

Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Bauträger- und Mietrecht

Architektenrecht

Widerspricht die Ausführungsplanung der Baugenehmigung, kann der Auftraggeber kündigen

OLG Brandenburg, Urteil vom 05.04.2017 - 4 U 112/14; Fundstelle: ibr-online

Ein Architektenvertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn die Vertragsfortsetzung für den Auftraggeber unzumutbar ist. Vorliegend verpflichtete sich der Architekt durch Vertrag zur Erbringung von Architektenleistungen betreffend den Neubau eines Einfamilienhauses einschließlich Außenanlagen. In diesem Vertrag war geregelt, dass die weitere Planung und Überarbeitung des Bauvorhabens auf der Grundlage der Baugenehmigung erfolgen soll. Wie sich dann aber herausstellte, wich die Ausführungsplanung und tatsächliche Ausführung erheblich von der Baugenehmigung ab, da unter anderem der Lichtschacht breiter geplant und ausgeführt wurde als genehmigt, die Grenzgarage eine Höhe von 4 m anstelle der beantragten und genehmigten 3 m hatte sowie eine Ost- und Westterrasse ohne die erforderliche Genehmigung geplant und errichtet wurde.

Ein wichtiger Kündigungsgrund ist dann anzunehmen, wenn der Archi-

tekt das für den Architektenvertrag vorauszusetzende Vertrauensverhältnis durch ein schuldhaftes Verhalten derart empfindlich stört, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und dem Auftraggeber die Vertragsfortsetzung nicht mehr zugemutet werden kann. Vorliegend war das OLG Brandenburg der Auffassung, das Vertrauensverhältnis zwischen Architekt und Auftraggeber sei aufgrund der eigenwillig geänderten und nicht abgesprochenen Planung und Ausführung derart gestört, dass ein außerordentlicher Kündigungsgrund gegeben ist. Der Architekt musste erkennen, dass der Bauherr dem Risiko ausgesetzt ist, die Baubehörde werde gegen die massive baugenehmigungswidrige Bauausführung einschreiten und der Bauherr ist dadurch erheblichen wirtschaftlichen Einbußen ausgesetzt. Da die vom Architekten erbrachte Ausführungsplanung in mehrfacher Hinsicht mit erheblichen Mängeln behaftet war und sich die Planungsfehler bereits im Bauwerk manifestiert haben, ist die Vertragsfortsetzung für den Auftraggeber nicht mehr zumutbar. (SP)

Immer wieder ein Haftungsproblem: mangelhaft ausgeführte Abdichtungsarbeiten sprechen für eine unzureichende Bauüberwachung

OLG Brandenburg, Urteil vom 30.03.2017 – 12 U 71/16; Fundstelle: ibr-online

Kommt es bei Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten zu Ausführungsmängeln, spricht bereits der Beweis des 1. Anscheins dafür, dass der Architekt seine Bauüberwachungspflicht verletzt hat. Bei Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten handelt es sich um besonders gefahrträchtige Arbeiten, die in besonderer, gesteigerter Weise von Architekten beobachtet und überprüft werden müssen (ständige Rechtsprechung, z.B. BGH, BauR 2001, 273). Der Architekt hat sich durch häufige Kontrollen zu vergewissern, dass seinen Anweisungen Folge getragen wird und diese sachgerecht erledigt und umgesetzt werden.

Der Architekt kann den Beweis des ersten Anscheins dadurch ausräumen, dass er seinerseits darlegt, was er oder sein Erfüllungsgehilfe an Überwachungsmaßnahmen geleistet hat. Der Architekt, dem eine Verletzung seiner Überwachungspflicht vorgeworfen wird, hat demnach substantiiert darzulegen, welche Überwachungstätigkeiten er durchgeführt hat, dass er in genügendem Maße seiner Pflicht zur Bauüberwachung nachgekommen ist und diesbezüglich ausreichende Überwachungsmaßnahmen geleistet hat.

Um diesen Anscheinsbeweis zu erschüttern, ist es erforderlich z.B. durch Vorlage eines Bautagebuchs aufzeigen zu können, wann welche Arbeiten überwacht wurden.

Diesen Beweis zu führen gelingt in den seltensten Fällen. Vielmehr gehen die Gerichte in ihren Entschei-

dungen davon aus, dass im Hinblick auf Art, Schwere und Erkennbarkeit des Mangels ein typischer Geschehensablauf anzunehmen ist, der dafür spricht, dass die Objektüberwachung gerade nicht in der geforderten Sorgfalt wahrgenommen wurde. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Kommt der Verkäufer mangelhafter Stahltrapezbleche seiner Pflicht zur Nacherfüllung trotz Fristsetzung nicht nach, weil sein Lieferant keine mangelfreien Bleche liefern kann, steht dem Käufer Ersatz des ihm entstandenen Schadens zu. Der Schadensersatzanspruch umfasst jedoch nicht die Kosten des Aus- und Einbaus.

OLG Zweibrücken, Urteil vom 13.08.2015 – 4 U 92/14; Fundstelle: ibr-online

Der Bauherr beauftragte den Unternehmer mit der Erneuerung des Daches seiner Maschinenhalle. Der Unternehmer kaufte für das Dach beschichtete Stahltrapezbleche bei dem Baustoffhändler, der sie aus Italien bezog. Der Bauherr leitete aufgrund von Mängeln zunächst ein selbständiges Beweisverfahren gegen den Auftragnehmer ein, nach Erstattung des Gutachtens klagte er auf Kostenvorschuss. Der Unternehmer wurde zur Zahlung, berechnet nach den Kosten des Austauschs der Stahltrapezbleche, verurteilt. Nun begehrte der Unternehmer Schadensersatz vom Baustoffhändler wegen des von ihm an den Bauherrn zu zahlenden Vorschussbetrages.

Unabhängig von einem Verschulden war der Baustoffhändler verpflichtet, dem Unternehmer mangelfreie Stahltrapezbleche zu liefern. Dies hatte er

trotz Fristsetzung des Unternehmers verweigert, da sein Lieferant aus Italien nicht zur Lieferung weiterer Bleche bereit war. Er haftet daher zwar auf Schadensersatz, der zu ersetzende Schaden beschränkt sich jedoch auf die Materialkosten. Denn der Nacherfüllungsanspruch gemäß § 439 Abs. 1 BGB umfasst nicht die Kosten für den Ausbau mangelhafter und den Einbau der (nachzuliefernden) mangelfreien Baustoffe.

Die Rechtsprechung des EuGH, wonach Aus- und Einbaukosten zu erstatten sind, findet auf Kaufverträge zwischen Unternehmen keine Anwendung.

Festzustellen ist damit, dass der Bauherr gegen den Unternehmer Anspruch auf Erstattung der Ein- und Ausbaukosten hat, der Unternehmer gegenüber dem Baustoffhändler jedoch nicht. Diese Regelungslücke soll nun durch das Gesetz zur Reform des Baurechts geändert werden. (HB)

Bauträgerrecht

Koordinierungspflicht des Bauträgers zu Sonderwünschen

OLG Karlsruhe, Urteil vom 15.01.2016 - 19 U 133/14

Grundproblem: Für den Käufer im Bauträgerrecht stellt sich immer wieder die Frage, wer für Mängel im Bereich des Gewerkes eines Sonderwunsches, der direkt mit einem Drittunternehmen vereinbart wurde, verantwortlich ist. Sind die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger oder dem Drittunternehmen geltend zu machen?

Das OLG Karlsruhe hatte über den Fall zu entscheiden, dass der Erwerber mit der Zustimmung des Bauträgers den Auftrag zur Erfüllung des Sonderwunsches (Ausführung der Fußbodenheizung) direkt dem ausführenden Handwerker erteilt hat. Trotz Nachbesserung stellte der Sachverständige eine unzureichende Beheizung fest, wobei die Mängel auf eine Änderung der Heizrohrnennweite, eine Änderung des Heizrohr-Verlegeabstands, undefinierte Heizkreis-Einstellwerte, eine unzureichende Regelfähigkeit von Raumtemperaturen sowie unzureichende Heizkreis-Massenströme zurückzuführen seien.

Das OLG kommt zum Ergebnis, dass dem Bauträger hinsichtlich solcher Bauleistungen die Koordinierungspflicht obliegt, die der Erwerber mit seiner Zustimmung direkt an den ausführenden Bauhandwerker in Auftrag gibt. Diese bezieht sich insbesondere auf die Verbindungs- bzw. Schnittstellen zwischen Grundgewerk und Sonderwünsche und begründet eine Verantwortlichkeit des Bauträgers für das störungsfreie Funktionieren beider Bestandteile im Rahmen des Gesamtgewerkes. Der Bauträger hat zu überprüfen, ob sich der Sonderwunsch in das Gesamtkonzept der übrigen Bauleistungen störungsfrei einfügen lässt und gegebenenfalls planerische Anweisungen zu erteilen. Dies leitet sich aus der Stellung des Bauträgers als Sachwalter gegenüber dem Erwerber ab. Im Falle eines so genannten „selbständigen Sonderwunsches“.

Demnach ist der Bauträger, der Sonderwünsche des Bestellers nicht selbst ausführt, sondern der einer gesonderten Beauftragung eines anderen Unternehmens zustimmt, gewissermaßen Verursacher der

Schnittstellenprobleme zwischen Grundgewerk und Sonderwunsch.

Das OLG Karlsruhe entschied weiter, dass der Bauträger schuldhaftes Versäumnisse des ausführenden Bauhandwerkers sich nach § 278 BGB zurechnen lassen muss. (WS)

preisentwicklung profitieren zu lassen. Dem steht nicht entgegen, dass die Wohnung wegen Eigenbedarf genutzt worden ist und auch nicht, dass die Wohnung zunächst renoviert worden ist. § 546 a BGB diene gerade dazu, Druck auf den Mieter auszuüben, um die Mietsache herauszugeben. In diesem Fall hatte der Mieter 7.400,00 € nach zu bezahlen. (WS)

Mietrecht

Nutzungsentschädigung kann höher als ursprüngliche Miete sein.

§ 546 a BGB

BGH Urteil vom 18.01.2017 – VIII ZR 17/16

Regensburg / Passau
im Juli 2017

In dieser Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass von Mietern, denen ordnungsgemäß gekündigt wurde, die aber trotzdem nicht ausziehen, auf Nutzungsentschädigung in Anspruch genommen werden können in der Höhe, in der die Wohnung von einem neuen Mieter angemietet hätte werden können.

Im vorliegenden Fall wurde den Mietern wegen Eigenbedarfs die Wohnung gekündigt. Von Vermieterseite bestand also nicht einmal die Absicht die Wohnung weiter zu vermieten. Der Mieter zog aber erst 1 ½ Jahre nach Ende der Kündigungsfrist aus und bezahlte den Mietzins einschließlich der Betriebskosten weiter.

§ 546 a BGB sei anzuwenden. Die Nutzungsentschädigung sei anhand des üblichen Neuvermietungspreises zu bemessen. Anders als bei § 558 Abs. 2 S. 1 BGB seien die in den letzten 4 Jahren vereinbarten oder geänderten Mieten nicht einzubeziehen. Ziel des § 546 a BGB sei, den Vermieter an der günstigen Markt-