

## **Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht**

### **Architektenrecht**

---

#### **Ein Innenarchitekt darf sich nicht Architekt nennen (korrekte Be- zeichnung: Innenarchitekt)**

OLG Oldenburg, Urteil v. 21.05.2014 -  
3 U 71/13, Fundstelle: ibr-online

---

Ein Auftragnehmer, der nach den landesrechtlichen Vorschriften zur Führung der Berufsbezeichnung "Architekt" nicht befugt ist, muss dies dem künftigen Bauherrn grundsätzlich schon bei Vertragsverhandlungen offenbaren. Eine Verletzung dieser Pflicht zur Aufklärung berechtigt den Auftraggeber zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder zur Kündigung aus wichtigem Grund. Darüber hinaus werden Schadensersatzansprüche begründet. Bereits mit einem Urteil aus dem Jahr 2006 hat der BGH entschieden, dass Architekten und Innenarchitekten grundsätzlich verschiedene Leistungen erbringen. Innenarchitekten planen in erster Linie Innenräume und sind nur in diesem Rahmen eingeschränkt bauvorlageberechtigt. Die Bauvorlagenberechtigung für die Genehmigung von Gebäuden steht dem Architekten und nicht dem Innenarchitekten zu.

Führt der Innenarchitekt die Bezeichnung Architekt, so verstößt dies gegen das Architektengesetz und ist eine Ordnungswidrigkeit (eine Aus-

nahme wäre nur dann gegeben, wenn der Innenarchitekt eine zusätzliche Prüfung abgelegt hat, vgl. z.B. Bauordnung NRW § 70 Abs. 3 Nr. 3). (Dr. B.)

---

#### **Zur Haftung des Projektsteuerers bei Vergabeverstößen**

OLG Düsseldorf, Urteil v. 27.06.2014 -  
17 U 5/14; Fundstelle: ibr-online

---

Ein Projektsteuerer haftet auf Schadensersatz, wenn sein Auftraggeber Zuwendungen zurückerstatten muss, weil bei der Verwendung der Zuwendungen Vergabevorschriften verletzt wurden oder die Vergabe nicht ordnungsgemäß dokumentiert werden kann.

Der Fördermittelgeber hatte bei der Baumaßnahme Verstöße gegen die VOB im Rahmen der Vergabe von Bauleistungen festgestellt. So fehlten für einzelne Gewerke Submissionsprotokolle. Teilweise waren die Prüfung der Angebote und die Vergabeentscheidung nicht dokumentiert, so dass nicht nachgeprüft werden konnte, weshalb nicht immer der Mindestbieter den Zuschlag erhalten hat.

Aufgrund der festgestellten Verstöße hat der Fördermittelgeber den Zuwendungsbescheid teilweise widerrufen, unter anderem weil keine öffentliche Ausschreibung der Gewerke Kunststofffenster vorgenommen

wurde, die Prüfung der Angebote bei den Gewerken Dachdecker, Malerarbeiten, Sanitär und Zimmererarbeiten nicht dokumentiert war usw.

Der Auftraggeber hatte aufgrund des teilweisen Widerrufs des Zuwendungsbescheids einen Schaden von über 100.000,00 €, den er gegenüber dem Projektsteuerer geltend machte.

Das OLG Düsseldorf stellt nun in seinem Urteil fest, dass der Projektsteuerer typische ihm obliegende Aufgaben verletzt hat und dem Bauherrn zum Schadensersatz verpflichtet ist. (Dr. R.)

---

**Gravierende Ausführungsmängel begründen nicht immer eine Arglisthaftung des Architekten**

OLG Frankfurt, Urteil v. 30.10.2012 - 6 U 181/11; BGH, Beschl. v. 06.02.2014 - VII ZR 327/12 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

---

Die Parteien streiten über Schadensersatzansprüche aus einem Architektenvertrag aus dem Jahr 1998 im Zusammenhang mit der Errichtung eines Wohnhauses, mit dem dem Beklagten (Architekt) u.a. die "Überwachung und Beseitigung von Mängeln der von Firmen ausgeführten Gedanken" übertragen wurde.

Der Kläger ist der Auffassung, dem Beklagten könne ein arglistiges Verschweigen von Mängeln zur Last gelegt werden, so dass die längere Verjährungsfrist des § 634a Abs. 3 BGB n.F. in Verbindung mit Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB zu Grunde zu legen sei. Er behauptet, der Beklagte habe gewusst, dass gerade die Dachdämmung und die Dacheindeckung überwachungspflichtig gewesen sei, gleichwohl

aber der Kläger nicht darüber aufgeklärt wurde, dass der Architekt seiner Überwachungspflichten nicht nachgekommen sei. Es sei davon auszugehen, dass der Beklagte seinen Überwachungspflichten überhaupt nicht nachgekommen sei, weil es sich bei den festgestellten Mängeln um solche handelt, die zwingend hätten auffallen müssen.

Zutreffend geht dabei der Kläger davon aus, dass die besondere Art, Schwere und Erkennbarkeit von vorgefundenen Mängeln geeignet sein können, einen typischen Geschehensablauf zu begründen, der dafür spricht, dass der Architekt seiner vertraglich vorgenommenen Pflicht zur Überwachung der Baumaßnahmen nicht nachgekommen ist. Allerdings kann der Architekt in diesem Fall den Beweis des ersten Anscheins dadurch ausräumen, dass er seinerseits darlegt und beweist, was er - oder gegebenenfalls sein Erfüllungsgehilfe - an Überwachungsmaßnahmen geleistet hat.

Zwar hat der beauftragte Gutachter festgestellt, dass gravierende Ausführungsfehler vorliegen, die auch ohne fachspezifische Spezialkenntnisse durch die örtliche Bauleitung während der Ausführung erkennbar seien. Jedoch sagte ein Zeuge aus, er könne sich konkret daran erinnern, dass es Gespräche mit dem Beklagten über die Dampfsperffolie und den Dachanschluss gegeben habe.

Auch konnte der Beklagte nachweisen, dass er bis Ende 1998 insgesamt 53 Baustellenbesuche durchgeführt und damit die bei Auftragserteilung angesetzten 35 Besuche bereits erfüllt habe. Das Gericht sah daher keinerlei Anhaltspunkte, dass die Bauüberwachung bewusst oberflächlich und nicht ordnungsgemäß

durchgeführt wurde, so dass der Arglisttatbestand nicht erfüllt ist. (SP)

## Bauvertragsrecht

---

### **Merkantiler Minderwert nach der Beseitigung von Baumängeln?**

OLG München, Urteil v. 17.12.2013 - 9 U 960/13 Bau; Fundstelle: ibr-online

---

Hier klagte eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegen einen Bauträger auf Kostenvorschuss für die Beseitigung von Mängeln, da die vom Bauträger ausgeführte Dachkonstruktion dauerhaft nicht funktionstüchtig gewesen ist. Die WEG bekam einen Kostenvorschuss in Höhe von 654.000,00 € brutto zugesprochen.

Die Vorinstanz sprach der WEG auch noch wegen der Schadhaftheit des Daches einen Anspruch auf Ersatz eines merkantilen Minderwerts in Höhe von 50.000,00 € zu. Gegen diesen Anspruch auf Ersatz eines merkantilen Minderwerts richtete der Beklagte seine Berufung. Das Berufungsgericht sah den merkantilen Minderwert zu Recht zugesprochen. Bei der streitgegenständlichen Anlage handelt es sich um marktgängige Objekte, so dass deren Verwertbarkeit bei den maßgeblichen Verkehrskreisen grundsätzlich festgestellt werden kann und ein merkantiler Minderwert in Betracht kommt. Ein merkantiler Minderwert kann auch dann noch eintreten, wenn aus technischer Sicht die Mängel vollständig beseitigt sind. Dies hat den Hintergrund, dass eine Reparatur nicht grundsätzlich die fachliche Qualität einer von vorneherein richtigen Her-

stellung erreicht. Bei derart gravierenden Sanierungseingriffen, wie hier die vollständige Neuherstellung des Daches, besteht immer die theoretische Möglichkeit, dass dabei eine nachteilige Einwirkung auf den Bestand erfolgt. Eine entsprechende Sicherheit, dass eine nachteilige Einwirkung auf den Bestand nicht erfolgt ist, würden die beteiligten Verkehrskreise möglicher Erwerber von Wohnungseinheiten nicht gewinnen können und einen entsprechenden Abschlag verlangen. Der Verkäufer einer Wohnung in der streitgegenständlichen Anlage wird wegen der grundlegenden Bedeutung der Dachsanierung für das Gemeinschaftseigentum verpflichtet sein, diesen Umstand einem Erwerber zu offenbaren, weil davon die Kaufentscheidung wesentlich beeinflusst werden könnte.

Insofern wird eine Kaufpreisreduzierung nicht zu vermeiden sein. Insofern besteht hier ein Anspruch auf Ersatz eines merkantilen Minderwertes.

### **Wichtig also:**

Bei gravierenden Sanierungseingriffen in ein neu hergestelltes Gebäude, ist immer an einen merkantilen Minderwert zu denken. (CF)

---

### **Wie sind Mängel zu rügen?**

BGH, Urteil v. 05.06.2014 - VII ZR 276/13

---

Der BGH führt in dieser Entscheidung seine Rechtsprechung zur Darlegungslast bei der Rüge von Mängel fort (zuletzt BGH, Urteil v. 17.01.2002 - VII ZR 488/00).

Danach reicht es, wenn der Auftraggeber Mangelerscheinungen, die er der fehlerhaften Leistung des Unternehmers zuordnet, genau bezeichnet. Zu den Ursachen der Mangelerscheinung muss er nicht vortragen. Ob die Ursachen der Mangelerscheinung tatsächlich in einer vertragswidrigen Beschaffenheit der Leistung des Unternehmers zu suchen sind, ist dann Gegenstand des Beweises und nicht des Sachvortrags. Dieselben Grundsätze wie hier für einen Vortrag in einem Rechtsstreit gelten vorprozessual auch bei der Mängelrüge. Dies deckt sich mit der „Symptom-Theorie“ des BGH, d.h. es ist die Mangelerscheinung zu rügen, mehr nicht. (Dr. R.)

---

### **Keine Vertragsstrafe bei gestörtem Bauablauf**

KG Berlin, Urteil v. 08.04.2014 - 27 U 105/13; Fundstelle: ibr-online

---

Eine Vertragsstrafe ist nicht verwirkt, wenn es aufgrund von statischen Änderungen und Behinderungen zu erheblichen Verzögerungen gekommen ist und dadurch die durchgreifende Neuorganisation des Bauablaufs erforderlich wurde.

Bei einem Bauvorhaben war ein Fertigstellungstermin zum 09.09.2006 vereinbart, dieser Termin war vertragsstrafenbewehrt. Infolge zahlreicher nachträglicher statischer Änderungen, Nachträge und weiterer Behinderungen im Ablauf (u. a. auch durch Eigenleistung des AG) kam es zu einer erheblichen Verzögerung und einer Fertigstellung erst am 17.11.2006.

Der Auftraggeber hat Vertragsstrafe geltend gemacht, darüber streiten die Parteien. Das Gericht kommt zu dem

Ergebnis, dass die Vertragsstrafe nicht verwirkt ist, da es hier zu einer durchgreifenden Neuorganisation des Bauablaufs gekommen sei, die Parteien hätten deshalb einen neuen Vertragstermin zur Fertigstellung des Bauvorhabens vereinbaren müssen. Dass Behinderungsanzeigen fehlten, spielt im Rahmen der Prüfung der Verwirkung der Vertragsstrafen im Übrigen keine Rolle.

Hinweis:

Wenn ein neuer Fertigstellungstermin einvernehmlich vereinbart wird, dann muss der AG auch darauf achten, dass in diesem Zusammenhang auch vereinbart wird, dass der neue Fertigstellungstermin vertragsstrafenbewehrt ist. (Dr. R.)

---

### **Wann liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung eines Bauvertrags vor?**

OLG Nürnberg, Urteil v. 29.12.2011 - 13 U 967/11; BGH, Beschl. v. 20.02.2014 - VII ZR 47/12; Fundstelle: ibr-online

---

Ein Bauvertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn Tatsachen vorliegen, die unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertrags für den Kündigenden unzumutbar machen. Dies ist bei einem Bauvertrag insbesondere dann der Fall, wenn durch ein schuldhaftes Verhalten des anderen Vertragspartners (hier Auftragnehmer) der Vertragszweck so gefährdet ist, dass dem vertragstreuen Auftraggeber die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht weiter zugemutet werden kann. Die Kündigung muss in angemessener Frist nach Kenntnis des Kündigungsgrundes erfolgen.

Diese Entscheidung erging zu einem BGB-Bauvertrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses. Gilt die VOB/B, ist gemäß §§ 4 Abs. 7, 8 Abs. 3 VOB/B ebenfalls die Kündigung innerhalb einer angemessenen Frist nach Kenntnis des Kündigungsgrundes auszusprechen. Eine Frist von höchstens 2 Wochen wird dabei als angemessen betrachtet. (Dr. R.)

de dies damit, dass die vom AN verschuldeten Mängel ein greifbarer Nachteil für den AG sind, so dass eine erneute Nachbesserung gerechtfertigt ist. Auch falle ins Gewicht, dass die erste Neuverlegung bereits eine Maßnahme der Mängelbeseitigung war, was den AN zu besonderer Sorgfalt verpflichtet hätte. (Dr. R.)

---

### **Wann sind die Kosten für eine Mängelbeseitigung unverhältnismäßig?**

OLG Düsseldorf, Urteil v. 18.02.2014 - 23 U 260/13; Fundstelle: ibr-online

---

Unverhältnismäßig sind die Aufwendungen für die Beseitigung eines Werkmangels, wenn der in Richtung auf die Beseitigung des Mangels erzielte Erfolg oder Teilerfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalls in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür gemachten Geldaufwandes steht und es dem Auftragnehmer nicht zugemutet werden kann, vom Auftraggeber unnötigerweise geleistete Aufwendungen tragen zu müssen.

In dem entschiedenen Fall war der Parkettboden auch nach einer durchgeführten Nachbesserung mangelhaft. Das neue Parkett lag gegenüber dem Fliesenspiegel zu hoch, der Schallschutz war mangelhaft. Der Auftraggeber verlangte die Rückerstattung des Werklohns und den Ersatz der darüber hinausgehenden weiteren Schäden aus der mangelhaften Verlegung des Parketts.

Das OLG gab der Klage statt, der Einwand des Auftragnehmers, die Mängelbeseitigungskosten seien unverhältnismäßig, wurde als nicht zutreffend bewertet. Begründet wur-

---

## **Vergaberecht**

---

### **Hinweis**

---

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie hat Hinweise zur richtigen Gestaltung und Wertung im Vergabeverfahren in einem Leitfaden „Das wirtschaftlichste Angebot“ veröffentlicht ([www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de)). Diese Hinweise geben Auftraggebern einen Überblick über die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebots und den Wertungsablauf. Außerdem werden Gestaltungsmöglichkeiten und Spielräume bei der Erstellung der Vergabeunterlagen aufgezeigt. Die Lektüre dieses Leitfadens ist für alle mit der öffentlichen Auftragsvergabe Befassten sehr zu empfehlen.

(Dr. R.)

Regensburg / Passau  
im Juli 2014