

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Der Architekt muss (immer) funktionstauglich planen!

OLG Celle, Urteil v. 17.01.2013 - 16 U 94/11; Fundstelle: ibr-online

Der Bauherr schloss mit dem Architekten einen Vertrag über den Neubau eines Boxenlaufstalls für Kühe mit einem Güllekeller. Das von dem Architekten geplante System der Gülleentmistung war jedoch ungeeignet, die notwendige Homogenisierung zu erreichen. Es kam zu einer Verorfung der Gülle. Der Bauherr verlangte daraufhin Schadensersatz i.H.v. 170.000 €. Der Architekt meint, sein Werk sei mangelfrei. Es komme allein auf die zwischen ihm und dem Bauherrn getroffene vertragliche Vereinbarung über die Art des Gülleentmistungssystems an. Aufgrund seines Hinweises hätte sich der Bauherr für ein System entschieden, bei dem die Gülle mehrfach pro Woche gerührt werde, um die notwendige Homogenisierung zu erreichen. Das System, das ein bloß zweimaliges Rühren pro Jahr vorsehe, sei auf sein Anraten hin gerade nicht gewählt wurden.

Aus dem Grundcharakter der Planungspflicht des Architekten folgt nach Auffassung des OLG Celle, dass der Architekt ein funktionstüchtiges System unabhängig davon

schulde, was zwischen ihm und dem Bauherrn vereinbart sei. Maßgeblich für die Beurteilung der Mangelfreiheit einer Leistung sei, dass das Werk die nach dem Parteiwillen erstrebte Funktion erreiche. Der Hinweis des Architekten gegenüber dem Bauherrn, eine Homogenisierung könne nur durch regelmäßiges Rühren erreicht werden, ändere nichts an der Bewertung als Mangel. Das geplante System des Architekten wäre auch bei regelmäßigem Rühren nicht funktionstauglich.

Das OLG Celle knüpft hierbei an die Rechtsprechung des BGH an. Für die Beurteilung der Mangelhaftigkeit einer Werkleistung kommt es unabhängig von der zwischen den Parteien vereinbarten Ausführungsart darauf an, dass die vertraglich vorausgesetzte Funktion erreicht wird. Es ist doch gerade die Kernaufgabe eines Architekten, ein Werk von Beginn an so zu planen, dass es funktioniert. (SP)

Abnahme der Architektenleistungen

BGH, Urteil v. 26.09.2013 - VII ZR 220/12

Die Abnahme der Architektenleistung war schon immer von Bedeutung für die Berechnung der Gewährleistungsfristen. Die HOAI 2013 macht die Fälligkeit des Honorars zudem von der Abnahme der Leis-

tung abhängig (vgl. § 15 Abs. 1 HOAI 2013).

Der BGH hat in diesem Urteil nunmehr entschieden, dass „...die konkludente Abnahme einer Architektenleistung darin liegen kann, dass der Besteller nach Fertigstellung der Leistung, Bezug des fertiggestellten Bauwerks und Ablauf einer Prüffrist von 6 Monaten keine Mängel der Architektenleistungen rügt...“.

Zur Begründung führt der BGH aus, dass eine Abnahme vom Grundsatz her nicht nur ausdrücklich, sondern auch konkludent, d.h. durch schlüssiges Verhalten des Auftraggebers, erklärt werden kann. Konkludent handelt der Bauherr dann, wenn er dem Auftragnehmer gegenüber ohne ausdrückliche Erklärung erkennen lässt, dass er dessen Werk als im Wesentlichen vertragsgemäß billigt. Ob eine solche konkludente Abnahme vorliegt, beurteilt sich immer nach den Umständen des Einzelfalles. Eine konkludente Abnahme kann z.B. darin liegen, dass der Auftraggeber nach Fertigstellung des Anwesens und Bezug keine Mängel der Architektenleistung innerhalb einer angemessenen Prüffrist rügt. Der Besteller benötigt für die Prüfung des Werks des Architekten, der mit Planungs- und Überwachungsaufgaben betraut ist, einen angemessenen Zeitraum, in dem er feststellen kann, ob das Bauwerk seinen vertraglichen Vorgaben entspricht, die Funktionsfähigkeit vollständig erfüllt ist und etwaige Beanstandungen unter Umständen auf Fehler des Architekten zurückzuführen sind. Eine solche angemessene Prüffrist ist nach diesem Urteil der Zeitraum von 6 Monaten. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Bauzeitverlängerung durch schlechtes Wetter: Verantwortung des Bauherrn?

OLG Brandenburg v. 26.06.2013 - 11 U 36/12; Fundstelle: ibr-online

Aufgrund ungewöhnlich langen Winterwetters mit Frost, Eis und Schnee kommt es im Rahmen eines Werkvertrages zu einer Bauzeitenverlängerung, wobei aufgrund der Baueinstellung zusätzliche Kosten in Höhe von 100.000,00 € anfallen.

Da die Ursache für die Bauzeitverlängerung in außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen zu finden liegt, kann der Auftragnehmer vom Auftraggeber keinen Schadensersatz nach § 6 Abs. 6 VOB/B verlangen. Das OLG Brandenburg lehnt hier einen Anspruch auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB, nach welchem ein Anspruch auf angemessene Entschädigung besteht, wenn der Besteller durch Unterlassen einer Mitwirkungshandlung, die für die Herstellung eines Werkes erforderlich ist, in Annahmeverzug kommt ab. Nach Auffassung des OLG Brandenburg besteht für den Auftraggeber „keine Obliegenheit, ein für die Bauausführung auskömmliches Wetter zur Verfügung zu stellen.“ Überdies scheidet auch ein Annahmeverzug des Bestellers aus, wenn der Hersteller des Werkes auf Grund anderer Umstände nicht in der Lage ist, die Leistung zu erbringen. Dies ist der Fall, wenn außergewöhnliche Witterungsverhältnisse die Fortsetzung der Arbeiten auf der Baustelle zeitweilig unmöglich machen. Das heißt, auf Grund der Wetterlage ist der Unternehmer vorübergehend nicht leistungsfähig, so dass

der Auftraggeber nicht in Annahmeverzug gerät. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass zwar grundsätzlich ein Anspruch aus § 642 BGB bestehen kann, wenn die schlechte Wetterlage dafür verantwortlich ist, dass eine weitere Mitwirkung des Auftraggebers erforderlich wird oder der Auftraggeber eine schon vorgesehene Mitwirkung nicht erbringen kann. Schlechtes Wetter allein begründet aber keinen Anspruch nach § 642 BGB. Für solche Fälle empfiehlt es sich gegebenenfalls eine vertragliche Regelung zu vereinbaren. (CF)

Bürge verurteilt, aber Hauptforderung kann noch verjähren: Bürge muss unter Umständen nicht zahlen!

KG, Beschluss v. 06.06.2013 - 8 W 23/13;
Fundstelle: ibr-online

Ein Gläubiger verklagte den Bürgen. Der Bürge wurde verurteilt. Nach dem rechtskräftigen Urteil wird der Hauptschuldner, also der Vertragspartner des Gläubigers, aus dem Handelsregister gelöscht, es gibt ihn also nicht mehr. Allerdings hat der Gläubiger noch einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss gegen den Hauptschuldner beantragt.

Es ging nun um die Frage, ob der Bürge noch in Anspruch genommen werden kann oder nicht.

Vorliegend hat der Gläubiger Glück gehabt, weil er noch rechtzeitig gegen den Hauptschuldner verjährungsunterbrechende Maßnahmen ergriffen hat. Dies hätte aber auch schief gehen können. Denn der Bürge kann sich auf die Verjährung der Hauptforderung berufen. Dies gilt selbst dann, wenn der Bürge bereits rechtskräftig verurteilt ist. Denn das

Verhältnis zwischen Gläubiger und Hauptschuldner einerseits und zwischen Gläubiger und Bürgen andererseits sind zwar zunächst getrennt voneinander zu betrachten, jede Forderung verjährt unabhängig voneinander. So beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist einer Forderung gegen den Bürgen nur 3 Jahre ab Ende des Kalenderjahres, ab dem erstmalig Zahlung vom Hauptschuldner gefordert werden kann. Dagegen beträgt die Verjährung gegen den Hauptschuldner beispielsweise aus Mängelansprüchen nach VOB/B 4 Jahre ab Abnahme, nach BGB sogar 5 Jahre ab Abnahme. Es kann also durchaus sein, dass die Forderung gegen den Bürgen bereits verjährt ist, wenn noch Ansprüche gegen den Hauptschuldner bestehen. Umgekehrt kann sich aber der Bürge auch auf die Verjährung der Hauptschuld berufen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Aufsatz in unserem Newsletter 2012/03 sowie auf die Entscheidungsbesprechung in unserem Newsletter 2012/12.

Merke: Es heißt zwar immer: „Den Bürgern sollst du würgen“. Richtiger ist aber: „Nicht nur den Bürgern sollst du würgen“. Richtig ist daher, in solchen Fällen rechtzeitig gegen Hauptschuldner und Bürgen verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen. (FS)

Keine Vergütung für bereits erbrachte Leistungen, wenn die Baufinanzierung scheitert!

OLG Köln, Urteil v. 28.06.2013 - 19 U 91/10; Fundstelle: ibr-online

Ein Generalunternehmer (GU) schließt mit einem Bauherrn einen Bauvertrag für die Erstellung einer Wohnanlage bestehend aus 3 Häusern. Im Vertrag vereinbarten die Parteien, dass der Vertrag dann nicht zu Stande kommt, wenn die Finanzierung von Haus 2 nicht gewährleistet oder nicht gesichert ist bzw. kein Finanzpartner gefunden werden kann, der zu wirtschaftlichen Konditionen zur Finanzierung des Pachtgegenstandes bereit ist. Dabei soll Haus 2 der Wohnanlage mit seniorenrechten Wohnungen ausgestattet und an einen Betreiber von Seniorenhotels verpachtet werden. Ferner schließen die Parteien wechselseitige Ansprüche aus, sofern der Vertrag nicht zu Stande kommt. Trotzdem beginnt der GU einvernehmlich mit der Ausführung. Anschließend erhält der GU die Mitteilung, dass die Finanzierung gescheitert ist. Der GU verfolgt mit seiner Klage nunmehr einen Ausgleich für erbrachte und an Nachunternehmer vergütete Leistungen zuzüglich eines GU-Zuschlags.

Das OLG verwehrt dem GU diese Vergütung und legt den Vertrag nach den §§ 133, 107 BGB aus. Danach liegt in der maßgeblichen Klausel eine auflösende Bedingung im Sinne von § 158 Abs. 2 BGB, wenn die Finanzierung des Projekts auf Grundlage der bei Vertragsschluss beabsichtigten Nutzung nicht gelingt. Soweit hat die Beweisaufnahme ergeben, dass die auflösenden Bedingungen eingetreten sind und dementsprechend die Rechtswirkungen des Vertrages nachträglich entfallen sind,

weil nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme feststeht, dass eine Finanzierung für das Projekt zu wirtschaftlich vernünftigen Konditionen nicht zu erhalten war. Dementsprechend stehen dem die GU auch keine vertraglichen Vergütungsansprüche zu. Dies gilt auch für Vergütungsähnliche oder bereicherungsrechtliche Ansprüche, da der GU das Risiko, die Finanzierung könnte scheitern, bewusst eingegangen ist und darüber hinaus die Parteien auch keine Vorsorgeregelung für die bis zum Scheitern der Finanzierung erbrachten Leistungen getroffen haben, so dass auch nach Treu und Glauben kein Raum für eine eingeschränkte Vertragsauslegung bleibe.

Dementsprechend ist dem jeweiligen Auftragnehmer bei einer solchen Fallkonstellation nur dringend zu empfehlen, für den Fall des Bedingungseintritts vorsorglich in den Vertrag eine Vergütungsregelung für die bis zum endgültigen Scheitern der Finanzierung erbrachten Leistungen aufzunehmen andernfalls läuft er Gefahr seine Nachunternehmer vergüten zu müssen ohne selber vom Auftraggeber einen Ausgleich zu erhalten. (BA)

Vergaberecht

Zur Auslegung einer Ausschreibung

a.) **Kann ein Bieter der Ausschreibung entnehmen, dass eine für den verkehrüblichen Einsatz eines Kranes hinderliche Hochspannungsleitung vom Auftraggeber wegen der vorgesehenen Bohrfahlarbeiten ohnehin zum Beginn**

der Arbeiten abgebaut werden muss, so muss er ohne einen entsprechenden Hinweis in der Ausschreibung nicht annehmen, dass die Hochspannungsleitung nur für die Dauer der Bohrfahlarbeiten entfernt bleibt. Ein solcher Hinweis wäre nach § 9 Nr. 3 Abs. 3 VOB/A a.F. geboten gewesen.

**b.)
Das Ergebnis der Auslegung eines Bauvertrages aufgrund öffentlicher Ausschreibung wird nicht dadurch beeinflusst, dass der Auftragnehmer etwaige Unklarheiten der Ausschreibung nicht aufgeklärt hat.**

BGH, Urteil v. 12.09.2013 - VII ZR 227/11

Gegenstand des Rechtsstreits war ein vom Auftragnehmer gestellter Nachtrag im Rahmen von Bauarbeiten für die Erneuerung eines Brückenbauwerks. Der Nachtrag wurde vom Auftragnehmer damit begründet, dass der nach der Ausschreibung vorgesehene Abbau der Hochspannungsleitung nicht vorgenommen worden ist und deshalb die Klägerin einen Baukran nicht einsetzen konnte, so dass Mehrkosten entstanden sind.

Im Streit war, ob der Auftragnehmer davon ausgehen konnte, dass die Hochspannungsleitung während der gesamten Dauer der Baumaßnahme entfernt bleibt. Aus der Ausschreibung ergab sich nämlich lediglich, dass die Hochspannungsleitung im Zuge der Bohrfahlarbeiten entfernt wird. Die Frage war nun, ob der Auftragnehmer davon ausgehen konnte, dass die Hochspannungsleitung während der gesamten Dauer der Arbeiten entfernt ist oder nur während der Durchführung der Bohrfahlarbeiten. Zur dauerhaften Entfernung der Hochspannungsleitung enthielten die

Ausschreibungsunterlagen keine Angaben.

Der BGH nimmt in dieser Entscheidung wieder einmal zur interessengerechten Auslegung von Ausschreibungen Stellung. Es sei zwar im vorliegenden Fall richtig, dass die Ausschreibung insoweit keine Angaben enthält und möglicherweise nicht klar ist. Diese Unklarheit geht aber zu Lasten der ausschreibenden Stelle. Die interessengerechte und an den Vorgaben der VOB/A orientierte Auslegung der Ausschreibung ergebe, dass die Bauarbeiten nicht durch die Hochspannungsleitung behindert werden. Es wäre Sache der ausschreibenden Stelle gewesen, die Ausschreibung zu präzisieren, wenn sie dieses Ergebnis hätte vermeiden wollen. Sie war verpflichtet, die für die Ausführung der Leistung wesentlichen Verhältnisse der Baustelle so zu beschreiben, dass der Bewerber ihre Auswirkungen auf die bauliche Anlage und die Bauausführung hinreichend sicher beurteilen kann. Um eine einwandfreie Preisermittlung zu ermöglichen, mussten in der Ausschreibung alle sie beeinflussenden Umstände festgestellt und in den Vergabeunterlagen angegeben werden (§ 9 Nr. 3 Abs. 1 und Abs. 3 VOB/A a.F.).

Im Zweifel ist eine Ausschreibung so zu verstehen, dass die ausschreibende Stelle diesen Vorgaben gerecht geworden ist.

Unerheblich sei auch, dass der Auftragnehmer sich nicht bemüht habe, die Unklarheiten der Ausschreibung durch Nachfrage zu beseitigen. Dieser Umstand könne das Ergebnis einer objektiven Auslegung der Ausschreibung nicht beeinflussen.

Der Nachtragsforderung des Auftragnehmers wurde stattgegeben.
(Dr. R.)

Voraussichtlich neue Schwellenwerte ab 01.01.2014

Derzeit liegt ein neuer Verordnungsentwurf der EU vor. Es ist geplant, die Schwellenwerte zum 01.01.2014 abzuändern, das heißt dieses Mal: zu erhöhen.

Geplant ist eine Änderung wie folgt:

- Für freiberufliche Leistungen von 200.000 € auf 207.000 €;
- Für Bauleistungen von 5.000.000 € auf 5.186.000 €;
- Für den Sektorenbereich von 400.000 € auf 414.000 €.

Der Entwurf liegt nunmehr den Mitgliedsstaaten der EU zur Stellungnahme vor.

Wir halten Sie auf dem Laufenden.
(FS)

Regensburg / Passau im Oktober
2013