

DER ARCHITEKT ALS RECHTSANWALT - WO SIND DIE GRENZEN?

OLG Stuttgart, Urteil vom 12.10.2006 — Aktenzeichen: 5 U 111/06

Leitsatz

1. Der Architekt braucht den Bauherrn über schwierige genehmigungsrelevante Rechtsfragen nicht zu beraten und muss diese auch nicht klären.
2. Er muss aber den Bauherrn auf die Problematik hinweisen und die Einschaltung eines Rechtskundigen empfehlen.

Sachverhalt

Der Architekt plant eine Tierfutter-Produktionsanlage. Er beantragt und erhält dafür eine Baugenehmigung. Die Anlage wird dann aber stillgelegt, als sich Nachbarn gegen die Anlage wenden: es stellt sich heraus, dass die erforderliche immissionsschutzrechtliche Genehmigung fehlt. Diese schließt dann die Baugenehmigung mit ein, eine bloße Baugenehmigung dagegen nutzt nichts und durfte von der Verwaltung im übrigen nicht erteilt werden.

Der Bauherr verlangt von Architekten Schadensersatz für den Produktionsausfall.

Entscheidung

Die Klage wird abgewiesen.

Der Architekt müsse zwar gute Kenntnisse des Genehmigungsrechts haben. Aber die Klärung wirklich schwieriger Fragen kann von ihm nicht verlangt werden. Wenn die Genehmigungslage rechtlich schwierig ist, muss er nur den Bauherrn hierauf hinweisen, damit dieser zusätzlich Rechtsrat einholen kann. Dieser Hinweis war hier ausnahmsweise überflüssig, weil der Bauherr sich bestens auskannte und schon vor Beauftragung des Architekten mit der Immissionsbehörde selbst intensiv verhandelt hatte.

Glück gehabt! kann man da nur sagen. Denn oft sind die Anforderungen an Architekten hoch. Allein die Tatsache, dass eine Verwaltungsbehörde die Baugenehmigung erteilt, reicht bei späterer Aufhebung zum Beispiel noch nicht aus, um den Architekten zu entschuldigen. Die Grenzen der verlangten Rechtskenntnis sind noch nicht abschließend abgesteckt. Es bleibt zu hoffen, dass die Rechtsprechung davon absieht, von Architekten auch auf diesem Feld noch Vollprofitum zu verlangen.

Problembewusstsein allerdings wird man von ihm durchaus verlangen, so dass er zwar keine Lösung bringen, aber die Frage aufwerfen müsste.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info