

Architekt muss Kampfmittelbelastung abklären lassen!

1. Der planende Architekt ist auch ohne ausdrückliche Vereinbarung im Hinblick auf die Kampfmittelfreiheit verpflichtet, das Problem der Kampfmittelüberprüfung zu berücksichtigen.
2. Seine Planungsleistung ist bereits dann mangelhaft, wenn ein Kampfmittelverdacht hinsichtlich der mit dem Neubau überbauten Grundstücksflächen besteht.
3. Die Klärung der Kampfmittelfreiheit ist keine „Standortanalyse“, sondern dient der Beurteilung der Frage, ob das bereits ausgewählte Grundstück erst nach Abklärung der Kampfmittelbelastung bebaubar ist. Damit handelt es sich um eine Grundleistung der Leistungsphase 2.

OLG Hamm, Urteil vom 18.05.2021 – 24 U 48/20, Volltext: IBRRS 2022, 0513

BGB §§ 633, 634 Nr. 4; HOAI 2013 § 34 Abs. 4, § 35 Abs. 7, Anl. 10

Problem/Sachverhalt

Der Bauherr (B) möchte festgestellt haben, dass der Architekt (A) verpflichtet ist, ihm jeglichen Schaden zu ersetzen, der aus der unterlassenen Kampfmittelsondierung bezüglich des inzwischen errichteten Objekts entstehen wird. Der Schaden sei noch nicht abschließend bezifferbar, die Prüfungen liefen noch. A verteidigt sich mit dem Argument, die Baugenehmigung sei auflagenfrei im Hinblick auf Kampfmittel erteilt worden, es liege ein Baugrundgutachten ohne Hinweise auf Kampfmittel vor und es seien umfangreiche Abbruch- und Erdbauarbeiten durchgeführt worden, aus denen ebenfalls keine Hinweise auf die Erforderlichkeit von Kampfmittelerkundigungen gewonnen werden mussten.

Entscheidung

Die Klage des B hat Erfolg! Die Einwendungen des A greifen nicht durch. Er habe es vor Ausführung des Bauvorhabens versäumt, den **Antrag auf Kampfmittelüberprüfung** zu stellen bzw. darauf hinzuweisen, dass ein solcher Antrag erforderlich sein könnte. Es handle sich dabei um eine **grundsätzlich geschuldete Leistung** und nicht um die nicht vertraglich vereinbarte Besondere Leistung „Standortanalyse“, die einen betriebswirtschaftlichen Inhalt aufweise. Eine auflagenfreie Baugenehmigung und das Vorliegen eines Baugrundgutachtens entlasten A nicht. Das Baugrundgutachten habe eine andere Zielrichtung, nämlich den Schichtenaufbau und die Eigenschaften des Baugrunds im Hinblick auf Tragfähigkeitsgesichtspunkte und anstehendes Grundwasser darzustellen. Im Hinblick auf die

Kausalität streite die Vermutung beratungsgerechten Verhaltens für den Bauherrn.

Praxishinweis

Zutreffend kommt das OLG zu dem Ergebnis, dass die Architektenleistung mangelhaft ist (zur Kampfmittelanfrage durch den Architekten: Neumann, NZBau 2022, 7 ff.). Auch die Ausführungen zur Baugenehmigung, zum Baugrundgutachten und zur Kausalität sind nicht zu beanstanden. Es kann unentschieden bleiben, ob die rein objektive Auffassung zur Mangelhaftigkeit in Leitsatz 2 im Hinblick auf den bloßen Kampfmittelverdacht zutreffend ist. Ein Mangel liegt jedenfalls darin, dass der Architekt den Bauherrn nicht zur Erforderlichkeit einer Abklärung beraten hat, was sich bei Rückgriff auf die Anlage 10.1 zur Ermittlung von Leistungspflichten bereits der Grundleistung c) der Leistungsphase 1 entnehmen lässt und in den nachfolgenden Leistungsphasen weiter konkretisiert wird. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn aufgrund der Lage des Grundstücks eindeutig nicht mit Kampfmitteln gerechnet werden musste. Das sich der Beratung anschließende Stellen eines Antrags zur Kampfmittelabklärung durch den Architekten stellt demgegenüber eine Besondere Leistung dar, da diese Leistung zur ordnungsgemäßen Erfüllung im Allgemeinen nicht erforderlich ist (§ 3 Abs. 1 HOAI). Zu beachten ist, dass es unterschiedliche Regelungen zur Kampfmittelbeseitigung in den Bundesländern gibt und regelmäßig nur die Kosten für die unmittelbare Beseitigung von Kampfmitteln von der öffentlichen Hand getragen werden, nicht jedoch die Begleitkosten, für z. B. Erdarbeiten.

RA Dr. Alexander Zahn, Reutlingen