Information für technisch-wissenschaftliche Berufe

INGLetter

Nr. 3
Oktober 2015

www.hdi.de

Aktuell

Wie gefährlich ist der Angriff der EU-Kommission gegen die HOAI?

Haftung

Wer haftet für die Planvorsorge gegen drückendes Grundwasser?

Büro

Ab wann ist eine Honorarforderung des Planers verjährt oder verwirkt?

Editorial

„Was ich nicht weiß, macht mich nicht heiß …"

Oder: Aspekte der Gesamtschuld

Ja – grundsätzlich richten sich die Leistungspflichten und die sich daraus ergebenden Verantwortlichkeiten der Baubeteiligten immer nach den für sie relevanten Rechtsbeziehungen. Und deshalb liegt es natürlich zunächst nahe, anzunehmen, dass Fehler des Fachplaners ausschließlich dessen Angelegenheit und nicht etwa vom Objektplaner mit zu verantworten sind.

Doch halt – leider lassen sich die Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten für entstandene Mängel nicht einfach nach dem Prinzip „Was ich nicht weiß, macht mich nicht heiß" abtun. Zwar erbringen Fachplaner ihre Leistungen grundsätzlich eigenverantwortlich gegenüber dem Bauherrn. Der Architekt darf auch grundsätzlich auf die Richtigkeit der Werkleistung des Fachplaners vertrauen. Allerdings kommt bei Fehlern an der Schnittstelle zwischen Objektplanung und Fachplanung immer in Betracht, dass beide als Gesamtschuldner für den entstandenen Schaden haften könnten. Dies gilt insbesondere dann, wenn die eigene Fachkenntnis der beteiligten Planer – ganz gleich in welcher Rolle sie am selben Objekt tätig sind – den wechselseitigen kritischen Blick auf die Einhaltung relevanter Vorgaben erfordert, sich aber jeder auf den anderen verlässt oder erkennbare Fehler des jeweils anderen gar ignoriert, weil er sich nicht zuständig wähnt.

Anschaulich wird dies in der Urteilsbesprechung zur Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 23.10.2014, die Sie in dieser Ausgabe des INGLetters finden. Doch lesen Sie selbst, warum in dem besprochenen Fall der planende Architekt und der Statiker gemeinsam dafür einstehen müssen, bei der Planung von Einfamilienhäusern das bekannte Problem drückenden Grundwassers berücksichtigen zu müssen.

Apropos Fehler und Fehlerbeseitigung – das OLG Hamm hat unlängst entschieden, dass der Architekt für die Überwachung von Mängelbeseitigungsarbeiten Dritter nicht zwingend Honorar beanspruchen kann. Warum dies so ist und wie damit umgegangen werden könnte, erfahren Sie in einer weiteren Urteilsbesprechung in dieser Ausgabe des INGLetters.

Last, but not least finden Sie in diesem Heft wieder diverse Artikel rund um das Thema Honorar – allen voran einen Einblick in die sehr interessante Diskussion, ob die HOAI europarechtlichen Grundsätzen entspricht.

Andreas Huth, Rechtsanwalt
Leiter Produktmanagement Haftpflicht Planung
HDI Versicherung AG
Hannover

Inhalt

3 **Aktuell**
Die EU-Kommission greift die HOAI-Mindestsätze als „Behinderung der Niederlassungsfreiheit" an

3 **Basiswissen, Teil 11**
Die Bauhandwerkersicherungshypothek: Sicherungsmittel des Werkunternehmers als Ausgleich für seine Vorleistungspflicht

4 **Honorar**
Kein Anspruch auf Extra-Honorare für die Überwachung von Mängelbeseitigungsarbeiten

5 **Haftung**
Verantwortet der Architekt oder der Tragwerksplaner die Planvorsorge bei drückendem Grundwasser?

7 **Haftung**
Der Objektplaner hat vor allem bei Abdichtungsarbeiten eine erhöhte Bauüberwachungspflicht

8 **Haftung**
Die Kostenverantwortung des Planers besteht auch bei einer Beauftragung nur mit den Leistungsphasen 6 bis 8

9 **Vergabe**
Wann darf der Auftraggeber lenkend in eine Präsentation entsprechend der VOF eingreifen?

10 **Schadenfall**
Der Beratungsumfang des planenden Architekten endet nicht bei der Kostenberechnung im Rahmen der HOAI

13 **Büro**
Eine fristlose Kündigung durch den Auftraggeber bedarf erheblicher vom Planer verursachter Streitigkeiten

14 **Büro**
Der Planer sollte dem Bauherren die Konsequenzen eines Abweichens von der DIN-Norm immer genau erklären

15 **Impressum**

Bildnachweis: Fotograf: Olaf Mahlstedt Photographie, Erweiterung Sprengelmuseum Hannover, Eröffnung am 18.09.2015, www.sprengel-museum.de, Architektur: Meili+Peter, Zürich www.meilipeter.ch

Onlinemagazin

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

Aktuell

Die EU-Kommission greift die HOAI-Mindestsätze als „Behinderung der Niederlassungsfreiheit" an

Am 18. Juni 2015 hat die EU-Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitet. Die Kommission erklärte, dass die verbindlich geregelten Höchst- und Mindestpreise der HOAI eine Behinderung der Niederlassungs- und Dienstfreiheit innerhalb der EU beinhalteten. Eine solche Behinderung sei nicht gerechtfertigt. Dienstleister sollten, so ihr Argument, sowohl über die Qualität ihrer Leistungen als auch über ihre Preise (Honorare) miteinander konkurrieren können.

Über diese Fragen fand zunächst ein Ausgleich zwischen der Kommission und der Bundesregierung auf dem Schriftwege statt. Die Bundesregierung hat die HOAI mit dem Hinweis darauf verteidigt, dass sie den Verbraucherschutz und ein auskömmliches Einkommen der Berufsträger sichere, was besonders für kleine Büros wichtig sei, die unter Mittelstandsgesichtspunkten geschützt werden müssten; auch würde durch die Höchst- und Mindestpreise der HOAI die Qualität von Planungs-, Vergabe- und Überwachungsleistungen am Bau gesichert; die Bauherren könnten, so argumentierte die Bundesregierung weiter, durch die HOAI-Regelungen genau erfassen, welche Leistungen Architekten und Ingenieure zu welchen Preisen erbringen müssten. Insofern stelle die HOAI Transparenz im Leistungsgefüge der Architekten und Ingenieure dar. Diese fördere den Wettbewerb und behindere ihn nicht.

Bis Mitte September hatte die Bundesregierung Zeit, die Kommission nach dem ersten Schlagabtausch davon zu überzeugen, dass die Regelungen der HOAI europakonform sind. Bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe des INGLetters war noch nicht definitiv klar, ob ihr dies im Zusammenwirken mit den Berufsverbänden und Berufskammern der Architekten und Ingenieure geglückt ist. Sollte dies nicht der Fall sein, muss die Bundesregierung damit rechnen, vom Europäischen Gerichtshof für Deutschland in Anspruch genommen zu werden. Bleibt zu hoffen, dass die Argumente der Kammern und Verbände und der Bundesregierung zur Binnenmarkttauglichkeit der HOAI durchdringen werden.

Der Frontalangriff gegen die HOAI wird mit dem Argument der Kommission geführt, sie sähe keinen Kausalzusammenhang zwischen der Höhe der in Rechnung gestellten Gebühren und der Qualität der hierfür erbrachten Leistungen. Es sei der Kommission nicht ersichtlich, wie durch verbindlich festgesetzte Preise Angehörige eines Berufsstandes davon abgehalten werden könnten, fehlerhafte und mangelhafte Dienstleistungen anzubieten, wenn es dem Berufsstand darüber hinaus an Qualifikation, Fachkompetenz oder moralischer Grundeinstellung mangele.

Die Kommission erklärt also im Klartext, dass Leistungen nach der HOAI – zumindest theoretisch - jedermann erbringen könne, und zwar, ohne Architekt oder Ingenieur sein zu müssen, und dass deswegen die HOAI eine blanke Preisregulierung sei ohne ein reales berufsethisches Fundament.

Dieser Angriff sitzt – leider! Denn den Architekten und Ingenieuren ist es bisher nicht gelungen, ein in sich schlüssiges, ethisch begründetes Berufsausübungsgesetz zu schaffen, welches bundesweit gilt.

Deshalb sollte jetzt ernsthaft wieder daran gearbeitet werden, den Berufen der Architekten und Ingenieure ein geschlossenes Berufsausübungsrecht zur Seite zu stellen, denn nur dieses - und nicht nur eine bloße Preisverordnung, wie sie die HOAI darstellt -, sichert langfristig jenen staatlich regulierten Gebührenanspruch, den viele andere Freie Berufe, wie Ärzte, Rechtsanwälte, Notare usw., für sich wie selbstverständlich in Anspruch nehmen können.

Es bleibt zu hoffen, dass gerade die öffentlichen Auftraggeber, die immer besonderen Wert auf die HOAI gelegt haben, sich hinter die Bundesregierung stellen, damit diese, zusammen mit den Architekten- und Ingenieurorganisationen, einen geschlossenen Anspruch gegenüber der Kommission geltend machen kann. Denn nur die HOAI mit ihren Leistungsbildern macht transparente Vergaben möglich.

Die Sache vor dem Europäischen Gerichtshof auszuprozessieren, ist jedenfalls keine Lösung.

Autor

RA Prof. Dr. jur.
Hans Rudolf Sangenstedt

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

Basiswissen, Teil 11

Die Bauhandwerkersicherungshypothek: Sicherungsmittel des Werkunternehmers als Ausgleich für seine Vorleistungspflicht

Neben der im Teil 10 unserer Reihe (INGLetter Mai 2015) behandelten Bauhandwerkersicherung, die erst 1993 eingeführt worden war, kennt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schon immer ein weiteres Sicherungsmittel für Unternehmer, die sogenannte Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 648 BGB).

Beiden Sicherungsmitteln ist gemeinsam, dass dem Unternehmer als Ausgleich für seine Vorleistungspflicht das Recht auf eine Sicherheit zuerkannt wird. Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit entsteht die Sicherungshypothek nicht automatisch – anders als das Werkunternehmerpfandrecht an beweglichen Sachen. Der Anspruch muss geltend gemacht und durch Eintragung im Grundbuch vollzogen werden.

Verlangen kann die Sicherung nach Paragraf 648 a des BGB jeder *Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerkes*. Weitere Voraussetzung ist jedoch eine direkte werkvertragliche Beziehung zu dem Grundstückseigentümer. Dies hat zur Folge, dass Subunternehmer keinen Anspruch auf eine Sicherungshypothek haben, da sie lediglich an den Hauptunternehmer vertraglich gebunden sind, dieser aber nicht Eigentümer ist. Der Kreis der Anspruchsberechtigten beziehungsweise der Anspruchsverpflichteten ist damit deutlich kleiner als im Geltungsbereich der Bauhandwerkersicherung.

Wenn die genannten Voraussetzungen vorliegen, steht der Anspruch grundsätzlich auch Architekten, Statikern und Ingenieuren zu. Weitere Bedingung ist jedoch, wiederum enger als bei der Bauhandwerkersicherung nach Paragraf 648 BGB, dass sich deren Tätigkeit schon irgendwie im Bauwerk manifestiert hat. Reine Planungsleistungen vor Beginn der Ausführung reichen also nicht aus.

Der Vorteil des Anspruches auf eine Bauhandwerkersicherungshypothek liegt darin, dass die Norm keine dem Paragrafen 648 a Absatz 6 des BGB vergleichbaren Ausschlussgründe kennt. Der Anspruch besteht also auch, wenn eine natürliche Person ein Einfamilienhaus baut oder wenn die öffentliche Hand Auftraggeberin („Besteller") ist.

Darüber hinaus ist die gerichtliche Durchsetzung im Eilverfahren möglich, wenn sich der Bauherr nicht kooperativ zeigt und eine Bewilligung der Sicherungshypothek ablehnt. Grundsätzlich muss zwar der Anspruch dann – genau wie im Fall des Paragrafen 648 a BGB – mit allen Kosten- und Zeitnachteilen eingeklagt werden. Das Gesetz gewährt dem Anspruchsberechtigten jedoch ausdrücklich die Möglichkeit, die Sicherungshypothek durch die Eintragung einer rangwahrenden Vormerkung abzusichern, und diese wiederum kann mittels einstweiliger Verfügung tatsächlich binnen weniger Tage erlangt werden (§ 885 Abs. 1 Satz 1 BGB). Ein solches Vorgehen bewirkt zwar noch keine „Grundbuchsperre" und schafft auch noch keine Verwertungsmöglichkeit, sichert aber den Anspruch mit Rangwahrung.

Im Unterschied zur Bauhandwerkersicherung ist das Gesetz hinsichtlich des Sicherungsmittels sehr konkret. Die Sicherungshypothek ist in Paragraf 1184 BGB ausdrücklich genannt. Der Unternehmer erhält eine Hypothek am Grundstück, aus der er dessen Verwertung per Zwangsversteigerung betreiben kann, um dann aus dem Erlös den gesicherten Vergütungsanspruch zu erhalten.

Wirtschaftlich scheint das Sicherungsinstrument häufig untauglich, weil das Grundstück schon zur Finanzierung des Baues mit einer Hypothek oder Grundschuld zugunsten einer Bank wertausschöpfend belastet wurde und der Planer damit schlichtweg zu spät kommt. Im Falle einer Verwertung des Grundstücks durch Versteigerung reicht der Erlös nicht aus.

Trotzdem ist die Eintragung einer Vormerkung auch an scheinbar aussichtsloser Stelle im Grundbuch in vielen Fällen sinnvoll beziehungsweise empfehlenswert, insbesondere, wenn es nicht zu Versteigerungsverfahren kommt, weil eine außergerichtliche Lösung gesucht wird. Will der Besteller nachfinanzieren, wird die kreditgebende Bank in aller Regel einen grundbuchlichen Vorrang vor der Vormerkung der Sicherungshypothek verlangen. Wollen der Besteller oder seine Gläubiger das Grundstück zum Zwecke der Verwertung veräußern, ist die Eintragung ebenfalls ein Druckmittel für die Durchsetzung der berechtigten Werklohnforderung.

In beiden Fällen wird die Zustimmung des Gesicherten zur Löschung der Vormerkung in aller Regel erkauft.

Fazit
Beide Sicherungsmittel (auch die Vormerkung zur Eintragung einer Sicherungshypothek) haben ihre juristische und wirtschaftliche Daseinsberechtigung. Es muss jedoch stets im Einzelfall geprüft und entschieden werden, welche Möglichkeiten bestehen und in der jeweiligen Situation sinnvoll sind. Wie immer gilt: Man muss seine Optionen kennen, um bestmöglich reagieren zu können.

Autor

RA Dr. jur. Wolfgang Weller

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

Honorar

Kein Anspruch auf Extra-Honorare für die Überwachung von Mängelbeseitigungsarbeiten

1. Das „Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik" und die „Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistung festgestellten Mängel" gehören gemäß § 15 Abs. 2 HOAI a.F. zu den Grundleistungen der Leistungsphase 8.

2. § 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI a.F. unterscheidet nicht zwischen der Mängelbeseitigung durch den ursprünglich beauftragten Unternehmer und der Mängelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme. Der Architekt hat deshalb keinen Anspruch auf ein gesondertes Honorar für die Überwachung von Mängelbeseitigungsarbeiten durch Dritte.
(Leitsätze der Redaktion)

HOAI a.F. § 15 Abs. 2;
OLG Hamm, Urteil vom 19. November 2014 (Az.: 12 U 58/14);
BauR5, 2015, 854 ff. = NZBau 2/2015, 103 ff.

Aus den Gründen
Soweit der Beklagte zur Begründung seiner Auffassung, dass die Tätigkeit des Architekten im Zusammenhang mit einer Ersatzvornahme eine besondere Leistung darstellt, die nicht gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 8 der HOAI in der Fassung vom 21.09.1995 a.F. zu erbringen ist, auf Kommentarliteratur Bezug nimmt, vermag dies den Senat nicht zu überzeugen. Zwar vertreten Weyer

und Jochem *die Auffassung, dass Ausschreibung, Vergabe und Beaufsichtigung der Ersatzvornahme nicht zu den Aufgaben des Architekten im Rahmen der Lph. 8 und 9 gehören, allerdings ohne dies näher zu begründen.*

Das „Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit ... den allgemein anerkannten Regeln der Technik" und die „Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleitung festgestellten Mängel" gehören gemäß § 15 Abs. 2 HOAI zu den Grundleistungen der Lph. 8, die dem beauftragten Architektenbüro nach dem Architektenvertrag vom 12./14.08.2008 oblag.

§ 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI a.F. unterscheidet nicht zwischen der Mängelbeseitigung durch den ursprünglich beauftragten Unternehmer und der Mängelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme. Auch ansonsten kommt es bei den Leistungsphasen nicht darauf an, mit welcher Intensität die Grundleistungen zu erbringen sind. So stehen dem Architekten bei besonders intensiver Überwachungstätigkeit über das normale Maß hinaus für die Grundleistung Objektüberwachung keine weiteren Ansprüche zu, und zwar selbst dann nicht, wenn ein am Bau Beteiligter besonders mangelhaft arbeitet oder die Mängelbeseitigung erheblich verzögert.

Eine besondere Vergütung des Architekten wäre daher allenfalls dann gerechtfertigt, wenn dieser im Zusammenhang mit der Ersatzvornahme bereits erbrachte (Teil-)Leistungen erneut vorzunehmen hätte, die über die „normale" Überwachung einer Mängelbeseitigung hinausgehen, wie zum Beispiel eine erneute Ausschreibung und Vergabe. Dies lässt sich jedoch weder dem Vortrag des Beklagten noch der vorgelegten Rechnung des beauftragten Architekten, der lediglich ein Zeithonorar berechnet, entnehmen. Auch der Sachverständige Dipl.-Ing. P geht in seinem Gutachten vom 26.08.2013 nicht von einer Doppeltätigkeit des Architekten aus, sondern sieht in der Beauftragung der Ersatzvornahme eine vorzunehmende zeitliche Zäsur.

Kommentierung

Nach wie vor ist in der HOAI die Problematik ungeregelt, dass Leistungswiederholungen auch stattfinden, wenn für die die Baustelle räumenden Unternehmer neue Unternehmen einrücken, die die Fehler der vorherigen Unternehmer ausgleichen müssen und darüber hinaus natürlich zuvor in den Stand des Bauverfahrens eingewiesen werden müssen.

Für diesen Fall, bezogen auf die HOAI 2002, erklärt das Oberlandesgericht Hamm, dass entgegen dem Urteil des zuvor einen Anspruch zuerkennenden Landgerichts Arnsberg, besondere Wiederholungsleistungen in der Objektüberwachung gegenüber dem Ersatzunternehmen nicht zu sehen seien. Da hierin keine besonderen Leistungen zu sehen seien, seien diese auch nicht zu vergüten.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Hamm sei kein Unterschied zwischen derjenigen Mängelbeseitigungsüberwachung, die für die Bauherrenschaft gegenüber dem ursprünglich beauftragten Unternehmen vorgenommen werden müsse, und derjenigen Überwachung der Fehlerbeseitigung, die nun das ersatzvornehmende Bauunternehmen erbrächte. Da die Grundleistung des Paragrafen 15 Absatz 2 Nummer 8 der HOAI von 2002 nicht differenziere zwischen Mangelbeseitigung durch den ursprünglich beauftragten Unternehmer und der Mangelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme, könne hieraus auch kein gesondertes Honorar abgeleitet werden.

Es sei nun einmal Aufgabe des Objektüberwachers, das Objekt in der Ausführung auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen, der Leistungsbeschreibung sowie den geltenden Regeln der Technik zu überprüfen. Hierbei spiele es keine Rolle, welcher Unternehmer diese Leistungen erbringe, denn die Überwachung der Beseitigung der bei der Abnahme der Bauleistung festgestellten Fehler gehöre auch zu den Grundleistungen der Leistungsphase 8. Sie unterscheide nicht zwischen Mängelbeseitigung durch den ursprünglich beauftragten Unternehmer und der Mängelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme durch einen Folgeunternehmer.

Auch die Anlage 11 zu Paragraf 33 der HOAI von 2009, die die Grundleistungen der Leistungsphase 8, nämlich der Bauüberwachung, aufführt, stellt in der Grundleistung keine Differenzierung ein zwischen der Objektüberwachung des ursprünglich beauftragten Unternehmers und der des Folgeunternehmers.

Selbst in der HOAI 2013 wird in der Anlage 10 zu Paragraf 34 Absatz 4 für die Leistungsphase 8 nicht unterschieden in der Überwachung von ursprünglich beauftragtem Unternehmer und Folgeunternehmer. Generell löst die Intensität der Überwachung kein gesondertes Honorar aus.

Anders liegt die Sache aber dann, wie in Paragraf 10 Absatz 2 der HOAI von 2013 (und genauso in den HOAI von 2002 und 2009) geregelt, wenn bereits erbrachte Grundleistungen erneut zu erbringen sind. Das Oberlandesgericht Hamm meint, die über die „normale" Überwachung einer Mängelbeseitigung hinausgehende Leistung sei vergütungspflichtig. Als Beispiel führt das Gericht eine erneute Ausschreibung und eine erneute Vergabe an; dies sind allerdings Leistungen der Leistungsphasen 6 und 7, die der Objektüberwachung vorlaufend sind.

Leistungswiederholungen in der Objektüberwachung lassen sich gleichwohl durchsetzen, wenn genau dokumentiert wird, dass eine „Doppelüberwachung" und damit eine doppelte Tätigkeit vorliegt, die nicht lediglich in der Intensivierung der sowieso geschuldeten Tätigkeit in der Leistungsphase 8 liegt. So sind durchaus Fälle denkbar, bei denen Objektüberwachungsleistungen erneut erbracht werden müssen, die von dem ursprünglichen Unternehmer bereits erbracht worden waren. Dies exakt darzustellen, gegebenenfalls über ein Bautagebuch, schließt auch die Entscheidung des Oberlandesgericht Hamm nicht aus.

Dr. Sa

Haftung

Verantwortet der Architekt oder der Tragwerksplaner die Planvorsorge bei drückendem Grundwasser?

1. Der Architekt schuldet eine mangelfreie, funktionstaugliche Planung, die neben den Bodenverhältnissen auch die Grundwasserstände berücksichtigt.

2. Er hat seine Planung nach den höchsten bekannten Grundwasserständen auszurichten, auch wenn diese seit Jahren nicht mehr erreicht worden sind. Diese Pflicht entfällt nur dann, wenn der Architekt darlegt und beweist, dass ein Wiederansteigen des Grundwassers auf frühere Werte ausgeschlossen ist.

3. Der Architekt hat dem Statiker die für dessen Berechnung erforderlichen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen zur Verfügung zu stellen. Der Architekt hat die ihm übergebene Statik im Rahmen seiner Fachkenntnisse darauf zu überprüfen, ob seine Planungsvorgaben eingehalten und die besonderen Grundwasserverhältnisse berücksichtigt worden sind.

4. Dem Auftraggeber ist nicht gemäß §§ 254, 278 BGB ein Fehler des Statikers zuzurechnen, wenn der Architekt auf der Grundlage einer für ihn erkennbar fehlerhaften Statik plant und die Planung deshalb fehlerhaft wird. Der planende Architekt und der Statiker haften hier als Gesamtschuldner aufgrund ihrer jeweiligen Verpflichtung gegenüber dem Auftraggeber, die Grundlage für die Ausführung des Bauwerks zu schaffen.

BGB a.F. § 635;
OLG Düsseldorf, Urteil vom 23. Oktober 2014 (Az.: I-5 U 84/10);.
NZ Bau 2/2015, 98 ff.

Aus den Gründen
Die Parteien haben unstreitig einen Architektenvertrag gem. § 631 BGB geschlossen. Die Klägerin beauftragte den Beklagten mit der Planung für die Errichtung der beiden Einfamilienhäuser B... xx und B... yy, und zwar hinsichtlich des Hauses B... xx mit den Architektenleistungen der Phasen 1 bis 6 gem. § 15 Abs. 2 HOAI und hinsichtlich des Hauses B... yy mit den Architektenleistungen der Phasen 1 bis 5 gem. § 15 Abs. 2 HOAI.

Die Planungsleistungen des Beklagten sind mangelhaft, weil er den Grundwasserstand nicht berücksichtigt hat, was sich bei Stärke und Bewehrung der Bodenplatte und der Kellerwände des Hauses B... yy und bei der Bewehrung der Bodenplatte und der Kellerwände des Hauses B... xx ausgewirkt hat. Dies steht nach dem Ergebnis der in erster und zweiter Instanz durchgeführten Beweisaufnahme zur Überzeugung des Senats fest.

Der Beklagte war sowohl für das Gebäude B... xx als auch für das Gebäude B... yy mit der Entwurfs-, Ausführungs- und Genehmigungsplanung betraut.

Entsprechend seinem Auftragsumfang schuldete der Beklagte eine mangelfreie, funktionstaugliche Planung. Dazu gehört die Berücksichtigung der Bodenverhältnisse. Die Planung muss den nach Sachlage notwendigen Schutz gegen drückendes Wasser vorsehen. Dabei sind die Grundwasserstände zu berücksichtigen, die in langjähriger Beobachtung nur gelegentlich erreicht worden sind. Die Planung der Abdichtung eines Bauwerks muss bei einwandfreier Ausführung zu einer fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung führen. Der Architekt hat seine Planung nicht nach dem aktuellen Grundwasserstand zu auszurichten, sondern muss sich regelmäßig Klarheit über die Grundwasserverhältnisse im Allgemeinen verschaffen und die Planung seines Bauvorhabens nach den höchsten bekannten Grundwasserständen, auch wenn diese seit Jahren nicht mehr erreicht worden sind, ausrichten. Jedenfalls in Gebieten mit hohen Grundwasserständen muss der Architekt daher die Grundwasserstände bei den entsprechenden Behörden erfragen und prüfen, ob ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Dahinstehen kann, ob die Streithelfer zu 1) (Statiker) und 2) verpflichtet waren, bei dem Beklagten wegen der Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse nachzufragen. Denn auch wenn die Streithelfer zu 1) und 2) eine solche Pflicht verletzt haben sollten, so würde hierdurch die Pflichtverletzung des Beklagten nicht entfallen.

Ein Entfallen der Pflicht, dem Statiker die erforderlichen Angaben zur Verfügung zu stellen, kann auch nicht daraus abgeleitet werden, dass nach dem Vortrag des Beklagten der Streithelfer zu 1) das Bodengutachten des Dipl.-Ing. G ... für das Haus B... ff kannte. Denn auch eine Kenntnis unterstellt, durfte sich der Beklagte bei Planung der Häuser B... xx und yy nicht darauf verlassen, der Streithelfer zu 1) würde an ein ihm zu einem anderen Bauvorhaben überreichtes Gutachten denken.

Zudem ist es in erster Instanz unstreitig geblieben, dass der Streithelfer zu 1) bei der Planung für das Haus B... ff bei dem Beklagten nachfragte, ob trotz der Möglichkeit drückenden Wassers an der Planung festgehalten werde. Danach hätte aber der Beklagte zumindest die Möglichkeit in Rechnung stellen müssen, dass der Streithelfer zu 1) auch für weitere Bauvorhaben davon ausgehen würde, der Lastfall drückendes Wasser solle nicht berücksichtigt werden. Das in zweiter Instanz erfolgte Bestreiten des Beklagten ist nicht zu berücksichtigen (§ 531 ZPO).

Kommentierung
Drückendes Wasser ist jedem Planer ein bekanntes Problem. Die Sicherheit eines Kellers gegen drückendes Wasser wird regelmäßig hergestellt durch die Planung einer sogenannten weißen Wanne. Geschieht dies nicht und der Keller wird bei drückendem Grundwasser undicht, stellt sich die Grundfrage, ob der Objektplaner, meist ein Architekt, oder ob der Tragwerksplaner vom Bauherrn in dieser Angelegenheit in Anspruch genommen werden kann.

Nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf trägt der Objektplaner die Gesamtverantwortung für ein Bauvorhaben. Er schuldet eine fehlerfreie funktionstaugliche Planung. Hierzu gehört auch die Berücksichtigung der Bodenverhältnisse. Die Planung muss deshalb auch den notwendigen Schutz gegen drückendes Wasser vorsehen.

Hierbei sind diejenigen Grundwasserstände zu berücksichtigen, die in langjähriger Beobachtung auftauchen können, auch wenn dies nur gelegentlich vorkommt. Klar ist, dass der Objektplaner seine Planungen nicht an dem aktuellen Grundwasserstand auszurichten hat, sondern an denjenigen Grundwasserverhältnissen, die höchstens eintreten können, wenn auch diese Höchstgrundwasserbelastung seit Jahren nicht mehr erreicht worden ist. Der Objektplaner muss deshalb die Grundwasserstände bei den verantwortlichen Behörden erfragen und prüfen, ob hieraus Schutzmaßnahmen abzuleiten sind bei der Planung. Der Objektplaner muss dann diese Erkenntnisse dem Tragwerksplaner für dessen Berechnung zur Verfügung stellen.

Tut er dies nicht, ist nicht der Tragwerksplaner von sich aus verpflichtet, Erkundigungen über Grundwasserstände einzuholen. Dies jedenfalls dann nicht, wenn der Tragwerksplaner keinen konkreten Anlass hat, Grundwasserstände zu erfragen.

Ergibt sich aus den dem Tragwerksplaner übergebenen Planungen des Objektplaners kein Anlass, von drückendem Wasser auszugehen, sondern lediglich von „normaler Bodenfeuchtigkeit", so ergibt sich für den Tragwerkplaner erst recht kein Anlass, tätig zu werden.

Liegen also dem Tragwerksplaner Objektpläne vor, die bituminöse Abdichtungen symbolisch darstellen, Dämmungen, Perimeterdämmungen und darüber hinaus in nicht beheizten Kellerbereichen keine bituminöse Abdichtung, darüber hinaus aus der Anordnung von Fugenbändern im Bereich von Arbeitsfugen zwischen Solplatte und aufgehenden Wänden ebenfalls keine planerische Vorsorge erkennbar ist, darf der Tragwerksplaner davon ausgehen, drückendes Wasser läge nicht vor. Jedenfalls braucht er nicht davon auszugehen, dass die aus den Plänen ablesbaren abdichtungstechnischen Maßnahmen unvollständig seien, selbst wenn man davon ausgeht, dass jede Konstruktion beständig gegen Bodenfeuchtigkeit sein muss. Hieraus ergibt sich nämlich keinesfalls automatisch, dass ein Kellergeschoss später gegen Druckwasserbelastung sicher sein soll.

Die planerische Unterlassung des Objektplaners führt also nicht zu einer Verantwortung des Tragwerkplaners. Hinzutritt, dass der Objektplaner spätestens bei der Überprüfung der ihm vorliegenden Statik feststellen muss, ob seine Planungsvorgaben und seine Überlegungen zu den Grundwasserverhältnissen im Tragwerk Berücksichtigung gefunden haben.

Nach ständiger Rechtsprechung muss der Objektplaner die statischen Berechnungen einsehen und sich vergewissern, ob der Statiker von den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen, auch den Bodenverhältnissen, ausgegangen ist. Aufgabe des Objektplaners ist es, die Tragwerksplanung in seine Ausführungsplanung und damit in seine Ausschreibung und in seine Vergabemitwirkungen (Leistungsphasen 5, 6, 7) zu integrieren. Dies muss der Objektplaner, der ja keine eigenen belastbaren statischen Kenntnisse hat, zumindest in Form einer Plausibilitätsprüfung vornehmen. Hierbei muss er wieder prüfen, ob ein bestimmter von ihm zu berücksichtigender Grundwasserhöchststand in die statischen Berechnungen des Tragwerkplaners eingeflossen ist.

Dieser Grundsatz wird auch nicht dadurch durchlöchert, dass in der Baupraxis die Ausführungspläne des Objektplaners oft erst dann gefertigt werden, wenn die Tragwerksplanung bereits vorliegt, mithin der Objektplaner die Tragwerkspläne zur Grundlage seiner Ausführungsplanung macht. Für diesen Fall gelten die Grundsätze der Rechtsprechung erst recht. Wenn der Objektplaner, wie in praxi oft von ihm verlangt wird, seine Tragwerksplanung schon vor Fertigstellung der Ausführungsplanung des Architekten abliefert, muss der Architekt erst recht überprüfen, ob die ihm vorliegende Statik den Lastfall „drückendes Wasser" berücksichtigt.

Tragwerksplaner sind trotzdem gut beraten, in ihren Plänen zu vermerken, dass von „normaler Bodenfeuchtigkeit" ausgegangen worden ist, da der Tragwerksplanung kein Bodengutachten der Bauherrenschaft beziehungsweise des Objektplaners zugrunde gelegen habe. *Dr. Sa*

Haftung

Der Objektplaner nach § 15 HOAI hat vor allem bei Abdichtungsarbeiten eine erhöhte Bauüberwachungspflicht

Die Pflicht eines Architekten zur Bauüberwachung erstreckt sich auch darauf, die Arbeiten aller am Bau tätigen Unternehmer gezielt zu koordinieren und zu überwachen, um zu gewährleisten, dass das Bauwerk insgesamt mangelfrei und funktionstauglich errichtet wird. Dabei trifft einen Architekten eine erhöhte Bauüberwachungspflicht bei besonders wichtigen und gefahrgeneigten Arbeiten, zu denen Abdichtungsarbeiten (hier: Abdichtung im Bereich des Anschlusses der wasserführenden Terrassen- und Rasenflächen an die Schwellen der bodentiefen Fenster- und Türelemente im Erdgeschoss eines Hauses) zweifellos gehören.

BGB §§ 633, 634 Nr. 4; 280, 281; HOAI a.F. § 15 Abs. 2;
DIN 18195;
OLG Hamm, Urteil vom 17. Juni 2014 (Az.: 24 U 20/13);
BauR &/2015, 1005 ff.

Aus den Gründen

Mit den Gartenarbeiten beauftragten die Beklagten einen ... Garten- und Landschaftsbauer. Unstreitig hielt dieser die nach der DIN 18195 erforderliche Höhendifferenz/Türschwellenhöhe von 15 Zentimeter von den wasserführenden Terrassen- und Rasenflächen zu den Schwellen der bodentiefen Fenster- und Türelemente im Erdgeschoss nicht ein und brachte in diesem Bereich auch keine Ablaufrinnen an. Im August 2010 kam es anlässlich eines Starkregens zu einem Wasserschaden an dem Haus der Beklagten.

Die Klägerin war nach dem Architektenvertrag u.a. mit der Leistungsphase 8 gem. § 15 Abs. 2 HOAI a.F. (Objektüberwachung) im Hinblick auf das gesamte Bauvorhaben beauftragt worden. Dass sich ihre Architektenpflichten auf das gesamte Objekt bezogen haben, sieht auch die Klägerin nicht anders. Die Pflicht zur Bauüberwachung erstreckt sich dabei auch und gerade darauf, die Arbeiten aller am Bau tätigen Unternehmer gezielt zu koordinieren und zu überwachen, um zu gewährleisten, dass das Bauwerk insgesamt mangelfrei und funktionstauglich errichtet wird. Dabei trifft einen Architekten eine erhöhte Bauüberwachungspflicht bei besonders wichtigen und gefahrgeneigten Arbeiten, zu denen Abdichtungsarbeiten zweifellos gehören.

Dieser Bauüberwachungspflicht ist die Klägerin nicht gerecht geworden. Die Abdichtung im Bereich des Anschlusses der wasserführenden Terrassen- und Rasenflächen an die Schelle der bodentiefen Fenster- und Türelemente im Erdgeschoss des Hauses der Beklagten sind hier unstreitig unter Missachtung der Vorgaben in der DIN 18195 (kleine Türschwellenhöhe von 15 Zentimeter beziehungsweise alternativ keine Entwässerungsrinnen), die nach den Privatgutachten die allgemein anerkannten

Regeln der Technik wiedergeben, geplant und sodann auch ausgeführt worden.

Die vorgenannten Anforderungen waren der Klägerin als Architektin bekannt. Einerseits handelt es sich um allgemeingültige Grundsätze hinsichtlich der Bauwerksabdichtung, die Eingang in anerkannte DIN-Normen gefunden haben. Andererseits räumt die Klägerin im Berufungsverfahren selbst ein, die nach der DIN 18195 geltenden Anforderungen gekannt zu haben.

Der Vortrag der Klägerin, der Garten- und Landschaftsbauer habe seine Arbeiten selbstständig vorgenommen, entbindet sie nicht von ihrer Bauüberwachungs- und Hinweispflicht im Hinblick auf die Ausführung der für die Funktionstauglichkeit des gesamten Bauwerks sehr wichtigen Abdichtungsarbeiten in diesem Bereich.

Kommentierung
Die Gestaltung von Objekten und zugehörigen Gartenanlagen gewinnt zunehmend an Bedeutung. Hierbei äußert die auftraggebende Bauherrenschaft oft Wünsche zur Zugänglichkeit des Gartens über großzügig angelegte Fenster- oder Türelemente.

Der Übergang von Objekträumen in einen Garten ist regelmäßig problembehaftet. Tritt dann auch noch, wie hier, Starkregen auf, sind Bauschäden bei nicht strengster Beachtung der DIN 18195 vorprogrammiert.

Die Entscheidung macht deutlich, dass selbst bei der Einschaltung eines Gartenbauunternehmens oder gar eines Gartenplaners dies den Objektplaner nicht seiner Pflicht enthebt, das Bauwerk selbst, welches durch Vorarbeit des Gartenbauunternehmers gefährdet worden ist, planerisch zu schützen nach der DIN 18195. Auch wenn der Planer oder Objektüberwacher nicht mit der Beauftragung der Objektüberwachung des Gartens beauftragt ist, muss er aber das gesamte Bauwerk vor eindringendem Wasser schützen und insoweit darauf achten, dass alle Unternehmer - auch der Gartenbauer - nicht solche Arbeiten vornimmt, die das Bauwerk selbst schädigen können. *Dr. Sa*

Haftung

Die Kostenverantwortung des Planers besteht auch bei einer Beauftragung nur mit den Leistungsphasen 6 bis 8

1. Der nur mit den Leistungsphasen 6 bis 8 beauftragte Architekt muss sich zur Erfüllung der von ihm als Grundleistung geschuldeten Pflicht zur Kostenkontrolle schon vor der Auftragserteilung des Bauherrn an Bauunternehmer über den vom Bauherrn gewollten Kostenrahmen von diesem informieren lassen.

BGB § 649;
OLG München, Urteil vom 16.12.2014 (Az.: 9 U 491/14 Bau);
NZBau 5/2015, 305 ff.

Aus den Gründen
Die gravierende Überschreitung der vom Bauherrn vorgegebenen maximalen Kosten des Bauvorhabens würde einen wichtigen Grund für die Kündigung des streitgegenständlichen Vertrages mit dem bauüberwachenden Architekten begründen. Dabei ist ein Nachschieben von Gründen, die in der schriftlichen Kündigungserklärung nicht genannt sind, zulässig (Palandt/Grüneberg, BGB, 74. Aufl. 2015, § 314 Rn. 10). Die Gründe müssen nur bestanden haben.

Entgegen der Ansicht des Klägers und des Landgerichts kann es den bauüberwachenden Architekten nicht entlasten, wenn in seinem Vertrag kein „maximales Baukostenlimit" ausdrücklich vereinbart ist und er lediglich auf den Ergebnissen des planenden Architekten aufbauen soll.

Zu diesen hätte in der Leistungsphase 3 die Erarbeitung einer „Kostenberechnung" gehört. Nach der „Kostenberechnung" hätte der Kläger im Rahmen der Leistungsphase 7 den Beklagten fragen müssen, um die von ihm schon vor der Erteilung von Bauaufträgen geschuldete „Kostenkontrolle" ausführen zu können und dem Bauherrn eine realistische Kostenprognose bieten zu können. § 15 II Nr. 7 HOAI (2002) sieht als Grundleistung vor: „Kostenanschlag nach DIN 276 aus Einheits- und Pauschalpreisen der Angebote. Kostenkontrolle durch Vergleich des Kostenanschlags mit der Kostenberechnung".

Danach sollten dem Kostenanschlag die Angebotspreise zugrunde liegen, das heißt Preise vor Abschluss eines Vertrages. Durch die Gegenüberstellung der Summe der Angebotspreise und der Summe der Kostenberechnung wird eine Kostenkontrolle schon vor der Auftragsvergabe bezweckt. Die Frage nach dem Kostenlimit des Beklagten war für den Kläger zumindest dann veranlasst, wenn am Ende der Leistungen des Büros A zwei verschiedene Kostenlimits (600.000 Euro bzw. 816.750 Euro) im Raum standen und somit eine unklare Ausgangslage für den Kläger bestand. Insoweit mag der Kläger ergänzend vortragen, welche Vorgaben er konkret vom Bauherrn bekommen hat und wie er selbst aktiv geworden ist, um dem Bauherrn eine Kostenkontrolle (durch Vergleich von Ziel und Prognose) zu bieten.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts entlastet es den Kläger nicht, dass dieser die mutmaßliche Auftragssumme der drei erteilten Bauaufträge leicht selber addieren hätte können, denn eine effektive Orientierung des Bauherrn über die Kostenfolgen zu erteilender Aufträge setzt eine Prognose der zu erwartenden Gesamtkosten voraus.

Soweit noch keine Angebote vorlagen, hätte mit Werten aus der Kostenberechnung gearbeitet werden müssen. Nur mit einer solchen Gesamtprognose vor Augen kann der Bauherr verantwortlich und ausreichend orientiert entscheiden, ob er einen Bauauftrag überhaupt erteilen will oder nicht. Dass für den bauüberwachenden Architekten eine Pflicht zur Initiative im Zusammenhang mit der fortlaufend geschuldeten „Kostenkontrolle" besteht, legt das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21.3.2013 (BGHZ 197, 93 = NZBau 2013, 386 = NJW 2013, 1593 = NZM 2013, 769 = ZfBR 2013, 359) nahe.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts entlastet es den bauüberwachenden Architekten daher nicht, wenn der mit ihm geschlossene Vertrag zur Frage maximaler Kosten schweigt. Die inhaltlichen Anforderungen der Kostenkontrolle dürfen „nicht übertrieben werden. Es geht um die konkrete Information des

Bauherrn unter Berücksichtigung von dessen Kenntnissen" (so wörtlich Locher/Koeble/Frik, HOAI, 12. Aufl. 2014, § 34 Rn.183).

Hätte der Kläger den Beklagten nach dessen Verständnis des aktuellen anzustrebenden Kostenlimits gefragt, hätte der Beklagte geantwortet und der Kläger wäre über die beim Bauherrn vorhandenen Kenntnisse informiert gewesen (zur Abklärungspflicht des Architekten: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl. 2015, Rn. 2290). Nur ausgehend von den Kenntnissen des Bauherrn hätte der Kläger die weitere Informationsbedürftigkeit des Bauherrn im Rahmen der Kostenkontrolle beurteilen können.

Kommentierung
Dem planenden Architekten obliegt eine hohe Kostenverantwortung. Diese Kostenverantwortung sieht das Oberlandesgericht München auch bei demjenigen Architekten, der lediglich mit den Leistungsphasen 6 bis 8 der HOAI beauftragt worden war. Auch wenn dieser Planer nicht die Grundlagen der Kosten festlegt, ist es ständige Aufgabe des Planers, auf die Kosten für seine Bauherrenschaft zu achten. Fehlen in den Kostenermittlungen des planenden Architekten irgendwelche Gewerke, muss er selbst initiativ werden und der Bauherrenschaft die auf sie zukommenden Kosten erklären.

Auch wenn insoweit keine Kostenlimits durch die Bauherrenschaft vorgegeben worden sind, soll es nach der Entscheidung des Oberlandesgerichts München Informationspflicht des Architekten sein, über die Kostenrahmen Informationen einzuholen, die die Bauherrenschaft sich selbst gesetzt hat. Hierbei ist der Maßstab der Kenntnisse nicht das Wissen eines Planers, sondern das eines Laien, je nach Auftraggeber.

Im vorliegenden Fall waren der Bauherrenschaft die Kosten über den Kopf gewachsen, sie kündigte zum Teil die beauftragten Werkunternehmer und stornierte Umbaumaßnahmen. Die ihr hieraus erwachsenen Schäden versuchte sie bei ihren Planern geltend zu machen und hatte hiermit sogar zum Teil Erfolg.

Dr. Sa

Vergabe

Wann darf der Auftraggeber lenkend in eine Präsentation entsprechend der VOF eingreifen?

Falls detaillierte Vorgaben für die Präsentation des Bieters bestehen, ist die Bewertungskommission aus Wettbewerbsgründen weder gehalten noch berechtigt, in die Präsentation des Bieters korrigierend einzugreifen.

VK Lüneburg, Beschluss vom 26.03.2014 (Az.: VgK-06/2014); GWB § 97 Abs. 1, 5; VOF § 11 Abs. 5, 6, §§ 12, 20.

Sachverhalt
Bei der Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen nach der VOF findet immer ein Auftragsgespräch als Grundlage der Zuschlagsentscheidung statt (§ 20 Abs. 1 Satz 2 VOF). Oft ist dies neben einer Eigenpräsentation des Bieters auch die Präsentation eines Konzeptes für die Auftragsausführung.

In dem von der Vergabekammer Lüneburg entschiedenen Fall sollte der Bieter eine „Projekteinschätzung und Umsetzung des Projekts" und die „Darstellung der planerischen Herangehensweise" erläutern, die jeweils mit 35 Prozent bewertet wurden. Ein Bieter, der „keine dezidierte Darstellung der Planungsprozesse und auch keine detaillierte Darstellung der Einhaltung der Qualität" präsentiert, erhält eine schlechte Bewertung und leitet dagegen ein Nachprüfungsverfahren ein. Sein Argument: Die Vergabestelle hätte bei der Präsentation nachfragen und offene Punkte klären müssen.

Entscheidung
Der Bieter unterliegt. Die Vergabekammer weist darauf hin, dass sich die Entscheidung im Rahmen der bekanntgemachten Kriterien bewegt. Da die Kriterien bekanntgemacht worden seien, musste die Vergabestelle nicht lenkend in die Präsentation eingreifen. Sie durfte es aus wettbewerbsrechtlichen Gründen sogar nicht.

Praxishinweis
Eine nachvollziehbare Entscheidung für den Fall, dass vor der Präsentation die erwarteten Inhalte transparent bekanntgemacht wurden. Anders ist es dagegen, wenn keine derartigen Vorgaben bestehen. Dann, so jedenfalls die Vergabekammer Bund (Beschluss vom 25.06.2003 – Az.: VK 2-50/03), muss die Vergabestelle lenkend eingreifen, wenn der Bieter sich im Schwerpunkt der Präsentation vertan hat; zum Beispiel dadurch, dass sie entsprechende Nachfragen zu denjenigen Punkten stellt, die sie selbst für wesentlich ansieht. Für diese Fragen und Antworten gilt dann eine gesteigerte Dokumentationspflicht, die auch durch das Nachreichen von handschriftlichen Notizen nicht ersetzt werden kann (VK Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 05.09.2013 – Az.: 2 VK 12/13).

In eigener Sache: Checkliste zum Vergaberecht
Das Vergaberecht kennt zahlreiche Klippen, an denen ein Bieter mit seinem Angebot scheitern kann. Weil aber die meisten Informationen, die im Internet zu diesem wichtigen Thema zu erreichen sind, zu wenig für die Praxis aufbereitet sind, haben wir eine kommentierte Checkliste entwickelt – beinahe schon ein E-Book -, die alles das aufzeigt, was man über öffentliche Aufträge wissen muss. Die Checkliste kommentiert das Vergaberecht vor, in und nach dem Vergabeverfahren streng aus der Perspektive eines Bieters. Sie kann kostenlos heruntergeladen werden unter der Internetadresse *http://vergaberecht.gr8.com*. (Für den Inhalt dieser Website ist HDI als Herausgeber des INGLetters nicht verantwortlich und übernimmt keine Gewährleistung).

Autor

Rechtsanwalt Oliver Weihrauch

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

Schadenfall

Der Beratungsumfang des planenden Architekten endet nicht bei der Kostenberechnung im Rahmen der HOAI

Sachverhalt
Der nachfolgende Bericht zeigt, dass der Beratungsumfang des planenden Architekten/Ingenieurs nicht mit der Kostenberechnung im Rahmen der HOAI-Beauftragung enden darf, wenn dem Bauherrn als Laien ein wirkliches Entscheidungsinstrumentarium an die Hand gegeben werden soll, das ihm letztendlich erst seine wirtschaftliche Entscheidung ermöglichen soll. Insofern berichten wir hier über die Vermeidung eines Schadens.

Folgende Aufgabe oblag dem Architekten: Der Bauherr und Auftraggeber plant, ein recht einfaches Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) umfänglich umzubauen und zu sanieren. Es werden eine Entwurfsplanung und die dazugehörige Kostenberechnung angefertigt. In der Kostenberechnung werden erhebliche Eigenleistungsanteile berücksichtigt.

Ursachen und Zusammenhänge
Die Kostenberechnung ergibt einen Betrag von circa 207.000 Euro für Erweiterungen, Wärmedämmungen, neue Installationen und so weiter. Im Grunde ist eine komplette Entkernung geplant, sodass das bestehende Haus allenfalls als (alter) Rohbau zu betrachten ist.

Die Tabellen 1 bis 3 geben eine auszugsweise Übersicht über die Kostenberechnung zur Kostenrahmenbildung nach den Kostengruppen 200, 300, 400 und teilweise 700 der DIN 276.

Obwohl diverse Eigenleistungen berücksichtigt werden, liegen die Gesamtkosten der Maßnahme mit rund 207.000 Euro vergleichsweise hoch und stehen nach Ansicht des Planers in keinem vernünftigen Verhältnis zur Gebäudesubstanz.

Da es sich bei dem Gebäude um ein Erbe aus Familienbesitz handelt, möchte der Bauherr das Objekt dennoch wie geplant realisieren.

Der Auftraggeber berichtet von einem vorliegenden älteren Wertgutachten und einem heutigen möglichen Verkaufswert des Objektes von ungefähr 90.000 Euro.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, 1. Teil
Die Überlegung des Planers ist richtig. Es reicht nicht aus, dem Bauherrn als baulichem Laien und auch in baulich, wirtschaftlichen Fragen oft laienhaft agierend, eine Kostenberechnung zu erstellen und dann die Entscheidung des Bauherrn abzuwarten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die geplanten Unterkellerungen und Erweiterungsbauten kostentreibend.

Der Planer stellt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung an. Durch diese ist er in der Lage, dem Auftraggeber zu verdeutlichen, dass die Realisation seines Projektes wirtschaftlicher Unsinn ist. Letztendlich sichert er damit nicht nur den Bauherrn, sondern auch sich selbst gegen durchaus möglicherweise berechtigte Angriffe wegen einer nicht ausreichenden oder falschen Beratung ab.

Die erste grobe Betrachtung der Wirtschaftlichkeit wirft nach Kontrolle des vorherigen Wertgutachtens die Frage nach dem Gebäudewert nach durchgeführtem Umbau auf.

Das Wertgutachten spricht in der Tat von einem Verkehrswert (Mai 2007) von 87.500 Euro. Somit sollte der Gesamtwert der Immobilie nach Umbau möglicherweise 294.500 Euro beziehungsweise einen annähernden Wert ergeben.

Die Erfahrung zeigt, dass nach Umbauvorhaben kaum damit zu rechnen ist, im Verkaufsfalle die tatsächlich eingesetzten Kosten erzielen zu können. Tatsächlich liegen die erzielbaren Erlöse oft weit unter diesen Kosten. Dies begründet sich mit den beispielsweise immer wieder anfallenden Erwerbskosten, aber auch mit den beim Umbau vorgenommenen individuellen Maßnahmen, die dem Bauherrn gefallen mögen, die aber durch ihre Individualität oft keinen Mehrwert des Gebäudes schaffen.

Zur korrekten Anwendung des vorhandenen Wertgutachtens ist dieses mittels der Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes zu aktualisieren (siehe Tabelle 4, Seite 12).

Das Wertgutachten spricht von einem Verkehrswert von 87.500 Euro zum Mai 2007. Unter Berücksichtigung der Baupreisindizes ergibt sich somit folgende Aktualisierung:

Kosten [alt]: 87.500 Euro Ausgangswert, 2. Quartal 2007),
Index [alt]: 95,2 (2010=100) für Mai 2010 (2. Quartal),
Index [neu]: 110,6 (2010=100) für Februar 2015 (1. Quartal),
Kosten [neu]: 87.500 Euro x (110,6/95,2) = 101.654,41 Euro.

Selbstverständlich ist nach acht Jahren (dem Alter des Wertgutachtens) neben der Qualität des Gutachtens zu prüfen, ob die grundsätzlichen Annahmen des Wertgutachtens noch zutreffend sind. Ein gleichbleibender Wert ist nur bei absolut gleichbleibend gutem Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwand zu erwarten. Zudem dürfen keine weiteren wertverändernden Parameter hinzukommen, was ebenfalls in gewisser Genauigkeit zu prüfen ist. Nachdem dies beim hier in Rede stehenden Objekt ebenfalls erfolgte, konnte der Verkehrswert im Rahmen des 1. Teils der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit circa 92.500 Euro festgehalten werden.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, 2. Teil
Zur weiteren Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sollte auch der mögliche Verkehrswert des umgebauten Objektes betrachtet werden. Dieser konnte softwaregestützt unproblematisch mit 207.500 Euro ermittelt werden.

Nun lagen dem Planer zur Beratung des Bauherrn folgende Ergebnisse und Daten vor:

1. Wert Objekt heute: 92.500 Euro,
2. Umbaukosten heute: 207.000 Euro,
3. Summe Objektkosten nach Umbau: 299.500 Euro,
4. Wert Objekt nach Umbau: 198.500 Euro,
5. Differenz Kosten/Wert nach Umbau:101.000 Euro.

Schlussbetrachtung
Im vorliegenden Fall ist anzunehmen, dass die Grundstückslage ausschlaggebend dafür ist, dass kein Kaufpreiserlös in Höhe der Sanierungskosten erzielt werden kann.

Tabelle 1

lfd. Nr.:	Leistungen / Beschreibung			Unternehmer Kosten -netto- (I)	Eigenleistung Kosten -netto- nur Lohnanteil	Eigenleistung Kosten -netto- nur Mat.-Anteil
	(DG) - Bodenbelagsarbeiten					
	Fußboden, Laminat, ca. 50,00 m²			2.250,00	1.250,00	1.000,00
J.	**(KG - DG) - Elektroinstallation**	Summe rd.		7.750,00		7.750,00
	Anpassung, Überarbeitung, Zählerschrankerweiterung,					
	Ausstattung in standardmäßiger Qualität					
	Ohne Lampenkörper, nur Brennstellenvorbereitung					
K.	**(EG / DG) - Heizungsanlage**					
	Vorschlag 1:	übliche HK, Solar für BW und Heizung, Gasbrennwert zur Grundversorgung		27.500,00	nicht eingerechnet - Alternativ	
	Vorschlag 2:	WP, kontr. Lüftungsanl., WRG, Solar für BW und Heizung, FBH (inkl. Erdsondenbohr.)		42.500,00	nicht eingerechnet - Alternativ	
	Vorschlag 3:	übliche HK, Gasbrennwert zur Grundversorgung, einschl. FBH		**19.500,00**	in die Endsumme eing	19.500,00
	zusätzlich:	spezielle HK (Badheizkörper) 2 Stück	**3.000,00**	Leistungen sollen entfallen		
		Heizungsrohre tauschen	**3.000,00**	Leistungen sollen entfallen		
L.	**(EG) - Sanitärarbeiten**	Standard	Summe rd.	10.500,00		10.500,00
	Bad EG und Bad OG					
	Küche EG und Küche OG					
M.	**(EG - DG) - Fenster**	ohne WK II		12.000,00		12.000,00
	EG - DG	Kunststofffenster				
	Haustüranlage (Standard)					

Tabelle 2

lfd. Nr.:	Leistungen / Beschreibung		Unternehmer Kosten -netto- (I)	Eigenleistung Kosten -netto- nur Lohnanteil	Eigenleistung Kosten -netto- nur Mat.-Anteil
S.	**Malerarbeiten**	noch nicht bei den Gesamtkosten unter **T.**			
	Eigenleistung des Bauherrn	berücsichtigt	8.500,00	7.525,00	975,00
	Hier wurde ein Materialanteil mit geschätzt				
	Wände: Rauhfaser weiß				
	Decken: Anstrich weiß				
T.	**Schlosserarbeiten**		2.750,00		2.750,00
	Treppengeländer				
	Balkongeländer				
U.	**Außenanlagen**	noch nicht bei den Gesamtkosten unter **T.**	**entfallen**		
	Eigenleistung des Bauherrn	berücksichtigt			
	Zwischensumme (ohne Eigenleistungskosten)		**198.970,00**	**47.350,00**	**18.950,00**
	Zwischensumme (ohne Lohnanteil der Eigenleistungen)		**151.620,00**		
	Zwischensumme zur Kontrolle (Materialanteil + verbl. Unternehmerkomplettleistungen				**151.620,00**

Tabelle 3

V.	**BNK**	**Baunebenkosten**	0,15	**22.743,00**
	setzen sich zusammen aus:			
	Leistungsphasen 3, 5, 6, 7, 8 nach HOAI - hier werden die Kosten pauschal mit 15 % der Baukosten			
	angenommen. Sie beinhalten im Rahmen der Architektenleistung die Leistungsphasen			
	1-8 (Planung, Ausschreibung, Vergabe, Baubetreuung, Abrechnung) und die erforderlichen			
	statischen Berechnungen für die Decken- bzw. Wandveränderungen			
	Vermessungsleistungen eines Vermessungsing. sind nicht erforderlich, da das			
	Gebäude nicht erweitert wird und nur ein Umbau im Bestand erfolgt.			
W.	**Summe -netto-**			**174.363,00**
	zuzüglich MwSt.		0,19	33.128,97
	Summe -brutto-			**207.491,97**

	Hinweise:
	Grundlage der Angebote und Kostenschätzungen sind standardmäßige Qualitäten.
	Die Kostenangaben beinhalten keine Notar-, Gerichts-, Finanzierungs-, Versicherungs-
	oder sonstigen i.d. KG 700 möglichen Baunebenkosten.
	Zu beachten ist auch, dass sich die Kosten innerhalb der einzelnen Kostengruppen verschieben können.
	Die Kostenschätzung ist teilw eise mischkalkuliert. Gfls. auftretende Preisschw ankungen
	können die Kosten beeinflussen und erhöhen. Bei der Herausnahme einzelner Posten sind die verbliebenden zu kontrollieren.

	Nicht aufgeführte Kosten sind auch nicht enthalten.
	Die Mehrw ertsteuer w urde berücksichtigt in Höhe von zzt. 19 %.
	Moers, den 23.04.2015 überarbeitet am 30.04.15

Hinweis: Diese Kostenschätzung geht davon aus, dass die geplante Erweiterung vom KG zum DG nur noch vom KG bis zum EG geführt wird. Es entfallen somit erhebliche Leistungen um den Gesamtkostenrahmen zu reduzieren.

Den Sinn eines Umbaus zeigt erst die Wirtschaftlichkeitsberechnung

Der jetzige (niedrige) Objektwert in Höhe von rund 92.500 Euro hingegen stellt eine Größe dar, die offenbar eine größere Zahl von Kaufinteressenten finden ließe, sodass der Bauherr tatsächlich sehr gut beraten wäre, den Verkauf des unsanierten Objektes vorzunehmen und die hierbei erlöste Summe zuzüglich der noch nicht investierten Summe in ein adäquates Objekt zu investieren. Hierbei sollte, bei sorgfältiger Auswahl eine wirtschaftlich bessere Investition entstehen können.

Definitiv wird der Bauherr bei Realisation seines geplanten Umbauvorhabens einen vorhandenen Objektwert in Höhe von 92.500 Euro zuzüglich der Umbaukosten in Höhe von rund 207.000 Euro investieren. Es ergibt sich eine Gesamtsumme von 299.500 Euro die, betrachtet man die vorstehend dargestellten Wertszenarien, unwirtschaftlich investiert werden. Der Planer muss dem Bauherrn unter Verdeutlichung dieser Tatsachen vom Umbauvorhaben (in der geplanten Form) abraten. Wirtschaftliche Gründe lassen sich zur Realisation dieser Planung nicht finden.

Gleichzeitig lassen sich aus dieser umfänglichen wirtschaftlichen Betrachtung auch weitere Überlegungen ableiten.

Es ist durchaus für den Planer opportun und für den Bauherrn hilfreich, die gegebenen Daten zur Überlegung heranzuziehen, in welcher Höhe denn eine Realisation wirtschaftlich gerechtfertigt wäre.

Die Antwort wird durch die Wirtschaftlichkeits- und Wertbetrachtung selbst gegeben, da sie mit dem Wert des Objektes nach Umbau diese Kosten verdeutlicht. Unter Abzug des „Wertes des Objektes heute“ (92.500 Euro) ergibt sich eine maximale Investitionshöhe von 106.000 Euro, die als wirtschaftlich vertretbar anzunehmen ist.

Tabelle 4

Bruttoreihe 2010=100 / Nettoreihe 2010=100			
1/2015	Februar	110,6	110,6
4/2014	November	109,8	109,8
3/2014	August	109,6	109,6
2/2014	Mai	109,2	109,2
1/2014	Februar	108,9	108,9
4/2013	November	108,1	108,1
3/2013	August	107,8	107,8
2/2013	Mai	107,4	107,4
1/2013	Februar	106,8	106,8
4/2012	November	106,0	106,0
3/2012	August	105,7	105,7
2/2012	Mai	105,2	105,2
1/2012	Februar	104,6	104,6
4/2011	November	103,5	103,5
3/2011	August	103,2	103,2
2/2011	Mai	102,5	102,5
1/2011	Februar	101,8	101,8
4/2010	November	100,6	100,6
3/2010	August	100,3	100,3
2/2010	Mai	99,9	99,9
1/2010	Februar	99,2	99,2
4/2009	November	99,1	99,1
3/2009	August	99,0	99,0
2/2009	Mai	98,8	98,8
1/2009	Februar	99,1	99,1
4/2008	November	98,8	98,8
3/2008	August	98,9	98,9
2/2008	Mai	97,9	97,9
1/2008	Februar	97,1	97,1
4/2007	November	96,1	96,1
3/2007	August	95,7	95,7
2/2007	Mai	95,2	95,2
1/2007	Februar	94,6	94,6
4/2006	November	90,8	93,2
3/2006	August	89,9	92,3
2/2006	Mai	88,8	91,2
1/2006	Februar	88,3	90,6

Autor

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

Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

Autor

Dr.-Ing. Detlev Fistera

Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

Büro

Eine fristlose Kündigung durch den Auftraggeber bedarf erheblicher vom Planer verursachter Streitigkeiten

1. Es kann nicht als wichtiger Kündigungsgrund des Architektenvertrages angesehen werden, wenn der Architekt versucht, nicht zielführende zeitraubende und ineffektive Gespräche zu vermeiden, und anstrebt, Absprachen in strukturierter Form zu erreichen.

2. Erforderliche Abstimmungen zwischen dem Architekten und dem Bauherrn können auch unter Zuhilfenahme moderner Kommunikationstechnologien erfolgen; der Architekt ist nicht verpflichtet, sich für den Bauherrn ständig persönlich „erreichbar" zu halten.

3. Bloße Kommunikationsprobleme begründen keinen wichtigen Grund zur Vertragskündigung.

4. Spricht der Bauherr eine freie Vertragskündigung aus und nimmt dem Architekten dadurch das Recht zur Nachbesserung, entfällt der Vergütungsanspruch des Architekten infolge von Leistungsmängeln nicht, wenn eine Nachbesserung möglich gewesen wäre.

5. Wenn sich der Bauherr auf die Nichtigkeit der Honorarvereinbarung mit dem Architekten wegen Unterschreitung der Mindestsätze beruft, obliegt es ihm, mit Tatsachenvortrag aufzuzeigen, dass tatsächlich höhere als die seitens des Architekten bei der Berechnung der angenommenen Baukosten zugrundezulegen seien, da die tatsächlichen Planungen höhere Baukosten bedingt hätten.

HOAI a.F. § 10 NBauO § 69a;
OLG Celle, Urteil vom 24. September 2014 (Az.: 14 U 169/13), rechtskräftig durch Beschluss des BGH vom 5. Februar 2015 (Az.: VII ZR 237/14);
BauR 8/2015, 1356 ff.

Aus den Gründen
Ob ein wichtiger Grund zur Kündigung gegeben ist, ist nach Lage des Einzelfalls zu beurteilen. Dabei sind zur Beurteilung der konkreten vertraglichen Situation das Interesse des einen Vertragspartners an der Lösung vom Vertrage und das des anderen an dessen Weiterbestand umfassend gegeneinander abzuwägen.

Der wichtige Grund zur Kündigung kann in einer schweren schuldhaften Verletzung oder einer sonstigen Zerstörung des vertraglichen Vertrauensverhältnisses bestehen, die eine Fortsetzung des Vertrages für den Auftraggeber unzumutbar macht. Es reichen auch mehrere, im Einzelfall nicht schwerwiegende Verstöße gegen Vertragspflichten aus, die in ihrer Fülle bzw. Gesamtschau zu einer derart erheblichen Erschütterung des Vertrauensverhältnisses geführt haben, dass dem Auftraggeber ein Festhalten am Architektenvertrag nicht mehr zumutbar ist.

Die ist aber nur bei besonders schwerwiegenden Vertragsverletzungen der Fall, weil sich lediglich in diesen Fällen dem Auftraggeber die vertragsgefährdende Wirkung seines Verhaltens von selbst aufdrängen muss und ein bereits eingetretener irreparabler Vertrauensverlust durch irgendwelche Vorbehalte nicht mehr beseitigt werden kann.

In aller Regel reicht ein vertragswidriges Verhalten des Auftragnehmers aber jedenfalls zunächst noch nicht für eine fristlose Kündigung aus. Eine Lösung des Auftraggebers vom Vertrag ist vielmehr im Allgemeinen erst zulässig, wenn der Auftragnehmer ausdrücklich auf die Folgen einer weiteren Nichterfüllung des Vertrages hingewiesen worden ist.

Lediglich dann, wenn aufgrund der tatsächlichen Umstände berechtigt eine Zerstörung des Vertrauensverhältnisses wegen fehlender Kooperation des Architekten anzunehmen ist, ist für eine Fristsetzung Raum. Die bloße Behauptung eines solchen Vertrauensverlustes genügt jedoch zur Annahme eines wichtigen Grundes nicht; entscheidend ist vielmehr, dass dieser Verlust in dem Verhalten des Architekten eine tatsächliche Grundlage haben muss. Die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen eines diesen Anforderungen entsprechenden Kündigungsgrundes trägt der Auftraggeber.

Kommentierung
Die Kündigung von Ingenieur- und Architektenverträgen ist für den Auftraggeber einfach. Er kann jederzeit kündigen – auch ohne Grund. Trotzdem behält aber der Planer seinen Honoraranspruch und muss sich lediglich ersparte Aufwendungen anrechnen lassen oder Ersatzaufträge und das sich hieraus ergebende Honorar, das er aus Anlass der Kündigung erzielen kann (Paragraf 649 BGB).

Auftraggeber versuchen nicht selten, weil sie mit „ihrem" Architekten oder Ingenieur nicht zurechtkommen, einen wichtigen Grund zu konstruieren, aus dem sie kündigen mussten, also einen Kündigungsgrund zu behaupten, der durch das Verhalten des Ingenieurs verursacht worden sei, dann entfällt nämlich der Honoraranspruch des Ingenieurs.

Ob eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Architekten/Ingenieur indes auch wirklich veranlasst worden ist, ist nach jeweiliger Lage des Einzelfalls zu beurteilen. Hierbei sind, ausgehend von jeder einzelnen vertraglichen Situation, die Interessen beider Vertragspartner an einer Auflösung des Vertrages abzuwägen. Der wichtige Grund zur Kündigung kann in einer schweren schuldhaften Verletzung oder einer sonstigen Zerstörung des vertraglichen Vertrauensverhältnisses bestehen, die die Fortsetzung eines Planervertrages zwischen dem Bauherrn und „seinem" Ingenieur unzumutbar macht.

Das gilt übrigens auch für den Ingenieur. Hierzu reicht es aus, wenn mehrere kleine, nicht schwerwiegende Verstöße gegenüber dem Vertragsverhältnis sich so aufgebauscht haben, dass dem Bauherrn ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist. Selbst dies reicht aber nicht ohne Weiteres aus, denn regelmäßig ist auch eine fristlose Kündigung erst dann möglich, wenn

der Planer von seinem Auftraggeber ausdrücklich auf die Folgen weiterer Nichterfüllung oder Schlechterfüllung von vertraglichen Pflichten hingewiesen worden ist. Nur dann, wenn tatsächliche Umstände festgestellt werden können, dass eine Zerstörung des notwendigen Vertrauensverhältnisses zwischen Bauherrn und Planer wegen fehlender Kooperation des Planers mit dem Bauherrn feststeht, braucht eine solche Fristsetzung unter Androhung der Vertragskündigung nicht mehr zu erfolgen.

Das Oberlandesgericht Celle hat sich ausführlich mit einer außerordentlichen Kündigung auseinandergesetzt und Regeln aufgestellt, die für die Praxis brauchbar sind. Besonders schwierige Auftraggeber für Ingenieurbüros sind oft private Bauherrn, die zum ersten Mal bauen oder sogar einen Umbau eines bestehenden Objekts in Angriff genommen haben.

Diese an und für sich schon schwierige Bauaufgabe löst bei der Bauherrenschaft oft eine Anspruchshaltung aus, die dahin geht, der Planer habe ihm ständig zur Verfügung zu stehen. Dem ist aber nicht so, wie das Oberlandesgericht Celle unter anderem feststellt.

- Keinen wichtigen Kündigungsgrund sieht das Gericht darin, wenn der Planer versucht, nicht zielführende, zeitraubende und ineffektive Gespräche zu vermeiden, dagegen anstrebt, Absprachen in strukturierter Form herzustellen.

- Der Planer ist auch nicht verpflichtet, für den Bauherrn ständig persönlich erreichbar zu sein. Erforderliche Absprachen können auch unter Zuhilfenahme moderner Kommunikationstechniken erfolgen, also per E-Mail, per Fax und so weiter.

- Keinen wichtigen Grund zur Vertragskündigung begründen also bloße Kommunikationsprobleme an und für sich.

Durch diese Feststellungen des Oberlandesgerichts Celle kann ein Missverständnis der Bauherrenschaft ausgeräumt werden, dass „sein" Architekt oder „sein" Ingenieur immer und ständig für ihn erreichbar sein müsse - und zwar persönlich. Dem ist nicht so. Es reicht aus, dass eine Kommunikation über Medien erfolgt.

Darüber hinaus macht das Gericht klar, dass eine sogenannte freie Vertragskündigung auch nicht darauf aufgebaut werden kann, dass der Planer Planungsfehler begangen habe.

Wie jeder Werkunternehmer hat auch der Ingenieur einen Nacherfüllungsanspruch, wenn seine Überlegungen und Planungen fehlerhaft sind. Dieser Nacherfüllungsanspruch entfällt erst dann, wenn sich der Fehler in einem Bauwerk bereits materialisiert hat. In diesem Fall nützt eine Nacherfüllung in der Planung nichts mehr, da der Ingenieur ein intellektueller Bauleister ist, mithin seine Korrektur in der Planung den Fehler im Objekt nicht mehr beseitigen kann.

Ist dagegen ein Fehler in der Planung noch nicht baulich realisiert, ist eine Nacherfüllung für den Planer jederzeit möglich. Eine Kündigung kann deshalb auch im Falle von Planungsfehlern durch die Bauherrenschaft ausgesprochen werden, wenn dem Ingenieur zuvor das Recht zur Nachbesserung einräumt worden ist. Wird ihm dieses Recht durch Kündigung genommen, obwohl eine Fehlerbeseitigung noch möglich gewesen wäre, verletzt der Bauherr seinerseits seine vertragliche Pflicht, dem Ingenieur die Fehlerbeseitigung zu ermöglichen.

Ohne dem Planer diese Chance eingeräumt zu haben, hat der Bauherr keine Ansprüche - einerseits auf Gewährleistung nicht, andererseits auf außerordentliche Kündigung nicht, denn das Kündigungsrecht ist der Nachbesserung nachgeschaltet. Solange also ein Planungsfehler noch beseitigt werden kann durch bloße Nachplanung oder Verbesserung der Planung, besteht kein Kündigungsanspruch des Auftraggebers.

Das Gericht setzt sich in seinen Entscheidungsgründen mit einer Vielzahl von kleineren Mängeln auseinander, die in der Planung vorhanden gewesen sein sollen und zum Teil auch vorhanden waren. Diese Fehler in der Planung, die einerseits konstruktive Gegebenheiten betrafen, nämlich die Notwendigkeit der Einplanung einer ergänzenden Stütze zur Herstellung der Standsicherheit der Gebäudeaufstockung, oder die notwendige Öffnung der Bodenplatte des Ursprungsgebäudes, die in der Planung nicht vorhanden war, aber so oder so hätte vorgenommen werden müssen, oder Änderungen in der Belichtung des Gebäudes durch Abänderung der Fensterfelder in einem Wintergarten oder die Verzögerung der Baumaßnahme, ohne dass feste Termine zur Fertigstellung vorlagen, eine Bewohnbarkeit des Objekts aber durch die ergänzenden baulichen Maßnahmen nicht mehr behindert werden würde als ohnehin, genügten dem Gericht nicht, in deren Aufaddierung einen wichtigen Grund anzunehmen.

Vielmehr konnte das Gericht feststellen, dass Planer und Bauherrenschaft bis zuletzt noch, wenn aus Sicht der Bauherrenschaft auch nicht persönlich, kooperierten, indem sie sich wechselseitig unterrichteten und Planungsprüfungen vorgenommen wurden.

Eine fristlose Kündigung eines bestehenden Vertragsverhältnisses mit der Konsequenz, das ausgefallene Honorar nicht vergüten zu brauchen, setzt deshalb voraus, dass die sich während der Planung angehäuften Streitigkeiten, verursacht durch den Planer, erheblich sind, und dass der Bauherr in der Regel zumindest seine fristlose Vertragskündigung aus wichtigen Grund ankündigt, um den Planer zu warnen. Eine Kündigung aus heiterem Himmel, die später zu einer außerordentlichen, durch den Planer veranlassten Kündigung umgedeutet werden soll, ist nach Auffassung des Gerichtes die absolute Ausnahme. *Dr. Sa*

Büro

Der Planer sollte dem Bauherren die Konsequenzen eines Abweichens von der DIN-Norm immer genau erklären

1. Werden die DIN-Normen (bzw. sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik) bei einer Werkleistung nicht eingehalten, so spricht wegen der damit verbundenen Gefahrenerhöhung eine tatsächliche Vermutung (im Sinne der Grundsätze des Anscheinsbeweises) dafür, dass im örtlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Werkleistung entstandene Schäden bei Beachtung der DIN-Normen vermieden worden wären und auf die Verletzung der DIN-Normen zurückzuführen sind.

2. Die Verletzung von DIN-Normen bzw. von allgemein anerkannten Regeln der Technik erlaubt insoweit als Erfahrungssatz den Schluss, dass das Schadensrisiko demjenigen zuzuweisen ist, der es durch die Wahrung dieser Regeln gerade abwenden sollte.

3. Im privaten Baurecht obliegen dem Werkunternehmer die Darlegung und die Erschütterung des Anscheins, dass eingetretene Schäden nicht auf der Nichteinhaltung der technischen Vorgaben beruhen, d.h., auch im Falle von deren Beachtung entstanden wären; in diesem Zusammenhang verbleibende Zweifel gehen zulasten des Werkunternehmers.

4. Zur Erschütterung des Anscheinsbeweises genügen keinesfalls bloße Vermutungen des Werkunternehmers, sondern er muss im Einzelnen dartun und ggf. voll beweisen, dass die behauptete atypische Ursache ernsthaft in Betracht kommt.

5. Nur wenn der Werkunternehmer ernsthaft in Betracht kommende Möglichkeiten eines atypischen Geschehensablaufs substanziiert dartut und diese im Wege des sogenannten vereinfachten Gegenbeweises zur vollen Überzeugung des Gerichts im Sinne von Paragraf 286 der Zivilprozessordnung (ZPO) beweist, obliegt dem Bauherrn beziehungsweise dem Anspruchsteller sodann wieder der Vollbeweis seines Vortrags zu Ursächlichkeit beziehungsweise Verschulden; bleibt der Werkunternehmer hinreichenden Sachvortrag zu einem atypischen Geschehensablauf beziehungsweise den diesbezüglichen sogenannten vereinfachten Gegenbeweis fällig, ist der vom Bauherrn beziehungsweise dem Anspruchsteller zu führende Beweis durch den (nicht erschütterten) Anscheinsbeweis geführt.

6. Ebenso wie bei den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) widersprechenden Schweißarbeiten die Behauptung des Werkunternehmers nicht ausreicht, der Brand sei möglicherweise durch ein weggeworfenes Zündholz oder eine Zigarettenkippe verursacht worden, reichen bei den anerkannten technischen Regeln widersprechenden Deckenputzarbeiten Vermutungen eines von der Werkunternehmerin eingeschalteten Privatsachverständigen nicht aus, das Herabfallen von Teilen des von ihr gefertigten Deckenputzes könne auch möglicherweise auf irgendwelchen sonstigen Einflüssen beruhen, die auch ordnungsgemäß erstellten Deckenputz hätten herabfallen lassen.

BGB §§ 823 Abs. 1, 831; ZPO § 286;
OLG Düsseldorf, Urteil vom 14. März 2014 (Az.: I-22 U 100/13);
BauR 7/2015, 1180 ff.

Aus den Gründen
Im privaten Baurecht stellen – unter anderem – die DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V. die sog. allgemein anerkannten Regeln der Technik dar.

Kommentierung
Die Entscheidung richtet sich zwar gegen einen Werkunternehmer, gilt aber natürlich genauso für den planenden, ausschreibenden und vergebenden Architekten oder Ingenieur. Die Grundidee der Rechtsprechung ist immer die gleiche, nämlich, dass die Bauherrenschaft Anspruch darauf hat, dass sein Planer den sichersten Weg beschreitet, und dieser liegt nun einmal in der Einhaltung der DIN-Normen. Auf der anderen Seite darf nie verkannt werden, dass DIN-Normen nie statisch sind, sondern dass sich die allgemein anerkannten Regeln der Technik ständig ändern.

Der klassische Fall ist die Schallschutz-Norm DIN 4109, über die der Bundesgerichtshof und die Obergerichte schon mehrfach entschieden haben, dass ihr Standard-Schallschutz schon lange nicht mehr geltender Regel der Technik entspricht.

Soweit fortschrittliche Bauherren verlangen, dass nach modernen Bautechniken, die eben noch nicht in Regeln erfasst sind, gebaut wird, muss der Planer, um das Risiko von ihm zu nehmen, der Bauherrenschaft genau erläutern und erklären, am besten unter Berücksichtigung des Laienhorizontes, welche Nachteile die Abweichung einer DIN-Norm konkret für das geplante Bauvorhaben hat. Ist dann die Bauherrenschaft in der Lage zu erkennen und zu entscheiden, dass eine Abweichung von geltender Regel der Technik auch mit Risiken verbunden ist, trägt er selbst das Risiko.

Die Entscheidung ist noch unter einem anderen Gesichtspunkt wichtig. Die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) hat ein Objektüberwacher seinerseits zu überwachen. Tut er dies nicht und kommt es zu einem Unfall, kann er sich mitverantwortlich machen. UVV-Normen sind Schutzgesetzte im Sinne von Paragraf - - 823 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Damit besteht ein Schadensersatzanspruch von verunfallten Personen auch dem Objektplaner gegenüber, obwohl letzterer zu den verunfallten Personen in keinerlei Vertragsbeziehung steht.

Dr. Sa

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: redaktionsbuerowerwath@t-online.de

Verantwortlich für den Schadenfall auf Seite 10:
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

Wir beraten Sie unverbindlich und kostenfrei.

Ich wünsche weitere Informationen zu folgenden Themen:

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

Persönliche Angaben/Firmenstempel

Titel

Büro/Name, Vorname

Straße/Nr.

PLZ/Ort

E-Mail

Telefon

☐ selbstständig ☐ angestellt

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 Online-Newsletter
Interessante Themen ausführlich und praxisnah beleuchtet – einfach im Internet herunterladen.
➔ **www.hdi.de/newsletter**

ING service
Informationen für technisch-wissenschaftliche Berufe
HDI
Das ist Versicherung.

Jetzt die neueste Ausgabe lesen!
INGservice für Architekten und Ingenieure
Informationen und Tipps für die berufliche Praxis sowie Infos zu Vorsorgethemen und Berichte über private Absicherung
Der INGservice wird künftig nur noch elektronisch erscheinen, daher jetzt kostenlose Onlineversion lesen und abonnieren.
➔ **www.hdi.de/ingservice**