

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Freizeichnungshinweise auf Plänen befreien nicht von der Haftung

BGH, Urteil v. 15.05.2013 - VII ZR 257/11

Von der übernommenen Verpflichtung, eine funktionstaugliche Planung zu erstellen, kann sich der Tragwerksplaner nicht durch einen einseitigen formelhaften Hinweis freizeichnen, der Baugrund sei vor Baubeginn zu untersuchen und es sei Rücksprache zu halten, falls Grundwasser oder andere Besonderheiten zu erwarten seien.

Der Tragwerksplaner erstellt eine Statik, die drückendes Wasser auf dem Grundstück nicht berücksichtigt. In den Vorbemerkungen zur statischen Berechnung weist er auf Folgendes hin:

„Es sei zu überprüfen, ob die zu Grunde gelegten Bodenpressungen mit Sicherheit aufgenommen werden könnten, im Zweifelsfall sei ein Bodengutachter einzuschalten, der Aufsteller der statischen Berechnung sei unverzüglich zu informieren und es sei Rücksprache zu halten, falls Grundwasser oder andere Besonderheiten zu erwarten seien.“

Ein Sachverständiger stellt fest, dass in das Kellergeschoss von außen Wasser eindringt. Ein Baugrundgut-

achten wurde nicht erhoben. Mit seiner Klage verlangt der Bauherr vom Tragwerksplaner Schadensersatz in Höhe von 334.000,00 €. Der Tragwerksplaner beruft sich auf die entsprechenden Hinweise in seinen Vorbemerkungen.

Der BGH stellt fest, dass der Tragwerksplaner die Pflicht hat, eine funktionstaugliche Planung zu erstellen, die auch den nach Sachlage erforderlichen Schutz gegen drückendes Grundwasser vorsehen muss. Von dieser Verpflichtung kann er sich nicht durch einen einseitigen formelhaften Hinweis freizeichnen, die Baugrundannahme sei vor Baubeginn vom ausführenden Unternehmer und von der Bauleitung alleinverantwortlich zu prüfen. Gleiches gilt für die Hinweise in den Vorbemerkungen betreffend Bodenpressung, Baugrundgutachten und Rücksprache bei Grundwasser. Es ist zwar nicht Aufgabe des Tragwerksplaners, die Baugrundverhältnisse und den Grundwasserstand zu untersuchen; dies ist vielmehr in aller Regel vom Architekten zu veranlassen. Diese Aufgabenverteilung entbindet den Tragwerksplaner jedoch nicht von seiner Pflicht, die Statik auf der Grundlage tragfähiger und den tatsächlichen Verhältnissen gerecht werdender Unterlagen zu fertigen und dafür zu sorgen, dass ihm diese Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. (SP)

Mitverschulden des Bauherrn wegen falscher Baugrundangaben

BGH, Urteil v. 15.05.2013 - VII ZR 257/11

Das vorstehend besprochene Urteil hat noch einen weiteren Aspekt:

Die Übergabe unzureichender Planunterlagen an den Tragwerksplaner begründet ein Mitverschulden des Auftraggebers. Den Bauherrn trifft in seinem Vertragsverhältnis zum Tragwerksplaner regelmäßig die Obliegenheit, diesem einwandfreie Pläne zur Verfügung zu stellen. Daher darf und kann der Tragwerksplaner erwarten, dass sein Auftraggeber ihm die Angaben macht, die es ihm ermöglichen, eine mangelfreie den Boden- und Grundwasserverhältnissen gerecht werdende Tragwerksplanung zu erstellen. Überlässt der Auftraggeber dem Tragwerksplaner fehlende Pläne, verletzt er diese Obliegenheit im Sinne eines Verschuldens gegen sich selbst. Damit trägt er zu einer daraus resultierenden mangelhaften Tragwerksplanung bei und ist folglich für einen daraus erwachsenen Schaden mitverantwortlich.

Wurden diese unzutreffenden Angaben nicht vom Auftraggeber selbst gemacht, sondern von dem von ihm beauftragten planenden Architekten, muss sich der Bauherr dessen Mitverschulden/Mitverursachung zum Schaden zurechnen lassen.

Nachdem der BGH bereits entschieden hat, dass eine Zurechnung des Mitverschuldens wegen Obliegenheitsverletzung im Verhältnis des Auftraggebers zur ausführenden Firma oder zum bauüberwachenden Architekten erfolgt, lässt sich aufgrund dieses Urteils voraussehen, dass sich diese Obliegenheit des Auf-

traggebers, den Baubeteiligten einwandfreie Pläne zur Verfügung zu stellen, auch auf das Verhältnis zu den Fachplanern erstreckt. (Dr. B.)

Honorarschlussrechnung: Wann beginnt die Verjährung?

BGH, VII ZR 220/11

Die Verjährung des Honorarspruchs des Architekten/Ingenieurs beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Entstanden ist der Anspruch, wenn die Honorarrechnung fällig ist. Voraussetzung für die Fälligkeit der Honorarschlussrechnung ist nach HOAI 2009 das vom Architekten/Ingenieur die ihm obliegenden Leistungen vertragsgemäß erbracht und er eine prüfbare Schlussrechnung vorgelegt hat. Anders als nach § 641 BGB war die Abnahme des Architektenwerks nicht Voraussetzung der Fälligkeit bei Geltung der alten HOAI, d. h. 2009. Wird die Forderung auf eine nicht prüfbare Honorarschlussrechnung gestützt, so tritt Fälligkeit als Voraussetzung für den Beginn des Laufs der Verjährung ein, wenn eine Prüffrist von 2 Monaten abgelaufen ist, ohne dass der Auftraggeber substantiierte Einwendungen gegen die Prüfbarkeit vorgebracht hat.

Die neue HOAI 2013, die am 17.07.2013 in Kraft getreten ist, hat nunmehr betreffend der "Fälligkeit der Honorarschlussrechnung" eine erhebliche Änderung in § 15 HOAI erfahren. § 15 HOAI knüpft die Fälligkeit des Honorarspruchs an die Abnahme des Architekten-/Ingenieurwerks.

Zukünftig muss daher der Abnahme der Leistungen des Planers sowohl in der Vertragsgestaltung aber auch in

der Vertragsabwicklung eine wesentliche und entscheidende Bedeutung zugemessen werden. (Dr. B.)

Architekt und Statiker müssten riskante Bodenverhältnisse mit dem Bauherrn erörtern

BGH, Urteil v. 20.06.2013 - VII ZR 4/12

Die Bauherrin ist Eigentümerin von Grundstücken an einer Steilküste. Sie beauftragte im Februar 2000 den Architekten mit Architektenleistungen der Leistungsphasen 1-9 des § 15 Abs. 2 HOAI a. F. Die Leistungen betrafen die Sanierung eines Altbaus und die Errichtung von Neubauten. Im März 2005 brach ein großer Abschnitt der Steilküste weg. Der Altbau, der sich unmittelbar an der Abbruchstelle befand, blieb unbeschädigt. Die Nutzung des Altbaus wurde der Bauherrin später behördlich untersagt. Das Gebäude wurde aus Sicherheitsgründen abgetragen. Die Bauherrin machte nunmehr gegen den Architekten einen Schadenersatzanspruch wegen fehlender Grundlagenermittlung geltend. Der Architekt begegnete dem mit dem Einwand, die Bauherrin wusste aufgrund von Risikohinweisen aus eingeholten Gutachten und auch aus der abgelehnten Bauvoranfrage von der Gefährdungslage und habe sich dennoch für die Realisierung des Vorhabens entschieden.

Das Gericht sah eine Pflichtverletzung des Architekten als gegeben an. Die Grundlagenermittlung schließt eine Beratung zum gesamten Leistungsbedarf ein (vgl. § 15 Abs. 2 Nr. 1 HOAI a. F.). Dabei sollen die Probleme, die sich aus der Bauaufgabe, den Planungsanforderungen und den Zielvorstellungen ergeben, untersucht, analysiert und geklärt werden. Dazu gehört das Abfragen

und Besprechen der Wünsche, Vorstellungen und Forderungen des Auftraggebers. Die sachgerechte Beratung des Auftraggebers schließt die Erörterung standortbezogener Gefahren ein. Demzufolge musste der Architekt das Ausmaß der Gefährdungslage, die sich durch das Risiko eines Steilhangabbruchs ergab, mit der Bauherrin erörtern und Entscheidungsmöglichkeiten mit ihr beraten. Von dieser Verpflichtung wird der Architekt nicht deshalb entbunden, weil die Bauherrin Risikohinweise bereits aus den eingeholten Gutachten und auch aus der abgelehnten Bauvoranfrage entnehmen konnte. Die Erörterung eines standortbezogenen Risikos ist nur dann entbehrlich, wenn der Auftraggeber erkennbar mit den möglichen Auswirkungen der Gefahrenlage in zuverlässiger Weise hinreichend vertraut ist und das Risiko auch bei einer Belehrung auf sich nehmen würde. Die Bauherrin muss sich hier jedoch auch ein Mitverschulden anrechnen lassen. Da sie von der Gefährdungslage wusste, dürfte sie nicht die Augen verschließen, ohne dadurch gegen die ihrem eigenen Interesse dienende Obliegenheit, sich selbst vor Schäden zu bewahren, zu verstoßen (§ 254 Abs. 1 BGB). (SP)

Bauvertragsrecht

Wer trägt das Baugrundrisiko?

BGH, VII ZR 4/12

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Bestandsgebäudes sowie weiterer unbebauter Grundstücke an der Steilküste der Insel Rügen. Zwecks Sanierung des Bestandsgebäudes

sowie zwecks Bebauung der unbebauten Grundstücke beauftragte sie eine Architektin und einen Tragwerksplaner. Hinsichtlich der Bebaubarkeit dieser Grundstücke gab es seitens der Gemeinde ein Baugrundgutachten, in dem es zusammenfassend wie folgt hieß:

"Somit ist festzustellen, dass nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen der Steilhang als nicht standsicher zu betrachten ist."

In der Baugenehmigung verlangte die Genehmigungsbehörde Baugrundaufschlüsse, die seitens der Klägerin allerdings nicht durchgeführt wurden. Die Bauarbeiten wurden durchgeführt. Kurz nach Beendigung dieser Bauarbeiten brach ein großer Abschnitt der Steilküste weg. Nunmehr verlangt die Klägerin von der Architektin und dem Tragwerksplaner ca. 3 Millionen Euro Schadensersatz, wobei sich die Beklagten unter anderem auf ein Mitverschulden der Klägerin und Eigentümerin berufen.

Der BGH beurteilt diesen Einwand als beachtenswert und verweist den Rechtsstreit zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an das Berufungsgesicht zurück, weil das Berufungsgesicht zu Unrecht jegliches Mitverschulden der Eigentümerin verneint hatte. Denn der geltend gemachte Schaden habe seinen Grund auch darin, dass die Eigentümerin und Klägerin keine Rücksicht auf das ihr "in gewissem Umfang" bekannte Risiko für die Standsicherheit des Altbaus genommen habe. So hatte die Eigentümerin gewusst, dass der Altbau im Bereich eines von Bebauung freizuhaltenden Sicherheitskorridors liegt. Dementsprechend habe die Eigentümerin gegen die ihrem eigenen Interesse dienende Obliegenheit, sich selbst vor Schäden zu

schützen, verstoßen, als sie vor diesen Umständen die Augen verschloss. Ein Auftraggeber darf nämlich eine Baumaßnahme nicht ohne weiteres vornehmen lassen, wenn er von offenkundigen Risiken weiß.

Der BGH bestätigt seine bisherige Rechtsprechung. Sind dem Auftraggeber, also dem Bauherrn, Umstände bekannt, aufgrund derer sich die Fehlerhaftigkeit der Planung z. B. der Genehmigungsplanung aufdrängt und macht er dennoch von der erteilten Baugenehmigung Gebrauch, verstößt er regelmäßig gegen die im eigenen Interesse bestehende Obliegenheit, sich selbst vor Schäden zu bewahren (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2011, VII ZR 8/10). Dementsprechend muss das OLG nunmehr aufklären, in welchem Umfang ein diesbezügliches Mitverschulden der Klägerin gegeben ist. (BA)

Wann haftet Auftragnehmer nicht für Mängel?

OLG Düsseldorf, Urteil v. 07.10.2011 - 23 O 151/10; BGH, Beschluss v. 06.12.2012 - VII ZR 218/11

Dem Fall zu Grunde lag ein Werkvertrag über Maurerarbeiten. Die Maurerarbeiten umfassen die Ausführung von Mauerwerk auf einer Betondecke im OG, welches als Kalksandsteinwände auszuführen war. Der Auftragnehmer erteilte dem Bauleiter des Auftraggebers den Hinweis, dass das Gewicht des Kalksandsteinmauerwerks in der Statik berücksichtigt werden müsse, da es sonst möglicherweise zu Rissbildungen kommen könne. Auf diesen Hinweis hin, erhielt der Auftragnehmer eine neue Statik, die für diesen Bereich eine zusätzliche Armierung vorsah. Nach Fertigstellung der Werkleistungen zeigten sich dennoch

Rissbildungen im Mauerwerk. Daher forderte der Auftraggeber vom Auftragnehmer einen Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung, welchen er schließlich klageweise geltend machte. Das OLG Düsseldorf gab dem Auftraggeber schließlich Recht. Es hatte zum einen das Gerichtsgutachten ergeben, dass die Konstruktion der Kalksandsteinwerke handwerklich fehlerhaft war: Der Auftragnehmer hätte eine ausreichende Fuge und eine konstruktive Trennung des Systems ausführen müssen. Daher wurden die Regeln der Technik nicht berücksichtigt und der Auftragnehmer hat kein funktionstaugliches Werk erstellt.

Zum anderen schuldet der Auftragnehmer, unabhängig von der vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, immer ein funktionstaugliches Werk. Dies gilt auch dann, wenn die Mangelsursache im Verantwortungsbereich des Auftraggebers liegt. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Auftraggeber das Risiko des Nichterreichens des Werkerfolgs vertraglich übernommen hat oder aber der Auftragnehmer seine Prüfungs- und Hinweispflichten ausreichend erfüllt hat. Hier hatte der Auftragnehmer nach Auffassung des OLG Düsseldorf durch die Hinweise an den Bauleiter seine Hinweispflichten nicht ausreichend erfüllt, auch ist dadurch keine Risikoübernahme durch den Auftraggeber erfolgt. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der schweren Wände in der Statik zur Vermeidung von Rissbildungen war hier nicht ausreichend. Der Auftragnehmer hätte einen Hinweis in Bezug auf eine fachgerechte Konstruktion erteilen müssen, sprich auf eine ausreichende Fuge und eine konstruktive Trennung der Systeme, um Rissbildungen zu vermeiden.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Nur wenn der Auftraggeber erkennbar das Risiko des Nichterreichens des Werkerfolgs vertraglich übernommen hat oder aber eine hinreichende Erfüllung der Prüfungs- und Hinweispflichten des Auftragnehmers gegeben ist, haftet der Auftragnehmer nicht für Mängel. (CF)

Keine Mängelansprüche bei Werkleistungen in Schwarzarbeit

BGH, Urteil v. 01.08.2013 – VII ZR 6/13

Der BGH hat erstmals die Frage entschieden, ob Mängelansprüche eines Auftraggebers bestehen können, wenn die Werkleistungen aufgrund eines Vertrages erbracht worden sind, bei dem die Parteien vereinbart haben, dass der Werklohn in bar ohne Rechnung und ohne Abführung von Umsatzsteuer gezahlt werden sollte.

Die Auftraggeberin hatte den Unternehmer beauftragt, ihre Grundstücksauffahrt zu pflastern. Es war vereinbart worden, dass der Unternehmer hierfür 1.800,00 € in bar erhält. Man war sich einig, dass der Unternehmer keine Umsatzsteuer abführen wird.

Die Werkleistung war mangelhaft, die Auftraggeberin verklagt den Auftragnehmer auf Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 6.096,00 € zur Durchführung der Nachbesserung. In der I. Instanz bekam die Klägerin Recht, das Berufungsgesicht hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Der BGH hatte sich nunmehr erstmals mit einem Fall zu befassen, auf den die Vorschriften des seit 01.08.2004 geltenden Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz)

Anwendung finden. Der BGH hat entschieden, dass der zwischen den Parteien geschlossene Werkvertrag wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gemäß § 134 BGB nichtig sei. § 1 Abs. 2 Nr. 2 Schwarzarbeitsgesetz enthalte das Verbot zum Abschluss eines Werkvertrages, wenn dabei vorgesehen sei, dass eine Vertragspartei als steuerpflichtige ihre sich aufgrund der nach dem Vertrag geschuldeten Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt. Das Verbot führe jedenfalls zur Nichtigkeit des Vertrages, wenn der Unternehmer vorsätzliche hiergegen verstößt und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt.

In dem entschiedenen Fall hat der Unternehmer gegen seine steuerliche Pflicht aus § 14 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz verstoßen, weil er nicht innerhalb von 6 Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung gestellt hat. Er hat außerdem eine Steuerhinterziehung begangen, weil er die Umsatzsteuer nicht abgeführt hat. Die Auftraggeberin ersparte sich auf diese Weise einen Teil des Werklohns in Höhe der anfallenden Umsatzsteuer. Aufgrund dieser Umstände kam der BGH dann zu dem Ergebnis, dass der Vertrag nichtig ist. Ist der Vertrag nichtig, stehen dem Auftraggeber natürlich auch keine Mängelansprüche zu. Der Unternehmer hat auf der anderen Seite keinen vertraglichen Vergütungsanspruch, allenfalls einen Anspruch auf Zahlung in Höhe des Wertes, um den die Auftraggeberin bereichert ist. Im vorliegenden Fall dürfte sich also keine Anspruch ergeben, d.h. der Unternehmer wird den in bar erhaltenen Betrag von 1.800,00 € wieder zurückzahlen müssen. (Dr. R.)

Vergaberecht

Aufhebung einer Ausschreibung jedenfalls bei Angeboten mit 24 % über der Kostenschätzung

VK Nordbayern v. 02.07.2013 – 21.VK-3194-24/13

Die Vergabestelle schrieb wäschereitechnische Anlagen nach VOB/A im Offenen Verfahren aus. Es bewarb sich nur ein Unternehmen. Der Angebotspreis lag ca. 24 % über der Kostenschätzung. Die Vergabestelle wollte das Angebot ausschließen, im LV seien unzulässige Ergänzungen und Vermerke vorgenommen worden. Das Angebot habe nicht alle geforderten Preise enthalten. Es erfolge eine Aufhebung nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 + 2 VOB/A. Die Vergabestelle schreibt erneut aus. Der Bieter leitet ein Nachprüfungsverfahren ein. Die Vergabestelle verweist auf Fehler im Angebot, aber auch auf die Aufhebung. Die Vergabekammer weist den Nachprüfungsantrag ab. Eine Ausschreibung könne aufgehoben werden, wenn eine Vergabestelle ihr Vorhaben ganz aufgeben. Wenn sie dagegen – wie hier – das Vorhaben als solches weiterverfolge, müsse ein wichtiger Grund für die Aufhebung vorliegen. Ein solcher Grund könne gegeben sein, wenn ein unwirtschaftliches Ausschreibungsergebnis vorliege. Eine Aufhebung komme evtl. schon in Betracht, wenn eine ordnungsgemäße Kostenschätzung um mindestens 10 % übersteige. Ob die Vergabekammer schon diese Grenze akzeptieren würde, bleibt offen. Denn hier war das Angebot über 24 % über der Kostenschätzung. Diese sei ordnungsgemäß. Bemerkenswert ist: Wird wegen Kostenüberschreitung aufgehoben,

kommt es maßgeblich darauf an, dass die Kostenschätzung ordnungsgemäß ist. Denn sonst könnte die Vergabekammer ja einen Aufhebungsgrund „auf Reserve“ schaffen. Die Vergabekammer prüft hier allerdings nur, ob die Kostenschätzung nicht offensichtlich falsch ist. Dies sei hier nicht der Fall gewesen. Hier dürfte eine maßgebliche Rolle gespielt haben, dass die Kostenschätzung auch so deutlich überschritten wurde. Man sollte also damit rechnen, dass in anderen Fällen die Ordnungsgemäßheit der Kostenschätzung deutlich strenger geprüft wird! (FS)

Service

HOAI 2013 seit 17.07.2013 in Kraft!

Die HOAI 2013 wurde im Bundesgesetzblatt vom 16.07.2013 verkündet (BGBl. I, 2276) und gilt damit für alle Verträge, die ab dem 17.07.2013 geschlossen werden! Ob und inwieweit die HOAI 2013 auch auf die erst nach dem 16.07.2013 abgerufenen Stufen von Stufenverträgen anwendbar ist, wird wieder umstritten sein. Es kommt darauf an, wie man die in der HOAI 2013 enthaltene Regelung, dass die Verordnung nicht für Grundleistungen gilt, die vor ihrem Inkrafttreten vertraglich vereinbart wurden, interpretiert wird (§ 57 HOAI 2013). Zur ähnlichen Problematik beim Inkrafttreten der HOAI 2009 gibt es bislang nur ein bekanntgewordenes Urteil des LG Koblenz vom 28.02.2013 (Az. 4

O 103/12) – siehe unser Newsletter 2013/06, abrufbar unter: http://www.prof-rauch-baurecht.de/?page_id=570

Das LG Koblenz hatte die Ansicht vertreten, dass für einen Abruf nach dem damaligen Stichtag (17.08.2009) die damals neue HOAI 2009 gelte. Allerdings ist diese Frage umstritten und wird auch von der jeweiligen genauen Formulierung im Vertrag abhängen. Vergleiche zum Ganzen auch Rauch, DAB 10/2009 „Alt oder neu – was gilt?“.

Wichtig: Für den Zeitpunkt des Abrufs kommt es auf den Zugang beim Architekten an. Für den Zeitpunkt des Vertragsschlusses kommt es ebenfalls darauf an, wann die letztlich bindende Erklärung abgegeben wird und zugegangen ist.

Hinweis auf unsere Seminarveranstaltung: „Die neue HOAI 2013“

11.09.2013

Universität Regensburg,
Hörsaal H 13
(Universitätsstr. 31, 93053 Regensburg)

Informationen / Anmeldeformular unter:

http://www.gesellschaft-bau-architektenrecht.de/?page_id=7

Regensburg / Passau im August 2013