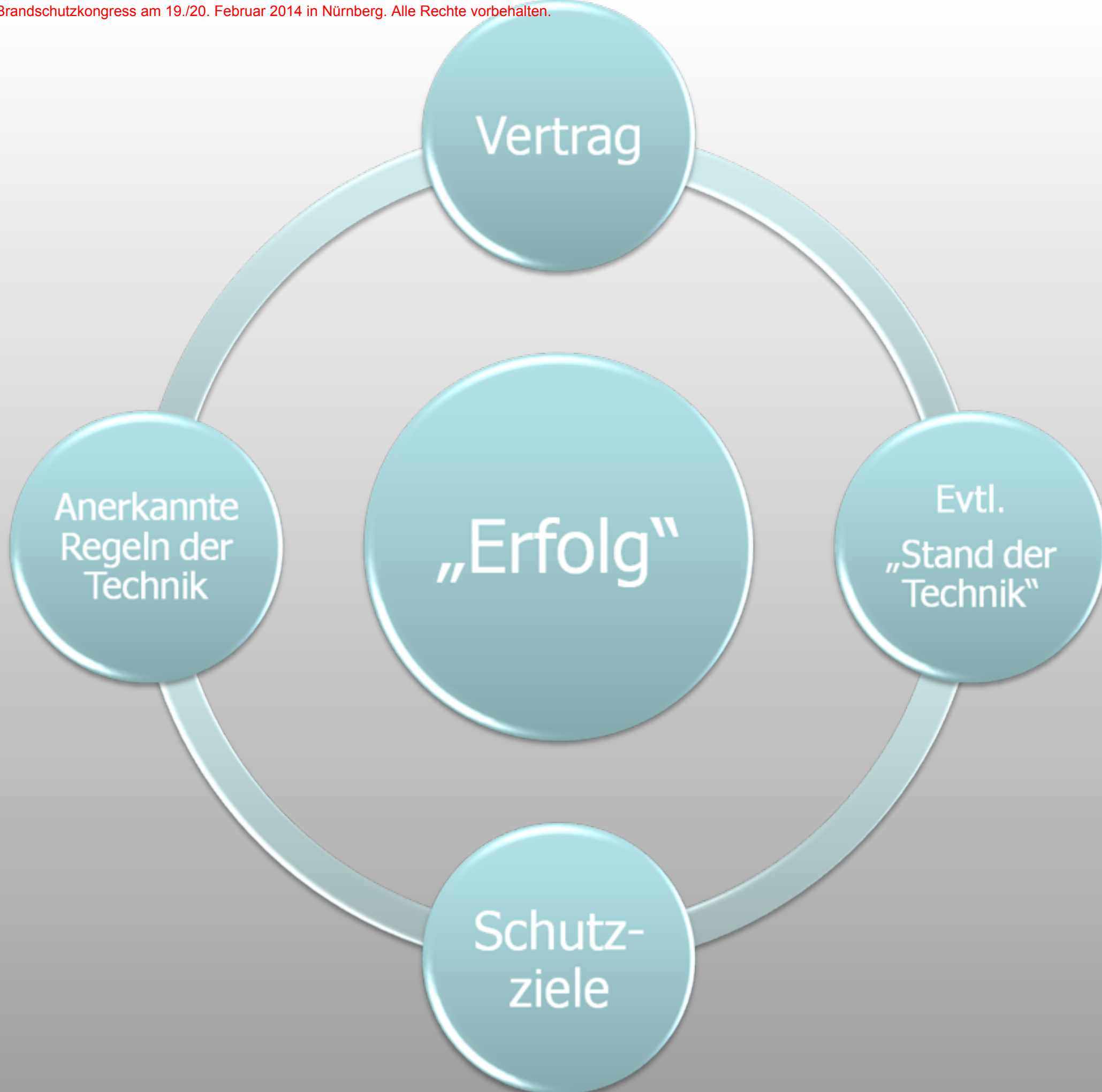
Der Architekt ist **darlegungs- und beweispflichtig** dafür, dass er von seiner grundsätzlichen Haftung wegen Erstellung einer nicht genehmigungspflichtigen Planung ausnahmsweise befreit ist.

Bauvoranfrage



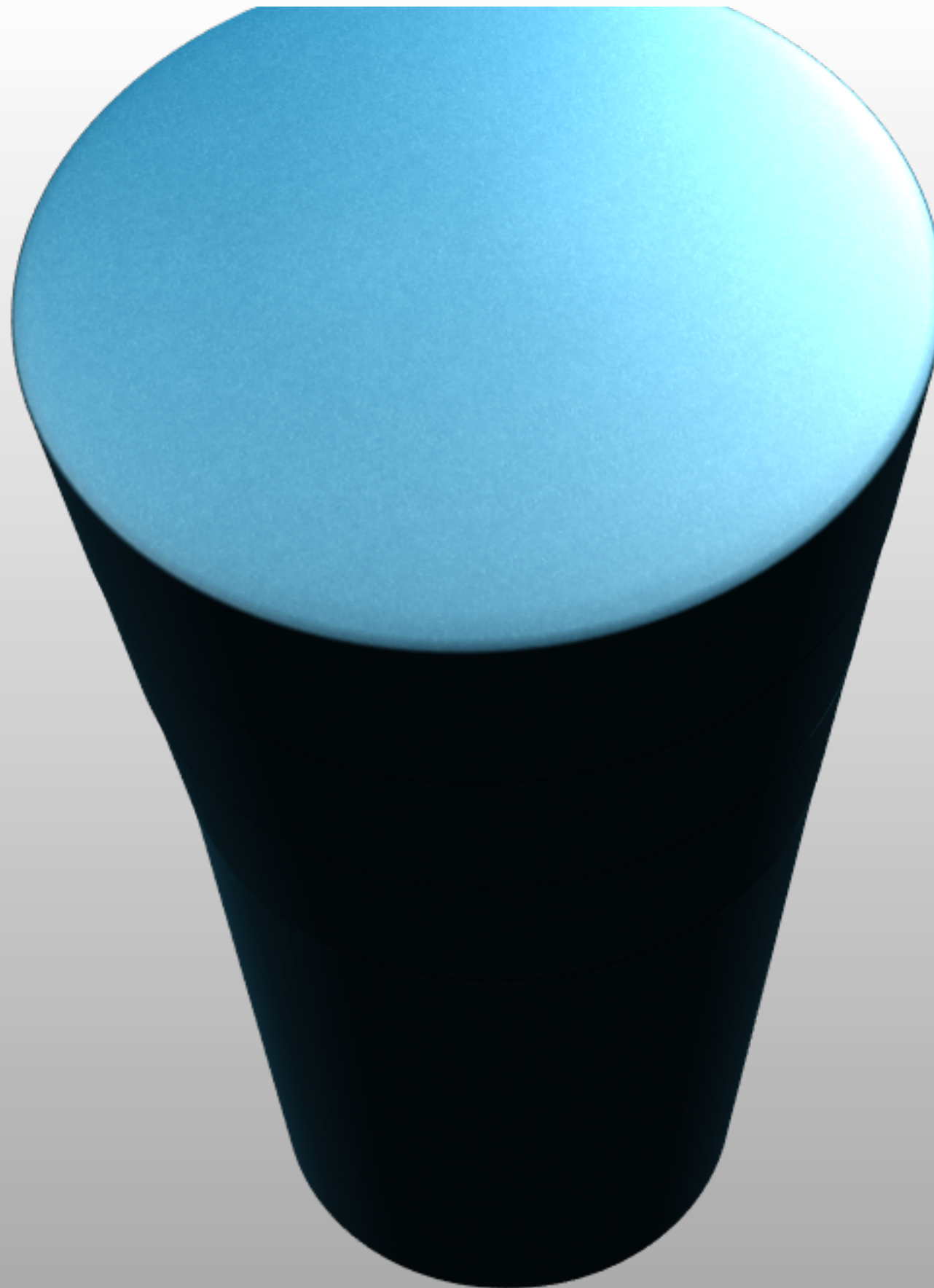
Bauvoranfrage

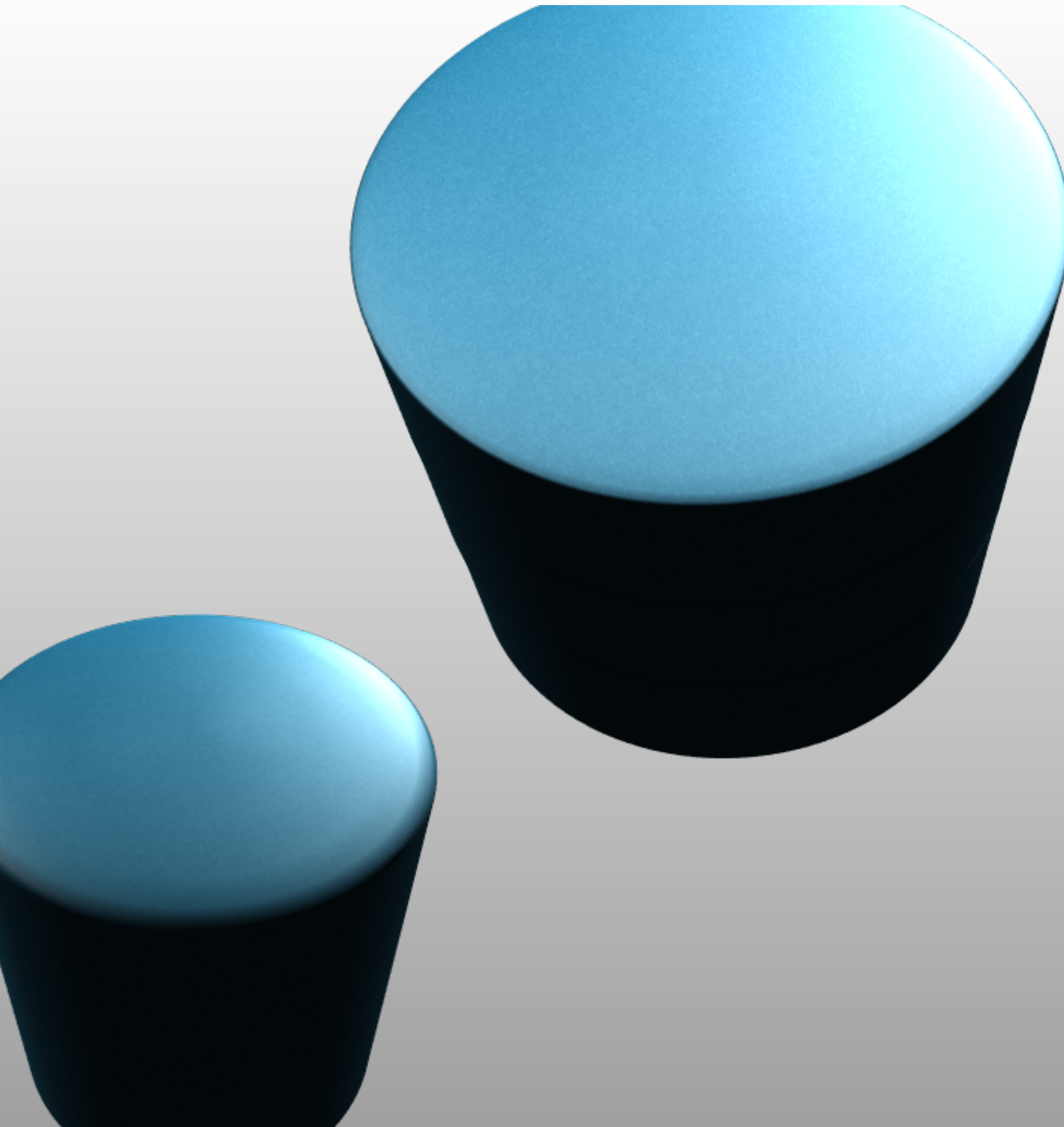


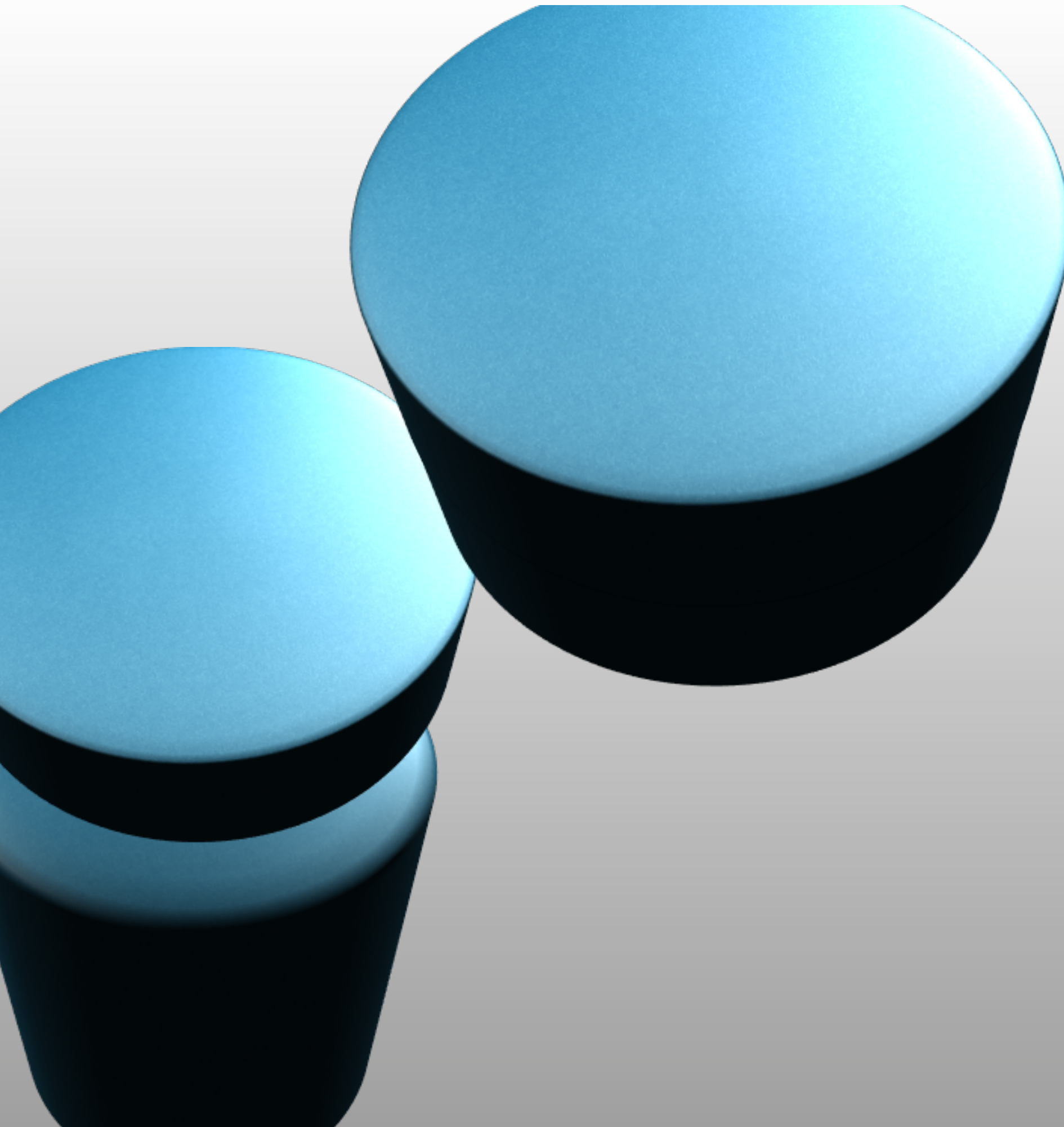


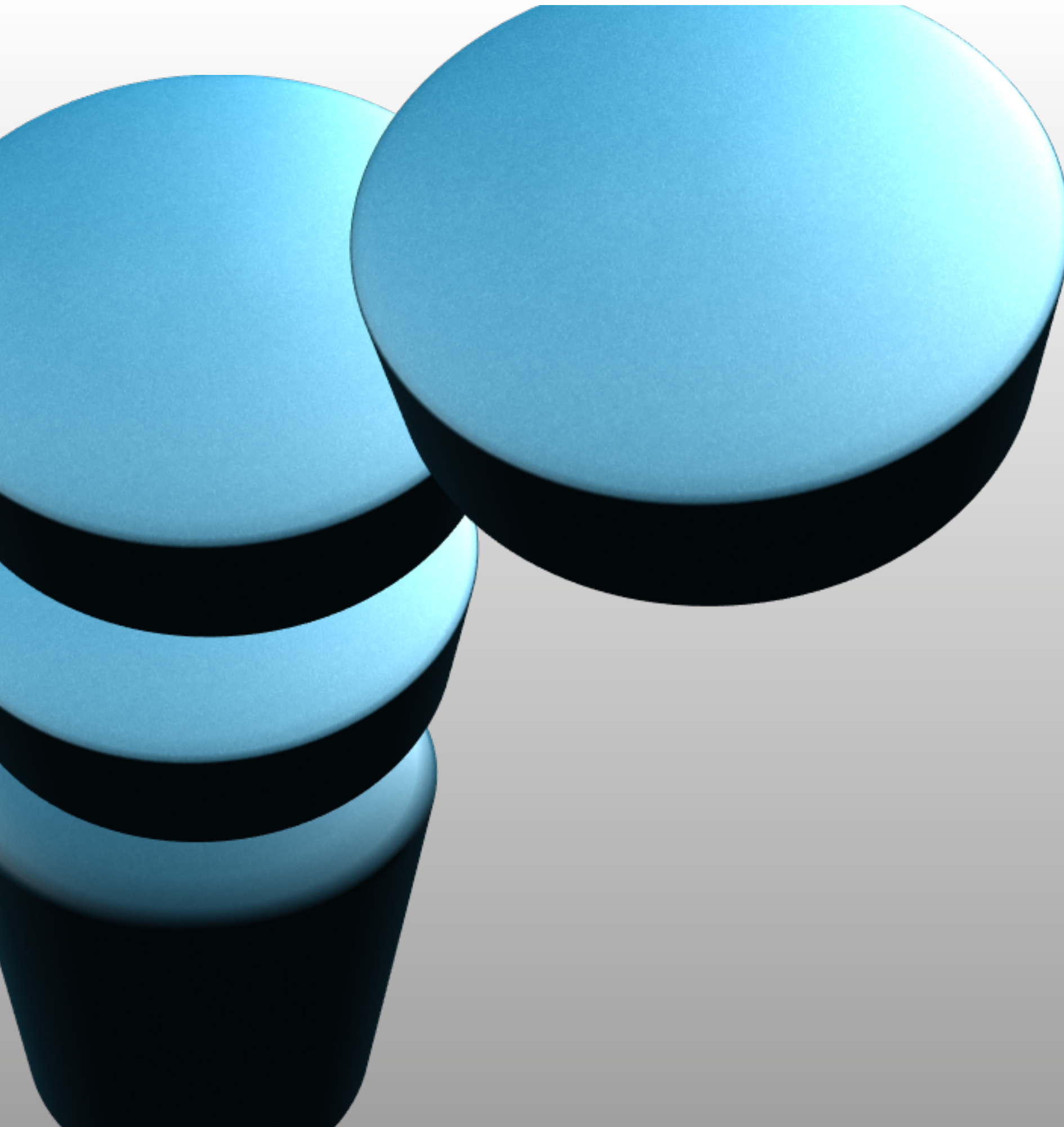


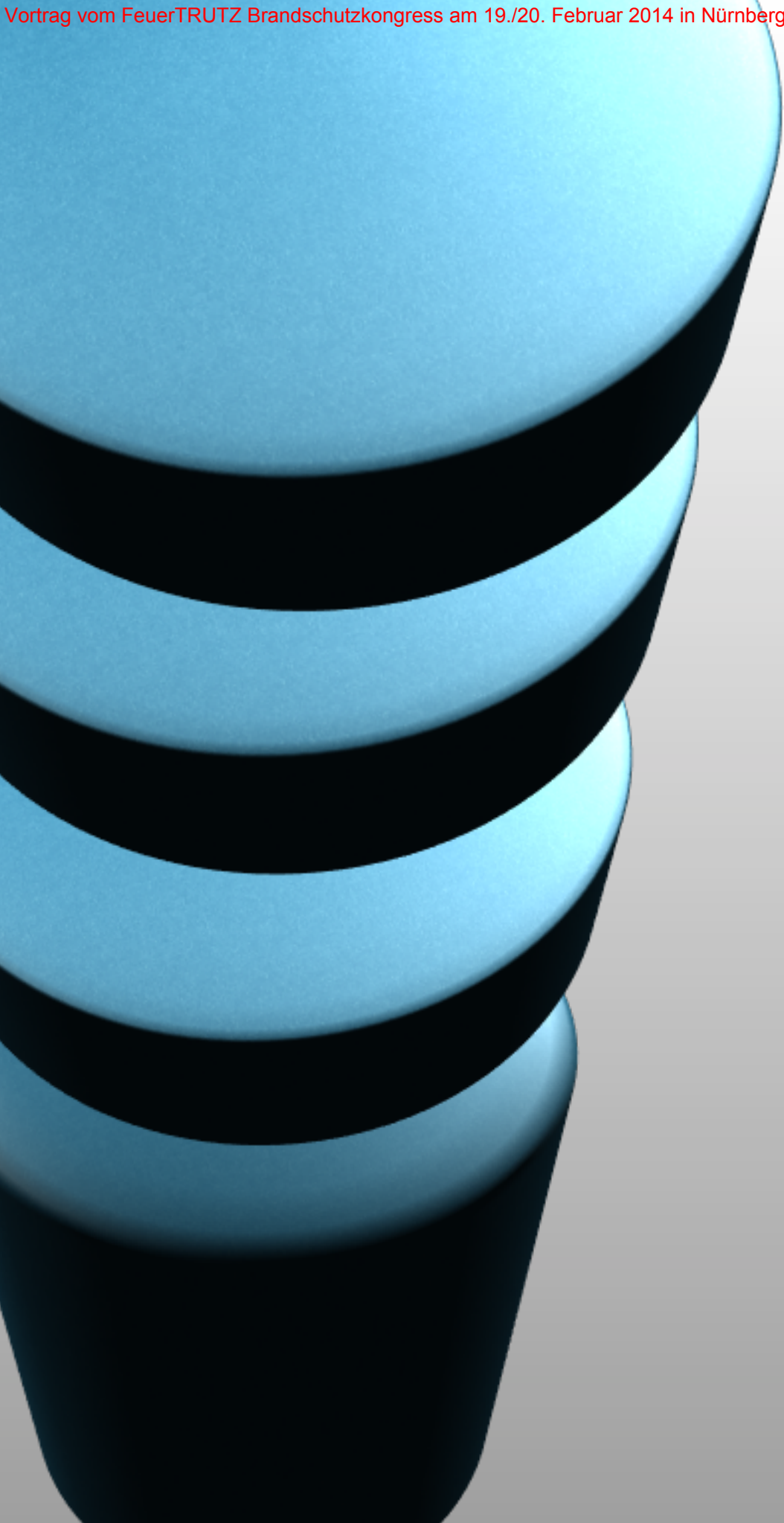
Erfolg !!!













Leistungsstufe 1



Leistungsstufe 2



Leistungsstufe 3



Leistungsstufe 4

Versteckte Risiken bei Bestandsbauten...

