

Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, WEG- und Vergaberecht

Architektenrecht

Gesamtschuldnerische Haftung Architekt/Sonderfachmann

LG Flensburg, Urteil vom 29.03.2019
- 2 O 22/18; Fundstelle: ibr-online 2019,
2632

Bei einem Bauvorhaben werden nicht ordnungsgemäß eingebaute Brandschutzklappen bemängelt.

Das mit den Leistungen der TGA beauftragte Ingenieurbüro war für die Technische Gebäudeausrüstung einschließlich der Brandschutzklappen zuständig. Der mit der Vollarchitektur beauftragte Architekt war auch für die Objektüberwachung zuständig. Dies schließt die Koordination ein, insbesondere auch die Überwachung der Hochbauleistung, die im Einbau der Brandschutzklappen in das Gebäude tangiert ist.

Grundsätzlich sind bei einem Gesamtschuldverhältnis beide Gesamtschuldner zueinander zu gleichen Teilen verpflichtet. Hierbei ist in erster Linie das Maß der Verursachung entscheidend. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für eine höhere Haftungsquote des Architekten nicht gegeben, aber auch nicht für den Sonderfachmann. Selbst wenn dieser die Brandschutzklappen auszuwählen hat und deren

Einbau zu überwachen, hätte doch der Architekt überprüfen müssen, ob der Sonderfachmann seinen Verpflichtungen nachkommt. Dementsprechend hat der Architekt, der auch zur Koordination verpflichtet ist, dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich des Brandschutzes eine ordnungsgemäße Überwachung und Leistungserbringung erfolgt.

Die im vorliegenden Fall fehlende Vermörtelung der Brandschutzklappen hätte auch dem Architekten ohne das besondere Fachwissen eines Sonderfachmanns ins Auge fallen müssen.

Von daher sprach sich das Landgericht für eine Quote von 50:50 aus. (Dr. B.)

Mängelansprüche gegenüber Planerbüro verjährt: Einrede der Verjährung hilft Büroinhaber nicht

OLG Stuttgart, Urteil vom 28.12.2018 -
10 U 113/18; Fundstelle: ibr-online 2019,
2522

Ein Bauträger beauftragte das Architekturbüro „AP Architekten/Planpartner A + B“ mit sämtlichen Leistungsphasen des § 15 HOAI 1996. A + B sind die Gesellschafter des Architekturbüros. Aufgrund von Planungs- und Überwachungs-

fehlern wird der Bauträger einige Jahre später von den Erwerbern auf Vorschuss verklagt. Im Rahmen dieses Rechtsstreits verkündet er A + B, nicht jedoch dem Architekturbüro den Streit. Nach Abschluss dieses Verfahrens verklagt der Bauherr die Architekten A + B in dieser Höhe auf Schadensersatz. A + B wenden ein, dass nicht sie, sondern das Architekturbüro „AP Architekten/Planpartner A + B“ Vertragspartner sei und das Büro nie in Anspruch genommen wurde, sodass die behaupteten Ansprüche gegenüber dem Büro „AP Architekten/Planpartner A + B“ verjährt seien.

Dieser Verjährungseinwand hat keinen Erfolg. A + B haften als Gesellschafter der GbR „AP Architekten/Planpartner A + B“ für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft kraft Gesetzes akzessorisch, persönlich, primär und unbeschränkt. A + B können sich daher als Gesellschafter der GbR auf die der GbR zustehenden Verjährungseinrede berufen, solange diese auch von der GbR erhoben werden kann. Allerdings - und dies ist im vorliegenden Fall entscheidend - kann sich nach der Rechtsprechung des BGH ein Gesellschafter, der in Anspruch genommen wird, nicht auf die Verjährung der Verbindlichkeit der Gesellschaft berufen, wenn der Bauherr gegen ihn in unverjährter Zeit Klage erhoben hat. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Streitverkündung gegen die Gesellschafter A + B erfolgt.

Vom Ergebnis können somit die Gesellschafter A + B in Anspruch genommen werden, unabhängig davon, ob sich die Gesellschaft „AP Architekten/Planpartner A + B“ auf die Einrede der Verjährung berufen kann. Andernfalls wäre ja ein Gesellschaftsgläubiger gezwungen, eine unter Umständen vermögenslose

Gesellschaft mit zu verklagen, was eine erhebliche Schmälerung seiner Gläubigerrechte bedeuten würde. (Dr. B.)

Kostenschätzung fehlerhaft: Schadensersatz wegen Bausummenüberschreitung

OLG Hamm, Urteil vom 15.03.2018 - 21 U 22/17; Fundstelle: ibr-online

Der Architekt war vorliegend mit Planungsleistungen zur Errichtung eines Anbaus an ein vorhandenes Wohngebäude beauftragt. Hierzu erstellte der Architekt auf der Grundlage einer ihm übergebenen Vorplanung eines Dritten eine Kostenschätzung. Aufgrund eines Rechenfehlers kam der Architekt auf eine Bruttosumme von 210.170,40 € (bei richtiger Addition hätte die Bruttosumme 224.360,40 € betragen). Der im späteren Verlauf vom Architekten erstellte Kostenanschlag wies bereits eine Summe von 330.341,26 € aus. Dem Bauherrn war es nicht mehr möglich, die Ausbauleistungen zu finanzieren, sodass der Anbau als geschlossener Rohbau stecken blieb. Der Bauherr verlangt nunmehr vom Architekten Ersatz für seine frustrierten Aufwendungen für das Bauvorhaben abzüglich des Zeitwerts des halbfertigen Bauwerks.

Im Hinblick auf den Rechenfehler sah das Gericht ein Mitverschulden des Bauherrn, da er den Rechenfehler ohne Weiteres hätte erkennen können. Im Weiteren verurteilte das Gericht den Architekten aber wegen der frustrierten Aufwendungen, da der Bauherr bei richtiger Beratung über die Kosten die Maßnahme abgebrochen hätte bzw. nicht ausgeführt hätte. (SP)

Bauvertragsrecht

Verzicht auf die Einrede der Verjährung kann Haftung für Mängel auf 30 Jahre verlängern.

OLG Celle, Urteil vom 15.06.2017 - 6 U 2/17; Fundstelle: ibr-online

Nach dem Bau einer Seniorenresidenz kommt es auf 4.000 m² zu starken Rissen an der Beschichtung des Wärmedämmverbundsystems. Kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schreibt der Bauunternehmer, er „verzichtet bezüglich der Mängel an der Außenhaut des Wärmedämmverbundsystems bis zu deren endgültiger Abstellung auf die Einrede der Verjährung“. Der Bauherr verlangt einige Zeit später 440.000,00 € als Vorschuss für die Mängelbeseitigung. Das Bauunternehmen erhebt erfolglos die Einrede der Verjährung.

Da der Bauunternehmer in dem Schreiben zwar auf die Einrede der Verjährung verzichtet, diesen Verzicht jedoch nicht zeitlich begrenzt hatte, wurde die 30-jährige Verjährungsfrist der §§ 202 Abs. 2, 187 Abs. 1 BGB in Lauf gesetzt. Der ohne Bestimmung eines Endzeitpunkts erklärte Verzicht ist regelmäßig dahin zu verstehen, dass er max. 30 Jahre ab dem eigentlichen Beginn der Verjährungsfrist Wirkung entfalten soll. Von daher sollte bei der Erklärung eines Verzichts auf die Erhebung der Einrede der Verjährung mit der gleichen Sorgfalt wie bei der Vertragsgestaltung gearbeitet werden und in jedem Fall die Verzichtserklärung auf ein bestimmtes Datum befristet werden. Dennoch ist der Einredeverzicht ein durchaus taugliches Mittel, zu verhindern, dass der Inhaber des Anspruchs gezwungen ist,

ein Gerichtsverfahren einzuleiten. (HB)

WEG-Recht

WEG haftet nicht für die nicht ordnungsgemäße Durchführung von Beschlüssen, aber der Verwalter

BGH Urteil vom 08.06.2018 - V ZR 125/17

WEG § 20 Abs. 1, § 27 Abs. 1 Nr. 1

Sachverhalt: Ein Wohnungseigentümer macht gegenüber der WEG klageweise Ansprüche auf Schadensersatz (insbesondere Mietausfallschaden) wegen nicht ordnungsgemäßer Durchführung von Sanierungsbemühungen geltend. Zwar wurden Mangelsymptome beseitigt. Die Ursachen der Mängel wurden dagegen nicht behoben. Der Kläger hat die Hausverwaltung mittels Privatsachverständigengutachten darauf vor Eintritt des Schadens hingewiesen. Die Hausverwaltung blieb untätig.

Die Klage hatte bis zur letzten Instanz keinen Erfolg. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft; daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Insoweit wurde die bisherige Rechtsprechung Senat, Urteil vom 13.07.2012 – V ZR 94/11, Urteil vom 25.09.2015 – V ZR 246/14 aufgegeben. Der Verwalter hat die ihm gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG ob-

liegende Verpflichtung, Beschlüsse durchzuführen, verletzt. Er hätte den Bedenken der Klägerin, welche mit Privatgutachten belegt sind, nachgehen müssen. Dabei reicht es nicht aus, dass er sich auf die Existenz eines Bauleiters beruft. Er hätte weitere Überprüfungen veranlassen müssen. Die WEG hat sich die Pflichtverletzung des Verwalters gegenüber einem Wohnungseigentümer nicht zuzurechnen. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Im Innenverhältnis ist der Verband in die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht eingebunden. Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gemäß § 20 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirates, auch diesem. Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG als Vollzugsorgan verpflichtet. Eine eigene Pflicht des Verbands, bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken ist in den §§ 20 ff. WEG nicht vorgesehen. Darüber hinaus hat der Verband überhaupt nicht die Möglichkeit durch eigenes Handeln die Rechte und Interessen seiner Mitglieder zu wahren. Nur dann wäre er in der Lage eine drohende Haftung abzuwenden.

Auch die übrigen Wohnungseigentümer haften nicht, da Beschlüsse gefasst worden sind, die ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Vergleiche auch hierzu die Rechtsprechung zur Haftung der übrigen Wohnungseigentümer bei Mangel- folgeschäden infolge fehlender Beschlussfassung, Urteil vom 23.02.2018 – V ZR 101/16. (WS)

Vergaberecht

Eignungskriterien werden durch Link auf die Plattform der Vergabestelle nicht wirksam bekannt gemacht!

OLG München, Beschluss vom 25.02.2019 - Verg 11/18; Fundstelle: IBRRS 2019, 0887

Eine erneute Entscheidung zur Frage der wirksamen Bekanntmachung von Eignungskriterien ist nun durch das OLG München erfolgt. Das OLG München hat in seinem Leitsatz entschieden, dass es an einer wirksamen Bekanntmachung der geforderten Eignungskriterien fehlt, wenn in der Auftragsbekanntmachung lediglich pauschal auf die Auftragsunterlagen verwiesen wird. Auch ein Link in der Bekanntmachung, der nur auf eine Plattform der Vergabestelle mit mehreren laufenden Vergabeverfahren führt, ist unzureichend.

Zur Problematik der wirksamen Bekanntmachung von Eignungskriterien sind bereits zahlreiche Entscheidungen ergangen. All diesen Entscheidungen ist gemeinsam, dass alleine ein Link in der Bekanntmachung auf die Seite der Vergabestelle, auf der sodann mehrere Vergabeverfahren aufgeführt sind, in keinem Fall ausreichend ist, um die Eignungskriterien wirksam bekannt zu machen. Gemäß § 122 Abs. 4 S. 2 GWB hat der Auftraggeber die Eignungskriterien und die Unterlagen zum Beleg der Eignung grundsätzlich in der Auftragsbekanntmachung aufzuführen. Zwar erlaubt das Standardformular die Ankreuzoption, dass die Eignungskriterien nur in den Vergabeunterlagen aufgeführt sind. Dies ist jedoch unbeachtlich. So hat die Vergabekammer und auch das OLG München entschieden, dass dieses

Standardformular lediglich ein Hilfsmittel zur praktischen Umsetzung des Rechts ist, es aber das geltende Recht nicht ändern oder außer Kraft setzen könne. Sinn und Zweck der Regelung der § 122 Abs. 4 S. 2 GWB und auch § 48 Abs. 1 VgV ist es, dass die potentiellen Bewerber oder Bieter bereits aus der Auftragsbekanntmachung die Anforderungen ersehen können, um anhand dieser Angaben zu entscheiden, ob sie sich an einer Ausschreibung beteiligen können und wollen. Nur wenn diese Angaben frei zugänglich und transparent sind, können sie diesem Zweck der Auftragsbekanntmachung gerecht werden, so auch OLG Düsseldorf Beschluss vom 11.07.2018 - Verg 24/18.

Im vorliegenden Fall hatte das OLG München nicht zu entscheiden, ob überhaupt eine Linksetzung dem Erfordernis „in der Auftragsbekanntmachung aufzuführen“ gerecht werden kann. Im streitgegenständlichen Fall hatte die Vergabestelle in der Bekanntmachung einen Link vorgesehen, über den man auf eine Seite der Vergabestelle gelangte, auf welcher alle laufenden Vergabeverfahren aufgelistet waren. In diesem Fall hätte sich der Interessent somit aus einer Vielzahl von Verfahren auch noch das konkrete Verfahren herausuchen müssen. Diese Verlinkung ist keinesfalls zulässig.

In der Rechtsprechung wird jedoch angenommen, dass ein sog. „Deeplink“, also ein Link direkt auf das Blatt der Vergabeunterlagen, welches die Eignungskriterien enthält, zulässig ist. Ein solcher Link ist zwar in den meisten Vergabeportalen aus technischen Gründen nicht möglich, jedoch sieht die Rechtsprechung dies als nicht ausschlaggebend an. Die technischen Vorgaben können das geltende Recht nicht ändern.

Die Antragstellerin hat zudem vorgebracht, dass das Standardformular eine Zeichenbegrenzung enthalte und man, wenn man die Ankreuzoption verwendet, keinerlei Einträge im Formular an dieser Stelle mehr vornehmen kann. Diesbezüglich hat das OLG München jedoch zudem festgestellt, dass die EDV-technische Umsetzung des Formblatts eine verwaltungsinterne Angelegenheit ist, der keinerlei Rechtsqualität zukommt und die auch kein zulässiges Auslegungskriterium darstellen kann. Die rein technische Umsetzung eines Formblatts hat keine Rechtsqualität, welche ein etwaiges Vorabentscheidungsersuchen rechtfertigen könnte.

Wenn, wie hier, Eignungskriterien nicht wirksam in der Bekanntmachung genannt sind, sind diese nicht wirksam aufgestellt. Eine Eignungsprüfung kann aus diesem Grund dann nicht erfolgen. Auch eine Auswertung bzw. Bepunktung anhand von Eignungskriterien ist dann nicht möglich. Bei derartigen Fehlern ist eine Zurückversetzung in das Stadium vor Auftragsbekanntmachung notwendig.

Allgemein ist somit zu empfehlen, dass die Eignungskriterien konkret in der Bekanntmachung aufzuführen sind. Diese können durch die Vergabeunterlagen dann nochmals konkretisiert werden. Für die potentiellen Interessierten muss jedoch aus der Bekanntmachung erkennbar sein, welche Anforderungen gestellt werden. (SC)

Regensburg / Passau
im April 2019