

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Objektüberwacher muss Planung (immer) überprüfen

OLG Brandenburg, Urteil v. 28.03.2013 -
12 U 96/12; Fundstelle: ibr-online

Werkvertragsrecht ist auch anwendbar, wenn ein Architekt nur mit der Objektüberwachung beauftragt war. Die Vergütungsabrede, wie z.B. die Zahlung monatlicher Festbeträge, hat auf die Rechtsnatur des Vertrages keinen Einfluss.

Es gehört zu den Aufgaben des bauaufsichtsführenden Architekten für eine mangelfreie Realisierung des Bauvorhabens zu sorgen. Dazu gehört es, die Eignung der Planung dahingehend zu prüfen, ob auf ihrer Grundlage ein mangelfreies Bauwerk errichtet werden kann. Die Objektüberwachung beinhaltet auch eine Überwachung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Eine Verringerung dieser Pflicht ergibt sich nicht deshalb, dass der planende Architekt Auftraggeber des bauüberwachenden Architekten ist. Allerdings muss sich der planende Architekt die ihm selbst vorzuwerfenden Fehler im Rahmen der Bauplanung anrechnen lassen.

Es kann dabei die unzureichende Überprüfung der Planung mindestens ebenso schwerwiegend bewertet

werden, wie die mangelhafte Planung selbst.

Der im Unterverhältnis beauftragte Objektüberwacher muss sich daher seiner eigenständigen Prüfungspflicht bewusst sein und seinen Auftraggeber gegebenenfalls auf dessen eigene Planungsfehler vor Ausführung hinweisen. (Dr. B.)

Architekt ist kein Finanzierungsberater

BGH, Beschluss v. 21.03.2013 -
VII ZR 57/12

Ein Architekt, der aufgrund einer Betreuungsvereinbarung den Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung vorbereitet und die damit zusammenhängenden Anträge zur Ermittlung der Förderhöhe stellen soll, ist nicht dazu verpflichtet, den Auftraggeber über die Vor- und Nachteile eine Finanzierung unter Einsatz von KfW-Darlehen aufzuklären.

Mit den Leistungen eines Fördermittelberaters hat dieser konkrete Betreuungsvertrag nichts gemein. Vorliegend war lediglich geschuldet den Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung vorzubereiten und die damit zusammenhängenden Anträge zu stellen. Über Vor- oder Nachteile eine Finanzierung war nicht aufzuklären.

Die Beratung bei der Finanzierung ist nicht automatisch geschuldetes Leistungssoll. Dafür bedarf es vielmehr einer eine solche Pflicht begründenden Vereinbarung, so z.B. durch Übernahme der Finanzierung des Bauvorhabens.

Aber auch der mit klassischen Planungsleistungen beauftragte Architekt, der als Sachwalter des Bauherrn die Verpflichtung hat, dessen wirtschaftliche Interessen zu berücksichtigen, schuldet eine Beratung bei der Finanzierung bzw. die Erlangung von Fördermitteln nur dann, wenn er diese Pflicht ausdrücklich übernommen hat.

Angesprochen bei diesem Urteil war das aus der HOAI 2009 herausgenommene Leistungsbild des alten § 31 HOAI, dessen Nr. 8 die geschuldete Leistung als "Koordination und Kontrolle der Bearbeitung von Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren" beschreibt. Die Regelung in Nr. 8 betrifft jedoch nur die Fälle, in denen der Beauftragte die genannten Verfahren weder selbst einleitet noch beantragt.

(Dr. B.)

Baukostenüberschreitung: Keine Vermutung beratungsgerechten Verhaltens

OLG Hamm, Urteil v. 15.03.2013 - 12 U 152/12; Fundstelle: [ibr-online](#)

Die Klägerin wollte ein Objekt umbauen. Das Objekt wurde für 130.000 EUR erworben. Das bisherige Wohnhaus sollte zur Finanzierung des Erwerbs veräußert werden. Der Beklagte ist Bauingenieur. Nach Besichtigung des Objekts erstellte er eine Kostenschätzung, die mit "Umbau Tierarztpraxis EG und Privatbad

OG" überschrieben war und mit einem Bruttobetrag von 77.350,00 Euro endete. Hierauf erteilte die Klägerin mündlich den Auftrag zur Betreuung des Bauvorhabens und zahlte ein Honorar von 5.000,00 €. Es wird wesentlich teurer, im Ergebnis kosten die Bauarbeiten 137.529,12 €. Die Klägerin will nunmehr vom Bauingenieur ca. 40.000 Euro Schadensersatz. Nach der Renovierung hat das Objekt einen Verkehrswert von 280.000,00 €.

Eine Beschaffensvereinbarung (für die der Architekt auch ohne Verschulden haftet) lag nicht vor, es kam also nur verschuldensabhängiger (!) Schadensersatz in Betracht. Das OLG ist der Ansicht, dass zunächst schon gar kein Schaden entstanden sei, weil das Haus ja jetzt auch deutlich mehr wert sei (Kauf: 130.000,00 €, Renovierung ca. 137.000,00 €, jetziger Verkehrswert: ca. 280.000,00 €). Darüber hinaus sei aber eine kausale Pflichtverletzung des Ingenieurs nicht nachgewiesen: Der Ingenieur hafte nur, wenn es bei ordnungsgemäßer Kostenschätzung und Aufklärung die Bauherrin letztlich von dem Bauvorhaben ganz oder teilweise Abstand genommen hätte. Das stehe indes nicht fest, die Nachweispflicht für die Ursächlichkeit des Schadens liege aber beim Bauherrn. Dabei könne sich der Bauherr im Rahmen der Architektenhaftung wegen Baukostenüberschreitung nicht auf eine Vermutung für ein beratungsgerechtes Verhalten stützen. Der Bauherr kann also nicht sagen „Wenn mir der Architekt das gesagt hätte, hätte ich billiger oder gar nicht gebaut“. Vielmehr entziehe es sich jeder typisierenden Betrachtung, wie sich ein Bauherr verhält, der von seinem Architekten pflichtgemäß über die Höhe der zu erwartenden Baukosten aufgeklärt wird. Denn die Entscheidung ist von vielen unter-

schiedlichen individuellen Faktoren abhängig. Es ist deshalb auch etwa bei ganz erheblicher Kostenüberschreitung nicht ohne weiteres davon auszugehen, dass bei pflichtgemäßer Aufklärung das Bauvorhaben unterblieben wäre.

Hinweis: Ein Schadensersatzanspruch wegen Baukostenüberschreitung ist also in der Praxis nicht leicht durchzusetzen! Für Bauherrn bleibt damit nur die Vereinbarung einer Beschaffenheitsvereinbarung. Dagegen kann man Architekten wegen der verschuldensunabhängigen Haftung - und wegen der meist fehlenden Versicherung dafür - von solchen Vereinbarungen nur abraten. (FS)

Genießen Pläne eines Architekten auch dann Urheberrechtsschutz, wenn die Grundidee vom Bauherrn stammt?

OLG Celle, Urteil v. 02.03.2011 - 14 U 140/10; Fundstelle: ibr-online

Ob Entwurfspläne für ein Bauwerk urheberrechtlich geschützte, persönliche geistige Schöpfungen im Sinne der §§ 2 Abs. 1 Nr. 4 und 7, 2 Abs. 2 UrhG sind, hängt vom jeweiligen Werk ab. Entscheidend für die Urheberrechtsschutzfähigkeit der Architektenleistung ist der Grad der Individualität der Leistung. Sie muss sich von der Masse des durchschnittlichen, üblichen und alltäglichen Bauschaffens abheben und nicht nur das Ergebnis eines rein handwerklichen routinemäßigen Schaffens darstellen ("Gestaltungshöhe").

Der Kläger fordert Architektenhonorar in Höhe von 31.060,37 €. Er behauptet, er habe für den Beklagten eine Ausstellungshalle für Oldtimer und Kunst geplant. Das OLG hat den

Abschluss eines Architektenvertrages zwischen den Parteien nicht feststellen können.

Der Kläger hat aber einen Schadensersatzanspruch gemäß § 97 Abs. 1 UrhG in Höhe von 9.647,38 € gegen den Beklagten. Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 UrhG gehören zu den urheberrechtlich geschützten Werken auch Werke der Baukunst und Entwürfe solcher Werke sowie gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 UrhG Darstellungen technischer Art wie Zeichnungen, Pläne und Skizzen. Voraussetzung ist, dass es sich bei den Werken um persönliche geistige Schöpfungen handelt (§ 2 Abs. 2 UrhG). Ob dies erfüllt ist, hängt vom jeweiligen Werk ab. Entscheidend für die Urheberrechtsschutzfähigkeit der Architektenleistung ist der Grad der Individualität der Leistung. Regelmäßig müssten dazu gestalterische Elemente vorliegen, die über das Normale hinausgehend. Das Bauwerk muss sich von der Masse des durchschnittlichen, üblichen und alltäglichen Bauschaffens abheben; entscheidend für die urheberrechtliche Beurteilung ist die Originalität und Individualität des Architektenwerks (z. B. in Grundriss, Fassadengestaltung, Anordnung der Fenster, Dachaufbau). Die Pläne des Klägers sind ein urheberrechtlich geschütztes Werk. Die Skizzen und Entwürfe sind individuell und unverwechselbar. Das betrifft nicht nur die gekrümmte Form der Halle, sondern vor allem die konkrete Ausgestaltung mit den bogenförmigen Stahlträgern im Inneren und dem Oberlichtband. Dabei kommt es weniger darauf an, ob die Grundidee des "bananen- oder wurstförmig" gebogenen Raums tatsächlich vom Beklagten stammte, wie er geltend macht. Die erste auch originelle und impulsgebende Idee für ein Bauwerk ersetzt keine planerische Leistung des Architekten. Der Beklagte kann demgegenüber nicht

einwenden, praktisch die gesamte Entwurfsplanung stamme von ihm. Wenn er tatsächlich die Halle ausgehend von deren Form und Lage einschließlich der gebogenen Stahlträger, der Fenster, der Höhe des Gebäudes, der Glaskuppel, der vorderen Kante und Stärke des ganzen Daches sowie sämtlicher Maße bis ins Detail mit Zentimeterangaben und Neigungswinkeln selbst vorgegeben hat, ist unverständlich, wieso er für die Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung überhaupt einen Architekten benötigte und sich verschiedene (voneinander abweichende) Entwürfe vorlegen ließ. Unstreitig hat der Kläger für den Beklagten mehrere Entwürfe angefertigt, um die Idee des Beklagten in eine konkrete Gestalt zu bringen. Im Verlauf des Planungsprozesses kommt der planerischen Grundidee des Auftraggebers immer geringere Bedeutung zu; die gestaltende Leistung des Architekten gewinnt demgegenüber zunehmend an Gewicht. (SP)

Bauvertragsrecht

Anforderungen an Informationspflichten des Tiefbauunternehmers in besonderen Straßensituationen

OLG Naumburg, Urteil v. 31.01.2013 - 2 U 40/12; Fundstelle: ibr-online

Hier hat ein Auftraggeber einen Tiefbauunternehmer mit einer Horizontalbohrung im Bereich einer innerstädtischen Kreuzung beauftragt. Die Bohrung soll hier zwischen zwei vom Auftraggeber vorbereiteten Gruben verlaufen. Der Auftraggeber hat vor Beginn der Bohrarbeiten ein Telefonkabelbündel freigelegt, das die beabsichtigte Bohrstrecke in ei-

nem rechten Winkel kreuzt. Der Tiefbauunternehmer hat weitergehende Erkundigungen über im Kreuzungsbereich vorhandene Leitungen nicht eingeholt. Schließlich stößt der Unternehmer während der Bohrarbeiten auf einen Kabelkanal eines Telekommunikationsunternehmens und beschädigt ihn. Daraufhin erhebt das Telekommunikationsunternehmen Klage auf Schadensersatz. Der Tiefbauunternehmer verteidigt sich unter anderem damit, dass der für den Auftraggeber tätige Polier geäußert haben soll, dass er hinsichtlich aller Medien und Versorgungsleitungen voll orientiert und alles genauestens geprüft sei und entsprechend die Unterquerungen in einer Tiefe von 2 m freigegeben habe.

Dass OLG Naumburg vertritt die Auffassung, dass der Tiefbauunternehmer schadensersatzpflichtig ist, weil er den Kabelkanal fahrlässig beschädigt hat. Der Tiefbauunternehmer habe es unterlassen, sich vor Beginn der Bohrung darüber zu informieren, ob Leitungen vorhanden sind und wo diese genau verlaufen. Dies begründet sowohl Pflichtwidrigkeit als auch Verschulden. Er hätte sich nicht auf die Äußerungen des Poliers des Auftraggebers verlassen dürfen. Da der Tiefbauunternehmer gefahrträchtige Arbeiten ausgeführt hat, wäre er selbst verpflichtet gewesen zu prüfen, ob damit gerechnet werden muss, dass Leitungen vorhanden sind und ggf. sich dann Gewissheit über deren Verlauf zu verschaffen. Dazu hätte er entsprechende Erkundigungen beim Telekommunikationsunternehmen einholen müssen. (CF)

Die Wartefrist nach Beurkundungsgesetz muss eingehalten werden!

BGH, Urteil v. 07.02.2013 - III ZR 121/12

Im Beurkundungsgesetz (BeurkG), das notarielle Beurkundungen betrifft, lautet § 17 Abs. 2 a:

„(2a) Der Notar soll ... Bei Verbraucherverträgen soll der Notar darauf hinwirken, dass

1.
2. *der Verbraucher ausreichend Gelegenheit erhält, sich vorab mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen; bei Verbraucherverträgen, die der Beurkundungspflicht nach § 311b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterliegen, geschieht dies im Regelfall dadurch, dass dem Verbraucher der beabsichtigte Text des Rechtsgeschäfts zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt wird.“*

Im notariellen Vertrag (!) hieß es hier: *„...Hier ist diese Überlegungsfrist nicht gewahrt. Die Käufer werden eindringlich belehrt, dass ... und dass der Gesetzgeber die 14-tägige Überlegungsfrist als Regelfall vorsieht... Die Käufer wollen auch nach dieser Belehrung noch unbedingt heute beurkunden und lehnen den Vorschlag des Notars ab, die 14-tägige Überlegungsfrist abzuwarten.“*

Es kam dann über den Kaufvertrag zum Streit, der Vertrag wurde aufgehoben. Der Käufer will jetzt vom Notar (!) Schadensersatz für die entstandenen Notar- und Anwaltskosten. Der BGH gab schließlich dem Käufer

recht: Die 14-tägige Frist diene dem Verbraucherschutz. Ein Abweichen von dieser Frist sei zwar im Einzelfall möglich, komme aber nur bei nachvollziehbaren Gründen in Frage. Die Einhaltung der Frist stehe nicht zur Disposition der Beteiligten.

Hinweis: Der BGH hatte nicht zu entscheiden, ob ein Vertrag wegen Unterschreitens der 14-tägigen Frist nicht wirksam oder anfechtbar ist. Der Vertrag dürfte wirksam sein, weil sich das BeurkG nur an den Notar richtet. Aber: Künftig werden Notare, um der Haftung zu entgehen, keine Beurkundungen mit Verbrauchern vornehmen, solange die 14-tägige Frist nicht abgelaufen ist. Darauf sollten sich insbesondere Bauträger einstellen. Umgekehrt: Verbraucher, die einen für sie negativen Vertrag geschlossen haben, sollten prüfen, ob die 14-tägige Frist eingehalten wurde! (FS)

Die Sittenwidrigkeit der Vereinbarung über die Preisfortschreibung, wenn der neu zu vereinbarende Preis den üblichen Werklohn um mehr als das 12fache übersteigt.

BGH, Urteil v. 14.03.2013 - VII ZR 116/12

Bereits mit Urteil vom 18.12.2008 - VII ZR 201/06 - hat der BGH entschieden, dass eine auf § 2 Abs. 3 oder § 2 Abs. 5 VOB/B gegründete Vereinbarung der Parteien, für Mehrmengen eine außerordentlich überhöhte Vergütung festzulegen, sittenwidrig sein kann. Damals war aber der Einheitspreis um das 800fache überhöht.

In der neuen Entscheidung von 2013 hat der Bieter bei einer Position einen um das 12fach überhöhten Einheitspreis eingesetzt, bei der anderen

Position war der Einheitspreis um das 22fache gegenüber dem üblichen Einheitspreis überhöht.

Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass die Überschreitung des üblichen Positionspreises um das 12fache ein auffälliges, wucherähnliches Missverhältnis zur Bauleistung darstellen kann. Allerdings bedürfe es noch einer zusätzlichen Kontrolle, ob der aufgrund dieses auffälligen Missverhältnisses über das übliche Maß hinausgehende Preisvorteil sowohl absolut gesehen als auch im Vergleich zur Gesamtauftragssumme in einer Weise erheblich ist, dass dies von der Rechtsordnung nicht mehr hingenommen werden kann. Das Verhalten eines späteren Auftragnehmers, der überhöhte Einheitspreise einsetzt, ist regelmäßig mit der Erwartung verbunden, einen außerordentlichen Gewinn zu erzielen, der andererseits zu nicht eingeplanteten Mehrkosten beim Auftraggeber führt, denen auch kein entsprechender Gegenwert gegenüber steht. Dieses Verhalten eines späteren Auftragnehmers widerspricht eklatant dem gesetzlichen Leitbild des Vertrages, das einen fairen, von Treu und Glauben geprägten Leistungsaustausch im Blick hat.

Für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit kommt es also zum einen darauf an, ob durch den überhöhten Einheitspreis der Werklohn insgesamt in nennenswerter Weise beeinflusst wird und natürlich auch darauf, ob der Einheitspreis absolut gesehen den üblichen Preis in sittenwidriger Weise übersteigt.

Der BGH hat in dieser Entscheidung auch nochmals darauf hingewiesen, dass sich seine Rechtsprechung nur auf die Vereinbarung zur Bildung eines neuen Preises für Mehrmengen, geänderte Leistungen oder zusätzli-

che Leistungen bezieht (§ 2 Abs. 3, § 2 Abs. 5 und § 2 Abs. 6 VOB/B). Es geht also um die Sittenwidrigkeit der Preisfortschreibung von Mehrmengen, nicht um die Sittenwidrigkeit für die ausgeschriebene Menge. Auch für die ausgeschriebene Menge könne zwar grundsätzlich ein Preis sittenwidrig sein, bei der Prüfung eines objektiv auffälligen Missverhältnisses kommt es aber nur auf die Endsumme des Vertrages an, diese sei für den Auftraggeber das entscheidende Kriterium zur Beurteilung der Angemessenheit.

Ergebnis:

Ursprünglich ausgeschriebene Mengen können mit dem überhöhten Einheitspreis abgerechnet werden, die über § 2 Abs. 3, Abs. 5 oder Abs. 6 VOB/B abzurechnenden Mehrmengen nur nach der üblichen Vergütung. (Dr. R.)

Vergaberecht

Im Vergabenachprüfungsverfahren kann ein Bieter nur dann Erfolg haben, wenn der Vergaberechtsverstoß zu einem Nachteil des Bieters geführt hat (Kausalität).

OLG München, Beschluss v. 31.01.2013 - Verg 31/12

Der öffentliche Auftraggeber hat aufgrund falscher Schätzung des Auftragswertes (er hat nicht die geschätzte Gesamtvergütung bei der Schwellenwertberechnung zugrunde gelegt) in fehlerhafter Weise nicht europaweit ausgeschrieben. Dagegen wendet sich ein Bieter, allerdings ohne Erfolg. Das OLG stellt nämlich

fest, dass sein Angebot auszuschließen war, weil es den Anforderungen des Leistungsverzeichnisses nicht entsprach und er deshalb im Vergabebachprüfungsverfahren keinen Erfolg haben kann. Das Gericht weist auf den Zweck des Nachprüfungsverfahrens hin: Der Nachprüfungsantrag dient nicht einer allgemeinen Rechtmäßigkeitskontrolle, sondern dem persönlichen Rechtsschutz. Der Bieter muss durch den Fehler in seinen Rechten verletzt sein bzw. dies darf nicht auszuschließen sein. Denn der Nachprüfungsantrag dient nicht einer allgemeinen Rechtmäßigkeitskontrolle, sondern dem Individualschutz. Anderenfalls könnte ein Bieter, der in seinen Rechten gar nicht betroffen ist, weil er keine Aussicht auf den Zuschlag gehabt hätte, erreichen, dass es zu einer neuen Ausschreibung kommt, in der er mit einem neuen Angebot berücksichtigt werden kann. Sinn des Nachprüfungsverfahrens ist es jedoch nicht, dem Bieter zu einer Verbesserung seiner Position (mit Hilfe eines geänderten Angebots) zu verhelfen, sondern einem zu Unrecht nicht berücksichtigten Bieter zu einer rechtmäßigen Berücksichtigung. (Dr. R.)

Service

HOAI 2013 ist im Bundesrat angekommen

Der Kabinettsbeschluss vom 24.04.2013 zur HOAI wurde nunmehr dem Bundesrat zugeleitet. Als nächster Schritt, ist die Befassung der zuständigen Ausschüsse Wirtschaft, Wohnen und Finanzen des Bundesrates vorgesehen. Vorgesehen

ist, dass das Plenum am 07.06.2013 über die Vorlage abstimmen wird.

Wir werden Sie über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden halten. Angedacht ist, dass die neue HOAI noch vor Ablauf der Legislaturperiode in Kraft treten soll. (Dr. B.)

Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten, ZTV-ING, Ausgabe März 2012, bekanntgemacht

Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern v. 26.03.2013 - IID8-43420-004/03; Fundstelle: AllMBl. 5/2013, S. 177

Die ZTV-ING, Ausgabe März 2012 (!), wurden im AllMBl. 5/2013, S. 177, bekanntgemacht. Die ZTV-ING, Ausgabe März 2012, wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit dem Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau (ARS) vom 21.09.2012 bekanntgegeben und sind künftig bei Baumaßnahmen im Zuge von Straßen in staatlicher Verwaltung anzuwenden. Die Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im BayStMI vom 18.03.2011 (AllMBl. S. 148) wird aufgehoben. (FS)

Technische Baubestimmungen, Brücken- und Ingenieurbau, Einführung der Eurocodes für Brücken bekanntgemacht

Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern v. 10.04.2013 - IID8-43420-005/03; Fundstelle: AllMBl. 5/2013, S. 178

Die Eurocodes sind künftig bei Baumaßnahmen im Zuge von Stra-

ßen in staatlicher Verwaltung anzuwenden. Die Hinweise gem. Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau Nr. 22/2012 vom 26.11.2012 (Az. StB 17/7192.10/81-1811030) sind in die Vergabeunterlagen aufzunehmen. Die Umstellung auf die neuen technischen Regelwerke erfolgte für alle neuen Vergabeverfahren mit Stichtag 01.05.2013. Maßgebend ist der Tag der Vergabebekanntmachung. (FS)

Regensburg / Passau im Mai 2013