

---

# BaurechtInformationen

---

Dezember 2011

## Architektenrecht:

### Vorsicht vor öffentlich-rechtlichen Schriftformerfordernissen!

**OLG Brandenburg, Urteil vom 23.06.2011, Az.: 12 U 22/11**

Ein Architekt (A) hatte mit mehreren Gemeinden schriftliche Verträge über die Planung von Radwegen geschlossen. Später übernahm der übergeordnete Landkreis (LK) die Planung und Ausführung der Radwege und bat den A, die einzelnen Verträge schadensersatzfrei aufzuheben. In der Folgezeit forderte der LK Konkretisierungen und Änderungen zur Planung. A kam den Forderungen nach. Als er später vom LK ca. 100.000 Euro Honorar verlangte, entgegnete der LK, das überhaupt kein Vertrag bestehe. Jedenfalls fehle es an der gemäß Landkreisordnung erforderlichen Schriftform.

Die Honorarklage des A war erfolgreich. A sei nicht lediglich akquisitorisch tätig geworden. Ein Vertrag könne auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen. Der LK habe erkennen können, dass der A seine Leistung nicht vergütungsfrei erbringen wollte. Denn einerseits bestanden bereits Verträge mit den Gemeinden. Andererseits

habe A fortlaufend Leistungen erbracht, insbesondere inhaltliche Abstimmungen und Ergänzungen vorgenommen. Der LK könne sich auch nicht auf das Schriftformerfordernis der Landkreisordnung berufen. Denn das gelte nicht für Geschäfte der laufenden Verwaltung. Gemessen am Ausgaben- und Investitionsvolumens des LK sei die Beauftragung des A im üblichen Rahmen. Außerdem gehöre die Herstellung und Unterhaltung der Straßen und Wege zum Kerngeschäft des LK.

#### Hinweis:

Grundsätzlich sind öffentlich-rechtliche Formvorschriften unbedingt zu beachten. Der A kann sich glücklich schätzen, dass das Auftragsvolumen hier finanziell nicht erheblich war. Im Anwendungsbereich einer Gemeindeordnung dürften meist andere Größenordnungen als Beurteilungsmaßstab gelten (vgl. OLG Brandenburg (Az.: 12 U 130/03) zu einem Architektenhonorar von ca. 90.000 Euro).

---

## Architektenrecht:

### Inwieweit darf sich ein Architekt auf einen Statiker verlassen?

**OLG Köln, Urteil vom 17.08.2011, Az.: 11 U 16/11**

Ein Architekt (A) erbrachte für die Errichtung eines Hauses Planungsleistungen. In der Entwurfplanung war für die Außenwände eine 22 cm starke Dämmung vorgesehen. Nach einer Umplanung betrug die Dämmschicht eine Stärke von 24 cm. Deshalb wurden die oberirdischen Außenwände 2 cm nach innen versetzt. Das führte zu unzulässigen Spannungen im Mauerwerk und die Kelleraußenwände mussten mit einer 11,5 cm dicken Wandschale untermauert werden. Der Bauherr klagte auf

Schadensersatz. A suchte die Verantwortung bei dem Statiker (S).

Die Schadensersatzklage war erfolgreich. Die statischen Berechnungen beruhten auf der Entwurfplanung, in der die Verbreiterung der Außenwände noch nicht vorgesehen war. S konnte die Änderungen deshalb überhaupt nicht berücksichtigen. Ein Architekt dürfe sich grundsätzlich zwar auf die Berechnungen eines Statikers verlassen. Er müsse sich aber vergewissern, dass sie

auf der Grundlage zutreffender und vollständiger bautechnischer Vorgaben erfolgt sind. Eine Überprüfung müsse insoweit erfolgen, wie Fehler für ihn auch ohne Spezialkenntnisse erkennbar sind. A hätte

insbesondere prüfen müssen, ob S seinen Berechnungen den maßgebenden Stand der Architektenplanung zugrunde gelegt hatte.

---

### **Architektenrecht:**

#### **Restvergütungsanspruch trotz Aufhebung des Architektenvertrages? OLG Saarbrücken, Urteil vom 06.07.2011, Az.: 1 U 408/09**

Ein Architekt (A) wurde mit dem Neubau eines Wohnhauses und dem Umbau zweier Wohngebäude beauftragt. Aus Kostengründen stellte der Auftraggeber (AG) später den Umbau zurück. A schrieb daraufhin dem AG folgendes: *„Da wir in Bezug auf [den Umbau] von Ihnen keine Mitteilung erhalten haben, gehen wir davon aus, dass Sie die Arbeiten nicht ausführen lassen wollen und/oder keine weiteren Leistungen hierzu von uns wünschen. Wir wünschen Ihnen mit Ihrem Projekt weiterhin viel Erfolg [...]“*. Der AG antwortete mit: *„Auf Grund der hohen Verluste bin ich nicht in der Lage [den Umbau] weiter zu betreiben und werde daher auch keine Leistungen von Ihnen mehr in Anspruch nehmen“*. Als der A für den Umbau sein Honorar abzüglich ersparter Aufwendungen verlangte, wendete der AG ein, dass keine Kündigung vorliege, sondern ein Aufhebungsvertrag geschlossen worden sei.

Die Honorarklage des A war teilweise erfolgreich. Zwar liege zwischen den Parteien ein Aufhebungsvertrag vor. Das ergebe sich durch Auslegung der Erklärungen aus objektiver Sicht. Dennoch bestehe für den A ein Honoraranspruch, soweit das der Rechtslage entsprechen würden, wenn der Vertrag gekündigt worden wäre und der Honoraranspruch im Aufhebungsvertrag nicht ausdrücklich oder aus den Umständen erkennbar ausgeschlossen wurde. Denn in den Fällen einvernehmlicher Vertragsaufhebung könne nicht ohne weiteres angenommen werden, dass ein Architekt auf seinen Honoraranspruch verzichtet, wenn sich der Auftraggeber nur unter den Folgen des § 649 S. 2 BGB vom Vertrag hätte lösen können.

---

### **Baurecht:**

#### **Zu den Anforderungen an die Aufforderung zur Mängelbeseitigung OLG Köln, Urteil vom 17.08.2010, Az.: 3 U 69/09**

Ein Auftragnehmer (AN) erbrachte im Rahmen der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses Lieferungs- und Montageleistungen an der Sonnenschutzanlage. Der Auftraggeber (AG) forderte den AN auf, die Mängel an der bisherigen Leistung zu beseitigen. Er setzte unter Ablehnungsandrohung eine Frist, bezeichnete die Mängel jedoch nicht im Einzelnen. Als der AN der Aufforderung nicht nachkam, kündigte der AG den Vertrag. Der AN machte daraufhin Werklohn und Materialkosten abzüglich ersparter Aufwendungen geltend.

Die entsprechende Klage war erfolgreich. Es liege eine freie Kündigung durch den AG vor. Die Voraussetzungen für eine Kündigung, die den Vergütungsanspruch gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B entfallen lassen hätte, seien nicht erfüllt. Denn die Aufforderung zur Mängelbeseitigung hätte so hinreichend bestimmt sein müssen, dass der AN zweifelsfrei hätte ersehen können, was er im Einzelnen nachbessern sollte. Die bloße Forderung, gerügte Mängel zu beseitigen, reiche nicht aus.

---

**Baurecht:**

**Ein Generalunternehmer hat für die Sicherheit der Baustelle zu sorgen!**

**OLG Zweibrücken, Beschluss vom 12.07.2011, Az.: 4 W 28/11**

Ein Generalunternehmer (GU) war mit der Errichtung eines Logistikzentrums beauftragt. Für den Rohbau eines Löschwassertanks setzte er einen Subunternehmer (SU) ein. Bei Verschalungsarbeiten stürzte ein Angestellter des SU vom 7 m hohen Baugerüst in die Tiefe und verletzte sich schwer. Das vom GU gestellte Baugerüst war trotz der Höhe nicht mit einem Rückenschutz versehen worden. A verlangte Schadensersatz und Schmerzensgeld vom GU. Zur Durchsetzung seiner Ansprüche beantragte er Prozesskostenhilfe.

Der Antrag war erfolgreich, weil einer Klage zumindest teilweise Erfolg haben könnte. Der GU habe für die Sicherheit der Baustelle zu sorgen. Er habe jedoch seine Verkehrssicherungspflichten verletzt. Das Fehlen eines Rückenschutzes verstoße gegen Unfallverhütungsvorschriften der Bau-Berufsgenossenschaft. Der GU habe die Verkehrssicherungspflicht auch nicht auf den SU delegiert. Dafür hätte es einer klaren vertraglichen Vereinbarung bedurft, die die Sicherung der Gefahrenquelle zuverlässig garantiert. Aber selbst dann wären dem GU immer noch Auswahl-, Kontroll-, und Überwachungspflichten verblieben, denen er nicht nachgekommen sei.

---

**Baurecht:**

**Wann ist eine Mängelbeseitigung unverhältnismäßig?**

**OLG Köln, Urteil vom 16.09.2010, Az.: 7 U 158/08**

Der Kläger erwarb von einem Bauträger (Bt) ein Reihenendhaus. Als auch das Nachbarhaus verkauft und bezogen wurde, bemerkte der Kläger erhebliche Lärmbelästigungen. Es stellte sich unter anderem heraus, dass bei Maurerarbeiten Mörtelreste in die Trennfuge zwischen den beiden Gebäude gefallen waren und sich dadurch Schallbrücken gebildet hatten. Ein Sachverständiger schätzte die Kosten der Mängelbeseitigung durch ein Seilsägeverfahren auf ca. 45.000 Euro. Der Kläger machte gegenüber Bt einen entsprechenden Kostenvorschuss geltend.

Die darauf gerichtete Klage war erfolgreich. Der Bt könne sich nicht auf die Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungsmaßnahme berufen. Ein objektiv berechtigtes Interesse an der Mängelbeseitigung stehe regelmäßig einer Unverhältnismäßigkeit auch bei hohen Mängelbeseitigungskosten entgegen. Zu Lasten des Bt sei zu berücksichtigen, ob und in welchem Ausmaß er die Mängel verursacht hat. Eine fehlerhafte Trennfugenplatte und die durch Mörtelreste entstandenen Schallbrücken seien in jedem Fall vermeidbare Mängel.

---

**Vergaberecht:  
Keine unzulässige Mischkalkulation trotz Angabe von Negativpreisen?  
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 08.06.2011, Az.: Verg 11/11**

Ein öffentlicher Auftraggeber (AG) schrieb die Sanierung eines Bundeswehrkrankenhauses im Offenen Verfahren europaweit aus. Die LV-Position 1.1.1.10 sah die Anbringung einer Unterdecke aus Metallkassetten vor. Die LV-Position 1.1.1.60 forderte den Einbau von Einbaurasterleuchten in die neue Unterdecke. Ein Bieter (B) erkannte, dass für die LV-Position 1.1.1.10 die Gesamtläche der Unterdecke veranschlagt war und die Aussparungen für die Einbaurasterleuchten dabei nicht berücksichtigt wurden. B gab daher in der LV-Position 1.1.1.60 einen Negativpreis an. Auf Nachfragen erklärte er, die Ersparnis durch die entfallende Unterdecke einkalkuliert zu haben. Der AG schloss das Angebot des B wegen fehlender Preisangaben aus.

Der dagegen gerichtete Nachprüfungsantrag des B war erfolgreich. Auch negative Preisangaben seien grundsätzlich Preise. Es liege keine unzulässige Mischkalkulation vor. Die Ersparnis, die sich aus der Übermessung ergibt, habe bei derjenigen LV-Position berücksichtigt werden dürfen, die unmittelbar mit der übermessen Fläche zusammenhängt und die Ersparnis bedingt. Der AG habe insoweit keine Kalkulationsvorgaben gemacht. Auch aus der VOB/C ergäben sich diesbezüglich keine Regelungen.

Hinweis:

Bei der Angabe von Negativpreisen ist stets Vorsicht geboten. Es muss in jedem Fall genau geprüft werden, inwieweit zwischen den betreffenden LV-Positionen Zusammenhänge bestehen und welche Vorgaben der Auftraggeber zur Kalkulation gemacht hat.

---

**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](mailto: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.