

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

### **Architektenrecht**

---

#### **Architekt haftet auch bei Fehlern für zusätzliche - vertraglich nicht geschuldete - Leistungen**

OLG Stuttgart, Urteil vom 17.10.2013 -  
13 U 86/13; BGH, Beschluss vom  
29.06.2016 - VII ZR 293/13 (Nichtzulas-  
sungsbeschwerde zurückgewiesen); Fund-  
stelle: ibr-online

---

Der Bauherr beauftragt den Architekten im Zusammenhang mit der Errichtung von Reihenhäusern, die mit einem Energiekennwert von 15 kWh/m<sup>2</sup> für die Reihenhauszeile ausgestaltet sein sollen. Aus der Baubeschreibung, die der Architekt prüft, geht nicht klar hervor, dass sich die Zertifizierung und der Energiekennwert nicht auf ein einzelnes Haus, sondern auf die gesamte Hauszeile bezieht. Nach der Prüfung der Baubeschreibung schließt der Bauträger mit einem Erwerber einen Kaufvertrag über ein Reihenendhaus. Der Erwerber verlangt nunmehr vom Bauträger Schadensersatz, da sein Reihenendhaus nicht den Energiekennwert erreiche. Nachdem der Erwerber vom Bauträger einen Schadensersatz bekommen hat, macht der Bauträger den Betrag gegenüber dem Architekten als Schadensersatz geltend.

Zunächst lässt das OLG Stuttgart hier offen, ob der Architekt überhaupt mit der Prüfung der Baubeschreibung beauftragt war. In jedem Fall wurde aber unstreitig eine Prüfung durch den Architekten durchgeführt. Übernimmt in der Folge ein Architekt Aufgaben, die er nach dem Vertrag gar nicht geschuldet hätte, haftet er trotzdem, wenn er den Schaden schuldhaft verursacht hat. Nach Aussage des OLG müssen auch überobligatorisch erfüllte Aufgaben fehlerfrei erbracht werden. Vorliegend musste der Architekt bei Umsetzung der Planung wissen, was gegenüber dem Erwerber geschuldet war. Insoweit hat der Architekt seine Hinweispflicht verletzt. Er hätte den Bauträger auf die Unklarheit in der Baubeschreibung hinweisen müssen. Hätte er dies getan, hätte der Bauträger sich wohl beratungskonform verhalten und auch die Erwerber darauf hingewiesen, dass es sich beim Energiekennwert um einen Mittelwert der Hauszeile und nicht um den Einzelwert eines einzelnen Reihenhauses handelt. (SP)

### **Verjährung beginnt erst nach Leistungsphase 9, nicht schon mit der Ingebrauchnahme**

BGH, Urteil vom 08.09.2016 - VII ZR 168/15

---

Eine Vertragsbestimmung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Architekten oder Ingenieurs, wonach „*die Verjährung nach Ingebrauchnahme des Gesamtobjekts beginnt*“, benachteiligt den Auftraggeber unangemessen und ist unwirksam.

Der Architekt war mit den Leistungsphasen 1-9 des § 73 HOAI a.F. beauftragt worden. Die Verjährung war im Ingenieurvertrag wie folgt geregelt worden: Die Verjährung beginnt mit der Abnahme der letzten nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen, ausgenommen ist hier ausdrücklich die Leistungsphase 9 bzw. nach Ingebrauchnahme des Gesamtobjekts.

Der BGH führt in seiner Entscheidung aus, dass es sich bei dieser Vertragsbestimmung um eine allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Diese Vertragsbedingung, die die Verjährung regelte, ist jedoch im vorliegenden Fall unwirksam, da der Auftraggeber unangemessen benachteiligt wird, da der Verjährungsbeginn - gemessen an der vom Gesetz vorgesehenen Regelung - vorverlegt wird.

Eine konkludente Teilabnahme der bis zur Leistungsphase 8 erbrachten Leistungen aufgrund der Bezahlung der vom Architekten gestellten Rechnungen hat der BGH verneint. Bei einer erst teilweise ausgeführten Leistung kommt eine Abnahme durch konkludentes Verhalten regelmäßig nicht in Betracht. (Dr. B.)

## **Bauvertragsrecht**

---

**1) Wird eine Baustelle im nicht verkehrssicheren Zustand verlassen, dauert die Verkehrssicherungspflicht des Bauunternehmers so lange fort, bis ein anderer die Sicherung der Gefahrenquelle tatsächlich und ausreichend übernimmt.**

**2) Derjenige, der die tatsächliche Sachherrschaft über eine Gefahrenquelle hat, ist neben demjenigen verkehrssicherungspflichtig, der die Verkehrssicherungspflicht vertraglich übernommen hat.**

OLG Braunschweig, Urteil vom 28.08.2014 - 8 U 179/12; BGH, Beschluss vom 22.10.2015 - VII ZR 312/14; Fundstelle: ibronline

---

Der Nachunternehmer muss sich versichern, dass er beim Verlassen der Baustelle diese ausreichend absichert bzw. sichergehen, dass der Bauunternehmer tatsächlich auch seiner Verpflichtung zur Sicherung der Baustelle nachkommt. Bauunternehmer und Nachunternehmer haften als Gesamtschuldner. Der Bauunternehmer haftet aufgrund vertraglicher Übernahme, der Nachunternehmer aufgrund der tatsächlichen Sachherrschaft über die von der Baugrube ausgehenden Gefahren. Tatsache ist, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, verkehrssicherungspflichtig ist. Daran ändert auch der Umstand, dass daneben auch andere verkehrssicherungspflichtig sein können, grundsätzlich nichts. Hieraus resultiert ein Gesamtschuldverhältnis beider oder sogar mehrerer Verkehrssicherungspflichtiger. Im Außenverhältnis zum Geschädigten haften alle Verpflichteten in voller Höhe, im Innenverhältnis sind sie untereinander ausgleichspflichtig, grundsätzlich zu gleichen Teilen, es

sei denn, es gibt Gründe für eine andere Gewichtung. (HB)

## Nachbarrecht

---

### Grenzscha-den infolge Gebäudeab-riss

NZM 2016, 735 ff.

BGH Urteil vom 18.12.2015 - V ZR 55/15,  
BGH, Urteil vom 18.02.2011 -  
V ZR 137/10, BGH, Urteil vom 16.04.2010  
- V ZR 171/09

---

In der erstgenannten Entscheidung verklagt der Eigentümer des Grundstücks den Nachbarn auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Außenwand, weil nach Abbruch des Anbaus auf dem nachbarschaftlichen Grundstück Putz- und Mauerschäden sowie Feuchtigkeitsschäden im Keller vorhanden waren/aufgetreten sind. Die beschädigte Außenwand des Klägers stellt eine Grenz-wand im Sinne des § 19 NRW NachbG dar. Mit der Verpflichtung zum Ersatz von Schäden, die an einer Grenz-wand bei dem Abriss eines direkt an dieser Wand auf dem Nachbargrundstück errichteten Anbaus entstehen, hat sich der Senat bislang nicht befasst.

Der BGH hat in dieser Entscheidung einen Schadensersatz bejaht. Dieser stützt sich auch auf § 823 BGB (und § 249 Abs. 2 S. 1 BGB), unabhängig davon, dass der Schaden durch ein Abrissunternehmen herbeigeführt worden ist, welches kein Verrichtungs-gehilfe im Sinne von § 831 Abs. 1 BGB ist (vgl. BGH NJW 2013, 1002 Rn. 15 f.). Der in Auftrag gegebene Abriss hatte die unvermeidliche Folge der Beschädigung. Der Schaden beruht nicht auf einem

Fehlverhalten des beauftragten Unternehmens. Die Rechtswidrigkeit der Eigentumsbeeinträchtigung ist indiziert. Der Beklagte hat zumindestens fahrlässig die Eigentumsbeeinträchtigung herbeigeführt, da diese aufgrund der baulichen Gegebenheiten vorhersehbar war.

In der BGH-Entscheidung vom 18.02.2011 hatte der Bundesgerichtshof über die bauliche Situation einer **gemeinschaftlichen** Grenzbebauung zu entscheiden (sogenannte Nachbarwand, auch halbscheidige Giebel-mauer oder Kommun-mauer genannt). Gemäß der Landesvorschrift i.V.m. §§ 921, 922 BGB war der sein Gebäude abreißende Nachbar verpflichtet die Funktionsfähigkeit der Grenz-wand zu erhalten. Demzufolge obsiegte der Kläger, der den Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung geltend gemacht hat. Für eine nach dem Abriss erforderliche Außenisolation des Nachbargebäudes ist der Eigentümer nicht verantwortlich, wenn er lediglich eine Grenz-wand abreißt, da eine Grenz-wand die Grenze nicht überschreitet, im Gegensatz zur oben erwähnten halbscheidigen Giebelwand.

In Abgrenzung dazu hat der BGH mit Urteil vom 16.04.2010 - V ZR 171/09 entschieden, dass dem Eigentümer eines entlang der Grundstücksgrenze bebauten Grundstücks kein Anspruch auf **Vervollständigung des Witterungsschutzes seiner Außen-mauer** zusteht, wenn das Nachbargebäude abgerissen und dadurch eine parallel laufende Grenz-wand beseitigt wird, die dieser Außen-mauer bislang Schutz vor Witterungseinflüssen bot. „Der Vorteil, der sich daraus ergibt, dass eine Außen-wand so lange keines oder keines vollständigen Witterungsschutzes bedarf, wie dieser Schutz von der Grenz-wand des Nachbargrundstücks

geboten wird, wird durch das Bürgerliche Gesetzbuch nicht geschützt.“ (WS)

## Mietrecht

---

### **Die Symptomrechtsprechung gilt auch im Mietrecht**

BGH Beschluss vom 27.07.2016, XII ZR 59/14 (OLG Düsseldorf)

---

Der Kläger macht ausstehenden Mietzins geltend. Der Beklagte hat den Mietzins gemindert und die Minderung auf das „Fehlen eines erforderlichen Belüftungssystems“ gestützt. Es würde an einer funktionierenden warmen Zuluft fehlen, da die Klägerin die vorhandene Zuluftöffnung mit einer Styroporplatte verschlossen habe. Es hätte im gesamten Betrieb Unterdruck geherrscht. Türen hätten sich schwer öffnen lassen. Es seien Zugerscheinungen aufgetreten. Der Beklagte nannte dann noch konkrete Zeiträume, in denen eine Temperatur von über 18° nicht erreicht werden konnte. Der Kläger rügte, dass der Mangel nicht ausreichend substantiiert vorgebracht wurde und deshalb eine Minderung nicht gerechtfertigt sei.

Der BGH wies diesen Einwand zurück und gab dem Mieter recht. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetz eintritt, braucht der Mieter über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelercheinung („Mangelsymptome“) hinaus die - ihm häufig nicht bekannte - Ursache dieser Symptome nicht zu bezeichnen (Bestätigung des VIII. und XII. Zivilsenat).

Ein konkreter Sachmangel in Form einer nicht ausreichend funktionierenden Heizungsanlage ist bereits dann vorgetragen, wenn der Mieter angibt, in welchem Zeitraum adäquate Raumtemperaturen nicht erreicht wurden. Waren danach Temperaturen von über 18° nicht erreichbar, genügt der Mieter der ihm obliegenden Darlegungslast unabhängig davon, ob dies im Einzelfall 18° oder 16°, wie ebenfalls vorgetragen, waren. (WS)

## Vergaberecht

---

### **Unzuverlässigkeit des Bieters beim Einsatz nicht genehmigter Nachunternehmer**

LG Bremen, Urteil vom 04.05.2016 – 1 O 610/14; Fundstelle: ibr-online

---

Die Klägerin machte Schadensersatz wegen behaupteter Fehler im Vergabeverfahren durch die Beklagten geltend. Die Klägerin ist von dem Vergabeverfahren wegen begründeter Zweifel an der Eignung unter Verweis auf § 16 Abs. 2 Nr. 1 VOB/A (a.F.) und Hinweis auf Mindestlohnprüfungen im Rahmen der Baustelle ausgeschlossen worden. Auf der Baustelle habe es Verstöße gegen das Tariftreuerrecht gegeben. Es wurden durch eine nicht angemeldete und nicht genehmigte Subunternehmerin wohl Scheinselbstständige beschäftigt. Die Klägerin selbst hatte für die Baustelle einen Nachunternehmer eingesetzt. Dieser Nachunternehmer war genehmigt. Der Nachunternehmer hat jedoch wiederum einen eigenen, nicht mehr genehmigten Nachunternehmer ein-

gesetzt. Dieser hat sodann die Verstöße gegen die Tariftreue begangen.

Die Klägerin wurde nach Auffassung des Landgerichts Bremen aufgrund dieses Sachverhaltes zulässigerweise vom Vergabeverfahren mangels Eignung ausgeschlossen. Dem Auftraggeber steht bei der Beurteilung der Eignung ein Beurteilungsspielraum zu. Der Auftraggeber darf dabei auch auf nur eine negative Erfahrung einer einzelnen Baumaßnahme aus der Vergangenheit abzielen. Schlechte Erfahrungen dürfen und müssen bei einer Neuvergabe von einer Vergabestelle berücksichtigt werden. Das Fehlverhalten des Nachunternehmers ist ihr ebenfalls zuzurechnen. Eingesetzte Nachunternehmer sind Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers im Sinne des § 278 BGB. Ein Verschulden der Nachunternehmer ist daher dem Auftragnehmer zuzurechnen. Der Einsatz eines nicht genehmigten Nachunternehmers durch den Nachunternehmer fällt somit in den Zurechnungsbereich der Klägerin und ist als Verletzung von Vertragspflichten zu werten. Gemäß § 4 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B darf der Auftragnehmer Arbeiten nämlich nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung an Nachunternehmer vergeben. Diese Pflicht ist eine vertragliche Nebenpflicht, bei deren Verstoß Zweifel an der Zuverlässigkeit des Auftragnehmers begründet werden können. Der nicht genehmigte Einsatz eines weiteren Nachunternehmers durch den eigenen Nachunternehmer der Klägerin kann somit zur Unzuverlässigkeit führen. (SC)

Regensburg / Passau  
im November 2016