

The logo for HDI, consisting of the letters 'HDI' in a bold, green, sans-serif font. The letter 'H' is unique, with a red horizontal bar across its middle.

Nr. 3 / Juli/August 2013

www.hdi.de

Information für technisch-wissenschaftliche Berufe

INGLetter

Aktuell

Die Verantwortlichkeit des Bauherrn tendiert mittlerweile gegen null

Honorar

Rückerstattung überhöhter Abschlags- und Vorauszahlungen

Haftung

Haftung des Planers wegen fehlerhafter Baukostenermittlung

Editorial

Potenzielle Gefahren

Nun müssen die Ingenieure also doch mit einer neuen HOAI leben, mit der viele Planungsleistungen als sogenannte Beratungsleistungen weiterhin dem preiskonkurrierenden Dumping anheimgegeben werden, obwohl sie, wie jeder Fachmann weiß, essenzielle Bestandteile interdisziplinärer Gesamtplanungen sind, die im Geist und im Sinn der HOAI eigentlich gesetzlich geregelt gehören. Auch die Honorarerhöhungen, die die neue HOAI zu bieten hat, könnten als ein Ausgleich für jahrelang zurückgehende Honorarvolumina bei gleichzeitig steigenden Leistungsanforderungen gesehen werden.



Deren hat, das hatten wir in unserer Mai-Ausgabe ja schon berichtet, auch die neue HOAI etliche vorzuweisen; vor allem solche, die, worüber wir in dieser Ausgabe schreiben, den Planern eine immer genauere und immer stringenter verpflichtende Kostenplanung abverlangen. Was unweigerlich diverse Fragen nach der Haftung aufwirft.

Wer sich dieses Themas annimmt, muss auch die AHB und die BBR kennen, jene Regelwerke also, die den Versicherungsschutz für Ingenieure und Architekten ordnen und standardisieren und damit auch die Grenzen setzen, die den beruflichen Versicherungsschutz für Architekten und Ingenieure regeln aber auch einschränken oder ausschließen können.

Objektiv betrachtet enthält dieses Reglement sehr vernünftige Festlegungen, beispielsweise darüber, dass die Architekten und Ingenieure zwecks vollständigen Erhalts ihres vereinbarten Versicherungsschutzes auch ganz bestimmte Obliegenheiten erfüllen müssen, dass sie nur für das vertraglich vereinbarte genau definierte Berufsbild Versicherungsschutz beanspruchen können, oder dass dieser einer zeitlichen Begrenzung unterliegt.

Im Zusammenhang mit einer Haftung der Architekten und Ingenieure für eine Kostenüberschreitung spielt natürlich auch immer die Bestimmung eine Rolle, wonach ein vereinbarter Versicherungsschutz für solche Schäden ausgeschlossen ist, die aus der Überschreitung von Kostenschätzungen, Kostenberechnungen oder Kostenanschlägen resultieren. Dies muss gerade auch im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen, die den Planern von der neuen HOAI auferlegt werden, berücksichtigt werden.

Aus gutem Grunde raten Kenner der Materie den Planern daher, die neuen Regeln der neuen HOAI sehr genau zu studieren (auch vor dem Hintergrund der versicherungsrechtlichen Regelwerke), und sich dann anzugewöhnen, die dabei eingesammelten Informationen bei künftigen Vertragsverhandlungen auch praktisch anzuwenden.

Klaus Werwath
Redaktion INGLetter

Inhalt

- 3 Aktuell**
Die Verantwortlichkeit des Bauherren tendiert mittlerweile gegen null
- 3 Basiswissen, Teil 3**
Fälligkeit der Ingenieur- oder Architektenleistung
- Honorar**
- 4 Mindesthonorarunterschreitungen durch Honorarpauschalen**
- 5 Rückerstattung überhöhter Abschlags- oder Vorauszahlungen**
- 6 Haftung**
Planungsfehler bei Außerachtlassung der Kostenvorstellung der Bauherrenschaft
- 8 Architektenhaftung für Baukostenüberschreitung und Schadensnachweis**
- 9 Haftung wegen fehlender Baukostenermittlung**
- 9 Isolierarbeiten und Objektüberwachungsverpflichtungen**
- 10 Vergabe**
Eine Vergütung vorvertraglicher Planungsleistungen nach § 20 Absatz 3 der VOF ist möglich!
- 11 Rückforderungen von Zuwendungen sind bei Verstößen gegen die Verpflichtung zu öffentlicher Ausschreibung der Regelfall**
- 13 Schadenfall**
Nutzungs- und Geltungswert eines konstruktiven Bauteils: Ermittlung des Minderwertes mittels Nutzwertanalyse
- 15 Buchbesprechung**
Korbion/Mantscheff/Vygen: HOAI, 8. Auflage
- 15 Impressum**



Onlinemagazin

HDI INGLetter

Die komplette Ausgabe online mit vielen Extras und Zusatzinfos finden Sie im Internet unter www.hdi.de/ingletter

Aktuell

Die Verantwortlichkeit der Bauherren tendiert mittlerweile gegen null

Diese Ausgabe des INGLetters hat die zunehmende Verantwortung der Architekten und Ingenieure für eine Kostenplanung zum Schwerpunkt.

Der Bundesgerichtshof stellt neuerdings die Weichen zur Kostenverantwortung äußerst früh, nämlich bereits in die Vorplanung. Ganz zu Beginn der Planungsgespräche müssen danach der Architekt oder Ingenieur die Möglichkeiten der Bauherrenschaft eruieren, ein Bauvorhaben überhaupt finanziell durchführen zu können. Damit verfolgt die Rechtsprechung stringent weiter die Tendenz, die Bauherrenschaft gleichsam verantwortungsfrei zu stellen.

Verantwortung für Termine, Kosten, Objekt und für die Fehlerfreiheit des Objektes, werden immer weiter in die Sphäre des Planers geschoben. Wer, wenn nicht der Bauherr selbst, weiß, was er sich finanziell zutrauen darf und kann?

Geradezu ungewöhnlich geht die Amtliche Begründung zur HOAI 2013 mit diesem Problem um. Während in der Amtlichen Begründung zur neuen HOAI im Leistungsbild Objektplanung über die Kostenermittlung und Kostenkontrolle ausgeführt wird, dass

die Leistungsbilder in den Leistungsphasen 2 und 6 durch die Grundleistung der Kostenkontrolle ergänzt wurden, um so die Verpflichtung zur durchgängigen Kostenverfolgung während des gesamten Planungs- und Ausführungsprozesses zu Grunde zu legen,

wird parallel hierzu der honorarrelevante Prozentsatz für die Grundlagenermittlung von drei auf zwei Prozent zurückgeführt.

Dabei steht jetzt auch fest, dass durch eine neu aufgenommene Grundleistung in der Leistungsphase 2: *Kostenschätzung, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen*

nunmehr raussetzt, dass die finanziellen Rahmenbedingungen in der Leistungsphase 1 festgelegt werden.

Mehr Verantwortung muss aber auch mehr Honorar bedeuten, so jedenfalls lautet die berechnete Regel für freiberufliche Leistungen.

Man kann die Sache drehen und wenden wie man will. Es steht fest, dass der Gesetzgeber und die Rechtsprechung den Planern – quasi mit einem Zangengriff – immer ausgereifere Kostenplanungen abverlangen, Kostenplanungen, die genauso nachver-

folgbar wie Terminplanungen sein sollen.

Dies bedeutet, dass parallel zur Bauabwicklungsplanung in Zukunft immer häufiger Termin- und Kostenplanungen durchgeführt und ständig mit der Bauherrenschaft abgesprochen werden müssen.

Architekten und Ingenieure sind also gut beraten, wenn, sie, wie die Bauunternehmungen, künftig möglichst frühzeitig im Planungsgeschehen auch hinsichtlich der Kostenplanung bei jeder Änderung der Bauherrenwünsche oder der Kostensituation usw. schriftliche Bedenken anmelden, verbunden mit „Nachtragshinweisen“, aus denen die Mehrleistungen und die Mehrkosten für das geplante Bauvorhaben hervorgehen.

Dies ist umso erforderlicher, als nach der in Planerkreisen ja bekannten Grundregel, dass ein Versicherer Risiken in Terminen und Kosten nicht abdecken kann, weil der die vereinbarten Sollstellungen in diesen Planungen, bezogen auf das Versicherungsrisiko, nicht kalkulieren kann.

Umso unverständlicher ist es, dass dem Planer vom Gesetzgeber immer mehr von denjenigen Risiken auferlegt werden, die originäre Bauherrenrisiko sein sollten. Inhalt und Verantwortung, die in dem Begriff „Bauherr“ liegen, tendieren damit zunehmend gegen Null.

Und das kann nicht im Interesse eines wirtschaftlich und technisch funktionierenden und baukulturell ergiebigen Bau- und Planungsgeschehens liegen.

Basiswissen, Teil 3

Fälligkeit der Ingenieur- oder Architektenleistung

Ein Hauseigentümer möchte auf dem Flachdach seines Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichten und beauftragt einen Tragwerksplaner, die Realisierbarkeit in statischer Hinsicht zu überprüfen.

Wann muss der Ingenieur leisten?

Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab, wann die Leistung fällig wird. Die *Fälligkeit* als Rechtsbegriff definiert den Zeitpunkt, ab dem der Berechtigte eine Leistung fordern kann und der Verpflichtete diese erfüllen muss.

Maßgeblich ist zunächst eine etwaige vertragliche Vereinbarung der Parteien. Ist im Beispielsfall mündlich oder schriftlich vereinbart, dass die Berechnung „bis 15. Juli“ oder „in zwei Wochen“ vorzulegen sei, so ergibt sich hieraus auch die Fälligkeit.

Wesentlich häufiger und problematischer sind jedoch jene Fälle, in denen keine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde oder eine solche nicht beweisbar ist. Das Fehlen einer Vereinbarung bedeutet nämlich nicht etwa, dass der Verpflichtete nun nach Belieben beginnen oder fertigstellen kann.



Autor



RA Prof. Dr. jur.
Hans Rudolf Sangenstedt

caspers mock Anwälte Bonn,
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
E-Mail: bonn@caspers-mock.de

Zunächst ist zu prüfen, ob sich eine Leistungszeit *aus den Umständen* ergibt. Ist im Beispielfall dem Ingenieur bekannt, dass der Auftraggeber einen zweimonatigen Auslandsaufenthalt antritt und nach seiner Rückkehr erst die Planung weiter vorantreiben will, so ergibt sich hieraus die Fälligkeit mit dem Zeitpunkt seiner Rückkehr.

Fehlt eine vertragliche Bestimmung für die Fälligkeit und ergibt sich eine solche auch nicht aus den Umständen, dann hält das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eine für den Leistungsverpflichteten oft überraschende, aber eindeutige Regelung bereit: Der Gläubiger kann die Leistung sofort verlangen, das heißt, die Arbeiten müssen unmittelbar nach Vertragsabschluss aufgenommen und innerhalb der hierfür üblichen Bearbeitungszeit abgeschlossen werden.

Die maßgebliche Vorschrift dafür ist der Paragraph 271 (1) des BGB. Aus Absatz 2 dieser Norm ergibt sich darüber hinaus, dass bei Vereinbarung einer Leistungszeit der Berechtigte diese zwar nicht vorher fordern, der Verpflichtete diese aber vorher erbringen darf.

Die Bestimmung der Fälligkeit hat Bedeutung für die Beurteilung weiterer rechtlicher Gesichtspunkte. Zum einen kann der Verpflichtete nie ohne Eintritt der Fälligkeit in Verzug geraten (§ 286 BGB) und damit nicht für Verzögerungsschäden verantwortlich gemacht werden; zum anderen ist der Eintritt der Fälligkeit auch bestimmend für den Verjährungsbeginn. Der Anspruch auf Leistung verjährt innerhalb von drei Jahren ab dem Ende des Jahres, in dem er „entstanden“, also fällig geworden ist (§ 199 BGB).

Vorstehende Ausführungen gelten nicht nur für den Ingenieur- oder Architektenvertrag, sondern ganz allgemein für alle Vertragstypen, also zum Beispiel auch für den Bauvertrag.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass beiden Parteien zu empfehlen ist, bei Vertragsabschluss nicht nur Leistung und Gegenleistung, sondern auch die Leistungszeit und damit die Fälligkeit klar und eindeutig zu regeln.



RA Dr. jur. Wolfgang Weller

caspers mock Anwälte Bonn,
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
E-Mail: weller@caspers-mock.de

Honorar

Mindesthonorarunterschreitung durch Honorarpauschalen

Zur Unverbindlichkeit einer die Mindestsätze unterschreitenden Honorarvereinbarung, die der Architekt vorgeschlagen hatte.

BGB § 242; HOAI § 4

OLG München, Urteil v. 4. Dezember 2012 – 9 U 255/12
BauR 6/2013 984 ff.

Aus den Gründen

Eine Mindestsatzunterschreitung ist vorliegend schon wegen des Fehlens einer schriftlichen Vereinbarung nicht wirksam vereinbart. Darüber hinaus ist sachlich nichts für einen Ausnahmefall ersichtlich.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist die Klägerin jedoch nicht nach § 242 BGB an ein Pauschalhonorar unter den Mindestsätzen gebunden. Dabei ist eine Gesamtabwägung des Verhaltens des Architekten und der vertrauensbildenden Umstände vorzunehmen.

Weder durfte die Beklagte auf den Pauschalbetrag vertrauen, noch ist die Zahlung des Differenzbetrags von rund 74.000 Euro zwischen dem Pauschalhonorar und dem Mindesthonorar der Beklagten unzumutbar. Das Vertrauendürfen der Beklagten scheidet daran, dass es sich um ein sehr anspruchsvolles Bauvorhaben (zwei Autobahnbrücken) gehandelt hat und dementsprechende Geschäftserfahrung von der Beklagten zu erwarten war. Auch ohne genaue Kenntnis der HOAI musste ihr die Existenz einer Mindestsatzregelung bekannt sein. Nicht ersichtlich ist ferner, dass die Beklagte durch die Geltendmachung der Mindestsätze wirtschaftlich unzumutbar hart getroffen werden würde. Der Differenzbetrag erscheint angesichts des gesamten Auftragsumfangs wirtschaftlich nicht unzumutbar.

In diesem Zusammenhang ist auch zu sehen, dass sich die Beklagte vertraglich im Dezember 2008 gegenüber der Bundesrepublik Deutschland zu Planungs- und Bauleistungen verpflichtet hatte, zu deren Erbringung sie den streitgegenständlichen Auftrag erteilte. Durch die Verpflichtung gegenüber der Bundesrepublik hat die Beklagte das Kostenrisiko für den Einkauf von notwendigen Nachunternehmerleistungen – wie der streitgegenständlichen – übernommen. Insofern hat sie kein schützenswertes Vertrauen auf die später vereinbarte Mindestsatzunterschreitung durch die Klägerin oder auf eine Mindestsatzunterschreitung durch irgendeinen anderen Planer. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Klägerin schon bei ihrem Vorschlag der Pauschalvereinbarung die Mindestsatzunterschreitung positiv erkannt und von vornherein die spätere Forderung eines höheren Honorars geplant hat.

Daraus, dass die Klägerin zunächst das Pauschalhonorar abgerechnet hat, diese Rechnung später zurückgenommen und durch die streitgegenständliche ersetzt hat, folgt nichts anderes. Denn auch insoweit steht § 242 BGB der Nachforderung nicht entgegen. Da die Beklagte im Vertrauen auf den Bestand der ersten

Rechnung keinerlei Dispositionen getroffen hat, etwa durch Bezahlung der Rechnung, erscheint das Abrücken der Klägerin von dieser Rechnung nicht treuwidrig.

Kommentierung

Mindestsatzunterschreitungen sind nach Paragraph 7 Absatz 3 der HOAI nur unter zwei Voraussetzungen möglich. Die Mindestsatzunterschreitung muss einerseits bei Auftragserteilung nach Paragraph 7 Absatz 1 HOAI schriftlich geschehen sein, und es muss andererseits ein Ausnahmefall vorliegen, der ein Abweichen vom gesetzlich verordneten Honorar begründet.

Als Ausnahmefälle gelten allein enge verwandtschaftliche Beziehungen oder Leistungen von ganz ungewöhnlich geringem Umfang. Da die HOAI unverändert dem ruinösen Preiswettbewerb im Interesse der Auftraggeberschaft insgesamt verhindern will, liegt ein Ausnahmefall nur dann vor, wenn der geringe Planungsaufwand sich nicht bereits aus sonstigen Honorarbemessungsgrundlagen ergibt. Da enge verwandtschaftliche Beziehung zu öffentlich rechtlichen Auftraggebern sowieso nicht bestehen, ist also bei Verträgen mit öffentlichen Auftraggebern nie ein Ausnahmefall anzunehmen.

Dies hat zur Konsequenz, dass bei pauschalierten Honorarvereinbarungen, die ohne weiteres geschlossen werden können, im Wege der Nachkalkulation über die Honorarparameter der HOAI beim Feststellen einer Mindestsatzunterschreitung die Differenz zwischen Minderhonorar und Mindesthonorar verlangt werden kann. Dies ist nicht treuwidrig.

Die Treuwidrigkeit der Geltendmachung des Mindestsatzhonorars über Paragraph 242 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann sich nur dann ergeben, wenn

- der Auftraggeber auf die Rechtmäßigkeit des Minderhonorars vertraut hat,
- hierauf mangels Kenntnis der verordneten Regel über die Vergütung von Ingenieuren und Architekten auch hat vertrauen dürfen (allerdings sind Detailkenntnisse nicht notwendig) und wenn
- das Minderhonorar bereits kalkulatorisch in die Überlegungen des Auftraggebers so eingeflossen ist, dass er mit ihm wirtschaftlich disponiert hat.

Diese Voraussetzungen sind bei öffentlichen Bauherren nie der Fall. Sie haben Kenntnis von den verordneten Gebühren, nach denen Architekten und Ingenieure zu vergüten sind. Ihnen ist auch die Einrede abgeschnitten, der Planer habe ja bereits eine Minderhonorarrechnung gestellt, wenn auf diese Minderhonorarrechnung nicht zumindest gezahlt worden ist. Selbst wenn auf eine Minderhonorarrechnung gezahlt worden wäre, schließt dies Nachforderungen nicht aus.

Der immer wieder vorgenommene Versuch, Planer an Honorarvereinbarungen festzuhalten, die unterhalb der Mindestsätze liegen, schlägt regelmäßig fehl.

Dr. Sa

Honorar

Rückerstattung überhöhter Abschlags- oder Vorauszahlungen

1. Der überhöhte Abschlags- oder Vorauszahlungen zurückfordernde Auftraggeber muss insbesondere im Falle einer Pauschalpreisvereinbarung nicht detailliert zur – ihm nicht bekannten – Kalkulation der erbrachten Teilleistungen vortragen. Dies obliegt im Sinne einer prüfbaren Abrechnung dem Auftragnehmer, wenn der Auftraggeber den ihm möglichen Vortrag gehalten hat.

2. Die Schätzung des dem Auftragnehmer zustehenden Honorars kann auch dann auf der Grundlage der HOAI vorgenommen werden, wenn diese nicht anwendbar ist (hier: Auftragnehmer als auch mit der Bauausführung zu betrauender „Paketanbieter“). (Leitsätze der Redaktion)

BGB §§ 325 V 2, 649; ZPO 287

OLG Brandenburg, Urte. v. 21.11.2012 – 4 U 83/08

NJW-RR 11/2013, 656 ff.

Aus dem vorläufigen Charakter von Voraus- oder Abschlagszahlungen folgt eine vertragliche Verpflichtung des Auftragnehmers, gegenüber dem Auftraggeber nach Abnahme oder Beendigung des Vertrages, insbesondere auch bei vorzeitiger Beendigung etwa durch Kündigung, in einer endgültigen Rechnung abzurechnen. Ergibt diese Abrechnung einen Überschuss zu Gunsten des Auftraggebers, hat dieser einen vertraglichen Anspruch auf Auszahlung dieses Überschusses (vgl. nur: BGH, NJW 2002, 1567 = NZBau 2002, 329 Rdnr. 16 ff.; NJW-RR 2008, 328 = NZBau 2008, 256 Rdnr. 15).

Die Rückforderung einer Zahlung auf die Schlussrechnung eines Architekten richtet sich nach Bereicherungsrecht.

Zur Darlegungs- und Beweislast bei verschiedenen Möglichkeiten der Auslegung des Architektenvertrages:

BGB § 812 Abs. 1

OLG München, Urteil v. 18. Dezember 2012 – 9 U 3932/11

BauR 6/2013, 985 ff.

Aus den Gründen

Der vorliegenden teilweisen Rückforderung einer Schlusszahlung kann daher keine vertragliche Pflicht im Zusammenhang mit Abschlagszahlungen zugrunde liegen. Der Anspruch richtet sich nach Bereicherungsrecht.

Der Vertrag enthält auch sonst keine eigenständige Regelung der ganzen oder teilweisen Rückgewähr der Schlusszahlung. Insbesondere folgt aus § 7 Ziff. 7.3 AVB eine solche Regelung nicht. Dort ist lediglich für den Fall der Geltendmachung von gesetzlichen Bereicherungsansprüchen die Zinspflicht beschränkt und zulasten des beklagten Auftragnehmers der Entreicherungs- einwand nach § 818 Abs. 3 BGB ausgeschlossen.

Der Rückforderungsanspruch ist nicht nach § 814 BGB ausgeschlossen. Denn im Zeitpunkt der Schlusszahlung hatte keiner der Bediensteten der Klägerin, insbesondere der die Schlussrechnung des Beklagten prüfende Stadtbaumeister T, Kenntnis von einem etwa fehlenden Rechtsgrund der Zahlung, weil schwierige Fragen der Vertragsauslegung und der HOAI berührt waren und weil bei der Rechnungsprüfung dies jedenfalls nicht erkannt wurde. Erstmals infolge der Erkenntnis aus der Prüfung durch den XYZ-Prüfungsverband entstanden bei der Klägerin Zweifel am Rechtsgrund.

Kommentierung

Die Überzahlung von Schlussrechnungen oder Abschlagsrechnungen auf Basis der HOAI löst einen Rückerstattungsanspruch nach Bereicherungsrecht der Auftraggeberschaft aus. Insofern sind beide oben genannten Entscheidungen vom gleichen Rechtsgrundsatz ausgegangen.

Die Besonderheit der Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg liegt allein darin, dass der dort behandelte Vertrag ein Kombinationsvertrag war, bestehend einerseits aus Planungsleistungen, da diese gesondert vereinbart waren, und Bauerrichtungsleistungen, die auch gesondert vereinbart waren. Der Planungsvertrag war abgearbeitet.

Das Honorar des Planungsvertrages war nicht auf Basis der HOAI abgeschlossen worden, sondern die Parteien hatten ein Pauschalhonorar vereinbart. Auch bei einem vereinbarten Pauschalhonorar kann der Rückerstattungsanspruch über Bereicherungsrecht nach HOAI kalkuliert werden, sogar dann, wenn die HOAI-Parameter im Planungsvertrag nicht aufgeführt sind.

Die Anforderungen der Auftraggeberschaft, hier im besonderen Fall der Insolvenzverwalter eines insolventen Auftraggebers, zur Bezifferung des Rückzahlungsanspruchs, werden nicht als hoch angesehen. Das Gericht geht sogar so weit, die Frage, ob der Paketanbieter überhaupt einen gesonderten HOAI-Anspruch hat, gar nicht zu prüfen, sondern es stellt fest, dass auf die Planungsleistungen Honorar gezahlt worden ist und dass ein Rückerstattungsanspruch deshalb über HOAI-Parameter kalkuliert werden kann.

Dr. Sa

Haftung

Planungsfehler bei Außerachtlassung der Kostenvorstellung der Bauherrenschaft

1. Der Architekt verletzt regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornimmt.

2. Die vom Auftraggeber im Rahmen der Grundlagenermittlung dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen sind in dem Sinne verbindlich, dass sie vorbehaltlich einer Änderung den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls

dann regelmäßig zum Vertragsinhalt werden, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht.

3. Diese Kostenvorstellungen sind auch dann beachtlich, wenn sie nicht eine genaue Bausummenobergrenze enthalten, sondern nur Angaben zur ungefähren Bausumme, mit denen ein Kostenrahmen abgesteckt wird.

BGB a. F. § 633 I

BGH, Urteil v. 21.3. 2013 – VII ZR 230/11 (OLG Bamberg)
NZBau 6/2013, 386 ff.

Aus den Gründen

Die Planungsleistungen eines Architekten entspricht nicht der vereinbarten Beschaffenheit, wenn sie ein Bauwerk vorsieht, dessen Errichtung höhere Herstellungskosten erfordert, als sie von den Parteien des Architektenvertrags vereinbart sind. Der Architekt ist verpflichtet, die Planungsvorgaben des Auftraggebers zu den Herstellungskosten des Bauwerks zu beachten. Dabei muss er nicht nur genau vereinbarte Baukostenobergrenzen einhalten (vgl. dazu BGH, NZBau 2003, 281 = NJW-RR 2003, 593 = BauR 2003, 566 = ZfBR 2003, 359; NZBau 2003, 388 = NJW-RR 2003, 877 = ZfBR 2003, 452 = BauR 2003, 1061). Vielmehr ist er auch verpflichtet, die ihm bekannten Kostenvorstellungen des Auftraggebers bei seiner Planung zu berücksichtigen (BGH, NJW 1999, 3554 = ZfBR 2000, 28 = BauR 1999, 1319). Solche Kostenvorstellungen muss er grundsätzlich im Rahmen der Grundlagenermittlung erfragen. Denn der Architekt ist bereits in diesem Planungsstadium gehalten, den wirtschaftlichen Rahmen für ein Bauvorhaben abzustecken (BGH, NZBau 2005, 158 = NJW-RR 2005, 318 = ZfBR 2005, 178 = NJW-Spezial 2005, 168 = BauR 2005, 400; NJW-RR 1991, 664 = ZfBR 1991, 104 = BauR 1991, 366). Insbesondere beim privaten Auftraggeber, dessen wirtschaftliche Verhältnisse nicht offenliegen und der die ihm auf Grund seiner Bauvorstellungen entstehenden Kosten regelmäßig schlecht einschätzen kann, ist eine gründliche Aufklärung notwendig.

Der Architekt verletzt regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornimmt. Er muss diese aufklären und darf nicht ohne Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse des privaten Auftraggebers planen (Kniffka, BauvertragsR, § 633 Rdnr. 99).

Inwieweit der Auftraggeber seine Kostenvorstellungen ausreichend zum Ausdruck gebracht hat, muss durch Würdigung im Einzelfall ermittelt werden. Eine Erklärung, die Baukosten sollten einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, bringt die einzuhaltende Kostenvorstellung ausreichend zum Ausdruck (a. A. Locher/Koebler/Frik, HOAI, 11. Aufl., Einleitung Rdnr. 185).

Nicht zwingend notwendig ist, dass der Auftraggeber dem Architekten gegenüber die Kostenvorstellungen selbst äußert. Es kann nach den Umständen des Einzelfalls ausreichen, dass diese Vorstellungen von den am Aufklärungsgespräch mit dem Architekten beteiligten Familienmitgliedern geäußert werden und der Auftraggeber ihnen nicht widerspricht oder anderweitig zum Ausdruck bringt, dass dies auch seine Vorstellungen sind.

Die vom Auftraggeber im Rahmen der Grundlagenermittlung

dem Architekten gegenüber zum Ausdruck gebrachten Kostenvorstellungen sind in dem Sinne verbindlich, dass sie vorbehaltlich einer Änderung den Planungsrahmen bestimmen und jedenfalls dann regelmäßig zum Vertragsinhalt werden, wenn der Architekt ihnen nicht widerspricht (vgl. Löffelmann/Fleischmann, *ArchitektenR*, 6. Aufl., Rdnr. 2137). Jedenfalls sind sie beachtlich, wenn der Architekt erklärt, das schaffe er schon (a. A. Locher/Koeble/Frik, Einleitung, unter Berufung auf OLG Düsseldorf, NZBau 2202, 686 = *BauR* 2002, 1583 Rdnr. 185).

Es ist das Wesen des Architektenvertrages, dass nicht alle Planungsvorgaben bereits beim Abschluss des Vertrages feststehen, sondern erst im Laufe des Planungsprozesses entwickelt und zum Vertragsinhalt werden. Zu solchen im Laufe des Planungsprozesses zu entwickelnden Planungsdetails gehören auch die Kostenvorstellungen des Auftraggebers hinsichtlich der Errichtung des Bauwerks, wenn sie nicht bereits bei Abschluss des Vertrages zum Ausdruck gebracht worden sind. Diese Kostenvorstellungen sind auch dann beachtlich, wenn sie nicht eine genaue Bausummenobergrenze enthalten, sondern nur Angaben zur ungefähren Bausumme (tendenziell abweichend: Locher/Koeble/Frik, Einleitung Rdnr. 185). Derartige Angaben stecken im Regelfall einen Kostenrahmen ab, den der Auftraggeber nicht überschreiten will.

Gibt er seiner Kostenvorstellung mit einer Angabe Ausdruck, die eine mit „circa“ bezeichnete Summe enthält, so ist diese Bausumme für den Planer insoweit beachtlich, als sie ungefähr einzuhalten ist. Inwieweit eine „circa“-Angabe Planungsspielraum „nach oben“ lässt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Der Architekt ist im Laufe des Planungsprozesses gehalten, Zweifel über den Grenzbereich der vom Auftraggeber noch hingenommenen Herstellungskosten auszuräumen (vgl. auch Wirth, in: Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI 6. Aufl., Einführung Rdnr. 237). Dazu kann zum Beispiel die von ihm anzustellende Kostenschätzung dienen. Hält diese sich in dem Rahmen, der von der „circa“-Angabe abgedeckt sein könnte, so darf der Architekt jedenfalls nach einem entsprechenden Hinweis auf die Problematik des Kostenrahmens regelmäßig darauf vertrauen, dass der Auftraggeber den in den Kostenermittlungen dargestellten Herstellungskosten widerspricht und seine bislang noch unpräzise Angabe verdeutlicht (vgl. auch Löffelmann/Fleischmann, Rdnr. 2140; OLG Celle, *BauR* 2008, 122 [123]). Ist das nicht der Fall, darf der Architekt die weitere Planung auf der Grundlage der Kostenschätzung entwickeln.

Gleiches gilt für die Kostenberechnung, wenn bis dahin nicht bereits der Vertragsinhalt auch hinsichtlich der Herstellungskosten festgelegt ist. Dagegen sind Angaben in einem Bauantrag in der Regel nicht geeignet, den Inhalt des Architektenvertrages zu bestimmen. Sie können lediglich Indiz für einen bestimmten Vertragsinhalt sein (BGH, NZBau 2003, 388 = NJW-RR 2003, 877 = ZfBR 2003, 452 = *BauR* 2003, 1061).

Kommentierung

War bisher die Vorstellung in Literatur und Rechtsprechung so, dass erst mit der Entwicklung einer Kostenschätzung innerhalb der Leistungsphase 2 des Leistungsbildes Objektplanung der HOAI die Pflicht des Planers entstand, über die Realisierung des Objektes mit dem Auftraggeber präzisierende Gespräche zu

führen, so meint der Bundesgerichtshof jetzt, dass nicht erst innerhalb der Leistungsphase 2 (Vorplanung) und die dort festgeschriebene Pflicht des Planers, eine Kostenschätzung nach DIN 276 herzustellen, sondern bereits in der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) in Erfahrung zu bringen sei, welche Finanzmittel der Bauherrenschaft zur Verfügung stehen und in welchem Rahmen Planungen vorgenommen werden können.

Diese Vorstellung des Bundesgerichtshofs geht nun soweit, dass dem Architekten die Pflicht übertragen wird, eine verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bauherrenschaft zu erkunden. Dies gelte primär für private Bauherren. Die so erkundeten Kostenvorstellungen der Bauherrenschaft seien für den Planer verbindlich.

Erklärt der Bauherr sogar, dass er oberhalb eines bestimmten Kostenrahmens nicht bauen wolle und benennt einen Maximalbetrag, soll die Planung, die diesen Maximalbetrag nicht berücksichtigt, fehlerhaft sein. Zwar könne bei Abschluss eines Architektenvertrags natürlicherweise noch nicht erklärt werden, ob die Vorstellungen der Bauherrenschaft sich in einem parallel hierzu geäußerten Kostenvolumen bewegen würden, gleichwohl entstünde über eine solche Erklärung die Pflicht des Planers, eine „circa“-Bausumme einzuhalten, anderenfalls seine Planungen unbrauchbar sein können. Der Planer könne nicht darauf vertrauen, dass die Bauherrenschaft hiermit ohne ausdrückliche Zustimmung einverstanden sei, selbst bei der Entwicklung der Kosten in einer DIN 276-Form, wobei diese Kosten oberhalb der „circa“-Baukosten lägen.

Damit überträgt der Bundesgerichtshof dem Planer ganz erhebliche Verantwortung - über die bisherige hinaus. Verlässt der Planer den Kostenrahmen oder eine fixe Kostenvorgabe der Bauherrenschaft, können jene Planungsleistungen, die nicht mehr kostenkonform sind, für die Bauherrenschaft wertlos sein mit der Konsequenz, dass die unbrauchbaren Planungsleistungen auch nicht vergütet zu werden brauchen oder sogar Vorschüsse zurückerstattet werden müssen.

Im vorliegenden Fall sollte selbst die Unterzeichnung eines Bauantrages nicht ausreichen, die Planungen als noch Vertragskonform im Kostenbereich anzusehen. Allerdings lag auch eine eklatante Kostenüberschreitung vor, nämlich von der Vorgabe möglichst nicht mehr als 800.000 D-Mark aufzuwenden zu den dann ermittelten Baukosten bis zur Leistungsphase 4 in Höhe von 1,54 Millionen D-Mark.

Der Bundesgerichtshof hat die Sache zurückverwiesen an das Oberlandesgericht Bamberg, welches nun ermitteln soll, in welcher Höhe der Planer sich schadensersatzpflichtig gemacht haben kann. Dies wird durch einen Abgleich geschehen, nämlich derjenigen Vorteile, die die Bauherrenschaft durch die fehlerhafte Planung etwa noch hatten und haben, und denjenigen Nachteilen, die sie durch die fehlerhafte Planung sich eingehandelt haben. Der so entstehende Schadensersatzanspruch kann im Mindesten in der Rückerstattung bereits gezahlter Honorare bestehen.

Dr. Sa

Haftung**Architektenhaftung für Baukostenüberschreitung, Kausalität und Schadensnachweis**

1. Der Schaden besteht bei der Baukostenüberschreitung in der Höhe der über den vorgesehenen Baukosten liegenden tatsächlichen Kosten. Dieser zu Lasten des Bauherrn gehende Mehraufwand ist um erlangte Wertvorteile zu bereinigen. Dazu gehört der durch den Mehraufwand gesteigerte Wert des Objekts.

2. Ein gegen den Architekten gerichteter Schadenersatzanspruch wegen fehlerhafter Kostenermittlung oder sonst falscher Beratung bei der Kostenermittlung setzt voraus, dass der Bauherr die Schadensursächlichkeit der Vertragsverletzung nachweist.

3. Im Rahmen der Architektenhaftung wegen Baukostenüberschreitung kann sich der Bauherr nicht auf eine Vermutung für ein beratungsgerechtes Verhalten stützen.

BGB §§ 241 II, 280 I, 311 II, 634 Nr. 4, 633, 631
OLG Hamm, Urteil v. 15.3.2013 – I-12 U 152/12
NZBau 6/2013, 388 ff.

Aus den Gründen

Der Beklagte ist nicht auf Grund einer Baukostengarantie zur Übernahme der entstandenen Mehrkosten der Baumaßnahme verpflichtet.

Übernimmt der Architekt eine ausdrückliche Garantie für die Einhaltung der veranschlagten Baukosten, haftet er auf die Erfüllung dieser Garantie. Da es sich nicht um einen Schadenersatzanspruch handelt, kann der Bauherr in diesem Falle verschuldensunabhängig und ohne Vorteilsausgleich die vollständige Übernahme der Baumehrkosten verlangen. ...

Vorliegend ist nicht erkennbar, dass die in der Kostenschätzung des Beklagten ausgewiesene Bausumme eine Höchstpreisgrenze im vorgenannten Sinne darstellen sollte. Das ist nicht allein der von der Klägerin behaupteten Aussage des Beklagten zu entnehmen, es handele sich bei den geschätzten Kosten um die Baukosten für das gesamte Objekt. Auch spricht die Bezeichnung als „Kostenschätzung“ dagegen, bei deren Erstellung die tatsächlichen Kosten noch vor Ausführungsbeginn nur überschlägig ermittelt werden. Jedenfalls lässt sich ein Einstandswille des Beklagten im Sinne einer Gewährübernahme nicht feststellen.

Die Klägerin kann ihr Zahlungsbegehren nicht mit Erfolg auf einen werkvertraglichen Schadenersatzanspruch gem. §§ 280 I, 281, 634 Nr. 4, 636, 633, 631 BGB stützen.

Im Falle einer Baukostenüberschreitung kommt ein solcher Anspruch in Betracht, wenn schuldhaft durch eine fehlerhafte Kostenschätzung oder eine unvollständige oder unterbliebene Aufklärung ein Schaden verursacht worden ist (vgl. BGH, NJW-RR 1987, 337 = BauR 1987, 225). ...

Ob zwischen den Parteien ein Kostenbetrag bindend vereinbart worden und dem Beklagten eine schuldhaftige Verletzung ihm ob-

liegender Pflichten vorzuwerfen ist, bedarf indes keiner abschließenden Entscheidung. Denn ein etwa hierdurch verursachter Schaden ist auch nach dem Berufungsvorbringen der Klägerin nicht festzustellen.

Der Schaden besteht bei der Baukostenüberschreitung grundsätzlich in Höhe der über den vorgesehenen Baukosten liegenden tatsächlichen Kosten. Dieser zu Lasten des Bauherrn gehende Mehraufwand ist um erlangte Wertvorteile zu bereinigen. Denn ein vermögenswerter Schaden des Bauherrn ist zu verneinen, wenn der zu seinen Lasten gehende Mehraufwand zu einer Wertsteigerung des Objekts geführt hat (vgl. Werner/Pastor, RdNr. 2306, 2309 n.w.Nachw.).

Nach Maßgabe dieser Grundsätze ist ein Schaden nicht allein anhand eines Vergleichs der allgemeinen Vermögenslage vor und nach Durchführung des Bauvorhabens zu berechnen. Das Objekt hat die Klägerin zu einem Kaufpreis von 130.000 Euro erworben. Nach dem von ihr vorgelegten Verkehrswertgutachten vom 09.02.2012 lag der Ertragswert zum 13.10.2011, mithin nach Ausführung der Umbau- und Renovierungsarbeiten, bei 280.000 Euro. Es ist hiernach davon auszugehen, dass ein etwaiger vorwerfbarer Mehraufwand zu einer nicht unerheblichen Wertsteigerung des Objekts geführt hat. Ob und in welchem Umfang vor diesem Hintergrund ein zu ihren Lasten gehender Mehraufwand verblieben ist, hat die Klägerin nicht dargelegt.

Für einen unter Berücksichtigung von Wertsteigerungen verbliebenen Mehraufwand ist eine etwaige Pflichtverletzung des Beklagten überdies nur dann ursächlich, wenn es bei ordnungsgemäßer Kostenschätzung und Aufklärung zu einer Verhaltensänderung der Klägerin gekommen wäre, sie mithin letztlich von dem Bauvorhaben ganz oder teilweise Abstand genommen hätte. Das steht indes nicht fest.

Kommentierung

Im Gegensatz zur vorher besprochenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs klärt das Oberlandesgericht Hamm die Frage des Schadens bei einer Baukostenüberschreitung nicht dem Grundsatz nach, sondern erklärt, dass eine Pflichtverletzung bei Baukostenüberschreitung nur dann kausal für einen Schadenersatzanspruch der Bauherrenschaft sei, wenn die Verletzung der Pflicht zur Einhaltung von bestimmten Bausummen tatsächlich zu einem Schaden bei der Bauherrenschaft geführt habe. Da die Bauherrenschaft aber unabhängig von der möglichen Pflichtverletzung des Planers das Bauvorhaben durchgeführt hätte und bei einem Vergleich der Vermögenslage vor und nach Durchführung des Bauvorhabens trotz der fehlenden Beratung über die steigenden Kosten positiv für die Vermögenslage der Bauherrenschaft ausfiel, sei ein Schaden nicht festzustellen. Die fehlende Beratung habe kausal keinen Schaden verursacht.

Anders als der Bundesgerichtshof erklärt im Übrigen das Oberlandesgericht Hamm, dass eine allgemeine Beratungspflicht des Architekten/Ingenieurs, die über die Kostenschätzung der DIN 276 hinausginge, nicht bestünde. Architekt/Ingenieur seien nicht zur allgemeinen Wahrnehmung von Vermögensinteressen der Bauherrenschaft berufen.

Da die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Zukunft maßgeblich sein wird, kommen also die Planer nicht umhin, von

Anfang an auf Basis von eigener Erfahrung, Baukosteninformativdiensten oder Grobschätzungen zu den Kostenvorstellungen der Bauherrenschaft Stellung zu nehmen. Die Bauherrenschaft ist vollständig bereits bei Vertragsschluss, zumindest kurz danach, über die Möglichkeit oder Unmöglichkeit, im Rahmen ihrer Kostenvorstellung zu bauen, aufzuklären. *Dr. Sa*

Haftung

Haftung wegen fehlerhafter Baukostenermittlung

Ein Schadensersatzanspruch gegen den Architekten wegen Verletzung seiner Vertragspflichten kommt in Betracht, wenn er den Auftraggeber unzutreffend über die voraussichtlichen Baukosten berät.

BGB § 633.

BGH, Beschluss v. 7. Februar 2013 – VII ZR3/12 (Kammergericht Berlin)

BauR 6/2013, 982 ff.

Aus den Gründen

Der Beschwerde ist stattzugeben. Das Berufungsgericht geht zwar im Ansatz zutreffend davon aus, dass ein Schadensersatzanspruch gegen den Architekten wegen Verletzung seiner Vertragspflichten in Betracht kommt, wenn er den Auftraggeber unzutreffend über die voraussichtlichen Baukosten berät. Das Berufungsgericht hat bei seiner Beurteilung allerdings erhebliches Vorbringen des Klägers im wesentlichen Kern nicht berücksichtigt und damit gegen das Verfahrensgrundrecht des Art. 103 Abs. 1 GG auf Gewährung rechtlichen Gehörs verstoßen. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben, und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuweisen (§ 544 Abs. 7 ZPO).

Das Berufungsgericht hat angenommen, der Kläger habe seine Pflicht zur Kostenberatung bereits dadurch verletzt, dass er es im Rahmen der Grundlagenermittlung unterlassen habe, konkret zu ermitteln, ob seine Pläne für die Beklagten finanzierbar seien. Dabei hat das Berufungsgericht den Sachvortrag des Klägers übergangen, wonach die Kostenschätzung im Sommer 2003 die Zusammenlegung und den maisonette-artigen Umbau von Wohnungen noch nicht enthalten habe. Entsprechende Umgestaltungsvorstellungen hätten die Beklagten erst später geäußert. Diesen Sachvortrag hat der Kläger bereits in erster Instanz gehalten.

Kommentierung

Auch diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs befasst sich mit der Beratungspflicht des Architekten zu voraussichtlichen Baukosten. Die Besonderheit in diesem Fall war allerdings eine andere, denn der Vertrag zwischen Architekt und Bauherrn hatte eine Klausel, die wie folgt lautete:

Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber dem Bauherren eine umfassende Beratungspflicht. Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherren angegebene wirtschaftliche Rahmen überschrit-

ten werden, ist der Architekt verpflichtet, den Bauherren unverzüglich zu informieren.

Gegen letztere Verpflichtung soll der Architekt verstoßen haben. In diesem Fall war der Planer bereits auf vertraglicher Grundlage verpflichtet, in der Grundlagenermittlung der Leistungsphase 1 der HOAI festzustellen, ob und in welchem Umfang die finanziellen Mittel der Bauherrenschaft für die Bauaufgabe ausreichen, nämlich für die Sanierung von Wohnungen. Da dies nicht geschehen war, lag eine Pflichtverletzung des Planers vor. Aus diesem Grunde erklärt auch der Bundesgerichtshof, dass ein Schadensersatzanspruch gegen den Planer möglich sei.

Hier allerdings war es wie bei vielen Bauabwicklungen so, dass der Planungs- und Bauumfang sich erheblich änderte, sodass die ursprünglich geschätzten Baukosten von 775.000 Euro, die sich später auf 1,23 Millionen Euro erhöhten, wegen ergänzender Fehlerfeststellungen im Dachstuhl des zu sanierenden Gebäudes wohl deshalb nicht zum Tragen kommen werden, weil ursprünglich im Dachstuhl keine Wohnungen errichtet werden sollten und diese Anforderungen erst später an den Planer gestellt worden sind. So jedenfalls die Behauptung des Architekten. Hierbei müsse das Kammergericht Berlin nach Hinweis des Bundesgerichtshofs die Vermögenslage des Bauherren bei richtiger Beratung im Verhältnis zur Vermögenslage bei falscher Beratung prüfen. *Dr. Sa*

Haftung

Isolierarbeiten und Objektüberwachungsverpflichtungen

Isolierungsarbeiten an Gebäuden gehören zu den gewichtigen Ausführungsarbeiten, die einer besonderen Aufsicht durch den bauleitenden Architekten bedürfen. Eine ordnungsgemäß funktionierende Wärmedämmung ist wirtschaftlich und in zunehmendem Maße auch für die Werthaltigkeit von Wohnraum von ausschlaggebender Bedeutung. Der Architekt muss deshalb auf ihre Ausführung sein besonderes Augenmerk richten und mehr als eine stichprobenartige Kontrolle sicherstellen.

BGB §§ 280 I, 634 Nr. 4, 633, 631

OLG Hamm, Urt. v. 6.3.2013 – I-12 U 122/12
NJW-RR 10/2013, 591 ff.

Aus den Gründen

Fehlstellen der Kerndämmung hat der Privatgutachter K in seinem Gutachten vom 06.02.2006 dokumentiert. Der Sachverständige N hat anhand der ihm vorliegenden Fotos eine nicht vollständige und lückenhafte Dämmung in Teilbereichen der Fassade festgestellt. Insoweit ist zwar offengeblieben, ob die Kerndämmung später noch vervollständigt worden ist. Der Thermographie hat der Sachverständige jedoch mit hinreichender Sicherheit nach Abschluss der Arbeiten verbliebene Schwachstellen entnehmen können. Zwar seien diese ohne Begleitparameter und ohne Bauteilöffnung nicht näher zu bewerten. Der Sachverständige kommt aber zu dem Ergebnis, dass jedenfalls die auf der Thermographie

sichtbaren Schwachstellen der Kerndämmung behoben werden müssen und dies mit einem Kostenaufwand von netto 2435,50 Euro verbunden ist.

Den ihr obliegenden Nachweis dafür, dass sie ihren Bauüberwachungspflichten in ausreichendem Maße nachgekommen ist, hat die Beklagte nicht erbracht.

Isolierungsarbeiten an Gebäuden gehören zu den gewichtigen Ausführungsarbeiten, die einer besonderen Aufsicht durch den bauleitenden Architekten bedürfen. Denn eine unzureichende Wärmedämmung führt regelmäßig zu erheblichen Energieverlusten. Eine ordnungsgemäß funktionierende Wärmedämmung ist wirtschaftlich und in zunehmendem Maße auch für die Werthaltigkeit von Wohnraum von ausschlaggebender Bedeutung. Damit musste die Beklagte auf diese Arbeiten ihr besonderes Augenmerk richten und mehr als eine stichprobenartige Kontrolle sicherstellen (vgl. etwa: KG, NJW-RR 2000, 756 = NZBau 2000, 347 = BauR 2000, 1362 m. w. Nachw.).

Kommentierung

Bei Verträgen über Ingenieurleistungen für Bauvorhaben handelt es sich grundsätzlich um Werkverträge im Sinne des Paragraphen 631 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Danach schuldet der die Planung und Bauaufsicht übernehmende Planer durch zahlreiche Einzelleistungen das plangerecht und frei von Mängeln entstehende Bauwerk. Dieses Bauwerk hat er selbstverständlich nicht selbst zu erstellen, sondern in Planung und Überwachung zu begleiten und zu kontrollieren. Der Planer schuldet insofern eine fehlerfreie und funktionierende Planung.

Ist der Ingenieur nicht nur mit der Planung beauftragt, sondern auch mit der Objektüberwachung, dann muss er die Ausführung des Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen, den gesetzlichen Vorschriften und den geltenden Regeln der Technik ständig kontrollieren. Bei energetischen Dämmmaßnahmen ist diese Kontrollpflicht gesteigert.

Die Gerichte, und auch schon der Bundesgerichtshof, haben immer wieder erklärt, die Bedeutung der Objektüberwachung, die sich aus dem Höchstsatz des Honorars im Leistungsbild des Paragraphen 33 Nummer 8 der HOAI mit 31 Prozent des Gesamthonorars ergäbe, stelle erhebliche Anforderungen an den Planer. Handwerkliche Selbstverständlichkeiten bräuchte der Objektüberwacher zwar nur stichprobenartig zu überwachen, und hierzu genüge es, wenn er bei der Anlage eines Gewerkes sich davon überzeugt, dass dies plangerecht geschähe und von den ausführenden Unternehmen auch verstanden worden ist, gesteigerte Objektüberwachungsverpflichtungen bestünden aber bezogen auf Gewerke und Bauteile, die für die Werthaltigkeit eines Objektes maßgeblich seien. Eine unzureichende Wärmedämmung, die regelmäßig zu erheblichen Energieverlusten führen würde, habe ausschlaggebende Bedeutung für den Wert eines Bauvorhabens. Aus diesem Grunde muss der Objektleiter sein besonderes Augenmerk auf Dämmmaßnahmen richten und kann sich nicht auf stichprobenartige Kontrollen beschränken.

Nach Auffassung des Gerichts bedarf es deshalb bei Baumaßnahmen, die für das energetische Funktionieren eines Bauwerkes wichtig sind, eines ständigen Vergleichs der Planung mit der praktischen Verwirklichung vor Ort. Wenn der Planer sich bei einfachen und gängigen Arbeiten regelmäßig auf die Zuverlässigkeit der Bauausführung beim Einsatz zuverlässiger Bauunternehmer verlassen darf, soll, dies vorausgesetzt, das bei wichtigen Bauvorgängen, welche für die Erreichung der Bauaufgabe von wesentlicher Bedeutung sind, nicht der Fall sein.

Aus diesem Grunde ist es auch nicht ausreichend zu kontrollieren, ob der ausführende Unternehmer das System der geplanten Wärmedämmung verstanden hat. Bei Abdichtungs- und Isolierarbeiten muss der Objektüberwacher vielmehr „ständig“ feststellen, ob Wärmedämmarbeiten fehlerfrei ausgeführt werden. Dies bedeutet nicht, dass der Objektüberwacher während der gesamten Ausführungszeit vor Ort sein muss, es bedeutet aber andererseits, dass er ständig, das heißt, regelmäßig, sprich: täglich entweder selbst oder durch zuverlässige Mitarbeiter kontrollieren muss, ob Dämmarbeiten richtig ausgeführt werden.

Da nach Paragraph 33 in Verbindung mit Anlage 11 Leistungsphase 8 Objektüberwachung (Bauüberwachung) der HOAI Grundleistung f) *das Führen eines Bautagebuches* zu den Grundleistungen der Objektüberwachung gehört, ist es unbedingt notwendig, über das Bautagebuch die Überprüfungen zu dokumentieren. Da der Bauherrenschaft bei Fehlern – dies gilt generell – die Beweiserleichterung der Rechtsprechung zugutekommt, wonach eine Aufsichtspflichtverletzung nur beschrieben werden muss und ins Verhältnis zum Baumangel gesetzt werden muss durch die Bauherrenschaft, um eine Haftung des Planers auszulösen, muss letzterer in der Beweissituation darlegen, dass er seiner Bauaufsicht ordnungsgemäß nachgekommen ist. Dies geschieht durch Urkunden, das zitierte Bautagebuch und Zeugen.

Es ist deshalb immer wieder wichtig, darauf hinzuweisen, dass die Dokumentationspflicht des Objektüberwachers eine zentrale Pflicht nicht nur gegenüber der Bauherrenschaft ist, sondern auch zur eigenen Entlastung unbedingt beachtet werden muss.

Dr. Sa

Vergabe

Eine Vergütung vorvertraglicher Planungsleistungen nach § 20 Absatz 3 der VOF ist möglich!

1. § 20 Abs. 3 VOF ist Anspruchsgrundlage für einen Honoraranpruch des Bieters und beinhaltet gleichzeitig eine verfahrensrechtliche Vorgabe für die Durchführung des Vergabeverfahrens, deren Einhaltung der Bieter zum Gegenstand eines Nachprüfungsverfahrens machen kann.
2. Da § 20 Abs. 3 VOF eine Verfahrensvorschrift darstellt, sind Bieter gehalten, etwaige Verstöße – wie eine zu niedrige oder fehlende Aufwandsentschädigung – rechtzeitig im Vergabeverfahren zu rügen.

3. Ein Verstoß des Auftraggebers gegen § 20 Abs. 3 VOF gibt keine Handhabe für einen rechtswahrenden Ausstieg des Bieters aus dem Vergabeverfahren.

VOF § 20, Abs. 3
OLG München, Beschluss vom 20.03.2013 – Verg 5/13

Aus den Gründen

Ein Planungsbüro beteiligt sich an einem europaweit ausgeschriebenen Vergabeverfahren für Objektplanung und raumbildenden Ausbau der Akademie des bayrischen Bäckerhandwerks. Mit der Einladung zum Verhandlungsgespräch erhält das Planungsbüro die Mitteilung, dass die Vergabestelle die Vergütung für die im Zuge des Vergabeverfahrens zu erstellenden Planungsvorschläge auf 5.000 Euro festsetzt. Neunzehn Tage später rügt das Planungsbüro, dass das ausgelobte Honorar nicht HOAI-konform sei. Die Rüge wird als verspätet und inhaltlich unbegründet zurückgewiesen. Das Vergabeverfahren wird fortgesetzt. Das Planungsbüro teilt daraufhin der Vergabestelle mit, dass es den Termin für das Verhandlungsgespräch „aus berufsständischen Gründen nicht wahrnehmen könne“.

Nachdem das Planungsbüro erfährt, dass der Auftrag einem Wettbewerber erteilt werden soll, beantragt es die Durchführung eines Nachprüfungsverfahrens.

Die Vergabekammer weist den Antrag zurück.

Vor dem Oberlandesgericht beantragt das Planungsbüro daraufhin im Rahmen der sofortigen Beschwerde die Verlängerung der aufschiebenden Wirkung der Einleitung des Nachprüfungsverfahrens. Das Oberlandesgericht lehnt diesen Antrag ab, weil der Nachprüfungsantrag keine Erfolgsaussichten bietet.

In diesem Zusammenhang bestätigt das Oberlandesgericht allerdings die Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts Koblenz (Urteil vom 06.07.2012 – 4 U 45/11), dass Paragraph 20 Absatz 3 der VOF dritt- und bieterschützend ist und dem Bieter einen Honoraranspruch gegen den Auftraggeber gewährt.

Gleichzeitig weist das Oberlandesgericht darauf hin, dass Paragraph 20 Absatz 3 VOF auch eine Verfahrensvorschrift darstellt und der Bieter deswegen Verstöße hiergegen unverzüglich rügen muss. An einer solchen unverzüglichen Rüge hat es gefehlt. Dieses Versäumnis verhindert wegen der sogenannten Sperrwirkung der Spezialzuweisung der Überprüfung von Vergabeverfahren durch die Nachprüfungsinstanzen (§ 102 ff. GWB) eine anschließende Honorarklage im Zivilrechtsweg.

Setzt der Auftraggeber eine nicht HOAI-konforme Vergütung für die von ihm verlangte Planungsaufgabe fest, berechtigt dies den Bieter außerdem nicht, aus dem Vergabeverfahren auszusteigen, denn die HOAI ist hier nicht unmittelbar anwendbar, sondern lediglich über die Verweisung in Paragraph 20 Absatz 3 VOF.

Der Bieter hat vielmehr zwei Möglichkeiten, um seine Rechte zu wahren. Zum einen kann er die zu niedrige Honorarfestsetzung rügen und gegebenenfalls ein Nachprüfungsverfahren einleiten. Zum anderen kann er auch eine Planungsleistung erbringen, die dem festgesetzten Honorar bei HOAI-konformer Beurteilung entsprechen würde; erhält er dann wegen nicht ausreichender

Planungsleistung eine schlechte Bewertung, kann er dies rügen und hiergegen ein Nachprüfungsverfahren einleiten.

Kommentierung

Inzwischen verfestigt sich die Rechtsprechung, dass es sich bei Paragraph 20 Absatz 3 der VOF um eine Norm handelt, die einem Bieter einen Vergütungsanspruch für eine vom Auftraggeber verlangte Planungsleistung im Zuge eines Vergabeverfahrens gewährt. Nicht nur das Oberlandesgericht München und das Oberlandesgericht Koblenz, sondern auch das Landgericht Mainz (Urteil vom 08.12.2010 – 9 O 162/10) und die Vergabekammer Südbayern (Beschluss vom 25.03.2013 – Z 3-3-3194-1-06-03/13) vertreten diese Auffassung. Tatsächlich ist es aber noch keinem Bieter gelungen, unter Berufung auf diese Vorschrift einen Honoraranspruch durchzusetzen. Die Verknüpfung von Vergaberecht und Vergütungsrecht führt vielmehr dazu, dass der Bieter sehr frühzeitig gezwungen ist, formale Rügen betreffend die Vergütung zu erheben.

In der Praxis trifft dieses formale Erfordernis immer noch auf die Befürchtung, dass die Rüge einer möglichen Zuschlagserteilung entgegenstehen könnte; zum anderen muss es als ungeklärt angesehen werden, was nach der Rechtsprechung als vergütungspflichtige „Lösungsvorschläge für die Planungsaufgabe“ (§ 20 Abs. 3 VOF) anzusehen sind und wie die Abgrenzung von den nicht vergütungspflichtigen Akquisitionsleistungen bei der Angebotslegung erfolgt.

Vergabe

Rückforderungen von Zuwendungen sind bei Verstößen gegen die Verpflichtung zu öffentlicher Ausschreibung der Regelfall

1. Die öffentliche Ausschreibung ist die Regelart, von der abzuweichen besondere Sachgründe erfordert. Ihr Vorrang vor anderen Vergabearten verfolgt den Zweck, einen möglichst breiten und transparenten Wettbewerb zu schaffen und damit sicherzustellen, dass der im Sinne der Ausschreibung günstigste Anbieter den Zuschlag erhält.

2. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden regelmäßig mit einer Verpflichtung des Zuwendungsempfängers zur Einhaltung dieser Bestimmung verbunden, weil auf diesem Wege gewährleistet werden kann, dass bei der Verwendung der Zuwendungen das haushaltsrechtliche Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eingehalten wird.

3. Ein Verstoß über die Bestimmungen über die Vergabeart ist wegen der damit regelmäßig verbundenen Gefährdung der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit im Regelfall als schwerwiegend einzuordnen.

BVerwG, Beschluss vom 13.02.2013 – 3 B 58.12
VOL/A 2006, § 3 Nr. 2; VOL/A 2009, § 3 Abs. 2; VwVfG § 49 Abs. 3, S. 1 Nr. 2.

Aus den Gründen

Das Land Nordrhein-Westfalen hat einer kommunalen Stadtwerke AG einen Zuschuss i. H. v. 1.065.000 DM zur Errichtung einer Fernwärme-Übernahmestation mit Transportleitung als 15-prozentige Anteilsfinanzierung der Gesamtausgaben von 7,1 Millionen DM bewilligt.

Der Zuwendungsbescheid enthält in den allgemeinen Nebenbestimmungen die Verpflichtung, für die Vergabe von Aufträgen die VOB/A bzw. VOL/A zu beachten. Zur Durchführung werden insgesamt 16 Aufträge vergeben. In 12 Fällen fand ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb mit anschließender beschränkter Ausschreibung statt. In den übrigen 4 Fällen wurde ausgewählten Firmen ein Leistungsverzeichnis zugeschickt mit der Bitte, ein Angebot abzugeben.

Nach Abgabe der Angebote fanden durchweg Verhandlungen zur Reduzierung der Angebotssumme statt. Die Aufträge wurden jeweils an den danach verbleibenden günstigsten Anbieter vergeben. In der Folgezeit kam es zu einem Teilwiderruf des Zuwendungsbescheides und damit einer Rückforderung i. H. v. 362.403,69 Euro. Der Widerruf wurde damit begründet, dass die Stadtwerke AG die Aufträge für die bezuschusste Einrichtung teilweise unter Verletzung der Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung vergeben hat.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt hierzu fest, dass die öffentliche Ausschreibung die Regelvergabeart ist, von der abzuweichen besondere Sachgründe erfordert. Ihr Vorrang vor anderen Vergabearten verfolgt den Zweck, einen möglichst breiten und transparenten Wettbewerb zu schaffen und damit sicherzustellen, dass der im Sinne der Ausschreibung günstigste Anbieter den Zuschlag erhält.

Ausgehend davon liegt es nahe, einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Vergabeart wegen der damit regelmäßig verbundenen Gefährdung der genannten Haushaltsgrundsätze im Regelfall als schwerwiegend einzuordnen. Dies rechtfertigt einen Widerruf des Zuwendungsbescheides und damit eine Rückforderung der Zuwendungen.

Kommentierung

Das Bundesverwaltungsgericht schafft mit diesem Urteil letztinstanzlich Klarheit über den Regelfall. Wenn der Zuwendungsempfänger die Aufträge nicht öffentlich ausschreibt, ist er hierfür begründungspflichtig.

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass ein Abweichen von der öffentlichen Ausschreibung dazu führt, dass der Auftrag nicht nach Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen vergeben wird. Das Bundesverwaltungsgericht stellt aber auch klar, dass es sich hierbei um eine Regelannahme handelt, die den Zuwendungsgeber nicht davon entbindet, alle Einzelumstände zu würdigen. Im Ausnahmefall kann somit von einer Rückforderung teilweise abgesehen werden.

Das Vergaberecht hat vielfach mit dem Vorurteil zu kämpfen, dass seine Regelungen zu starr und kompliziert seien (was teilweise auch stimmt) und dass die fehlende Möglichkeit, Verhandlungen mit den Bietern zu führen, dazu führt, dass nicht der günstigste Preis erreicht werden kann. Dem steht ein Sonderbericht des Bundesrechnungshofes vom 09.02.2012 entgegen,

der sich mit den Auswirkungen der Vergabeerleichterungen des Konjunkturpaktes II auf die Beschaffung von Bauleistungen und freiberuflichen Leistungen bei Bauvorhaben des Bundes beschäftigt. Untersucht wurden 16 000 Vergabeverfahren. Der Bundesrechnungshof kommt zu dem Ergebnis, dass „die mit den Vergabeerleichterungen verfolgten Ziele im Wesentlichen nicht erreicht wurden. Stattdessen mussten deutliche Nachteile beim Wettbewerb und bei der Wirtschaftlichkeit, sowie eine erhöhte Korruptions- und Manipulationsgefahr in Kauf genommen werden“.

Der erhöhte Anteil nicht öffentlicher Verfahren (beschränkte Ausschreibung, freihändige Vergabe) zu Lasten des Anteils öffentlicher Ausschreibung hat es weniger Unternehmen als zuvor ermöglicht, am Wettbewerb teilzunehmen. Im Vergleich zu den Vorjahren ging die Zahl der Angebote in Folge der Vergabeerleichterungen im Hochbau um zwölf und im Wasserstraßenbau um fünfzehn Prozent zurück. Bei öffentlichen Ausschreibungen wurden mehr als doppelt so viele Angebote eingereicht wie bei beschränkten Ausschreibungen und fast dreimal so viel Angebote wie bei freihändigen Vergaben. Auch wurde festgestellt, dass die öffentliche Ausschreibung die Vergabeart mit den wirtschaftlichsten Ergebnissen ist.

Die nicht öffentlichen Vergabearten haben nach den Auswertungen des Bundesrechnungshofes im Durchschnitt Mehrausgaben von bis zu dreizehn Prozent zur Folge gehabt. Alleine im Hochbau sollen sich die Mehrausgaben des Bundes im Berichtszeitraum auf 50 bis 70 Millionen Euro belaufen. Diese Ergebnisse rechtfertigen voll und ganz die vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellte Regelvermutung.

Alle Ingenieurbüros, die öffentliche Auftraggeber beraten und dabei in die Verlegenheit kommen, eine Empfehlung zur Wahl der Vergabeart auszusprechen, müssen zukünftig noch mehr Sorgfalt walten lassen. Will man sich auf den Ausnahmefall berufen, dass keine öffentliche Ausschreibung erforderlich ist, muss dieses ausführlich und mit guten Gründen begründet werden. Andernfalls können erhebliche Haftungen auf die Berater zukommen.



Autor



Rechtsanwalt Oliver Weihrauch

caspers mock Anwälte Bonn
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
weihrauch@caspers-mock.de

Schadenfall

Nutzungs- und Geltungswert eines konstruktiven Bauteils: Ermittlung des Minderwertes mittels Nutzwertanalyse

Berichterstatter
 Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch
 Dr.-Ing. Detlev Fistera
 Institut für Bauwirtschaft Kassel

Sachverhalt

Im hier zu betrachtenden Schadenfall geht es um einen Deckenunterzug zwischen verschiedenen Räumlichkeiten, der nach Ansicht der Bauherrn nicht der Planung des Bauvorhabens entspricht und als deckengleicher Unterzug hätte ausgeführt werden sollen.

Ein Bauträger erstellte eine Wohnsiedlung mit zwölf freistehenden Einfamilienhäusern in drei verschiedenen Haustypen und acht Doppelhaushälften, ebenfalls in diversen Hausvarianten. Zu den freistehenden Einfamilienhäusern wird durch sechs Erwerber (ähnliche Haustypen) nach Fertigstellung der Objekte und mit Abnahme derselben vorbehalten, dass zwischen verschiedenen Räumlichkeiten, hier: Esszimmern und Küchen, ein Unterzug nicht geplant gewesen sei und diese konstruktive Situation durch einen deckengleichen Unterzug hätte gelöst werden sollen. Die Erwerber fordern die Beseitigung des vorhandenen Unterzuges und wünschen die Herstellung eines deckengleichen Unterzuges. Der Bauträger gibt an, dass der im betreffenden Haustyp ausgeführte Unterzug immer so geplant war und deshalb auch so ausgeführt wurde.

Es gilt, grundlegend die vertraglichen Vereinbarungen zu klären. Folgende Standpunkte sind somit herauszuarbeiten:

- Erwerber behauptet, Unterzug war nicht geplant und soll ersetzt werden. Bauliche Maßnahme kostet mit Herstellung eines deckengleichen Unterzuges circa 25.000 Euro. Diese fordert der Erwerber vom Bauträger.
- Bauträger gibt an, dass der Unterzug immer vorgesehen und dies auch den Ausführungszeichnungen zu entnehmen war.
- Ausführungszeichnungen zeigen, dass Unterzug vorgesehen war, jedoch gibt es eine weitere Eintragung: „...Einbau deckengleich vorzunehmen...“, was missverständlich ist.

Unabhängig von der Frage, ob ein Planungs- und/oder Ausführungsfehler vorliegt, soll die Wertigkeit eines eventuellen Mangels fixiert werden. Diese Minderwertermittlung erfolgt letztendlich mittels einer Nutzwertanalyse. Die detaillierten Umstände der sachverständigen Erfassung dieser Fragen sollen dokumentiert werden.

Ursachen und Zusammenhänge

Zu Beginn ist zu erörtern, ob eine Nacherfüllung sinnvoll ist, falls diese gefordert werden kann.

Ein möglicher Nacherfüllungspflichtiger hat das Recht, die Mängel selbst zu beheben.

Folgende Möglichkeiten sind dabei zu betrachten:

- Nach der ersten Möglichkeit wäre der Unterzug zu entfernen, durch einen Überzug zu ersetzen und so deckengleich auszuführen. Die Kosten liegen bei einer derartigen Maßnahme bei circa 25.000 Euro.
- In der zweiten Möglichkeit kann der Unterzug belassen werden, würde dann aber nach Ansicht der Erwerber nicht der geplanten Situation entsprechen, und damit wäre das Vertrags-soll nicht erfüllt.

Nachvollziehbar ist, dass wahrscheinlich eine Nacherfüllung durch Einbau eines deckengleichen Unterzuges kaum von den beteiligten Parteien gewollt ist. Die verbleibende Situation stellt somit eine unvollständige Nacherfüllung dar. Auch die Erwerber können mit dem Mangel leben, wie von diesen geäußert wird, so dass der verbleibende Mangel hinnehmbar und seine Beseitigung „unverhältnismäßig“ wird. Dies wird aus folgender Betrachtungsweise verstärkt:

Es handelt sich bei dem hier vorliegenden Fall weniger um einen Bauschaden als vielmehr um einen Mangel und, wie weiter unten zu sehen ist, auch nicht um einen Mangel, aus dem unter Umständen später ein Schaden entstehen könnte. Letztendlich verbleibt allenfalls ein optischer Mangel. Infolge dieser Situation entsteht dennoch möglicherweise ein Minderwert, der zu ermitteln ist. Zu Beginn der Minderwertermittlung ist der Sollwert des Bauteils, hier des Unterzuges, zu hinterfragen. Dieser setzt sich aus dem Nutzwert und dem Geltungswert zusammen. Schon an dieser Stelle ist festzuhalten, dass der Nutzwert zu 100 Prozent erfüllt wurde und nur der Geltungswert zu ermitteln ist. Zur Festlegung, in welcher Höhe ein Geltungswert existiert, eignet sich beispielsweise die Grafik des Aachener Instituts für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik (AIBAU, Prof. Dr.-Ing. Martin Oswald, von 1999) (Abbildung 1):

Abbildung 1: Gewichtung des optischen Erscheinungsbildes

		Gewichtung d. optischen Erscheinungsbildes			
		sehr wichtig	wichtig	eher unbedeutend	unwichtig
Grad der optischen Beeinträchtigung	auffällig				
	gut sichtbar	nicht hinnehmbar			
	sichtbar			hinnehmbar	
	kaum erkennbar				Bagatelle

Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse ist eine nichtmonetäre Bewertungsform. Sie lässt sich bei messbaren Vorgaben sehr einfach erstellen, eignet sich aber gerade auch zur Beurteilung nicht messbarer Ergebnisse, wie sie sich beim vorliegenden Fall darstellen.

Die Nutzwertanalyse wird regelmäßig zur Bewertung optischer Mängel von Putzfassaden u. ä. erfolgreich angewendet. Beim vorliegenden Problem ist die Anwendung erheblich problematischer, da der Unterzug an sich optisch zu 100 Prozent in Ordnung ist. Somit muss das Augenmerk auf die Decke gelenkt werden. Die Decke stellt nach Angabe der Erwerber mit Unterzug eine Beeinträchtigung dar. Ohne Unterzug wäre die Decke dann ebenfalls zu 100 Prozent in Ordnung.

Professor Oswald zeigt mit der in *Abbildung 2* dargestellten Matrix, dass auf der Basis von Abweichungen bestimmter Merkmale und der Gewichtung des jeweiligen Erscheinungsbildes eine Zuordnung zur Bedeutung des Merkmals möglich ist.

Abbildung 2: Beurteilung der Hinnehmbarkeit von Mängeln nach Oswald

Matrix zur Bewertung von Mängeln		Bedeutung des Merkmals											
		sehr wichtig			wichtig			eher unbedeutend			unwichtig		
		Oswald 99	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
Grad der Beeinträchtigung durch den Mangel	sehr stark	100	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	5
		90	90	81	72	63	54	45	36	27	18	9	4.5
		80	80	72	64	56	48	40	32	24	16	8	4
	deutlich	70	70	63	56	49	42	35	28	21	14	7	3.5
		60	60	54	48	42	36	30	24	18	12	6	3
		50	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	2.5
	mäßig	40	40	36	32	28	24	20	16	12	6	3	2
		30	30	27	24	21	18	15	12	9	6	3	1.5
		20	20	18	16	14	12	10	8	6	4	2	1
	geringfügig	10	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0.5
5		5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5	1	0.5	0.25	
Nacherfüllung i.d.R. erforderlich (über 15 %)		Minderung diskutabel (bis max. 15 %)					Bagatellen (unter 2 %)						

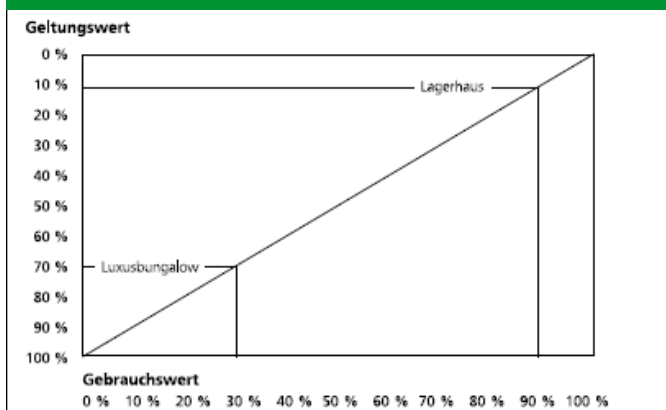
Oswald, Abel, 2005

Eine mäßige Beeinträchtigung wird an einem als wichtig einzustufenden Bauteil eine höhere Beeinträchtigungsbewertung bekommen als die gleiche mäßige Beeinträchtigung an einem unbedeutenden Bauteil. Mit dieser Einstufung fehlt aber immer noch die direkte Wertung zwischen Nutz- oder Gebrauchswert und dem Geltungswert. Welchen Anteil hat der Nutz- oder Gebrauchswert am Gesamtwert und welchen Anteil hat der Geltungswert am Gesamtwert?

Die in *Abbildung 2* gezeigte Matrix nach Oswald führt zu einer Minderung, so dass ein Minderwert zu ermitteln ist. Das von *Aurnhammer 1978* und von *Kamphausen 1998* weiterentwickelte sogenannte Zielbaumverfahren verwendet die Nutzwertanalyse durch dem Bauteil zuzuordnende Gebrauchs- und Geltungswerte (*Abbildung 3*).

Hier wird deutlich, wie die Objektart (im krassen Gegensatz stehend) zu unterschiedlichen Gebrauchs- und Geltungswerten führt.

Abbildung 3: Geltungs- und Gebrauchswerte



Manfred Puche beschreibt in seinem Buch, „Mängel an Gebäuden und Bauteiloberflächen“ (Rudolf Müller Verlag, 2007) die Ermittlung des Minderwerts mangelbehafteter Naturwerkstein-Bauarbeiten nach dem Sachverständigenkreis des Bundesinnungsverbands des Deutschen Steinmetz- und Holzbildhauer-handwerks (2002, *Abbildung 4*): Zur Ermittlung der Wertminderung werden die einzelnen Geltungs- und Funktionswerte anhand von Abweichungszahlen bewertet. Der Gesamtminderwert M_{Bauteil} errechnet sich als Summe der Einzelminderwerte der einzelnen definierten Funktionen m_i :

$$M_{\text{Bauteil}} = \sum_i m_i \quad m_i = \frac{g_i \times a_i}{10}$$

mit m_i = Einzelminderwert g_i = Gewichtung a_i = Abweichungszahl

Abbildung 4: Tabelle für die Ermittlung von Abweichungszahlen

Abweichungszahlen	a_i
unbrauchbar, nicht verwertbar	10
ungenügend, aber noch benutzbar bzw. zumutbar	9
unzulänglich	8
sehr mangelhaft	7
mangelhaft	6
unbefriedigend	5
weniger befriedigend	4
noch befriedigend	3
etwas beeinträchtigt	2
fast nicht beeinträchtigt	1
mangelfrei, entspricht vereinbarter Art und Güte	0

Unter Verwendung dieses Verfahrens wird die Minderwertermittlung für die Deckenbalken wie nach *Abbildung 5* aussehen.

Schlussbetrachtung

Wie schon einleitend beschrieben, wird zur Beseitigung des Unterzuges eine Summe von 25.000 Euro je Einfamilienhaus gefordert. Unter der Annahme, dass diese Summe den Gesamtwert des Bauteils kennzeichnet (was noch zu hinterfragen wäre, da es

Abbildung 5: Minderwertermittlung für einen Unterzug

Minderwertermittlung für einen Unterzug				
Beurteilungskriterien		Gewichtung	Abweichung	Minderung
		g_i	a_i	m_i
Geltungswert	30%			
freier Blick zw. d. Räumen		15%	0	0%
Beeintr. d. UZ geg. freier Decke		8%	2	1,60%
gleichmäßige Ausführung		7%	0	0%
Gebrauchswert	70%			
Standsicherheit		70%	0	0%
		Gesamtmin- derwert:		1,60%
	100%			

sich bei den genannten Kosten nicht um die Erstellungskosten oder einen fiktiven Wert des Bauteils Unterzug handelt, sondern um die nachträglichen Erstellungskosten eines deckengleichen Unterzugs), ergibt sich somit je Einfamilienhaus ein Minderwert von 400 Euro, was bei den hier zu betrachtenden sechs Einfamilienhäusern einen Höchstbetrag von 2.400 Euro ergibt.

Es wird deutlich, dass eine rechtliche Auseinandersetzung, sachverständige Untersuchung und Betrachtung ein Vielfaches der Minderwerte ergeben werden.

Den beteiligten Parteien ist also mit einer groben Vorabbeurteilung zu empfehlen, eine Einigung auf dem Vergleichswege außerhalb rechtlicher Auseinandersetzungen zu suchen.

Autor



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch

Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

Autor



Dr.-Ing. Detlev Fistera

Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

Buchbesprechung

Korbion/Mantscheff/Vygen: HOAI 8. Auflage

Der bekannte Standardkommentar erscheint nun in der 8. Auflage, obwohl die 7. HOAI-Novelle erst in Kürze in Kraft treten wird. Zum einen ist zu berücksichtigen, dass jene Honorarverträge, die bis zum 17. August 2009 abgeschlossen worden sind, noch nach der HOAI 2002 beurteilt werden müssen, und diejenigen Honorarverträge, die bis zum 31.06.2013 abgeschlossen worden sind, nach der HOAI 2009. Insoweit ist die Anschaffung der HOAI-Kommentierung in jedem Falle sinnvoll. Sie bietet in der 8. Auflage wieder eine fundierte Kommentierung auf aktuellem Stand. Die seit der Voraufgabe ergangene Rechtsprechung und Literatur sind vollständig in die Darstellung eingearbeitet worden. Die Auswirkungen der verabschiedeten HOAI Novelle, die vor allem die Leistungsbilder der Architekten neu regelt, wurden in der Kommentierung bereits berücksichtigt. Weiter werden die aktuellen Honorartafeln abgedruckt. In bewährter Weise sind die Honorarsätze in interpolierter Fassung in kleinsten Stufen wiedergegeben, so dass sich das jeweilige Honorar leicht ablesen lässt.

Der Band wendet sich an Richter, Rechtsanwälte, Baujuristen, Sachverständige, Architekten und Ingenieure, Projektsteuerer und Projektentwickler und öffentliche Auftraggeber.

Hermann Korbion/Jack Mantscheff/Dr. Klaus Vygen (†), Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), Verlag C. H. Beck, 8., neubearbeitete und erweiterte Auflage, 2013, 1277 Seiten, 179 Euro; ISBN: 978-3-406-63918-0

Impressum

INGLetter

Ein Informationsdienst für die Kooperationspartner der HDI Versicherungen.
ISSN 1430-8134

Herausgeber

HDI Versicherung AG
Nicole Gustiné
Produktmarketing Sach
HDI-Platz 1, 30659 Hannover
Telefax: 0511/6451113661
E-Mail: nicole.gustine@hdi.de, www.hdi.de

Schriftleitung

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt (verantwortlich für den Inhalt)
caspers mock Anwälte Bonn
Wachsbleiche 26, 53111 Bonn
Telefon: 0228/9727980, Telefax: 0228/972798209
sangenstedt@caspers-mock.de, www.caspers-mock.de

Redaktion: Klaus Werwath, E-Mail: redaktionsbueroerwath@t-online.de

Verantwortlich für den Schadenfall auf Seite 13:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch
Henschelstr. 2, 34127 Kassel
Telefon: 0561/8043632, Telefax: 0561/8042494
Mobil: 0173/6177033, E-Mail: info@Dr-A-Busch.de

Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers
Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber

Infomaterial bestellen

Fax: 0221 / 144-66770 oder
per E-Mail: verbaende@hdi.de

Persönliche Angaben/Firmenstempel

Titel

Büro/Name, Vorname

Straße/Nr.

PLZ/Ort

E-Mail

Telefon

selbstständig angestellt

Wir beraten Sie unverbindlich und kostenfrei.

Ich wünsche weitere Informationen zu folgenden Themen:

- Berufshaftpflicht
- Büro-Inhalt/Elektronik/Betriebsunterbrechung
- Kraftfahrt
- Hausrat und Glas
- Wohngebäude
- Rechtsschutz
- Berufsunfähigkeit
- Entgeltumwandlung für berufstätige Familienangehörige
- Ingenieurrente mit staatlicher Förderung
- Familienabsicherung speziell für Akademiker
- Finanzierung
- Unfallversicherung (Kapital + Rente)
- Kranken-/Pflegeversicherung

Mitgliedschaft bei Kammern/Verbänden

Ingenieurkammer VDI BDB
 VDSI VWI BVS

Online-Service



HDI INGLetter

Das umfangreiche INGLetter-Archiv zum Nachlesen und eine Vorschau auf die aktuelle Ausgabe des INGLetters.

→ www.hdi.de/ingletter



HDI INGservice

Die komplette Ausgabe als Onlinemagazin und weiterführende Informationen zu den Themen aus dieser Ausgabe.

→ www.hdi.de/ingservice



HDI Online-Newsletter

Interessante Themen ausführlich und praxisnah beleuchtet – einfach im Internet herunterladen.

→ www.hdi.de/newsletter