
Baurecht Informationen

Mai 2010

Architektenrecht:

Verjährungsbeginn durch Erteilung eines Baustellenverbotes OLG Düsseldorf, Urteil vom 02.07.2009, Az.: 5 U 170/08

Ein Bauherr (AG) beauftragte einen Architekten (A) für den Umbau seines Wohnhauses mit Leistungen der Leistungsphasen 2 bis 8 gemäß § 15 HOAI. Er rügte Planungs- und Bauüberwachungsfehler sowie Bausummenüberschreitung. Mit Schreiben vom 18.12.2002 setzte er dem A unter Ablehnungsandrohung erfolglos eine Frist zur Mängelbeseitigung. Einen Monat später erteilte er dem A ein Baustellenverbot, forderte unter Klageandrohung die Herausgabe der Schlüssel und kündigte eine fristlose Kündigung nebst Begründung an. Die Kündigung erfolgte am 09.01.2003. Am 09.01.2008 erhob der AG

gegen A Klage auf Schadensersatz in Höhe von ca. 150.000 Euro.

Die Klage war nicht erfolgreich. Die Forderung des AG sei verjährt. Die Verjährung habe bereits durch die endgültige und ernsthafte Ablehnung der Leistung begonnen, die in der Erteilung des Baustellenverbotes vom 19.12.2002 zu sehen sei. Für den A sei ersichtlich gewesen, dass er keine Leistungen mehr erbringen sollte. Der AG hätte die Forderung daher bis spätestens 31.12.2007 geltend machen müssen.

Architektenrecht:

Akquise oder Vertrag? Architekt trägt Beweislast! OLG Celle, Urteil vom 17.02.2010, Az.: 14 U 138/09

Ein Architekt (A) und ein Grundstückseigentümer (G) kennen sich persönlich und wohnen in Nachbarschaft. Auf dem Grundstück des G befindet sich eine stillgelegte Schmiede, die er umbauen und zu einem Wohn- und Geschäftshaus erweitern wollte. Der A entwarf Pläne für einen Bauträger, dessen Eigner seine Ehefrau war. Als das Projekt verworfen wurde, forderte A von G Honorar für die erbrachten Leistungen bis zur Leistungsphase 4 gemäß § 15 HOAI a.F.

Die darauf gerichtete Klage war nicht erfolgreich. Der Vergütungsanspruch setze einen Architektenvertrag voraus, der durch

korrespondierende Willenserklärungen der Parteien entsteht. Der Vertragsschluss könne durch schlüssiges Verhalten, wie der Entgegennahme der Leistungen zum Ausdruck gebracht werden. Die wirtschaftliche Bedeutung des Projektes und die Haftungsrisiken würden bei der Feststellung eines Rechtsbindungswillens ebenso eine Rolle spielen. Der A trage aber für das Vorliegen eines Vertrages die Beweislast. Er müsse darlegen, dass der G seine Leistungen nur gegen Vergütung erwarten konnte und dieser Umstand erkennbar war. Dass er vortrug, Leistungen bis zur Leistungsphase 4 erbracht zu haben, genüge nicht.

**Architektenrecht:
Rechtsfolgen eines fehlenden Bautagebuches
KG Berlin, Urteil vom 16.03.2010, Az.: 7 U 53/08**

Ein Architekt (A) war in drei Bauvorhaben mit Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 gemäß § 15 HOAI a.F. beauftragt. Als er sein Honorar forderte, wendete der Bauherr (AG) unter anderem ein, dass A kein Bautagebuch geführt habe. Das wäre für Auseinandersetzungen mit den Baufirmen über eventuelle Zusatzvergütungen hilfreich gewesen. Er kürzte das Honorar für die Leistungsphase 8.

Der Einwand des AG auf die Honorarklage des A war nicht erfolgreich. Es könne dahinstehen, ob der A ein Bautagebuch geführt hat oder nicht. Im zugrunde liegenden Vertrag war die Erbbringung von denjeni-

gen Grundleistungen vereinbart, die die Baumaßnahme erfordert. Das Führen eines Bautagebuches sei für die Baumaßnahme (hier die Modernisierung, Instandsetzung und der Dachausbau) nicht erforderlich und daher nicht vertraglich geschuldet gewesen. Der A könne sich allenfalls schadensersatzpflichtig machen, wenn er seine Bauüberwachung nicht dokumentieren kann. Zur Erfüllung des Vertrages, insbesondere der Leistungsphase 8, sei das Führen eines Bautagebuches aber nicht notwendig.

**Baurecht:
Rissbildung an marodem Gebäude: Vorteilausgleich beachten!
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.02.2010, Az.: 19 U 13/09**

Die Stadtwerke (S) einer Kommune ließen ihr Kanalsystem durch umfassende Rohrvortriebsarbeiten erweitern und erneuern. In dem dicht besiedelten Stadtgebiet kam es oberhalb der Rohrtrasse zu erheblichen Rissbildungen an den Fassaden einiger Gebäude. Die Eigentümer verlangten mit ihrer Klage umfassenden Schadensersatz. S wandte ein, dass sich die Gebäude ohnehin in einem sanierungsbedürftigen Zustand befunden haben.

Die Klage war nicht erfolgreich. Nach dem Rechtsgedanken der §§ 904 S. 2, 906 Abs. 2 S. 2 BGB und § 14 S. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) könne die Beklagte als „Benutzer“ des beeinträch-

tigten Grundstücks zwar verschuldensunabhängig zur Zahlung eines angemessenen Ausgleichs in Geld verpflichtet sein. Die Risse ließen sich auch auf die Rohrvortriebsarbeiten zurückführen. Allerdings müsse nach den Regeln des Vorteilausgleichs die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude berücksichtigt werden. Die Kläger müssen sich auf einen Ausgleichsanspruch dasjenige anrechnen lassen, was ihnen als Werterhöhung gegenüber dem ursprünglichen, hier sanierungsbedürftigen Zustand zukommt. Das entspreche dem Ausgleich desjenigen Zeitraums, den die Gebäude frühzeitiger Instand gesetzt werden müssen.

Baurecht:

Begründung einer ARGE durch gemeinsame Vertragsunterzeichnung: Was geschieht bei Insolvenz eines ARGE-Partners?

OLG Dresden, Urteil vom 04.11.2008, Az.: 9 U 870/08

Ein Bauunternehmer (B) gründete mit der I-GmbH eine ARGE. Als Bietergemeinschaft erhielten sie den Zuschlag in einer öffentlichen Ausschreibung. Die I-GmbH schied anschließend aus der ARGE aus, unterzeichnete aber gleichwohl kurz darauf mit dem B gemeinsam den Werkvertrag. Nachdem die I-GmbH Insolvenz angemeldet, machte B die Werklohnforderung alleine geltend.

Die Werklohnklage war erfolglos. Der B könne die Werklohnforderung nicht ohne die I-GmbH geltend machen. Die I-GmbH sei ARGE-Partnerin des B. Die Unterzeichnung des Werkvertrages habe konstitutive Wirkung, weshalb die ARGE neu gegründet worden sei. Die Beteiligten hätten durch schlüssiges Verhalten ihren Willen auf wechselseitige Verpflichtung zur

Förderung eines gemeinsamen Zwecks bekundet. Irrelevant sei, dass der Vertragsabschluss ohnehin durch Zuschlagserteilung stattfand. Durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bestehe die ARGE mit den bisherigen Partnern als Liquidationsgesellschaft fort. Der B sei als einzelner Gesellschafter nicht klagebefugt.

Hinweis:

Die ARGE-Partner hätten eine Fortsetzungsklausel im Sinne von § 736 Abs. 1 BGB vereinbaren sollen. Die I-GmbH wäre aufgrund der Insolvenz aus der ARGE ausgeschieden. Die Liquidationsgesellschaft wäre nicht entstanden und der B hätte die Werklohnforderung alleine geltend machen können.

Baurecht:

Werklieferungsvertrag: HGB-Rügepflicht beachten!

BGH, Urteil vom 09.02.2010, Az.: X ZR 82/07

Ein Straßenbauunternehmen (AG) benötigte für den Transport einer Fräsmaschine (Typ W 1000 F) einen Tiefladesattelaufleger. Der Auftragnehmer (AN) sollte einen geeigneten zweiachsigen Aufleger bauen. Der AG überreichte ihm dazu die Dokumentation der Fräsmaschine. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme platzten beim Transport mehrfach die Reifen. Ursächlich waren die Überschreitung der Achslast der Hinterachse und eine Fehlkonstruktion Ladefläche. Der AG verlangte mit seiner Klage die Rückabwicklung des Vertrages.

Über die Klage wurde noch nicht abschließend entschieden. Der Bundesgerichtshof stellte fest, dass auf den Vertrag Kaufrecht anzuwenden sei, da die Lieferung einer zu erzeugenden bzw. herzustellenden beweg-

lichen Sache im Sinne von § 651 S. 1 BGB geschuldet war. Das Werkvertragsrecht finde im Falle von Sonderanfertigungen („nicht vertretbaren Sachen“) lediglich ergänzend Anwendung, auch wenn im Vorfeld Konstruktions- und Planungsleistungen zu erbringen sind. Das Oberlandesgericht müsse aber prüfen, ob der Kläger seiner Untersuchungs- und Rügepflicht gemäß § 377 Abs.1, 3 Handelsgesetzbuch (HGB) nachgekommen ist. Ist das nicht der Fall, könnte sich der AG unter Umständen nicht auf den vorliegenden Mangel berufen.

**Vergaberecht:
Hohe Anforderungen an die Geltendmachung von Schadensersatz wegen
eines Vergabefehlers
BGH, Urteil vom 26.01.2010, Az.: X ZR 86/08**

Ein Landkreis (AG) schrieb die Entsorgung von Abfall europaweit aus. Er schätzte die zu entsorgenden Mengen auf 13.250 t pro Jahr. Für das beauftragte Entsorgungsunternehmen (AN) war nicht erkennbar, dass es sich bei der Mengenangabe lediglich um eine Schätzung handelte. Als in zwei aufeinander folgenden Jahren tatsächlich jeweils ca. 18.200 t Abfall zu entsorgen waren, verlangte der AN ca. 480.000 Euro Schadensersatz. Der AG habe seine vergaberechtliche Pflicht zur eindeutigen Leistungsbeschreibung verletzt.

Die Klage des AN war nicht erfolgreich. Der AG habe zwar gegen die sich aus § 8 Nr. 1 VOL/A ergebende Pflicht zur eindeu-

tigen und erschöpfenden Leistungsbeschreibung verstoßen. Den Bietern dürfe kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet werden. Der AG hätte daher erkennbar machen müssen, dass er die angegebenen Mengen nur grob geschätzt hatte. Der Vergaberechtsverstoß müsse für einen Schaden aber ursächlich sein. Der AN müsse beweisen, inwieweit er bei einer Vergabe ohne Pflichtverletzungen anders kalkuliert hätte. Insbesondere habe er nicht dargelegt, dass er den Zuschlag auf dieses Angebot erhalten hätte. Ein Privatgutachten, das nur den Mehraufwand beziffert, sei unzureichend.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 6 TDG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon 0341/ 46 23 50
Telefax 0341/ 46 23 525
E-Mail info@kanzlei-schenderlein.de
Internet <http://www.kanzlei-schenderlein.de>

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.

Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

- BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
- RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
- BRAGO Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte
- BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
- FAO Fachanwaltsordnung
- Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Ust.-IdNr.: DE 227724334

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.