
Baurecht Informationen

Oktober 2018

Architektenrecht:

Architekt muss über Abweichung von DIN-Normen informieren

BGH, Beschluss vom 10.01.2018, Az.: VII ZR 238/15 (Zurückweisungsbeschluss)

zuvor: OLG München, Beschluss vom 18.09.2016, Az.: 27 U 4611/14 Bau

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Architekten (A) mit der Planung des Umbaus eines Eissportstadions. Aufgrund einer behördlichen Vorgabe plante A die Stufen der Tribüne in Höhe von 20 cm, statt – wie bisher vorgesehen – in Höhe von 22 cm. Infolgedessen verschlechterten sich die Sichtverhältnisse für die Zuschauer und die Planung genügte nicht mehr den Anforderungen der DIN EN 13200-1. Später erblickte B hierin einen Planungsfehler und klagte gegen A auf Schadensersatz. A wandte ein, die DIN EN 13200-1 sei unverbindlich. Außerdem seien die Sichtverhältnisse auf die behördlichen Vorgaben zum Brand- und Katastrophenschutz zurückzuführen.

Die Klage des B hatte Erfolg. Die Planung des A sei im Hinblick auf die Sichtverhältnisse mangelhaft. Sie entspreche nicht den anerkannten Regeln der Technik. Insoweit wären auch die Anforderungen der DIN EN 13200-1 zu beachten gewesen. Selbst wenn die behördlichen Vorgaben hiermit nicht in Einklang zu bringen gewesen wären, hätte A den B auf diesen Umstand mit hinreichender Deutlichkeit hinweisen und die möglichen Konsequenzen aufzeigen müssen. Ohne diese Aufklärung könne kein Einverständnis des B mit der (mangelhafte) Planung angenommen werden.

Architektenrecht:

Zum Anscheinsbeweis für einen Planungsfehler

KG, Beschluss vom 12.10.2017, Az.: 27 U 60/17

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Architekten (A) mit der Planung der Wasserinstallation für ein Hospiz. Nach Inbetriebnahme platzte wiederholt der Wasserzähler im Heizungsraum. A meinte, die Wasserzähler seien mangelhaft. Durch den Einbau von Sicherheitsventilen in der Gartenzuleitung konnte das Problem später allerdings behoben werden. B vertrat deshalb die Auffassung, dem ersten Anschein nach sei die wärmebedingte Ausdehnung des Wassers in der Gartenzuleitung schadensursächlich. Er erblickte hierin einen Planungsfehler des A und klagte auf Schadensersatz.

Die Klage war erfolgreich. Die Planung des A sei mangelhaft. Das ergebe sich im Wege des sogenannten Anscheinsbeweises. Dieser greife bei typischen Geschehensabläufen und erlaube es, bei dem Eintritt eines Ereignisses auf dessen Ursache zu schließen. Dementsprechend dürfe von einem Planungsfehler ausgegangen werden. Hierfür spreche nicht nur die Häufigkeit des Wasseraustritts, sondern auch der Umstand, dass Sicherheitsventile Abhilfe schafften. A sei es nicht gelungen, den Anscheinsbeweis zu erschüttern. Hierzu hätte er nicht nur darlegen müssen, dass ein atypischer Geschehensablauf vorlag. Er hätte auch aufzeigen müssen, welche anderen Ursachen für den Wasseraustritt konkret in Betracht kämen.

Architektenrecht:

Nachträgliche Honorarbegrenzung ist grundsätzlich unwirksam

BGH, Beschluss vom 21.03.2018, Az.: VII ZR 60/16 (Zurückweisungsbeschluss)

zuvor: OLG Nürnberg, Beschluss vom 29.02.2016, Az.: 2 U 1372/15

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Architekten (A) mit der Erbringung von Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 4 gem. HOAI 2009. Vier Monate nach Vertragsschluss vereinbarten die Parteien schriftlich, dass sie das Honorar auf einen Pauschalbetrag begrenzen. Als es später zum Streit kam, fühlte sich A hieran nicht mehr gebunden. Er klagte auf Zahlung des HOAI-Mindestsatzhonorars.

Die Klage hatte Erfolg. A habe Anspruch auf Zahlung des HOAI-Mindestsatzhonorars. Die nachträgliche Begrenzung des Honorars auf eine unterhalb der HOAI-Mindestsätze liegende Pauschale sei unwirksam. Es handele sich um eine Honorarvereinbarung im Sinne von § 7 Abs. 3 HOAI 2009. Unabhängig davon, dass eine solche nur bei Auftragserteilung getroffen werden dürfe, liege auch kein Ausnahmefall vor, der eine Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze rechtfertigen könnte. Weder sei ein besonders geringer Tätigkeitsaufwand des A zu erwarten gewesen noch habe eine besonders enge Beziehung der Vertragspartner vorgelegen.

Baurecht:

Änderung der Gewährleistungsfrist im Abnahmeprotokoll

OLG Bamberg, Urteil vom 26.06.2018, Az.: 5 U 99/15

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Bauunternehmer (BU) für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf der Grundlage der VOB/B 2002 mit Fassaden- und Abdichtungsarbeiten. Im Vertrag vereinbarten die Parteien, dass die Gewährleistungsfrist für die Dachabdichtung 10 Jahre und im Übrigen 5 Jahre beträgt. In dem von B vorbereiteten Abnahmeprotokoll war die 10-jährige Gewährleistung allerdings auch für die Fassadenarbeiten vorgesehen. Als B den BU sieben Jahre später wegen Mängeln an der Fassade in Anspruch nahm, wandte der BU Verjährung ein. B verwies auf das Abnahmeprotokoll. Die darin bestimmte Gewährleistungsfrist sei bindend.

nicht nur für die Dachabdichtung, sondern auch für die Fassadenarbeiten eine 10-jährige Gewährleistung vereinbart. Die Regelungen des Abnahmeprotokolls seien verbindliche Willenserklärungen und nicht lediglich eine Art Anwesenheitsbestätigung. Die Parteien hätten einen Gleichlauf der Gewährleistungsfristen beabsichtigt. Dass der BU den Protokolltext nicht näher geprüft haben will, entlaste ihn nicht. Entscheidend sei, dass er das Protokoll rechtsverbindlich unterzeichnete.

Hinweis:

Vereinbarungen über die Gewährleistung gehören nicht ins Abnahmeprotokoll und können – ohne dass die Abnahme hierdurch verweigert würde – vor Unterzeichnung gestrichen werden.

Das Oberlandesgericht gab dem B Recht. Ausweislich des Abnahmeprotokolls hätten die Parteien – abweichend zum Vertrag –

Baurecht:

Bauunternehmer haftet auch für Mangel an Baustoffen

BGH, Beschluss vom 24.01.2018, Az.: VII ZR 103/14 (Zurückweisungsbeschluss)

zuvor: OLG Bamberg, Urteil vom 16.02.2017, Az.: 1 U 111/15

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Bauunternehmer (BU) auf der Grundlage der VOB/B mit Sanitärarbeiten an einem mehrstöckigen Wohnhaus. Kurz nach Fertigstellung kam es zu einem massiven Wasserschaden. Schadensursächlich war die vom BU installierte Warmwasserleitung – an einem Verbindungselement hatte eine Haltekralle gefehlt. B klagte gegen den BU auf Schadensersatz in Höhe von ca. 270.000 €.

Die Klage hatte Erfolg. Der BU müsse Schadensersatz leisten. Die Ursache für den Wasserschaden liege in seinem Leistungsbereich. Es könne dahinstehen, ob die Haltekralle bereits ab Werk fehlte, das Verbindungsstück also mangelhaft war, oder ob die Haltekralle bei der Montage entfernt bzw. vergessen wurde. Ein Werkunternehmer müsse grundsätzlich auch für die Mängel an den verwendeten Baustoffen einstehen. Zudem habe der BU nicht die anerkannten Regeln der Technik beachtet: Er habe eine Zugprobe unterlassen. Hierdurch hätte er das Fehlen der Haltekralle noch rechtzeitig bemerken können.

Baurecht:

Baustoff nicht lieferbar? Bauunternehmer muss Rücksprache halten!

BGH, Beschluss vom 07.03.2018, Az.: VII ZR 121/17 (Zurückweisungsbeschluss)

zuvor: OLG München, Beschluss vom 03.08.2017, Az.: 28 U 3844/16

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) beauftragte einen Bauunternehmer (BU) mit Abdichtungsarbeiten im Sockelbereich einer Kindertagesstätte. Hierfür war im Leistungsverzeichnis eine 1,5 mm dicke Dichtungsfolie vorgesehen. Als der BU während der Ausführung feststellte, dass eine derartige Folie nicht zu beschaffen sei, verwendete er – ohne Rücksprache mit dem AG – eine nur 1,2 mm dicke Folie. Später traten Feuchtigkeitsschäden auf. Der AG forderte vergebens zum Austausch der Folie auf. Der BU wandte ein, dass die verbaute Folie technisch gleichwertig und ein Austausch unverhältnismäßig sei. Zudem sei die Planung fehlerhaft gewesen, weil sie eine nicht lieferbare Folie vorgesehen habe. Der BU erhob Klage.

Die Klage hatte Erfolg. Der BU müsse die Folie austauschen. Die Werkleistung sei mangelhaft. Das folge allein schon daraus, dass der BU das Werk nicht gemäß Leistungsverzeichnis ausführte. Selbst wenn die vorgesehene Folie am Markt tatsächlich nicht zu beschaffen gewesen wäre, hätte der BU nicht einfach eigenmächtig eine andere Folie verbauen dürfen. Vielmehr hätte er den AG hierauf zunächst hinweisen müssen. Ob die verbaute Folie technisch gleichwertig sei, könne deshalb dahinstehen. Ebenso irrelevant sei, ob tatsächlich eine fehlerhafte Planung vorlag. Auch insoweit hätte der BU den AG hinweisen und dessen Entscheidung abwarten müssen.

**Vergaberecht:
Zum Ausschluss wegen früherer Schlechtleistung
VK Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.01.2018, Az.: 1 VK 54/17**

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) schrieb Fassadenarbeiten europaweit aus. Einziges Zuschlagskriterium war der Preis. Als der AG davon erfuhr, dass dem erstplatzierten Bieter (B) in der jüngeren Vergangenheit wegen Schlechtleistung von einem anderen Auftraggeber der Auftrag entzogen worden war, schloss er ihn vom Vergabeverfahren aus. B rügte seinen Ausschluss. Er erläuterte, dass die Auftragsentziehung bzw. Kündigung zu Unrecht erfolgt sei und hierüber ein Rechtsstreit geführt werde. Als der AG am Ausschluss festhielt, stellte B Nachprüfungsantrag.

Der Antrag hatte keinen Erfolg. Ein öffentlicher Auftraggeber dürfe einen Bieter gem. § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB vom Vergabeverfahren ausschließen, wenn der Bieter einen öffentlichen Auftrag erheblich oder fortlaufend mangelhaft ausgeführt hat und dies zur vorzeitigen Auftragsbeendigung führte. Die Voraussetzungen seien hier erfüllt. Zwar müsse der AG nachweisen, dass dem B der Auftrag wegen Schlechtleistung wirksam gekündigt worden war. Es genüge aber, wenn hierfür gewichtige Indizien und Erkenntnisse aus seriösen Quellen aufgezeigt werden. Ein rechtskräftiges Urteil über die Wirksamkeit der Auftragsentziehung bzw. Kündigung müsse nicht abgewartet werden.

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.