VERTRAGSRECHT

BGH stellt klar: Lagepläne sind keine Sache der Objektplaner (Gebäude bzw. Ingenieurbauwerke)

Die Erstellung von Lageplänen wird aufwendiger, der fachliche Inhalt komplexer, die Zahl der erforderlichen Pläne je Projekt steigt. Deshalb gewinnt die Frage, wer Lagepläne beizubringen hat, auch von der wirtschaftlichen Seite her enorm an Bedeutung. Das OLG Düsseldorf hat jetzt mit Billigung des BGH klargestellt, dass es nicht die Aufgabe des Objektplaners ist, Lagepläne beizubringen. PBP erklärt, was die Entscheidung für die „Lagepläne-Erstellungs-Praxis“ und deren Honorierung bedeutet. |

Die bisherige Handhabung in der Praxis

In der Vergangenheit sind häufig die Architekten bzw. Objektplaner für Ingenieurbauwerke oder Verkehrsanlagen herangezogen worden, wenn es darum ging, Lagepläne zu erstellen. Dabei wurde im Regelfall (unzutreffenderweise) darauf verzichtet, den Objektplanern für diese Leistungen ein gesondertes Honorar zu zahlen. Das gehört ab sofort der Vergangenheit an.

BGH klärt die Lage

Der BGH hat die Lage geklärt. Die Grundleistungen oben genannter Objektplanungen enden räumlich betrachtet an den äußeren Begrenzungen der betreffenden Objekte. Flächen außerhalb der Objekte gehören nicht zum Planungsinhalt des Architekten (OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.07.2016, Az. 5 U 61/14, Abruf-Nr. 195347, rechtskräftig durch Zurücknahme der NZB, BGH, Beschluss vom 04.01.2017, Az. VII ZR 212/16).

Jetzt zu tun: Schnittstellen einzelfallbezogen definieren

Der Beschluss des BGH hat grundsätzliche Bedeutung. Ab sofort muss bei jedem Objekt die genaue Schnittstelle definiert werden. Dabei kommt es auf die fachtechnischen, die räumlichen Schnittstellen und die unterschiedlichen Arten von Lageplänen an (z. B. amtlicher Lageplan, Grundleitungslageplan außen, Verkehrsanlagenlageplan, Freianlagenplan, Abstandsflächenplan bei besonderen Anforderungen, Baustelleneinrichtungsplanung).

■ Beispiel Räumliche Schnittstelle

Sind bei optimierter Grundstücksausnutzung die Mindestgrenzabstände bzw. die Abstände gemäß Bauleitplanung punktgenau zu erreichen, ist in jedem Fall ein

- Mitwirken des Vermessungsbüros und
- Detailplanung der Fassade in frühen Stadium der Planungsvertiefung angebracht. Denn hier können schon kleine Details (z. B. Fassadenaufbau) über die Einhaltung bzw. Nichteinhaltung von Grenzabständen entscheiden. In Innenstadtbereichen ist diese Vorgehensweise Stand der Technik geworden.

Aufgabe wurde dem Objektplaner aufgebürdet

Grundleistung endet an den äußeren Begrenzungen der betreffenden Objekte

Verschiedene Lagepläne = verschiedene Schnittstellen

■ Beispiel Fachtechnische/organisatorische Schnittstelle

Neben der räumlichen Abgrenzung spielt die fachtechnische Schnittstelle eine prominente Rolle. Zunächst ist festzuhalten, dass folgende Leistungen nicht zu den Grundleistungen der Objektplanung Gebäude, Ingenieurbauwerke gehören:

- Die fachtechnische Koordination der Planung in den Außenanlagen, einschließlich aller Rohrleitungen, Ver- und Entsorgungsstraßen, sowie Verkehrsanlagen.
- Die Anordnungsplanung von Verkehrsanlagen, von Ver- und Entsorgungsstraßen und der Geländeplanung.

Diese Leistungen sind keine Grundleistungen der Objektplanung

Sonderfall: Lagepläne als Bestandteil des Bauantrags

Werden Lagepläne als Bestandteil des Bauantrags erstellt, gilt sinngemäß das Gleiche. Diese Lagepläne gehören nicht zur Objektplanung. Lagepläne, die im Zuge der öffentlich-rechtlichen Verfahren vorzulegen sind, weisen aber Besonderheiten in Bezug auf die Schnittstellen auf.

Der Lageplan, der als Bestandteil der Genehmigungsplanung eingereicht wird, hat als fachliche Grundlage den amtlichen Lageplan (gemäß Landesbauordnungen). Dort werden die entsprechenden Eintragungen vorgenommen. Daraus kann aber nicht gefolgert werden, dass es dem Ersteller des Lageplans obliegt, das Gebäude/Ingenieurbauwerk auf dem Grundstück planungsrechtlich einwandfrei zu positionieren. Das ist Aufgabe des Objektplaners Gebäude bzw. Ingenieurbauwerke.

Das muss der Lageplan-ersteller leisten

Der Objektplaner ist aber in jedem Fall dafür verantwortlich, dass die Grenzabstände eingehalten werden (öffentliches Baurecht). Nur er kann die erforderlichen Abstände planerisch festlegen, die unter anderem in Bezug zur Gebäudehöhe stehen. Im Ergebnis ist eine falsche abstandsflächenbezogene Verortung auf dem Grundstück im Regelfall eigene Angelegenheit des Gebäudeplaners oder des Planers des Ingenieurbauwerks. Dies ist unberührt von der Erstellung der Lagepläne zu betrachten. Denn der Ersteller des Lageplans erhält vom Gebäudeplaner die notwendigen Angaben zu Abstandsflächen in Abhängigkeit von den spezifischen Eigenschaften des Gebäudes wie beispielsweise Höhe oder geometrische Ausrichtung.

Objektplaner ist für Einhaltung der Grenzabstände verantwortlich

Anders sieht die Sache aus, wenn die Parteien (z. B. mündlich) vereinbart haben, dass die Objektplanung gleichzeitig den nach Bauordnungsrecht erforderlichen Lageplan erstellt. In den Grundleistungen der Leistungsbilder für Gebäudeplanung ist die Erstellung eines Lageplans nicht enthalten.

Lagepläne als Bestandspläne = Besondere Leistung

Werden vorhandene Baukonstruktionen und Ver- und Entsorgungsleitungen in Lagepläne eingetragen, handelt es sich auch in den Leistungsbildern der Freianlagen, Verkehrsanlagen nicht um Grundleistungen. Es sind Besondere Leistungen der Bestandsaufnahme. Gleiches gilt, wenn Architekten diese Leistungen bei kleinen Baumaßnahmen ergänzend zur Objektplanung erbringen.

Nachträgliche Eintragung von Ver- und Entsorgungsleitungen in Lageplan

Leistung ist
preisrechtlich
nicht geregelt

Vermessungspläne als Besondere Leistung

Vermessungspläne haben nicht selten Ähnlichkeiten mit Lageplänen. Sie sind fast immer erforderlich und preisrechtlich nicht geregelt. Vermessungspläne können unterschiedlichen Zwecken dienen. Ihr Inhalt sollte deshalb immer einzelfallbezogen vereinbart werden. Beispiel für erforderliche Vermessungspläne sind:

- Vermessungsplan mit Eintragung von Höhenpunkten (soweit für Gebäudeplanung/Eingänge erforderlich)
- Vermessungsplan mit Höhenangaben (soweit für die Ermittlung der Abstandsflächen erforderlich)
- Vermessungsplan für die optimierte Grundstücksausnutzung (Heranführung der Bauteiloberflächen auf die exakten Mindestabstände)
- Vermessungsplan als Ausgangsbasis für die Einbringung einer Bohrpfahlwand (Hangsicherungen)
- Vermessungsplan als Ausgangsbasis für Geländemodellierungen (auch erforderlich als Grundlage für die Mengenermittlung bei großflächigen Erdarbeiten)

PRAXISHINWEIS | Insbesondere die beiden letzten Aufzählungspunkte sind relevant. Denn hier wird in der Praxis häufig fälschlicherweise davon ausgegangen, dass es sich um Grundleistungen handelt, nur weil diese Leistungen als Bestandteil der Ausführungsplanung erforderlich sind. Die Planer müssen in diesen Fällen den Auftraggeber im Rahmen ihrer Beratungspflicht aber darauf hinweisen, dass sie es fachlich für erforderlich halten, diese Fachleistungen zu beauftragen.

Teil der Ausführungsplanung heißt
nicht automatisch
Grundleistung

„Lagepläne“ als Objektplanung = Grundleistung

Grundleistungen können auch große Ähnlichkeiten zu Lageplänen aufweisen und damit verwechselt werden. Solche „Grundleistungspläne“ können sein

- Trassenpläne in den Außenanlagen (Fachplanung),
- Verkehrsanlagenpläne (Objektplanung),
- Pflanzpläne oder Pläne von Geräten in Freianlagen,
- Pläne zur Geländemodellierung der Freianlagen oder
- Pläne mit Umwehrungen.

Es ist nicht zwingend erforderlich, alle Planungsinhalte im Außenbereich in einen oder zwei Lagepläne hineinzuzwängen.

Lagepläne sind selten
Grundleistungen

FAZIT | Bei Lageplänen und lageplanähnlichen Plänen ist Vorsicht geboten. In vielen Fällen sind sie und ihre Inhalte nicht von den Objektplanungen für Gebäude und Ingenieurbauwerke im Rahmen der Grundleistungen zu erbringen. Denn deren Vertragsgegenstand hört an der Objektgrenze (z. B. äußere Fassade) auf.