

## UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

### GEWICHT DER GRUNDLAGENERMITTLUNG FÜR PLANERHAFTUNG

**OLG Frankfurt, Urteil vom 12.07.2021 – 29 U 234/19**

Fachplaner B wurde vom der Stadt K mit der Planung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) für die Freibadsanierung beauftragt. Leistungen der Grundlagenermittlung (GE) im Sinne der Leistungsphase 1 der HOAI waren ausdrücklich nicht beauftragt. Grundlage der Leistungserbringung waren von K übergebene Unterlagen, u.a. Lichtbilder, auf denen an das Bad angrenzende Wohnbebauung abgebildet war. B war vertraglich verpflichtet zu prüfen, ob seiner Planung öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Zudem waren die anerkannten Regeln der Technik (aRT) einzuhalten. Nach Baufertigstellung meint K, B habe zu vertreten, dass die Abgasanlage zur Beheizung des Bades die hinsichtlich des angrenzenden reinen Wohngebietes einschlägigen Schallwerte überschreite. K verklagt B auf Schadensersatz im Wege eines Vorschusses zur Mangelbeseitigung.

Die Berufung des K ist erfolglos. Das OLG bestätigt das ablehnende erstinstanzliche Urteil und das Fehlen eines haftungsbegründenden Planungsfehlers. B habe für den Schallschutz der Heizungsanlage weder einen Planungsauftrag, noch erkennen können, dass ihm insoweit Vorgaben fehlten. K habe seine Unterlagen ausdrücklich als abschließend bezeichnet, den Hinweis auf das angrenzende reine Wohngebiet jedoch unterlassen, obwohl ihr dieser als Träger der Bauleitplanung ohne weiteres möglich gewesen wäre. Hierbei handele es sich um eine Planungsrandbedingung, deren Ermittlung Gegenstand der Leistungen der GE sei, die jedoch ausdrücklich nicht beauftragt war. Da die geschuldeten Leistungen ausdrücklich unter Bezugnahme auf die Leistungsbilder der HOAI vergeben wurden, haben diese vorliegend auch nicht lediglich den Charakter von Preisrecht, sondern beschreiben die Leistungspflichten inhaltlich. Aus dem Lichtbild habe B das Vorliegen eines reinen Wohngebietes nicht erkennen oder eine entsprechende Nachfrage ableiten können.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Die mit Entfall der GE oft bezweckte Kosteneinsparung wurde vorliegend nicht erreicht. Maßgeblich für die Verneinung jeglicher Haftung des Planers waren hier jedoch insb. die Bezeichnung der Auftragsunterlagen als abschließend und die sachliche Nähe des K zu den bauplanungsrechtlichen Fragen. Auftraggeber in vergleichbaren Situationen sind gut beraten, im Falle des Absehens von einer GE intensiv zu prüfen, ob sie in der Aufgabenbeschreibung alle Planungsrandbedingungen erfasst haben. Denn nach Rechtsprechung des BGH sind Leistungen der GE nicht allein deshalb geschuldet, weil sie einen für die weitere Planung notwendigen vorangehenden Schritt darstellen (BGH, Urteil vom 23.11.2006, Az. VII ZR 110/05). Unbestimmte Generalklauseln zur Einhaltung der aRT bzw. von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen führen nicht weiter, da sie im Widerspruch zu ausdrücklichen vertraglichen Leistungsausschlüssen stehen und diese daher nicht aushebeln können. Auf die hier jedoch bestehende Haftung des Objektplaners wies das Gericht zurecht hin.