

Aktuelle Beiträge

zum Architekten-, Bauvertrags-, Miet-, Wohnungseigentums- und Vergaberecht

Architektenrecht

Architekt muss nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein

OLG Frankfurt, Urteil v. 27.11.2013 -
23 U 203/12; BGH Beschl. v. 05.02.2015 -
VII ZR 332/13

Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Bauaufsichtspflicht gehört es nicht, jeden Baumangel durch ständige Anwesenheit auf der Baustelle zu verhindern, insbesondere muss der Architekt bei einfachen, gängigen Arbeiten nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein, um die Arbeiten zu kontrollieren. Für Maler- und Innenputzarbeiten sowie vergleichbare Bauleistungen genügen Stichproben und die Kontrolle am Ende der Arbeiten.

Vom Bauleiter wird nicht erwartet, dass er selbst das Bauwerk errichtet, sondern lediglich, dass er die Arbeiten der Bauunternehmer und übrigen am Bau Beteiligten so leitet, koordiniert und überwacht, dass das Bauwerk plangerecht und möglichst mängelfrei zur Vollendung kommt. Allein aus äußeren Mangelerscheinungen des Bauwerks kann nicht auf Mängel des Architektenwerks geschlossen werden. Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Bauaufsichtspflicht gehört es nicht, ständig auf

der Baustelle anwesend zu sein. Es muss jedoch bei typischen Gefahrenquellen, kritischen Bauabschnitten für den Gesamterfolg und nur kurzzeitig kontrollierbaren Gewerken das Entstehen von Mängeln verhindert bzw. rechtzeitig deren Behebung veranlasst werden. Maßgeblich für eine in diesem Sinn geschuldete intensive Objektüberwachung sind Art und Umfang des Baumangels, seine Erkennbarkeit während der Bauerrichtung und seine Zuordnung zu einem für den Gesamterfolg wichtigen Gewerk.

Bei einfachen gängigen Arbeiten, wie in dieser Entscheidung, muss der Architekt nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein. Hierzu gehören Fliesen-, Maler-, Schreiner- und Spachtelarbeiten, die kaum das Niveau bloßer Schönheitsreparaturen überschreiten. Hier besteht keine besondere fortlaufende Überwachungspflicht des Architekten.

Im Regelfall hat der Bauleiter jedoch diese Leistungen nach ihrer Fertigstellung zu kontrollieren. Wenn er hier pflichtwidrig Mängel übersieht, verletzt er dennoch seine Bauleistungsverpflichtung. (Dr. B.)

**Kein Anspruch gegen Subplaner,
wenn Architekt wegen Verjährung
nicht mehr haftet**

OLG Stuttgart, Urteil vom 14.10.2014 -
10 U 15/14; Fundstelle: ibr-online

Ein Ingenieur verlangt als Subplaner Honorar von einem als Generalplaner beauftragten Architekten. Der Architekt hat sein Honorar von der Bauherrin vollständig erhalten. Er verweigert die Bezahlung des Ingenieurhonorars unter Hinweis auf realisierte Planungsmängel an der Heizungsanlage. Im Wege der Aufrechnung macht er Schadensersatz und Minderung geltend. Dies obwohl entsprechende Gewährleistungsrechte der Bauherrin gegen den Architekten aus dem Generalplanervertrag verjährt sind.

Das OLG versagt dem Architekten die Aufrechnung sowohl für den Schadensersatz als auch für die Minderung. Dies folge daraus, dass dem Architekten - wegen der Verjährung der Gewährleistungsansprüche der Bauherrin - selbst keine Inanspruchnahme mehr drohe. Der Architekt sei aus Gründen der ihm obliegenden Schadensminderungspflicht gehalten, die ihm zumutbare Einrede der Verjährung zu erheben. Ein Ausnahmefall der Unzumutbarkeit, etwa weil sonst der Fortbestand einer langjährigen Geschäftsbeziehung gefährdet werde, war hier nicht ersichtlich. Sollte sich der Architekt trotz Verjährung an der Schadensbeseitigung beteiligen, dann geschieht dies in eigener wirtschaftlicher Verantwortung, weil die Verjährung der Gewährleistungsansprüche der Bauherrin zum Wegfall des Schadensersatzanspruchs im Verhältnis der Parteien führe. Das OLG ist der Auffassung, dass hier die Leistungsketten-Rechtsprechung des BGH auch bei

Planungsfehlern Anwendung findet, welche sich bereits im Bauwerk konkretisiert haben. Dass vorliegend keine baulichen, sondern planerische Leistungen in Rede stehen, rechtfertige keine Abweichung von dieser Rechtsprechung. Zwar bestehe bei im Bauwerk konkretisierten Planungsmängeln die Besonderheit einer Einschränkung der Mängelrechte auf Schadensersatz und Minderung. Jedoch handele es sich bei dem freien Schadensersatz und der Minderung um genau jene Mängelrechte, hinsichtlich derer der BGH zutreffend beanstandet habe, dass sie nicht in die Mängelbeseitigung fließen müssen, sondern dem vom Mangel nicht belasteten Generalunternehmer als ungerechtfertigter Vorteil zufließen könnten. (SP)

Bauvertragsrecht

**Verpflichtung zur Eigentums-
umschreibung trotz ausstehender
Kaufpreiszahlung**

OLG Hamburg, Urteil v. 17.04.2015 -
9 U 35/14

Der Bauträger verkauft dem Erwerber eine von ihm zu errichtende Eigentumswohnung. Da nach Übergabe des Sondereigentums die geschuldete installierte Alarmanlage nicht funktionsfähig war, behält sich der Erwerber 50.000,00 € ein und beruft sich auf das Leistungsverweigerungsrecht. Der Kaufpreis beträgt insgesamt 1,47 Millionen. Der Bauträger verweigert seinerseits die Eigentumsumschreibung und fordert Restkaufpreiszahlung. In der Folge gelingt es dem Bauträger über einen Zeitraum von ca. 8 Jahren nicht den Mangel zu beheben.

Der Bauträger klagt auf Zahlung des Restkaufpreises. Der Erwerber begehrt widerklagend die Eigentumsumschreibung.

Das OLG gibt der Widerklage des Erwerbers Recht und weist die Klage auf Restkaufpreiszahlung als derzeit unbegründet zurück.

Der Bauträger kann sich hinsichtlich der Eigentumsumschreibung ausnahmsweise nicht auf sein Zurückbehaltungsrecht berufen. Die Zustimmung zur Eigentumsübertragung kann gemäß § 320 Abs. 2 BGB dann nicht verweigert werden, wenn dies nach den Umständen gegen Treu und Glauben verstößt. Dem Erwerber steht ein Zurückbehaltungsrecht mindestens in doppelter Höhe der Mängelbeseitigungskosten zu, was im Ergebnis dem einbehaltenen Restkaufpreis entspricht. Der Bauträger hat es selbst in der Hand, die Voraussetzungen für die Zahlung des restlichen Erwerbspreises zu schaffen. Darüber hinaus überwiegt das Interesse des Erwerbers an einer Eigentumsumschreibung gegenüber dem Interesse des Bauträgers an der Kaufpreiszahlung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der offene Erwerbspreis einen verhältnismäßig geringfügigen Anteil am Gesamtpreis ausmacht. Dem Bauträger ist es über einen verhältnismäßig langen Zeitraum nicht gelungen, den beschriebenen Mangel an der Alarmanlage abzustellen. Die Belange des Bauträgers sind daher als weniger schutzwürdig anzusehen, als die Belange des Erwerbers. (WS)

„Schwarz bezahlter“ Auftragnehmer muss Vergütung nicht zurückerstatten.

BGH, Urteil v. 11.06.2015 - VII ZR 216/14

Ist ein Werkvertrag wegen Verstoßes gegen das Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG vom 23.07.2004 nichtig, steht dem Besteller, der den Werklohn bereits gezahlt hat, gegen den Unternehmer kein Rückzahlungsanspruch unter dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung zu.

Der Bauherr beauftragte einen Auftragnehmer mündlich mit dem Einbau von Fenstern zu einem Pauschalpreis von 10.000 €. Der Auftragnehmer erteilte eine Rechnung zum Festpreis von 10.000 €. Der Rechnungsvordruck enthielt in den Spalten Rechnungsnummer, Steuernummer, Nettobetrag/Mehrwertsteuer keinerlei Eintragungen. Nach Ausführung der Arbeiten macht der Auftraggeber Schadensersatzsprüche wegen Mängel geltend und fordert den bereits gezahlten Werklohn zurück.

Ohne Erfolg!

Bereits im Jahr 2013 hat der BGH (BGH, Urteil vom 01.08.2013, VII ZR 6/13) entschieden, dass bei beiderseitigem Verstoß gegen das Schwarzarbeitergesetz dem Unternehmer keine Zahlungsansprüche, dem Besteller keine Mängelansprüche zustehen. Aber auch die bereits erhaltene Vergütung muss der Unternehmer nicht zurückzahlen. Auch wenn die Voraussetzungen eines Bereicherungsanspruches erfüllt sind - der Unternehmer hat die Werklohnzahlung des Auftraggebers im Hinblick auf den nichtigen Werkvertrag ohne Rechtsgrund erlangt - ist der Rückzahlungsanspruch, so der BGH, nach § 817 Abs. 2 HS 1 BGB ausgeschlossen. Danach ist die Rückforderung ausgeschlossen, wenn dem Leistenden gleichfalls ein Verstoß zur Last fällt.

Wer bewusst das im Schwarzarbeitergesetz enthaltene Verbot missachtet, soll nach Intention des Gesetzgebers schutzlos bleiben und veranlasst werden, dass verbotene Geschäft nicht abzuschließen. Der Ausschluss eines bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruchs ist, so die Gesetzgebungsbegründung, ein geeignetes Mittel dieses Ziel zu fördern.

Dies gilt sowohl für bereicherungsrechtliche Ansprüche des Unternehmers als auch des Bestellers, der sich auf den Abschluss eines gegen das Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitergesetz verstoßenen Werkvertrages eingelassen hat.
(Dr. B.)

**Nutzung durch Auftraggeber =
Abnahme der Nachunternehmerleistung**

OLG Brandenburg, Urteil v. 18.06.2015 - 12 U 14/14

Überlässt der Hauptauftragnehmer dem Auftraggeber die Leistung eines Nachunternehmers zur Benutzung und nutzt der Auftraggeber das Werk daraufhin, liegt darin eine (fiktive) Abnahme der Nachunternehmerleistung.

Im Verhältnis zwischen Generalunternehmer und Nachunternehmer, so das Gericht, liegt eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B.

Keine fiktive Abnahme liegt vor, wenn die Inbetriebnahme lediglich aus dem Zwang der Verhältnisse resultiert, also etwa unter dem Gesichtspunkt einer Schadensminderungspflicht erfolgt ist.

Anders müsste die Entscheidung ausfallen, wenn GU und NU eine förmliche Abnahme vereinbart hätten (§ 12 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B). Hier hätte sicherlich der Senat die Abnahmefiktion nicht angewandt. Allerdings gibt es durchaus Fälle, in denen die Parteien im Einzelfall durch schlüssiges Verhalten auf die Durchführung der förmlichen Abnahme verzichtet haben.

Praxishinweis: Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Abnahme GU - NU und Hauptauftraggeber lassen sich vermeiden, wenn die Parteien nicht nur eine förmliche Abnahme vereinbaren, sondern zugleich die Abnahmefiktion des § 12 Abs. 5 VOB/B ausschließen. Sicherheits halber sollte daher der GU versuchen, die mit dem Auftraggeber vereinbarten Abnahmemodalitäten auch im Nachunternehmervertrag durchzusetzen und die Verträge insoweit „synchronisieren“. (Dr. B.)

Wohnungseigentumsrecht

Rauchwarnmelder in der Wohnungseigentümergeinschaft

BGH, Urteil v. 08.02.2013 - V ZR 238/11, LG Braunschweig, Urteil v. 07.02.2014 - 6 S 449/13 (154), AG Karlsruhe, Urteil v. 05.08.2014 - 4 C 217/14

Gemäß Art. 46 Abs. 4 BayBO ist der Einbau von Rauchwarnmelder in Neubauten seit 31.12.2013, in bestehenden Bauten ab 31.12.2017 gesetzlich verpflichtend.

Die Schwierigkeit bei der Durchsetzung von Wohnungseigentümerbeschlüssen wird hier im Lichte der Rechtsprechung kurz beleuchtet.

Mit Urteil vom 08.02.2013 - V ZR 238/11 hat der BGH die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für den Einbau von Rauchwarnmelder bejaht und festgestellt, dass Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft installiert werden nicht dem Sondereigentum zuzurechnen sind.

Offen bleibt die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet ist einen positiven Beschluss über den Einbau von Rauchwarnmelder zu fassen, und wie deren Anschaffungs- und Installationskosten zu verteilen sind.

Das Landgericht Braunschweig vertritt in seiner Entscheidung vom 07.02.2014 - 6 S 449/13 (154); ZMR 2014, 813 die wohl zunächst richtige Auffassung, dass aus oben genannter BGH-Entscheidung nicht folgt, dass der Einbau von Rauchwarnmelder immer ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Haben einzelne Wohnungseigentümer bereits Rauchwarnmelder installiert, so kann ein entsprechender Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Das LG Braunschweig hält außerdem die Kostenumlage nach dem allgemeinen Schlüssel auf alle Wohnungseigentümer für nicht rechtmäßig, stellt sich aber zumindest diesbezüglich in Widerspruch zur gefestigten Rechtsprechung.

Das Amtsgericht Karlsruhe vertritt in seinem Urteil vom 05.08.2014 - 4 C 217/14; IMR 2014, 480 sieht ebenfalls keine Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmelder. Die Entscheidung geht davon aus,

dass Rauchwarnmelder nicht im Gemeinschaftseigentum stehen.

Praxistipp:

Im Hinblick darauf, dass in einer Wohnungseigentumsanlage nicht nur Rauchwarnmelder installiert werden, sondern auch gewartet werden müssen, sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft über die Installation von Rauchwarnmelder (evtl. miteinander vernetzte) und dessen regelmäßige Wartung positiv beschließen. Ein Negativbeschluss wird jedenfalls dann mit Erfolg angefochten werden können, wenn einzelne Wohnungseigentümer gänzlich keine Rauchwarnmelder in ihrem Sondereigentum installieren wollen. Über die Kostenfrage sollte in einem gesonderten Beschluss entschieden werden. Im Hinblick darauf, dass mit der BGH-Entscheidung davon auszugehen ist, dass diese Rauchwarnmelder im Gemeinschaftseigentum stehen, sind die Kosten nach dem allgemeinen Schlüssel umzulegen. (WS)

Regensburg / Passau
im Juli 2015