

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Architekt/Statiker: Tätigkeitsabgrenzung und Haftung

OLG Köln, Beschluss v. 31.05.2011 - 24 U 164/10; Fundstelle: ibr-online

Im vorliegenden Fall verstößt die Dimensionierung von Stützen gegen die Garagenverordnung. Das Gericht hatte darüber zu entscheiden, ob auch der Statiker haftet.

Der Bauherr nimmt den von ihm beauftragten Statiker wegen behaupteter Mangelhaftigkeit der von ihm erstellten Statik in Anspruch. Der Statiker hatte anhand von Architektenplänen unter anderen die Dimensionierung von Tiefgaragenstützen berechnet und seine Tragwerksplanung danach an den Architekten übergeben. Wie sich später herausstellte, waren die Stützen so dimensioniert, dass die Stellplatzbreite gegen die Garagenverordnung verstieß.

Das OLG Köln hat die Klage abgewiesen. Der Statiker habe auf der Grundlage der Architektenpläne die Konstruktionsart und die Konstruktionsstärke aller tragenden Teile so festzulegen, dass das Gebäude unter der im Vertrag vorgesehenen Beanspruchung standsicher sei, und die Standsicherheit der Anlage und der Einzelteile rechnerisch nachzuweisen. Zum Leistungsbild des Archi-

tekten gehöre demgegenüber unter anderem die den Anforderungen des Bauherrn genügende gestalterische Planung des Projekts sowie die Überwachung des Bauvorhabens darauf, dass es in Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen und den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen Vorschriften ausgeführt werde. Die streitgegenständliche Beauftragung des Statikers habe sich hier auf die Führung des statischen Nachweises und die statische Dimensionierung der Stützen beschränkt. Die Prüfung und Beurteilung der Stellplatzbreite sei Aufgabe des Architekten, nicht des Statikers. (SP)

Bauvertragsrecht

Nur den Regeln der Technik entsprechende Sanierung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung des Wohnungseigentums!

BGH, Urteil v. 24.05.2013 - V ZR 182/12

Hier hat ein Teileigentümer ein Gutachten eingeholt, nachdem die Dach- und Deckenkonstruktion der Wohnungseigentumsanlage mit „echtem Hausschwamm“ und sonstigen Holz zerstörenden Pilzen befallen ist. In dem Gutachten wird empfohlen eine Sanierung nach der DIN 68800 auszuführen. Die Wohnungseigentü-

mergemeinschaft hat ebenfalls ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches zu dem Ergebnis kam, dass allenfalls leichte Schäden der Deckenkonstruktion vorliegen. Daher beschließen die Wohnungseigentümer im Jahr 2009 eine von der DIN 68800 abweichende Sanierung. Gegen diesen Beschluss wurde von Miteigentümern Anfechtungsklage erhoben.

Der BGH vertrat die Auffassung, dass Sanierungen grundsätzlich nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, jedenfalls bei gravierenden Mängeln der Bausubstanz, wenn sie DIN-gerecht durchgeführt werden. Diese Vermutung kann jedoch ggf. entkräftet werden. Ob DIN-Normen hinter den anerkannten Regeln der Technik zurückbleiben, ist jeweils durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu klären. Der BGH schaffte in dieser Entscheidung Klarheit in Bezug auf vorstehend aufgeworfene Fragestellung dahingehend, dass grundsätzlich nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik, sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Wobei nach Auffassung des BGH bei noch vorzunehmenden Sanierungsarbeiten jeweils nur die aktuelle Fassung einer Form-DIN in sich trägt, dass der Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergegeben wird. (CF)

Wie weit geht die Prüfungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers?

OLG Stuttgart, Urteil v. 24.07.2012 – 10 U 47/12; BGH, Beschluss v. 29.04.2013 – VII ZR 234/12, Fundstelle: ibr-online

Ein Hauptunternehmer hatte seinen Subunternehmer mit der Planung und Herstellung eines Holzdaches für einen Schweinestall beauftragt, wobei der Hauptunternehmer wiederum vom Bauherrn den Gesamtauftrag für die Errichtung des Schweinestalles hatte. Nachdem hinsichtlich des errichteten Daches Einsturzgefahr bestand, hatte der Bauherr erfolgreich den Hauptunternehmer in Anspruch genommen. Der Hauptunternehmer wiederum verlangt nunmehr in dem vorliegenden Verfahren von dem Subunternehmer Schadensersatz wegen der ihm entstandenen Kosten aus dem Vorprozess, wobei der Subunternehmer allerdings die Auffassung vertritt, dass die Dachkonstruktion selbst von ihm fachgerecht errichtet worden wäre. Vielmehr hafte der Hauptunternehmer für die festgestellten Mängel alleine, weil der Hauptunternehmer fehlerhaft die erforderlichen Vorleistungen am Mauerwerk erbracht habe und darüber hinaus eine unzureichende Abstimmung der verschiedenen Gewerke im Rahmen der Bauaufsicht vorgenommen worden wäre.

Mit dieser Argumentation kommt der Subunternehmer allerdings nicht durch. Er haftet vielmehr als Werkunternehmer dafür, dass das von ihm geplante und erstellte Dach für das zu errichtende Gebäude passt und insoweit ein mangelfreies, funktionstaugliches Werk entsteht (sog. funktionaler Herstellungsbegriff).

Hier war das Dach mangelhaft, weil Binder an mehreren Stellen auf den Innenwänden auflagen, dadurch das statische System gestört und die Standsicherheit des Daches gefährdet war. Dabei kann sich der Subunternehmer nicht darauf berufen, dass der Mangel nur dadurch entstanden sei, dass der Hauptunternehmer die Innenwände planwidrig zu hoch ge-

baut habe. Denn der Subunternehmer würde nur dann von seiner Haftung für den Mangel seines Werkes freikommen, wenn dieser auf eine fehlerhaften Vorleistung des Hauptunternehmers zurückzuführen wäre und der Subunternehmer seinen Prüf- und Hinweispflichten nachgekommen wäre. Wenn allerdings die Arbeit eines Unternehmers in einem engen Zusammenhang mit der Vorarbeit eines anderen Unternehmers steht, so muss der Unternehmer prüfen, ob diese Vorarbeiten eine geeignete Grundlage für sein Werk bieten. Ist dies nicht der Fall, muss der Unternehmer Bedenken anmelden, wobei sich der Rahmen und die Grenzen dieser Prüfungs- und Hinweispflicht aus dem Grundsatz der Zumutbarkeit ergeben.

In dem hier zu entscheidenden Fall war allerdings die Höhe der Innenwände zum Zeitpunkt des Dacheinbaus deutlich erkennbar. Als Fachunternehmen hätte also der Subunternehmer dies bei entsprechender Prüfung bemerken, die Relevanz für die Dachkonstruktion erkennen und den Hauptunternehmer auf Bedenken hinweisen müssen. All dies hat er jedoch nicht getan. Im Übrigen scheidet auch ein Mitverschulden des Hauptunternehmers aus, da der Subunternehmer die Fachplanung für das Dach allein übernommen und der Hauptunternehmer gegenüber dem Subunternehmer auch keine ordentliche Bauaufsicht schuldet. (BA)

15 cm dicke Bodenplatte vereinbart: auf die Nutzungsmöglichkeit kommt es nicht an

OLG München, Urteil v. 05.06.2013 - 13 U 1425/12 Bau; Fundstelle: [ibr-online](#)

Ein Schreinerbetrieb lässt eine Ausstellungshalle errichten. Es ist die VOB/B vereinbart. Im Leistungsverzeichnis ist die Bodenplatte mit 15 cm ausgeschrieben, die Bodenplatte war in der Sphäre des Schreinereibetriebs von einem Statiker dimensioniert worden. Nach Errichtung stellt sich heraus, dass die 15 cm zu wenig sind, damit die schweren Fahrzeuge zum Einbringen von Ausstellungsstücken darauf fahren können. Der Schreiner ist der Ansicht, die Baufirma hätte diese Nutzung erkennen müssen und verlangt Schadensersatz für den Austausch der Bodenplatte in Höhe von ca. 80.000,00 €.

Der Schreinereibetrieb verliert sowohl vor dem LG wie auch vor dem OLG. Das OLG ist der Ansicht, eine dickere Dicke als 15 cm sei nicht geschuldet. Denn es gelte eine Stufenprüfung: Zunächst komme es darauf an, ob eine Beschaffenheit vereinbart sei. Erst wenn keine Beschaffenheit vereinbart sei, käme es auf die Frage an, ob die Sache für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung geeignet sei. Hier sei aber die Beschaffenheit mit 15 cm vereinbart worden. Die Baufirma habe hier die Nutzung der Halle nicht in Ansatz bringen müssen und aus der Art des klägerischen Gewerbes, der Größe der Hallentore oder anderer Umstände nicht vorhersehen müssen, dass die Halle mit schweren Fahrzeugen zum Einbringen von Ausstellungsstücken befahren werden sollte. Dies wäre nur der Fall gewesen, wenn eine bestimmte Dicke der Bodenplatte nicht vertraglich vereinbart gewesen wäre und die Beklagte selbst die Bodenplatte hätte dimensionieren müssen. In diesem Fall hätte ihr obliegen zu hinterfragen, welche Art der Nutzung der Schreiner genau plant, und danach die Dicke der Platte festzulegen. So liege der Fall hier aber

nicht. Vielmehr sei die Dicke der Bodenplatte durch den Planer bzw. Statiker des Klägers festgelegt worden. Eine weitergehende Prüf- oder Hinweispflicht der Beklagten hätte nicht bestanden.

Hinweis: Das Urteil ist zwar im Ausgangspunkt richtig (auch wenn das OLG aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht auf die VOB/B, sondern auf das BGB abstellt). Denn die Mangelhaftigkeit ist immer nach einer Stufenprüfung zu prüfen. Eine Vereinbarung „sticht“ grundsätzlich alles. Doch Vorsicht: Die Pflicht zur Bedenkenanmeldung besteht trotzdem! Erkennt der Unternehmer, dass die vereinbarte Art nicht geeignet ist, muss er den Bauherrn darauf hinweisen. Hier hat den Unternehmer nur gerettet, dass ein Statiker aus der Sphäre des Bauherrn die Statik errechnet hatte. Hätte hier der Unternehmer die Statik beibringen müssen oder hätte sich aufgedrängt, dass ein Planungsfehler vorliegt, hätte die Sache ganz anders ausgehen können. Daher gilt: Im Zweifel unbedingt Bedenken anmelden, und zwar a) schriftlich und b) unbedingt gegenüber dem Bauherrn persönlich (und nicht gegenüber Architekten oder Statiker usw.). (FS)

15 cm Bodenplatte vereinbart, 14,3 cm errichtet: Schadensersatz zum Austausch der Platte unverhältnismäßig, wenn auch 15 cm nicht für die geplante Nutzung ausreichen

OLG München, Urteil v. 05.06.2013 - 13 U 1425/12 Bau; Fundstelle: ibr-online

In oben genanntem Fall kommt noch eine weitere Facette hinzu: Tatsächlich hat der Bauunternehmer die mit 15 cm vereinbarte Bodenplatte nur

mit 14,3 cm errichtet. Ein Mangel lag damit nach dem OLG sehr wohl vor. Aber dennoch erhält der Schreinereibetrieb keinen Schadensersatz zum Austausch der Bodenplatte (80.000,00 €), sondern nur 790,00 € Minderung (ersparter Beton). Das OLG ist der Ansicht, die Errichtung der Bodenplatte mit 15 cm und damit Schadensersatz in Höhe von 80.000,00 € seien unverhältnismäßig, weil auch mit den 15 cm die Bodenplatte nicht zu dem vereinbarten Zweck nutzbar sei. Denn auch mit 15 cm – siehe oben – könnte ja die Bodenplatte nicht mit den Fahrzeugen befahren werden.

Hinweis: Vorsicht mit dem Spekulieren auf Unverhältnismäßigkeit. Die Unverhältnismäßigkeit liegt nicht allein dann vor, wenn die Mängelbeseitigungskosten höher sind als die ursprünglichen Errichtungskosten. Vielmehr ist das Vorliegen einer Unverhältnismäßigkeit – und damit das Freiwerden von der Pflicht zum Schadensersatz – nur dann gegeben, wenn der Aufwand im Verhältnis zum Nutzen für den Bauherrn absolut unverhältnismäßig ist. Wäre es also hier so gewesen, dass mit 15 cm die schweren Fahrzeuge hätten fahren können, hätte der Unternehmer zahlen müssen! Ihn hat hier ironischerweise gerettet, dass die vereinbarte Beschaffenheit auch falsch war. (FS)

Verhandlung über Mängelbeseitigung: Verjährung des Vergütungsanspruchs läuft trotzdem!

OLG Stuttgart, Urteil v. 26.03.2013 - 10 U 146/12; Fundstelle: ibr-online

Ein Bauunternehmer erbringt Leistungen, die spätestens am 26.06.2003, allerdings mit Mängel-

vorbehalten, abgenommen wurden. Es galt für Vergütungsansprüche eine 2-jährige Verjährungsfrist. Es kommt dann zum Streit über die Prüfbarkeit der Schlussrechnung, der Bauherr übersandte letztlich mit Schreiben vom 23.06.2004 unter der Überschrift „Schlusszahlung gem. § 16 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B“ die geprüfte 9. Abschlagsrechnung, wobei sie auch dort die Überschrift mit „Ermittlung Schlusszahlungssumme“ ersetzte. Das Unternehmen erhebt Einspruch gegen die Berechnung der Schlussrechnungssumme. Im Jahr 2005 holt der Bauherr ein Privatgutachten ein, über dieses verhandelt wurde. Das Gutachten betrifft Mängelrechte des Bauherrn und die noch zu erbringenden Restleistungen. Im Jahr 2007 kommt es zu Vergleichsverhandlungen. Im Jahr 2009 stellt das Bauunternehmen eine Schlussrechnung und verlangt noch ca. 120.000,00 €.

Die Forderung ist allerdings verjährt, und zwar mit Ablauf des 31.12.2006. Denn Fälligkeit der Vergütung spätestens im Jahr 2004 mit der Schlusszahlungsmittelteilung, die als durch den Auftraggeber erstellte Schlussrechnung angesehen wurde. Damit Verjährungsbeginn am 01.01.2005 und Ablauf 31.12.2006. Dass noch Mängel bestanden und darüber auch immer wieder verhandelt wurde, zuletzt durch Einholung des Privatgutachtens, ist irrelevant. Denn dort ging es nach Überzeugung des Gerichts nur um die Mängel, nicht jedoch um die Vergütungsansprüche.

Vorsicht:

Mängelansprüche des Bauherrn verjähren in 5 Jahren (BGB) und bei Vereinbarung der VOB/B in 4 Jahren, jeweils taggenau ab Abnahme. Vergütungsansprüche des Unternehmers verjähren dagegen immer in 3 Jahren, beginnend ab dem auf die Fälligkeit folgenden 01. Januar. Die

Vergütungsansprüche des Unternehmers können also deutlich früher verjähren als die Vergütungsansprüche. Übrigens: Auch die Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens über das Vorliegen von Mängeln hemmt die Verjährung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers nicht! (FS)

Vergaberecht

Das einzige Angebot eines Bieters übersteigt die geschätzten Preise um mehr als 80 % - Aufhebung der Ausschreibung ist rechtmäßig

OLG Frankfurt, Beschluss v. 14.05.2013 - 11 Verg 4/13; Fundstelle: ibr-online

Bei einer europaweiten VOL-Ausschreibung sollte einziges Zuschlagskriterium der niedrigste Preis sein. Es bewarb sich nur eine Bieterin, der Angebotspreis lag 80 % über dem von der Auftraggeberin geschätzten Preis. Die Auftraggeberin hob daraufhin die Abschreibung auf.

Das OLG Frankfurt führt zunächst aus, dass sich der öffentliche Auftraggeber nach ganz überwiegender Ansicht auch für das Kriterium Preis als einziges Zuschlagskriterium aussprechen kann. Die öffentlichen Auftraggeber dürften bei dieser Festlegung nur nicht diskriminierend oder willkürlich verfahren. Die Entscheidungen der Auftraggeberin, das Verfahren mangels wirtschaftlichen Ergebnisses aufzuheben, sei auch nicht ermessensfehlerhaft. Bei nicht unerheblicher Unwirtschaftlichkeit im Sinne des § 20 Abs. 1c VOL/A-EG könne die Ausschreibung aufgehoben werden. Schon eine Abweichung der angebotenen Preise um mehr als

23 % (Beschluss des OLG Frankfurt aus dem Jahr 2005) von der Kostenschätzung des Auftraggebers würde eine Aufhebung im Hinblick auf ein Fehlen eines wirtschaftlichen Ergebnisses rechtfertigen. Entscheidend ist natürlich, ob die Schätzung des Auftraggebers vertretbar und realistisch sei. (Dr. R.)

Sachverständiger befangen: "Ihre Fragerei geht mir auf die Nerven"

OLG Nürnberg, Beschluss v. 11.04.2013 - 13 W 616/13; Fundstelle: ibr-online

Im Termin zur Anhörung eines Sachverständigen wurde dieser vom Anwalt ausführlich befragt. In diesem Zusammenhang fiel die Äußerung des Sachverständigen, dass ihm die wiederholte Fragerei auf die Nerven gehe und er auch gehen könne. Daraufhin stellte der Anwalt einen Ablehnungsantrag. Der Sachverständige reagierte darauf, dass er den Antrag lächelnd beklatschte. Hinzu kamen noch Äußerungen des Sachverständigen in seinem Gutachten, er sprach von "sog. Maßnahmen zur Mängelbeseitigung", darüber hinaus hatte er im Gutachten verwertete Fotos nicht während des Ortstermins aufgenommen, es handelte sich vielmehr um Fotos, die ihm von der anderen Partei zur Verfügung gestellt wurden. Dies hatte der Sachverständige nicht kenntlich gemacht.

In der Gesamtschau kam deshalb das OLG Nürnberg zu dem richtigen Ergebnis, dass die Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen begründet ist. (Dr. R.)

Nachforderungsfrist des § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A kann nicht verlängert werden

LG Koblenz, Beschluss v. 25.07.2012 - 1 O 334/12; Fundstelle: ibr-online

Fehlen geforderte Erklärungen oder Nachweise und wird das Angebot nicht entsprechend § 16 Abs. 1 Nr. 1 und 2 VOB/A ausgeschlossen, muss der Auftraggeber die fehlenden Erklärungen und Nachweise nachfordern. Diese sind dann gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 VOB/A spätestens innerhalb von 6 Kalendertagen nach Aufforderung durch den Auftraggeber vorzulegen. Die Frist beginnt am Tag nach der Absendung der Aufforderung durch den Auftraggeber. Das LG Koblenz hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die 6-tägige Frist zwingend ist. In dem entschiedenen Fall standen nämlich wegen eines Feiertags, eines Brückentags und einem dazwischenliegenden Wochenende nur 2 Arbeitstage zur Verfügung. Der Rüge der Bieterin, die Frist sei zu knapp bemessen, gab das Landgericht Koblenz nicht statt, die Frist ist zwingend und kann nicht verlängert werden. (Dr. R.)

Regensburg / Passau im Juli 2013