



Auch bei Mängeln besteht kein Anspruch auf Rückzahlung des für Schwarzarbeit gezahlten Entgeltes, das hat der BGH in einem aktuellen Urteil vom 11.06.2015 entschieden. Diese und noch weitere spannende wie praxisrelevante Entscheidungen zum Bau- und Architektenrecht stellen wir Ihnen in unserem neuen Newsletter vor.

Haben Sie Fragen? Fragen Sie uns!

avocado rechtsanwälte
spichernstraße 75–77
50672 köln
t +49 221 390710
f +49 221 3907129
köln@avocado.de
www.avocado.de



Inhaltsverzeichnis

- 3 Entgelt für Schwarzarbeit wird auch bei Mängeln nicht zurückgezahlt
- 4 Der Auftragnehmer haftet zu 50 Prozent bei fehlender Bedenkenmitteilung
- 6 Bauleiter beauftragt Stundenlohnarbeiten: Keine Vergütung für den Auftragnehmer
- 7 Mangel auf Vorleistung des Auftraggebers zurückzuführen: Auftragnehmer haftet trotzdem
- 10 Der Einwand der fehlenden Prüfbarkeit ist ausführlich zu begründen
- 13 Bauüberwacher haftet für Arbeitsunfall
- 14 Wann liegen bei verbundenen Baukörpern ein oder mehrere Objekte im Sinne der HOAI vor?
- 15 Trifft der Bauherr keine Entscheidungen, kann der Architekt kündigen
- 17 Impressum



Entgelt für Schwarzarbeit wird auch bei Mängeln nicht zurückgezahlt

Ein Anspruch auf Rückzahlung des bereits bezahlten Entgeltes wegen Mängeln besteht bei Werkverträgen nicht, die wegen Verstoßes gegen das Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG vom 23.07.2014 nichtig sind. Das hat der BGH in einem Urteil vom 11.06.2015 – VII ZR 216/14 entschieden.

2007 beauftragte der Auftraggeber (AG) den Auftragnehmer (AN) mit der Ausführung von Dachausbauarbeiten. Es wurde ein Werklohn von 10.000,00 Euro ohne Umsatzsteuer vereinbart. Nach Ausführung der Arbeiten stellte der AN eine Rechnung ohne Steuerausweis. Der AG bezahlte den geforderten Betrag. Mit der Klage macht der AG eine Rückzahlung von 8.300,00 Euro wegen Mängeln der Werkleistung geltend. Der AN verweigert die Bezahlung mit Hinweis auf die Nichtigkeit des Vertrages. Das Oberlandesgericht hatte der Klage stattgegeben. Dem ist der Bundesgerichtshof nicht gefolgt.

Durch die Vereinbarung mit dem AG, dass für den Werklohn keine Rechnung mit Steuerausweis gestellt und keine Umsatzsteuer gezahlt werden sollte, hat der AN bewusst gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG verstoßen. Der abgeschlossene Werkvertrag ist wegen Verstoßes gegen das Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG vom 23.07.2004 nichtig. Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass in solchen Fällen weder Mängelansprüche des Bestellers noch Zahlungsansprüche des Werkunternehmers bestehen (BGH, Urteile vom 01.08.2013 – VII ZR 6/13 und vom 10.04.2014 – VII ZR 241/13). In dem aktuellen Urteil stellt er klar, dass dem AG auch kein Anspruch auf Rückzahlung des bezahlten Werklohns unter dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung zusteht, wenn die Werkleistung mangelhaft ist. Grundsätzlich kann ein Besteller, der aufgrund eines nichtigen Vertrages Leistungen erbracht hat, von dem Unternehmer die Herausgabe dieser Leistungen verlangen. Gemäß § 817 S. 2 BGB gilt dies jedoch nicht, wenn der Besteller mit seiner Leistung gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen hat. Das ist hier der Fall. Das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit hat zum Ziel, Schwarzarbeit zu verhindern. Entsprechend diesem Ziel verstößt nicht nur die vertragliche Vereinbarung der Parteien gegen ein gesetzliches Verbot,



sondern auch die in Ausführung dieser Vereinbarung erfolgte Leistung. Auch die Zahlung ist eine Leistung in diesem Sinne. Die Grundsätze von Treu und Glauben stehen der Anwendung des § 817 S. 2 BGB nicht entgegen. Die Durchsetzung der vom Gesetzgeber mit dem Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz verfolgten Ziele, nämlich die Schwarzarbeit effektiv einzudämmen, erfordert eine strikte Anwendung dieser Vorschrift, so der BGH.

Der Auftragnehmer haftet zu 50 Prozent bei fehlender Bedenkenmitteilung

Der Auftragnehmer hat grundsätzlich für eine Funktionstauglichkeit seines Werkes einzustehen. Beruht der Mangel auf verbindlichen Vorgaben des Auftraggebers oder von diesem gelieferter Stoffe oder Bauteile oder Vorleistungen anderer Unternehmer, ist der Auftragnehmer nicht für den Mangel verantwortlich, wenn er seine Prüfungs- und Hinweispflichten erfüllt hat. Ist ein Mangel auf falsche Planungsvorgaben des Auftraggebers zurückzuführen, und hat der Auftragnehmer seine Prüfungs- und Hinweispflichten verletzt, sind die Mangelbeseitigungskosten grundsätzlich hälftig zu teilen, so das OLG Braunschweig, Urteil vom 17.01.2013 – 8 U 203/10, BGH, Beschluss vom 26.03.2015 – VII ZR 32/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

Der Auftraggeber (AG) hat den Auftragnehmer (AN) mit Straßenpflasterarbeiten beauftragt. Die Pflasterung weist Absackungen auf. Der AG nimmt den AN auf Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigungsarbeiten in Anspruch. Der AN bestreitet seine Haftung für den Mangel mit dem Hinweis darauf, dass die Ausführung seiner Leistung auf Vorgaben des AG beruhte. Unter anderem war im Leistungsverzeichnis ein für die Fugenfüllung nicht taugliches Material ausgeschrieben. Der AN hat die von ihm behaupteten Bedenken nicht schriftlich vorgebracht und ist im Übrigen auch seinen Prüfungs- und Hinweispflichten nicht hinreichend nachgekommen.



Das OLG Braunschweig hat entsprechend der Rechtsprechung des BGH geurteilt. Nach dieser Rechtsprechung hat ein Auftragnehmer für einen Mangel der Funktionstauglichkeit seines Werkes grundsätzlich verschuldensunabhängig einzustehen. Dies gilt auch dann, wenn der Mangel der Funktionstauglichkeit auf eine Anweisung des Auftraggebers oder auf dessen Planung zurückzuführen ist. Der vertraglich geschuldete Erfolg bestimmt sich nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien erfüllen soll. Vorliegend war eine Nutzung der Straßen als Gemeindestraßen vorgesehen. Eine Haftung des AN wäre nur dann nicht gegeben, wenn er die ihm nach § 4 Nr. 3 VOB/B obliegende Mitteilung gemacht hätte, das heißt, schriftlich den AG auf seine Bedenken hingewiesen hätte. Der Umfang der Prüfungs- und Hinweispflicht ergibt sich dabei aus dem Grundsatz der Zumutbarkeit, wie sie sich nach den besonderen Umständen des Einzelfalles darstellt. Es ist Sache des AN, die Voraussetzungen für den Tatbestand darzulegen und zu beweisen, der ihn nach Treu und Glauben ausnahmsweise von der Mangelhaftung befreit. In diesem Fall ist der AN seinen Prüfungs- und Hinweispflichten nicht nachgekommen, so dass er trotz der fehlerhaften Vorgaben des AG für die Mangelbeseitigungskosten hälftig haftet.



Bauleiter beauftragt Stundenlohnarbeiten: Keine Vergütung für den Auftragnehmer

Eine vorformulierte Vertragsbedingung, nach der Stundenlohnarbeiten nur vergütet werden, wenn sie vorher schriftlich angeordnet wurden, ist wirksam. Der Bauleiter des Auftraggebers ist ohne besondere Vollmacht grundsätzlich nicht zum Abschluss einer Stundenlohnvereinbarung berechtigt, so das OLG Hamm, Urteil vom 19.06.2012 – 21 U 85/11, BGH, Beschluss vom 26.06.2014 – VII ZR 232/12 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

Der Auftragnehmer (AN) verlangt für Stundenlohnarbeiten eine Vergütung. Die Stundenlohnarbeiten waren vom Bauleiter des Auftraggebers (AG) angeordnet worden. Der AN beruft sich auf diese Anordnung und begründet seinen Anspruch mit einem Anerkenntnis durch Bezahlung von Abschlagsrechnungen für Stundenlohnarbeiten. Der AG wendet ein, dass Stundenlohnarbeiten nach den zusätzlichen Vertragsbedingungen nur dann vergütet werden, wenn sie vorher vom AG schriftlich angeordnet worden seien. Außerdem wendet er ein, dass der AN keine vom AG abgezeichneten Stundenlohnzettel vorgelegt habe und eine Abgrenzung zu bereits vom Hauptauftrag umfassten Arbeiten nicht möglich sei.

Das OLG Hamm gibt dem AG recht. Es geht von der Wirksamkeit der Klausel in den zusätzlichen Vertragsbedingungen aus, nach der Stundenlohnarbeiten nur vergütet werden, wenn sie vorher vom AG schriftlich angeordnet worden sind. An einer derartigen Anordnung fehlt es in diesem Fall. Die Stundenlohnarbeiten sind nur mündlich durch den Bauleiter des AG angeordnet worden. Ohne besondere Vollmacht ist der Bauleiter des AG grundsätzlich nicht zum Abschluss einer Stundenlohnvereinbarung berechtigt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass der AG die sechste Abschlagsrechnung des AN bezahlt hat. Abschlagsrechnungen stellen grundsätzlich kein Anerkenntnis des Vergütungsanspruches dar. Abschlagsrechnungen haben nur vorläufigen Charakter. Erst mit Erteilung der Schlussrechnung steht die Höhe der endgültigen Forderung fest.



Mangel auf Vorleistung des Auftraggebers zurückzuführen: Auftragnehmer haftet trotzdem

Der Vertrag über die Lieferung und Inbetriebnahme eines Blockheizkraftwerks ist als Werkvertrag zu qualifizieren, wenn umfangreiche Anpassungsarbeiten durchzuführen sind. Das gilt auch dann, wenn für die Kosten der Inbetriebnahme lediglich ein Betrag von 1.500 Euro veranschlagt ist. Kommt der Auftragnehmer seinen Prüfungs- und Hinweispflichten nicht nach, haftet er auch für einen Mangel seines Werk, wenn dieser auf Vor- bzw. Teilleistungen anderer Unternehmer oder des Auftraggebers zurückzuführen ist, so das OLG München, Urteil vom 29.04.2015 – 20 U 2941/14.

Der Auftragnehmer (AN) begehrt von dem Auftraggeber (AG) Vergütung für die Lieferung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) und seine Instandsetzung nach einem Brandschaden. Er vertreibt BHKW, installiert diese und nimmt sie in Betrieb. Der AG nutzt das BHKW zur gewerblichen Stromerzeugung. Nachdem der ursprünglich eingebaute Motor Mängel aufwies, lieferte der AN einen Motor mit höherer Leistung zu einem Preis von 98.000 Euro, den der AG selbst einbaute. Nach der Inbetriebnahme des Aggregats durch den AN kam es zu einem Brandschaden. Der AN begehrt für die Lieferung des BHKW eine Restvergütung und fordert Bezahlung für die Reparaturarbeiten. Der AG macht im Wege der Widerklage Schadensersatz geltend, weil die Reparatur des AN nach dem Brandschaden zu einer Beschädigung der Nockenwelle geführt habe, so dass er einen neuen Motor habe anschaffen müssen. Auch hätten Stillstandszeiten zu einem hohen Erwerbsausfall geführt.

Das OLG München lehnt die Vergütungsansprüche des AN ab. Der Widerklage gibt es statt. Den Vertrag qualifiziert es als Werkvertrag, weil zum Lieferumfang umfangreiche Anpassungsarbeiten (unter anderem die allgemeine Verrohrung und die Innenschalldämmung) sowie die Inbetriebnahme des BHKW zählten. Der AG hätte ohne die erforderlichen Einstellungen, Einpassungen und Adaptionen das BHKW nicht nutzen können. Ob der AG bei dem Selbsteinbau des Motors eine Ursache für den Brand gesetzt hat, lässt das OLG offen. Den AN trafen vor der Inbetriebnahme Prüfungs- und Hinweispflichten, denen er nicht nachgekommen ist.



Er hätte aufgrund seines Wissensvorsprungs die Brandgefahr erkennen können, da bei der Inbetriebnahme für den AN deutlich sichtbar noch Kabel offen lagen, und den AG auf die erforderliche Entfernung der vom AG eingebauten leicht entflammbaren Materialien hinweisen müssen.

§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B ist auf Nullpositionen entsprechend anwendbar

Kommen einzelne Positionen eines Einheitspreisvertrags nicht zur Ausführung, ohne dass dies auf einer Kündigung, einem Verzicht oder einer Anordnung des Auftraggebers beruht, hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf Vergütung in Höhe der Beträge, die er zur Deckung seiner unabhängig von der Leistungserbringung anfallenden Gemeinkosten sowie seines Gewinns in die Einheitspreise für die entfallenen Leistungen einkalkuliert hat. Dabei ist ein etwa durch Nachträge entstandener Ausgleich zu berücksichtigen, so das OLG Hamm, Urteil vom 19.06.2012 – 21 U 85/11; BGH, Beschluss vom 26.06.2014 - VII ZR 232/12 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Bei einem Vertrag über Trockenbauarbeiten werden einzelne Leistungspositionen nicht ausgeführt. Der Auftragnehmer (AN) beansprucht hierfür auf der Grundlage einer „Baubetrieblichen Erläuterung“ seines Ingenieurbüros eine Vergütung von 130.000 Euro. Der Auftraggeber (AG) weigert sich zu zahlen. Die (vermeintlichen) Nullpositionen seien durch anderweitige Nachtrags- und Mehrvergütungsansprüche kompensiert worden.

Dem AN steht vorliegend kein Anspruch zu, weil er die Höhe der für die Nullpositionen noch zu zahlenden Vergütung nicht schlüssig dargelegt hat, so das OLG Hamm. Die „Baubetrieblichen Erläuterungen“ des Ingenieurbüros gehen bereits grundsätzlich von einem anderen Lösungsansatz aus und berücksichtigen auch nicht einen etwa durch die diversen Nachträge entstandenen Ausgleich. Es ist jedoch Sache des AN, die gebotene Ausgleichsberechnung durch entsprechenden Sachvortrag zu ermöglichen, weil nur er dazu in der Lage ist, die erforderlichen Angaben zur Verteilung der Gemeinkosten auf die Leistungspositionen



des Vertrags zu machen. Das Gericht geht mangels eines anderweitigen konkreten Vorbringens davon aus, dass die Ursache für die Nullpositionen nicht auf ein Verhalten des AG zurückzuführen ist (Anordnung, Kündigung oder Verzicht). Der AN hat deshalb in ergänzender Auslegung von § 2 Nr. 3 Abs. 3 VOB/B (jetzt § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B) einen Anspruch auf Vergütung der in den nicht ausgeführten Positionen enthaltenen kalkulierten Gemeinkosten, die unabhängig von der Leistungserbringung anfallen, sowie des kalkulierten Gewinns. § 2 Nr. 3 Abs. 3 VOB/B stellt klar, dass die Erhöhung des Einheitspreises im Wesentlichen dem Mehrbetrag entsprechen soll, der sich durch die Verteilung der Baustelleneinrichtungs- und Baustellengemeinkosten sowie der Allgemeinen Geschäftskosten auf die verringerte Menge ergibt. Eine Anpassung des Einheitspreises findet jedoch nicht statt, soweit der AN durch Mengenerhöhungen bei anderen Positionen oder in anderer Weise, etwa durch Nachtragsleistungen gemäß § 2 Nr. 5 oder 6 VOB/B, einen Ausgleich erhält, denn in diesem Fall liegt keine Äquivalenzstörung vor.



Der Einwand der fehlenden Prüfbarkeit ist ausführlich zu begründen

Die Rechnung ermöglicht dem Auftraggeber die Kontrolle, ob die für die Prüfung der Rechnung wesentlichen Angaben in ihr enthalten sind. Es ist Sache des Auftragsgebers, diese Kontrolle vorzunehmen und zu beurteilen, ob die Rechnung für ihn ausreichend ist oder ob er noch weitere Angaben benötigt. Ohne Begründung ist die Rüge mangelnder Prüfbarkeit nicht ausreichend. Vielmehr muss die Rüge den Auftragnehmer in die Lage versetzen, die Prüfbarkeit herzustellen. Das hat das OLG Karlsruhe, Urteil vom 13.11.2012 – 8 U 106/09; BGH, Beschluss vom 26.03.2015 - VII ZR 356/12 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen) entschieden.

Ein Generalunternehmer (GU) rechnet seine Leistungen für den Umbau einer Rennstrecke und für den Neubau eines Fahrsicherheitszentrums mit einem Betrag in Höhe von 24.200.000 Euro ab. Der Auftraggeber (AG) zahlt auf die Rechnungen einen Teilbetrag in Höhe von 21.500.000 Euro. Zur Berechtigung der Abrechnung lässt er verschiedene Prüfberichte und Gutachten erstellen. Mit Verweis auf diese Bewertungen verweigert der AG den Rechnungsausgleich. Der GU hält die Rechnungsabzüge für nicht gerechtfertigt und klagt rund 2.750.000 Euro ein. Der AG verteidigt sich im Zuge des Rechtsstreits nur mit den Einwendungen der Prüfberichte und Gutachten. Das Landgericht überprüft diese Einwände und verurteilt den AG auf Zahlung in Höhe eines Teilbetrags von 1.400.000 Euro. Im Zuge der Berufung bestreitet der AG erstmals die fehlende Prüfbarkeit sämtlicher Rechnungspositionen.

Das OLG Karlsruhe hebt das Urteil nach erneuter Sachprüfung teilweise auf und verurteilt den AG zur Zahlung in Höhe von 2.500.000 Euro. Es weist darauf hin, dass der AG, der - noch dazu unter Heranziehung von Fachleuten - die Rechnungen prüfen lässt, weder pauschal die Behauptung aufstellen kann, dass die Rechnung nicht prüfbar sei, noch - ohne jeden sachlichen Vortrag - die Ansicht vertreten kann, er habe die geprüften und fachtechnisch anerkannten Positionen seinerseits nicht anerkannt. Die vom BGH aufgestellten



Grundsätze zur Rechnungsprüfung sind zu beachten. Das Erfordernis einer prüfbaren Rechnung dient den Interessen beider Parteien. Die Rechnung ermöglicht dem AG die Kontrolle, ob die für die Prüfung der Rechnung wesentlichen Angaben in ihr enthalten sind. Der AG muss diese Prüfung alsbald nach Rechnungszugang vornehmen und seine Bedenken gegen die Prüfbarkeit dezidiert mitteilen. Die Rüge muss den Auftragnehmer in die Lage versetzen, die Prüfbarkeit herzustellen. Die Rüge muss folglich die Teile der Rechnung und die Gründe bezeichnen, die nach Auffassung des AG zum Mangel der fehlenden Prüfbarkeit führen.

Abdichtungs- und Isolierarbeiten sind besonders kritisch zu überwachen

Abdichtungs-, Isolier- und Dachdeckerarbeiten gelten bei der Ausführung als besonders schwierig und schadensträchtig, so dass der Objektüberwacher hier besonders intensiv überwachen muss, ob der Vertrag und die anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind. Der Umfang der Überwachungspflicht ist vom Einzelfall abhängig und kann nicht generell bestimmt werden.

Handwerkliche Selbstverständlichkeiten, deren Beherrschung durch den Unternehmer vorausgesetzt werden kann, sind nicht fortlaufend zu überwachen, OLG Koblenz, Urteil vom 20.12.2012 – 1 U 926/11; BGH, Beschluss vom 05.02.2015 - VII ZR 13/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der Bauherr macht Ansprüche wegen Mängeln im Attikabereich gegen den mit Planungs- und Objektüberwachungsleistungen beim Neubau einer Halle und eines Bürogebäudes beauftragten Architekten geltend. Die Attika weist Feuchtigkeitsschäden auf, die durch diverse Ausführungsfehler begründet sind. Außerdem werden nicht die ausgeschriebenen, sondern „no-name“-Dübel verwendet. Der Abstand der Lattung ist größer als im Leistungsverzeichnis vorgesehen (60 cm statt 50 cm). Der Bauherr verlangt vom Architekten die Kosten für die vollständige Erneuerung der Attika als Schadensersatz.



Das OLG Koblenz gibt dem Bauherrn Recht. Als Objektüberwacher („Bauleiter“) muss der Architekt dafür sorgen, dass das Objekt nach der Baugenehmigung, den Plänen, den Leistungsbeschreibungen und den anerkannten Regeln der Technik errichtet wird. Der Umfang der Objektüberwachungspflicht hängt vom Einzelfall ab. Die Bauleistung muss regelmäßig und in angemessener, jedoch auch in zumutbarer Weise kontrolliert werden. Einfache, gängige Arbeiten („handwerkliche Selbstverständlichkeiten“) müssen nicht besonders überwacht werden. Schwierige oder schadensträchtige Arbeiten müssen jedoch intensiv überwacht werden. Hierzu gehören insbesondere Abdichtungs- und Dachdeckerarbeiten. Zwar handelt es sich bei den falschen Dübeln, dem fehlerhaften Abstand der Lattung und den Feuchtigkeitsschäden um Ausführungsfehler, für die der ausführende Unternehmer verantwortlich ist. Es ist jedoch gerade die Aufgabe des Architekten, solche Ausführungsfehler zu verhindern. Bei einer entsprechenden Kontrolle hätte der Architekt festgestellt, dass die verwendeten Dübel vom Leistungsverzeichnis abweichen, der Abstand der Lattung zu groß ist und weitere Fehler vorliegen. Er haftet deshalb gemeinsam mit dem ausführenden Unternehmer als Gesamtschuldner auf Ersatz des entstandenen Schadens. Der Schaden besteht in den Kosten der Mängelbeseitigung.



Bauüberwacher haftet für Arbeitsunfall

Erkennt der Objektüberwacher eine Unfallgefahr und wird diese nicht vom primär Verkehrssicherungspflichtigen beseitigt, hat er selbst die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung Dritter zu verhindern. Der Objektüberwacher wird nicht dadurch von seiner Haftung aus sekundärer Verkehrssicherungspflicht frei, dass der spätere Geschädigte auf eine Unfallgefahr hingewiesen wird bzw. diese (er-)kennt, BGH, Urteil vom 18.11.2014 – VI ZR 47/ 13.

Der Bauherr lässt eine Halle errichten. Der Architekt plant und überwacht den Bau und setzt einen Mitarbeiter als Bauüberwacher (BÜ) ein. Der Bauunternehmer (AN) beginnt mit seinen Arbeiten trotz ungesicherter Absturzkanten auf der oberen Ebene des Baus. Diese sind Gegenstand eines Gesprächs zwischen dem BÜ und einem Mitarbeiter des AN. Maßnahmen zur Absicherung ergreifen beide nicht. Am nächsten Arbeitstag setzt der AN die Arbeiten durch einen Leiharbeitnehmer fort, der abstürzt und sich schwer verletzt. Der Träger der Unfallversicherung des Leiharbeitnehmers nimmt den BÜ aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auf Ersatz von 60% des aus dem Absturz entstehenden Schadens in Anspruch; in Höhe von 40% lässt er sich ein Mitverschulden des AN anrechnen. Der BÜ bestreitet seine Haftung, er habe mit seinem Hinweis auf die bestehende Unfallgefahr an der ungesicherten Absturzkante alles getan, um seine (sekundäre Verkehrssicherungs-) Pflicht zu erfüllen. Das Landgericht weist die Klage ab, das OLG spricht die 60% zu.

Der BGH bestätigt das Urteil des OLG. Er stellt fest, dass den mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten die Pflicht trifft, sich befugt auf der Baustelle aufhaltende Dritte vor Schäden zu bewahren, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerks entstehen können. Primär verkehrssicherungspflichtig ist der Unternehmer. Der BÜ muss zwar regelmäßig nur diejenigen Verkehrssicherungspflichten beachten, die dem Bauherrn als mittelbarem Veranlasser der aus der Bauausführung resultierenden Gefahren obliegen (sog. „sekundäre Verkehrssicherungspflichten“). Unmittelbar selbst verkehrssicherungspflichtig wird der BÜ aber dann, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Unternehmer in dieser Hinsicht nicht genügend sachkundig oder zuverlässig ist, wenn er Gefahrenquellen erkannt



hat oder diese bei gewissenhafter Beobachtung der ihm obliegenden Sorgfalt hätte erkennen können. Dann muss er die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, um eine Schädigung anderer zu verhindern. Die ihm obliegende sekundäre Verkehrssicherungspflicht hat sich daher in dem Moment aktualisiert, in dem er vom Fehlen einer Absturzsicherung Kenntnis erlangt hat. Dieser Pflicht genügt der bloße Hinweis auf die fehlende Absturzsicherung deshalb nicht, weil er keine ausreichende Gewähr dafür geboten hat, dass Dritte nicht zu Schaden kommen. Der Bauüberwacher hat vielmehr für eine ausreichende Sicherung der Absturzkante sorgen müssen.

Wann liegen bei verbundenen Baukörpern ein oder mehrere Objekte im Sinne der HOAI vor?

Nach dem Urteil des OLG Köln vom 19.09.2013 – 24 U 15/10 und dem Beschluss des BGH vom 18.12.2014 - VII ZR 273/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen) ist die Frage, ob mehrere Objekte oder Bauwerke vorliegen, danach zu entscheiden, ob die Bauteile nach funktionalen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind. Dabei ist vorrangig auf die konstruktive Selbstständigkeit des Objekts abzustellen. Eine Honorarkürzung wegen Spiegelgleichheit ist vorzunehmen, wenn mehrere Gebäude vorliegen.

Ein Ingenieurbüro wird mit dem Umbau eines Bettenhauses eines Krankenhauses mit Generalplanerleistungen für zwei Bauabschnitte beauftragt. Das Ingenieurbüro geht von getrennten Honorarberechnungen aus. Der Bauherr sieht eine Honorarkürzung wegen Spiegelgleichheit (jetzt Vergleichbarkeit, HOAI 2013 § 11 Abs. 2).

Das OLG Köln hingegen geht nur von einem Gebäude aus. Entscheidend für die Frage, ob mehrere Objekte im Sinne der HOAI vorliegen, ist, ob die Bauteile nach funktionalen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind. Vorrangig ist dabei auf die konstruktive Selbstständigkeit des Objekts abzustellen. Liegt ein Zwischenraum vor, ist ohne Weiteres von verschiedenen Gebäuden auszugehen, ohne dass es auf weitere Umstände an-



kommt. Die funktionale Selbstständigkeit ist danach zu beurteilen, ob eine Eigenfunktionalität des Bauteils gegeben ist. In diesem Zusammenhang kommt es nicht auf die konkrete Nutzung und auf im Einzelfall bestehende Anbindungen an andere Bauteile an; eine gemeinsame technische Ausrüstung von mehreren Bauteilen schließt das Vorliegen mehrerer Gebäude keineswegs aus. Im Rechtssinne entscheidend ist die konstruktive Selbstständigkeit. Bei der vorzunehmenden Gesamtschau ist zu berücksichtigen, ob gemeinsame Versorgungsanlagen, über die gemeinsame Trennwand hinausgehende gemeinschaftliche Bauteile oder eine konstruktive Verbundenheit vorliegen. Für ein Gebäude spricht etwa, wenn einzelne Etagen über ein Treppenhaus, eine gemeinsame Heizung, eine gemeinsame Stromversorgung und eine gemeinsame Wasseranlage versorgt werden. So liegt der Fall hier. Beide „Flügel“ des Bettenhauses gehören zu einem Baukörper und sind durch ein zentrales Treppenhaus und zentrale Versorgungsanlagen erschlossen. Auf dieser Grundlage kommt das Gericht zu der Auffassung, dass nur ein Gebäude vorliegt. Aus diesem Grund scheidet eine Honorarkürzung wegen Spiegelgleichheit bereits aus.

Trifft der Bauherr keine Entscheidungen, kann der Architekt kündigen

Ein vom Auftraggeber zu vertretender schwerwiegender Vertragsverstoß berechtigt den Architekten zur Kündigung des Architektenvertrags aus wichtigem Grund. Auch einzelne, nicht so schwerwiegende Verstöße, die in der Summe aber eine so erhebliche Erschütterung des Vertrauensverhältnisses mit sich bringen, dass dem Architekten ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, berechtigen dazu, die Kündigung des geschlossenen Vertrags zu erklären. Der Architekt kann einen Architektenvertrag aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Auftraggeber gebotene Mitwirkungshandlungen verweigert OLG Frankfurt, Urteil vom 27.11.2013 – 23 U 203/12; BGH, Beschluss vom 05.02.2015 - VII ZR 332/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).



Im Mai 2001 hatte der Auftraggeber (AG) mit dem Architekten einen „Bauleitungsvertrag“ betreffend die Durchführung von Renovierungsarbeiten geschlossen. Nachdem die beauftragten Handwerkerfirmen ihre Tätigkeit aufgenommen hatten, versuchte der Architekt mehrfach, telefonisch mit dem AG Kontakt aufzunehmen und mit ihm ein Gespräch wegen der durchzuführenden Bauarbeiten zu führen. Dem verweigerte sich der AG. Auf mehrere schriftliche Bitten um ein Klärungsgespräch antwortete der AG: *„Wie Ihnen mehrfach mitgeteilt wurde, habe ich auf weiteres keine Zeit, mich mit Ihren Sachen zu befassen.“* Nach einer persönlichen Vorsprache des Architekten reagierte der AG mit Hausverbot und erklärte: *„Es ist nicht ersichtlich, dass irgendwelche Mitwirkungshandlungen von mir für die Durchführung der Gewerke erforderlich sind.“* Da der AG auch eine Abschlagszahlung des Architekten nicht bediente, kündigte dieser den Architektenvertrag außerordentlich und machte seinen Honoraranspruch gerichtlich geltend. Widerklagend verlangt der AG vom Architekten Schadensersatz wegen Mängeln und verspäteter Fertigstellung. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, während es der Widerklage weitgehend stattgegeben hat.

Dem folgt das OLG Frankfurt nicht. Es entscheidet, dass die Kündigung des Bauleitungsvertrags wirksam war, und weist die Widerklage teilweise ab. Dem Architekt stand aus „positiver Vertragsverletzung“ des Werkvertrags durch den AG ein „wichtiger Grund“ zur Kündigung des Bauleitungsvertrags zu. Ein vom Auftraggeber zu vertretender „wichtiger Grund“ ist zwar nur bei einem schwerwiegenden Vertragsverstoß anzunehmen. Dazu können aber auch einzelne, nicht so schwerwiegende Verstöße ausreichen, die in der Summe eine erhebliche Erschütterung des Vertrauensverhältnisses bewirken. Dies gilt insbesondere, wenn der Besteller die gebotene Mitwirkungshandlung verweigert, mit dem Architekten die erforderlichen Gespräche zur näheren Abklärung der weiteren Vorgehensweise auf der Baustelle zu führen. Der AG vereitelte durch dieses Verhalten die sachgerechte Ausübung der Bauleitung durch den Architekten. Es war dem Architekten auch nicht zumutbar, den Informationsaustausch allein schriftlich zu führen, da bei der Sanierung von Altbauwohnungen regelmäßig eine Vielzahl von abstimmungsbedürftigen Fragen auftauchen.



Impressum

avocado rechtsanwälte

spichernstraße 75–77

50672 köln

t +49 [0]221.39071-0

f +49 [0]221.3907-129

koeln@avocado.de

www.avocado.de

www.brak.de

ust-id-nr. de 814 17 29 76

steuer nr. 13/225/62722

fa berlin-charlottenburg

avocado rechtsanwälte ist eine eingetragene dienstleistungsmarke der berger, figgen, gerhold, kaminski, voß rechtsanwälte part mbb.

die partnerschaft sowie deren partner sind im partnerschaftsregister des amtsgerichts berlin-charlottenburg unter pr 331 b eingetragen. salary partner, counsel, of counsel und associates sind nicht partner der partnerschaftsgesellschaft.

Verantwortlich für den Inhalt des Newsletters sind:

Markus Figgen Saskia Barth