
BaurechtInformationen

August 2018

Architektenrecht:

Abrechnung der HOAI-Mindestsätze trotz Pauschalhonorarvereinbarung OLG Hamm, Urteil 06.03.2017, Az.: 17 U 100/15

Ein Architekt (A) beauftragte einen Ingenieur (I) zum Pauschalhonorar von 13.000 € mit der Tragwerksplanung eines Einfamilienhauses. Im Vertrag war folgende Verzichtsklausel enthalten: „Der Auftragnehmer erklärt, dass er für den Fall, dass das vereinbarte Pauschalhonorar unterhalb des Mindestsatzes der HOAI liegt, auf den Ersatz der Differenz verzichtet“. Nach einem Streit forderte I zur Auskunft über die anrechenbaren Kosten auf, um nach den HOAI-Mindestsätzen abrechnen zu können. Als A die Auskunft verweigerte, schätzte I die anrechenbaren Kosten und machte klageweise ein Mindestsatzhonorar i. H. v. 50.000 € geltend.

Die Klage hatte Erfolg. I dürfe auf Basis der HOAI-Mindestsätze abrechnen. Die Verzichtsklausel sei unwirksam, weil hierdurch gegen zwingendes Preisrecht verstoßen werde. Gemäß § 7 Abs. 3 und 4 HOAI 2013 sei eine Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze nur in Ausnahmefällen zulässig. Auch verhalte sich I nicht treuwidrig. In Anbetracht der Verzichtsklausel sei anzunehmen, dass A das HOAI-Preisrecht kannte und einen Verstoß bewusst in Kauf nahm. Er sei deshalb nicht schutzwürdig. Auch sei nicht zu beanstanden, dass I die anrechenbaren Kosten schätzte, nachdem ihm hierzu die Auskunft verweigert worden war.

Architektenrecht:

Haftet ein Architekt für von Schwarzarbeitern verursachte Mängel? OLG Schleswig, Urteil vom 22.03.2018, Az.: 7 U 48/16

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Architekten (A) mündlich mit der Planung der Sanierung eines Altbaus. Die erforderlichen Abbrucharbeiten wollte B in Eigenleistung durchführen. Auf Empfehlung des A beauftragte er hierfür Studenten als ungelernete Bauhelfer. Diese entlohnte B „schwarz“ mit 10 € pro Stunde. Später stellte sich heraus, dass durch die Abbrucharbeiten in die Gebäudestatik eingegriffen worden war. B meinte, A hätte die Bauhelfer überwachen müssen. Klageweise begehrte er von ihm deshalb Schadensersatz.

Die Klage hatte keinen Erfolg. B habe nicht nachgewiesen, dass A mit der Bauüberwachung betraut worden war. Vielmehr sei der Umfang der Abbrucharbeiten allein durch B geleitet worden. Aus dem Grund komme eine Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten nicht in Betracht. Hinzukomme, dass derjenige, der Schwarzarbeiter beschäftigt, keinen Schutz verdiene und deshalb auch keine Gewährleistungsansprüche geltend machen könne. Da A nicht wusste, dass B die Bauhelfer illegal beschäftigte, würde es eine unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn er nun anstelle der Bauhelfer für Mängel in die Haftung genommen wird.

Architektenrecht:

**Zur Planung und Überwachung der Ausführung eines WDV-Systems
OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.02.2018, Az.: 23 U 101/16**

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Architekten (A) für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß HOAI 2002. Als ca. 2 Jahre nach der Fertigstellung Risse an der Außenfassade zum Vorschein traten, beantragte B ein selbstständiges Beweisverfahren. Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte Planungs- und Ausführungsfehler des Wärmedämmverbundsystems (WDV-System) fest. Insbesondere seien die Dämmplatten ungeeignet und deren Verklebung unzureichend gewesen. B klagte gegen A auf Schadensersatz in Höhe von ca. 138.000 €.

Die Klage war in Höhe von ca. 93.000 € erfolgreich. A falle ein Planungs- und Bauchüberwachungsfehler zur Last. Er habe es versäumt, im Rahmen der Leistungsphase 5 den Sockelbereich des WDV-Systems im Detail zu planen und insoweit die Verwendung geeigneter Dämmplatten vorzugeben. Das sei bei der Ausführung eines WDV-Systems stets erforderlich. Darüber hinaus hätte A die Verklebung der Dämmplatten ordnungsgemäß überwachen müssen. Er hätte die Ausführungsfehler ohne besondere Fachkenntnisse erkennen und verhindern können.

Baurecht:

**Zusätzliche Vergütung für nicht beauftragte, aber höherwertige Leistung?
BGH, Beschluss vom 22.11.2017, Az.: VII ZR 125/17 (Zurückweisungsbeschluss)
zuvor OLG Dresden, Urteil vom 27.04.2017, Az.: 10 U 881/14**

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) beauftragte einen Bauunternehmer (BU) auf der Grundlage der VOB/B mit der Ausführung eines Ziegelverblendmauerwerks. Im Leistungsverzeichnis war eine Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe 040 vorgesehen. Der BU verbaute jedoch eine höherwertige Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe 035. Hierfür verlangte er im Nachhinein eine zusätzliche Vergütung. Den Einbau begründete er damit, dass das vorgesehene Material nicht mehr produziert worden sei. Der AG verweigerte die Zahlung. Er habe die höherwertige Leistung weder angeordnet noch gebilligt.

Das Oberlandesgericht gab dem AG Recht. Für Leistungen, die eigenmächtig ohne Auftrag erbracht werden, schulde ein Auftraggeber gem. § 2 Abs. 8 VOB/B keine

Vergütung. Etwas anderes gelte, wenn die Leistung nachträglich anerkannt wird oder dem mutmaßlichen Willen des Auftraggebers entspricht. Beides sei hier nicht der Fall. Es genüge nicht, dass der AG die höherwertige Leistung lediglich beanstandungslos zur Kenntnis nahm. Auch habe sie nicht dem mutmaßlichen Willen des AG entsprochen. Insoweit sei irrelevant, dass das vorgesehene Material nicht mehr produziert wurde. Entscheidend sei, dass es noch am Markt in ausreichenden Mengen verfügbare war.

Hinweis:

Die Entscheidung lässt offen, ob eine beanstandungslose Abnahme in Kenntnis aller Umstände zur Vergütungspflicht geführt hätte.

Baurecht:

Zur Prüf- und Hinweispflicht eines Fachmanns

BGH, Beschluss vom 11.10.2017, Az.: VII ZR 142/17

zuvor: OLG Naumburg, Urteil vom 10.05.2017, Az.: 5 U 3/17

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Zimmerer (Z) mit der Errichtung eines Dachstuhls. Hierzu übergab B eine vollständig bemaßte Dachstuhlzeichnung, die sein Architekt erstellt hatte und die Sparrenabstände von 98 cm vorsah. Der Architekt war – was sich im Nachhinein herausstellte – allerdings von den Vorgaben des Statikers abgewichen, der Sparrenabstände von 70 cm berechnet hatte. Aufgrund dessen musste der Dachstuhl später ertüchtigt werden. Die hiermit verbundenen Kosten verlangte B von Z klageweise ersetzt. Er meinte, Z hätte erkennen müssen, dass die in der Dachstuhlzeichnung ausgewiesenen Sparrenabstände zu groß waren.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Z habe die Notwendigkeit der Ertüchtigung des Dachstuhls nicht zu verantworten. Zwar sei Z ein Fachmann. Gleichwohl habe er gegen die in der Dachstuhlzeichnung ausgewiesenen Sparrenabstände keine Bedenken hegen müssen. Dass der Architekt des B die Vorgaben des Statikers missachtet hatte, sei für Z nicht offenkundig, d. h. nicht ohne Weiteres erkennbar gewesen. Vielmehr habe er auf die Richtigkeit der Dachstuhlzeichnung vertrauen dürfen. Eine anlasslose Nachberechnung hätte die Prüf- und Hinweispflicht überspannt.

Baurecht:

Mangelhaftigkeit erforderten keinen Schadenseintritt

BGH, Beschluss vom 30.08.2017, Az.: VII ZR 268/14 (Zurückweisungsbeschluss)

zuvor: OLG Köln, Urteil vom 09.10.2014, Az.: 7 U 27/14

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) beauftragte Straßenbauarbeiten im Stadtgebiet. Als Bettungsmaterial verwendete der Bauunternehmer (BU) – anders als im Leistungsverzeichnis vorgesehen – ein Gemisch aus natürlichem Sand und „VIADUR Bettungssand 0/5“. Einige Jahre nach der Fertigstellung machte der AG eine Gefährdung des Grundwassers geltend, da das Bettungsmaterial mit Schwermetallen belastet sei. Der BU wandte ein, dass eine bloße Gefährdung keinen Mangel der Werkleistung darstelle. Der AG klagte daraufhin auf Feststellung, dass der BU zum Ersatz etwaiger Schäden verpflichtet ist.

Die Klage hatte Erfolg. Unabhängig von der Abweichung vom Leistungsverzeichnis erweise sich die Werkleistung des BU als mangelhaft, weil die anerkannten Regeln der Technik missachtet worden seien. Der gerichtlich bestellte Sachverständige habe hinsichtlich des Bettungsmaterials eine Überschreitung der Grenzwerte für Antimon, Arsen und Blei festgestellt. Das hiermit verbundene Risiko der Grundwassergefährdung stelle einen Mangel dar. Ein Schadenseintritt sei für die Mangelhaftigkeit grundsätzlich nicht erforderlich.

Vergaberecht:

Sind unwirksame Klauseln bereits im Vergabeverfahren zu rügen? OLG Celle, Urteil vom 18.01.2018, Az.: 11 U 121/17

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) schrieb Leistungen der Personenbeförderung im offenen Verfahren aus. Die Beauftragung sollte zum Festpreis erfolgen. Preisanpassungen waren im Wesentlichen ausgeschlossen. Ein Bieter (B) hielt das für unzulässig und stellte bei der Vergabekammer einen Nachprüfungsantrag. Als sich abzeichnete, dass er den Zuschlag erhalten würde, nahm er den Antrag zurück. Nach Zuschlagserteilung begehrte er während der Vertragsdurchführung eine Preisanpassung, die der AG ablehnte. B erhob daraufhin Klage, weil er den Ausschluss der Preisanpassung nach wie vor für unzulässig halte.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Zwar sei die Klausel, die den Ausschluss der Preisanpassung regelt, unwirksam. Allerdings könne sich B hierauf nicht berufen, weil er diesen Rechtsverstoß nicht bereits im Vergabeverfahren geltend gemacht habe. Der Grundsatz „dulde und liquidiere“ sei im Vergaberecht nicht anzuerkennen.

Hinweis:

An sich sind zivilrechtliche Fragen zur Wirksamkeit von Klauseln nicht Gegenstand des Vergabe- bzw. Nachprüfungsverfahrens. Die Entscheidung dürfte sich daher im Kern mit dem Verhalten des Bieters erklären, der zunächst einen Rechtsverstoß monierte, dann aber den Nachprüfungsantrag zurücknahm, um hieraus wiederum später einen Vorteil zu schlagen. Die Entscheidung ist aber noch nicht rechtskräftig.

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.