

Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Wohnungseigen- tums-, Miet- und Vergaberecht

Architektenrecht

Kein Leistungsverweigerungsrecht bei Gesprächsbereitschaft

KG, Urteil vom 20.11.2014 - 27 U 74/12;
Fundstelle: ibr-online

Der Auftraggeber der Sanierungsplanung für ein in den 1920er Jahren in einem archäologischen Museum aufgebautes antikes Bauwerk macht Minderungsansprüche gegen den planenden Auftragnehmer geltend. Er hält die neue Planung des statischen Systems unter Berufung auf ein außergerichtlich eingeholtes Gutachten für nicht brauchbar. Der Auftraggeber übergibt dem Architekten das Gutachten, bittet um Stellungnahme und erteilt gleichzeitig den Hinweis, sich die Geltendmachung von Mängelansprüchen vorzubehalten. Der Architekt weist die geltend gemachten Vorwürfe entschieden zurück, bittet aber gleichzeitig um einen Ortstermin zur Überprüfung. Das Landgericht war hierbei indes der Auffassung, der Architekt hätte die Mängelbeseitigung verweigert und verurteilte ihn nach Einholung eines Gutachtens zur Rückzahlung von 800.000 € nebst Zinsen.

Das Kammergericht ist indes der Auffassung, das Landgericht ging zu Unrecht von einer Ungeeignetheit

des statischen Konzepts aus, welches einen Teilabbau und Wiederaufbau nach historischem Vorbild ohne starres Stahlskelett vorsah. Dass der Gerichtsgutachter im Termin zur Anhörung die rechnerische Richtigkeit der Details nicht habe überprüfen können, hätte das Landgericht veranlassen müssen, den Sachverständigen die entsprechenden Rechnungen durchführen zu lassen. Entscheidend fehle es aber auch an einer wirksamen Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit Fristsetzung. Alleine im Bestreiten von Mängeln liegt nämlich noch keine Verweigerung der Mängelbeseitigung. Außerdem war der Architekt zum Gespräch bereit. Dieses Angebot hätte der Auftraggeber aufgreifen müssen. (SP)

Tiefgaragenstellplatz nicht richtig nutzbar - Architekt und Statiker haften

OLG Köln, Urteil vom 24.02.2016 - 16 U 50/15; Fundstelle: ibr-online

Die Planung eines Architekten ist fehlerhaft, wenn ein Tiefgaragenstellplatz mit einem Mittelklassefahrzeug nicht ohne Inanspruchnahme eines anderen Stellplatzes befahrbar ist und der nach öffentlichenrechtlichen Vorschriften vorgeschriebene Einfahrtsradius nicht eingehalten ist.

Sachverhalt:

Ein Bauträger hatte eine Wohnungseigentumsanlage mit Tiefgaragenstellplätzen errichtet. Aufgrund eines Hinweises des Tragwerksplaners wurde in der Tiefgarage ein Stützpfeiler versetzt mit der Folge, dass ein Mittelklassefahrzeug nicht ohne Inanspruchnahme des gegenüberliegenden Stellplatzes den eigenen Tiefgaragenstellplatz nutzen konnte, der vorgeschriebene Einfahrradius war nicht eingehalten.

Nach dieser Entscheidung des OLG Köln haftet der Architekt, da seine Planung nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht - somit mangelhaft war - und zudem die geschuldete Funktionstauglichkeit des Stellplatzes nicht gewährleistet war. Auch wenn diese mangelhafte Planung auf einer Vorgabe des Statikers beruht, wird der Architekt von seiner Haftung nur frei, wenn er seinen Auftraggeber auf die fehlende Nutzbarkeit des Stellplatzes hingewiesen hätte, was vorliegend nicht der Fall war.

Die Leistung eines Tragwerksplaners ist mangelhaft, wenn das Versetzen einer tragenden Stütze aus statischen Gründen als „zwingend notwendig“ bezeichnet wird, eine statische Notwendigkeit aber tatsächlich nicht besteht und durch das Versetzen der Stütze ein Tiefgaragenstellplatz nicht mehr den Anforderungen an die öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und mit einem Mittelklassefahrzeug ohne Inanspruchnahme eines anderen Stellplatzes nicht befahrbar ist.

Der Bauträger hat somit Ansprüche gegen seinen Architekten und Tragwerksplaner.

Es ist nicht ausreichend, wenn der Architekt seinen Auftraggeber

zwar auf Probleme bei der Befahrbarkeit der Stellplatz hinweist, jedoch nicht der notwendige Hinweis erfolgt ist, dass sich der Stellplatz mit einem Mittelklassefahrzeug gar nicht nutzen lasse und zudem die Anforderungen der Garagenverordnung nicht eingehalten werden. Hier muss der Planer konkret darauf hinweisen, welche Rechtsverstöße und negativen Folgen sich aus einer bestimmten Ausführung ergeben.

Nur dann, wenn sich der Auftraggeber in Kenntnis sämtlicher negativen Folgen dennoch zur Ausführung entscheidet, kann die Bedenkenanzeige des Architekten vor einer Haftung bewahren. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Es gilt ohne Wenn und Aber: Die anders als vereinbart ausgeführte Leistung ist mangelhaft!

- 1) Ein Mangel liegt auch vor, wenn eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit nicht zu einer Beeinträchtigung des Werts oder der Gebrauchstauglichkeit führt.**
- 2) Wirkt sich die Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit nicht oder nur in geringem Maße nachteilig aus, kann dies zwar die Prüfung veranlassen, ob Mängelansprüchen des Auftraggebers der Einwand entgegensteht, der Mängelbeseitigungsaufwand sei unverhältnismäßig. Am Vorliegen eines Mangels ändert das allerdings nichts.**

BGH, Beschluss vom 30.07.2015 – VII ZR 70/14

Im vorliegenden Fall hatte der Auftragnehmer bei der Sanierung von gepflasterten Stellplätzen statt des im Leistungsverzeichnis vorgesehenen Kieses der Körnung 0/5 Kies mit der Körnung 2/5 verwendet. Drei Jahre nach der Abnahme zeigten sich im Bereich der Pflasterarbeiten Mangel-symptome. Der Auftragnehmer hatte behauptet, Ursache hierfür sei allein der Umstand, dass der Auftraggeber die ihm obliegenden Nachsandung unterlassen habe.

Der BGH hat entschieden, dass die Leistung des Auftragnehmers mangelhaft ist, ohne dass es auf die Ursache der Mangelercheinungen ankommt. Der Mangel besteht allein schon darin, dass der verwendete Kies von der im Leistungsverzeichnis vereinbarten Beschaffenheit abweicht, auch wenn dies keine Nachteile für den Wert und die Gebrauchstauglichkeit des Werks mit sich bringt.

Der Auftragnehmer hätte noch den Einwand erheben können, dass die Mangelbeseitigung unverhältnismäßig ist, da der abweichende Kies für die gerügten Mangelercheinungen nicht ursächlich gewesen sei. Der Aufwand für einen allein in der vertraglichen Abweichung begründeten Mangel kann unverhältnismäßig sein. Hierfür ist der Auftragnehmer beweispflichtig und zwar auch nach Abnahme. Wäre der Einwand der Unverhältnismäßigkeit berechtigt, würde diese nicht nur den Nachbesserungsanspruch ausschließen, sondern auch die Berechnung von Schadensersatz oder Minderung nach den Nachbesserungskosten. (HB)

Vergaberecht

Projektant ist nicht automatisch vom Vergabeverfahren auszuschließen

OLG Celle, Beschluss vom 14.04.2016 - 13 Verg 11/15

Das OLG Celle hat entschieden, dass ein Angebotsausschluss eines Projektanten nicht automatisch zulässig ist. Vielmehr hat der Auftraggeber die Pflicht, im Rahmen des Zumutbaren aufzuklären, ob ein Sachverhalt vorliegt, der die Chancengleichheit aller Teilnehmer beeinträchtigen kann. Dem Projektanten muss vor einem etwaigen Ausschluss Gelegenheit gegeben werden, zum Vorliegen einer Wettbewerbsverzerrung Stellung zu nehmen und gegebenenfalls zu beweisen, dass eine etwaig erworbene Kenntnis den Wettbewerb nicht verfälschen kann. Im vorliegenden Fall hatte ein Bieter auf Auftrag des Auftraggebers im Vorfeld der Ausschreibung die Einschätzung eines Architekturbüros zur Kostenschätzung des Projekts überprüft. Die Bearbeitung war vor Ausschreibung beendet. Der Bieter hatte es sich sodann für das Projekt beworben. Ein weiterer Bieter möchte nun einen Ausschluss des vorbefassten Bieters erreichen. Das Gericht urteilte diesbezüglich, dass ein Ausschluss weder nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 VgV noch nach § 6 EG Abs. 7 VOB/A möglich ist. Das Mitwirkungsverbot des § 16 VgV erstreckt sich nur auf Entscheidungen in einem Vergabeverfahren selbst. Ein Angebotsausschluss eines vorbefassten Bieters, eines sog. Projektanten wäre hingegen nur nach § 6 EG Abs. 7 VOB/A möglich. Diesbezüglich müsse jedoch immer geprüft

werden, ob durch die Vorbefassung des Bieters tatsächlich eine Wettbewerbsverzerrung eintritt. Ein automatischer Ausschluss aufgrund der Vorbefastheit ist nicht zulässig. Die Entscheidung erging zur alten Rechtslage.

Im Zuge der Vergaberechtsreform, welche am 18.04.2016 in Kraft getreten ist, wurde dies nun auch ausdrücklich im Gesetz geregelt. So lautet § 7 Abs. 3 VgV:

Vor einem Ausschluss nach § 124 Abs. 1 Nr. 6 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen ist dem vorbefassten Unternehmen die Möglichkeit zu geben nachzuweisen, dass seine Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens den Wettbewerb nicht verzerren kann. Ebenso regelt § 6 EU VOB/A Abs. 3 Nr. 4:

Hat ein Bewerber oder Bieter oder ein mit ihm in Verbindung stehendes Unternehmen vor Einleitung des Vergabeverfahrens den öffentlichen Auftraggeber beraten oder sonst unterstützt, so ergreift der öffentliche Auftraggeber angemessene Maßnahmen, um sicherzustellen, dass der Wettbewerb durch die Teilnahme dieses Bieters oder Bewerbers nicht verfälscht wird. Der betreffende Bewerber oder Bieter wird vom Verfahren nur dann ausgeschlossen, wenn keine andere Möglichkeit besteht, den Grundsatz der Gleichbehandlung zu gewährleisten. Vor einem solchen Ausschluss gibt der öffentliche Auftraggeber den Bewerbern oder Bietern die Möglichkeit, nachzuweisen, dass ihre Beteiligung an der Vorbereitung des Vergabeverfahrens den Wettbewerb nicht verzerren kann. Die ergriffenen Maßnahmen werden im Vergabebericht dokumentiert.

Vor Ausschluss eines Projektanten muss somit immer geprüft werden, ob der Wettbewerb durch den Nichtausschluss beeinträchtigt werden würde. (SC)

Regensburg / Passau
im April 2016