
BaurechtInformationen

Juni 2017

Architektenrecht:

Zum Umfang der Bauüberwachungspflicht

OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.04.2016, Az.: 21 U 102/15

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beauftragte einen Architekten (A) mit der Überwachung der Sanierung von Balkonen. Nach der Fertigstellung traten Instabilitäten an den Geländern und Undichtigkeiten an den Abflüssen zu Tage. Die WEG erhob gegen das Bauunternehmen und gegen A Schadensersatzklage. A wies jegliche Verantwortung von sich. Er meinte, das Bauunternehmen habe keine (fehlerfreie) Ausführungsplanung gefertigt. Dieses Versäumnis müsse sich die WEG als Mitverschulden zurechnen lassen.

Die Klage hatte Erfolg. A habe seine Bauüberwachungspflicht verletzt. Schwierige und gefahrenträchtige Bauabschnitte

(bspw. Betonierungs- und Bewehrungsarbeiten sowie Ausschachtungs- und Unterfangungsarbeiten) erforderten ein besonderes Augenmerk. Treten Mängel auf, deren Ursachen im Rahmen der Bauüberwachung hätten erkannt werden können, spreche der Beweis des ersten Anscheins für eine Verletzung der Bauüberwachungspflicht. So liege der Fall hier. Im Übrigen müsse sich ein Bauherr zwar grundsätzlich die Fehlerhaftigkeit einer Ausführungsplanung, die er selbst oder ein von ihm beauftragter Dritter zur Verfügung gestellt hat, als Mitverschulden zurechnen lassen. Anders verhalte es sich aber, wenn der Bauüberwacher – wie hier – schon nicht die Ausführungsplanung angefordert hat, um sie zu prüfen.

Architektenrecht:

Beauftragung der Bauüberwachung begründet Sachwalterstellung!

OLG Brandenburg, Urteil vom 21.12.2016, Az.: 4 U 30/15

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Generalübernehmer (GÜ) mit der Errichtung eines Supermarkts. Der GÜ beauftragte seinerseits einen Ingenieur (I) mit den Leistungen der Leistungsphase 8 gem. § 15 Abs. 2 HOAI 1996 (Objektüberwachung). Knapp sechs Jahre nach der Fertigstellung und Übergabe des Objekts stürzte das Dach ein. Der GÜ trat etwaige Ansprüche gegen I an den AG ab. Als der AG sodann Schadensersatzklage wegen der Verletzung von Überwachungspflichten erhob, berief sich I auf Verjährung. Der AG hielt dem entgegen, dass I seine Fehler verschwiegen habe und sich nach den Grundsätzen der Sekundärhaftung nicht auf Verjährung berufen könne.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Eine Sekundärhaftung setze voraus, dass I als Sachwalter seines Auftraggebers agierte. Die Sachwalterstellung komme nicht nur im Falle der Beauftragung der sog. Vollarchitektur (Leistungsphasen 1 bis 9) in Betracht. Es genüge vielmehr die Beauftragung der Objektüberwachung (Leistungsphase 8) oder der Objektbetreuung (Leistungsphase 9). Eine erweiterte Haftung wegen der Verletzung der aus der Sachwalterstellung resultierenden Untersuchungs- und Beratungspflichten hinsichtlich aufgetretener Mängel scheidet allerdings aus, wenn diese Pflichtverletzung für die verspätete Inanspruchnahme des Sachwalters – wie hier – nicht kausal gewesen ist.

**Architektenrecht:
Vereinbarung einer „entgeltlichen Akquise“?
BGH, Urteil vom 16.03.2017, Az.: VII ZR 35/14**

Eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft (W) beabsichtigte die Modernisierung und Umgestaltung einer Wohnanlage. Sie bat einen Architekten (A) um die Erstellung verschiedener Konzepte, die u. a. zu Werbezwecken verwendet werden sollten. A schlug vor, seine Tätigkeit bis zur Klärung der detaillierten Bauaufgabe nach Zeitaufwand zu vergüten. W zeigte sich einverstanden. Als es später zum Zerwürfnis kam, rechnete A seine Leistungen jedoch auf Basis der HOAI-Mindestsätze ab und erhob Zahlungsklage. Vor dem Oberlandesgericht wurde die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass eine „entgeltliche Akquise“ vereinbart worden sei, auf die das Preisrecht der HOAI keine Anwendung finde.

Die hiergegen gerichtete Revision des A hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof erhob die vorinstanzliche Entscheidung auf und wies den Rechtsstreit zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an die Vorinstanz zurück. Der Senat stellte klar, dass eine (unentgeltliche) Akquise ende, sobald eine Vergütungsvereinbarung getroffen werde. Erbringt der Architekt sodann Leistungen, die in den Anwendungsbereich der HOAI fallen, komme auch das Vergütungssystem der HOAI zum Tragen. Eine Vergütung unterhalb der HOAI-Mindestsätze sei zur Verhinderung eines ruinösen Preiswettbewerbs dann nur im Ausnahmefall zulässig.

**Baurecht:
Keine Gewährleistung bei nachträglicher Abrede zur Schwarzarbeit!
BGH, Urteil vom 16.03.2017, Az.: VII ZR 197/16**

Ein Auftraggeber (AG) beabsichtigte die Erneuerung des Teppichbodens seines privaten Wohnhauses. Hierfür erstellte ein Handwerker (H) einen Kostenvoranschlag über ca. 16.200 €. Der AG nahm das Angebot an, verständigte sich jedoch im Nachhinein mit H darauf, dass dieser lediglich über 8.600 € eine Rechnung legt und 6.400 € in bar bezahlt werden. Die Rechnung sollte sich außerdem wahrheitswidrig auf Verlegearbeiten in vermieteten Wohnungen des AG beziehen. Als später diverse Mängel zum Vorschein traten, erklärte der AG den Rücktritt vom Vertrag und verlangte die Rückzahlung des Werklohns i. H. v. 15.000 €.

Die hierauf gerichtete Klage hatte keinen Erfolg. Der AG habe keinerlei Gewährleistungsansprüche gegen H, weil der Werkvertrag gem. § 134 BGB wegen eines Verstoßes gegen das Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit (SchwarzArbG) nichtig sei. Schwarzarbeit im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG leiste, wer eine Werkleistung erbringt oder ausführen lässt und seine hieraus resultierende Steuerpflicht nicht erfüllt. Lässt ein Werkvertrag entsprechende Absprachen erkennen, führe das zur Nichtigkeit des gesamten Vertrags, wenn beide Vertragsparteien wissentlich gehandelt haben. Nicht anders verhalte es sich, wenn die Abrede zur „Schwarzarbeit“ – wie hier – erst im Nachhinein getroffen wird und lediglich einen Teil des Werklohns betrifft.

Baurecht:

**Umfasst eine Bürgschaft nach § 648a BGB auch Nachträge?
OLG München, Urteil vom 13.12.2016, Az.: 9 U 77/16 Bau**

Ein Auftragnehmer (AN) erbrachte auf der Basis eines Einheitspreisvertrags Elektroarbeiten. Nach der Abnahme legte er seine Schlussrechnung, die wegen diverser Nachträge eine offene Forderung von ca. 105.000 € auswies. Da der Auftraggeber mittlerweile Insolvenz angemeldet hatte, wandte sich der AN zunächst an den Insolvenzverwalter, der die Restwerklohnforderung weitestgehend anerkannte. Im weiteren Verlauf forderte der AN auf Basis einer Bürgschaft, die als Bauhandwerkersicherheit gem. § 648a BGB gestellt worden war, die Bank (B) des Auftraggebers zur Zahlung auf. Als B ihre Einstandspflicht ablehnte, erhob der AN Klage.

Die Klage war bislang nicht erfolgreich. Das Oberlandesgericht verneinte eine Zahlungspflicht der B, weil die Forderung von der Bürgschaft nicht umfasst sei. In der Bürgschaftsurkunde sei geregelt, dass B die selbstschuldnerische Bürgschaft für die

im Werkvertrag vereinbarte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen übernimmt. Zu den Nebenforderungen würde aber nur die Gebühren und Nebenkosten zählen, nicht jedoch Forderungen, die auf Nachträgen basieren. Insoweit hätte es einer Klarstellung bedurft. Auf die der Bürgschaftsbestellung vorangegangene Korrespondenz der Beteiligten komme es nicht an. Entscheidend sei allein der Text der Bürgschaftsurkunde, der nicht erkennen lasse, dass sich die Bürgschaft auch auf Nachträge erstrecken sollte.

Hinweis:

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Sie verdeutlicht aber, wie wichtig die korrekte Formulierung in einer als Bauhandwerkersicherheit übergebenen Bürgschaft ist. Lässt sich der Bürgschaftsurkunde nicht mit hinreichender Klarheit entnehmen, dass Nachtragsforderungen umfasst sind, darf der Auftragnehmer die Bürgschaft regelmäßig als unzureichend zurückweisen.

Baurecht:

**Fensterflügel schleifen am Fensterrahmen: Mangel!
OLG Köln, Urteil vom 22.06.2016, Az.: 16 U 145/15**

Eine Stadt (S) beauftragte einen Fensterbauer (F) unter Einbeziehung der VOB/B 2002 mit der Erneuerung der Rundbogenfenster eines Schulgebäudes. Knapp fünf Jahre nach der Abnahme ließ S die Fenster von einer Fachfirma warten. Die Fachfirma stellte fest, dass die Fensterrahmen zu klein sind. Die Fensterflügel würden sich daher auch bei optimaler Einstellung nur schwergängig öffnen und schließen lassen. S forderte F daraufhin zur Mangelbeseitigung auf. Als F ablehnte, ließ S die Fensterflügel austauschen. Die Kosten i. H. v. 22.000 € machte S klageweise geltend.

Die Klage hatte Erfolg. S habe einen Anspruch auf Erstattung der Kosten der Selbstvornahme gem. § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B 2002. Die Rundbogenfenster seien mangelhaft. Ein Mangel liege vor, wenn die Werkleistung nicht funktionstauglich ist. Die Funktionstauglichkeit der Fenster sei hier insoweit eingeschränkt, als sie sich nur schwergängig betätigen lassen, weil die Fensterflügel am unzureichend dimensionierten Fensterrahmen schleifen. Andere Ursachen für die Beeinträchtigung seien nicht ersichtlich. F sei für den Mangel allein verantwortlich. Er hätte der berechtigten Aufforderung zur Abhilfe folglich nachkommen müssen.

Vergaberecht:

**Auftraggeber antwortet nicht auf Rüge: Nachprüfungsantrag zulässig!
VK Nordbayern, Beschluss vom 06.10.2016, Az.: 21.VK-3194-25/16**

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) schrieb die Installation einer Lüftungsanlage im offenen Verfahren europaweit aus. Ein Bieter (B) erhielt im Wege der Vorabinformation die Mitteilung, dass sein Angebot nicht alle Bedingungen der Vergabeunterlagen erfülle und daher von der Zuschlagserteilung ausgeschlossen werde. Innerhalb von sieben Tagen rügte B den Ausschluss. Das entsprechende Schreiben adressierte er an den Projektsteuerer des AG. Als hierauf keine Reaktion erfolgte, stellte B Nachprüfungsantrag. Der AG hielt das für unzulässig, weil der vermeintliche Vergaberechtsverstoß nicht ordnungsgemäß gerügt worden sei. Jedenfalls hätte B eine Entscheidung über die Rüge abwarten müssen.

Der Nachprüfungsantrag hatte in der Sache keinen Erfolg, sei jedoch zulässig gewesen. B sei seiner Rügeobliegenheit rechtzeitig und ordnungsgemäß nachgekommen. Unschädlich sei, dass B die Rüge an den Projektsteuerer des AG adressierte. Dieser habe während des gesamten Verfahrens nach außen erkennbar anstelle des AG gehandelt. Ebenso sei es für den Nachprüfungsantrag unschädlich, dass der AG auf die Rüge bislang nicht reagiert hat. Es sei B unzumutbar, ein Nichtabhilfes Schreiben abzuwarten. Auch lasse § 107 Abs. 3 GWB a. F. (vgl. § 160 Abs. 3 GWB 2016) erkennen, dass lediglich das Erheben der Rüge, nicht aber deren Beantwortung für die Zulässigkeit des Nachprüfungsverfahrens erforderlich ist.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon 0341/ 46 23 50
Telefax 0341/ 46 23 525
E-Mail info@kanzlei-schenderlein.de
Internet <http://www.kanzlei-schenderlein.de>

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BRAGO Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Ust.-IdNr.: DE 227724334

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.