



Jansen · Rossbach · Schellewald

Mandantenrundbrief Nr. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,
geschätzte Mandanten,

pünktlich gegen Ende des Jahres 2011 erhalten Sie unseren zweiten Rundbrief mit Hinweisen auf neue und interessante Entscheidungen im Bau- und Architektenrecht. Bereits in unserem ersten Rundbrief haben wir darauf hingewiesen, dass wir den Erfolg der ersten Fortbildungsveranstaltung am 15./23.02.2011 zum Anlass nehmen, zu Beginn des Jahres 2012 ein halbtägiges Vertiefungsseminar durchzuführen. Wir planen folgende Themen:

- Sicherheiten am Bau. Welche Konsequenzen haben die Regelungen des Bauforderungssicherungsgesetzes für die Praxis?
- Aktuelle Fragen des Gewährleistungs- und Haftungsrechts.
- Die Konsequenzen des Urteils des Europäischen Gerichtshofes für die praktischen Rechtsbeziehungen zwischen Baustofflieferanten und Unternehmern.
- Der richtige Umgang mit Bauzeitänderungen, Massenänderungen sowie notwendigen Zusatzleistungen.

Den genauen Termin werden wir Anfang des Jahres 2012 mitteilen. Die Veranstaltung soll unter der Überschrift „Zweiter Neuwieder Baurechtstag“ wieder im Food-Hotel stattfinden.

Presseservice und Expertentipp

1. Architektenrecht

a)

Darf sich ein Architekt auf die Berechnungen eines Statikers verlassen?

Zum Recht der Architekten und Ingenieure hat das OLG Köln entschieden, dass ein Architekt sich grundsätzlich auf die Berechnungen eines Statikers verlassen darf. Allerdings muss sich der Architekt vergewissern, dass die statischen Berechnungen auf der Grundlage zutreffender und vollständiger bautechnischer Vorgaben vorgenommen worden sind. Außerdem ist er verpflichtet, die Berechnungen des Statikers auf Fehler oder Unvollständigkeit hin zu überprüfen, die für ihn als Architekten auch ohne Spezialkenntnisse erkennbar sind. Das umfasst insbesondere die Prüfung, ob der Statiker seinen Berechnungen den maßgeblichen Stand der Architektenplanung zugrunde gelegt hat (OLG Köln vom 17.08.2011 - 11 U 16/11).

Das bedeutet für Sie: **Sie dürfen die Berechnung des Statikers nicht blind übernehmen.** Eine Kontrolle im Hinblick auf grobe Fehler und möglichen Missverständnisse ist notwendig.

b)

Gefälligkeiten können dem Architekten teuer zu stehen kommen.

Guten Freunden oder Nachbarn hilft man gerne einmal und schreibt auch nicht immer gleich eine Rechnung. Das gilt auch für Architekten, die hin und wieder bei Planungen oder kleineren Umbauten hilfreich unter die Arme greifen oder nebenbei Überwachungsarbeiten ausführen. Vor diesem Freundschaftsdienst muss gewarnt werden. Auch bei Freundschaftsdiensten haftet der Architekt und trägt das Risiko. Wenn etwas passiert, muss er dafür geradestehen.

Deshalb unser Rat: **Auch unter Freunden sollte sich der Architekt absichern wie bei jedem normalen Bauauftrag.**

2. Expertentipp für Handwerks- und Baufirmen

a)

Nacherfüllung nach neuestem Stand der Technik

In einem vom OLG Stuttgart vor kurzem entschiedenen Fall hat ein Auftraggeber einen Vorschussanspruch geltend gemacht, nachdem der Auftragnehmer innerhalb der gesetzten Frist die Mängelbeseitigung nicht vorgenommen hatte. Dieser Vorschussanspruch umfasste nunmehr teurere Materialien als im ursprünglichen Werkvertrag vereinbart. Grund hierfür waren inzwischen eingetretene Verschärfungen der technischen Vorschriften und Regelungen. Das OLG Stuttgart hat entschieden, dass der nachbesserungspflichtige Unternehmer diese Mehrkosten bezahlen muss. Grund hierfür ist der Rechtssatz, dass ein Werk grundsätzlich den **zum Zeitpunkt der Abnahme** anerkannten Regeln der Technik als

vertraglicher Mindeststandard entsprechen muss. Diesem Grundsatz muss auch dann gefolgt werden, wenn sich nach der Abnahme die anerkannten Regeln der Technik für ein mangelbehaftetes Werk geändert haben, so dass weitere Leistungen im Rahmen der Nachbesserung erforderlich wurden. Eine ordnungsgemäße Mängelbeseitigung setzt eben eine mangelfreie Leistung voraus, und zwar zum Zeitpunkt der Abnahme der zur Mängelbeseitigung erbrachten Leistung. Die Mängelbeseitigung hat deshalb die zum Zeitpunkt ihrer Erbringung geltenden anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Tipp:

Wer nicht zügig nachbessert, hat hierdurch entstehende Nachteile selbst zu tragen, einschließlich der Verschärfung der anerkannten Regeln der Technik und der Änderung öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Einen Ausgleich vom Auftraggeber kann er nicht erwarten.

b)

Das immer wieder auftauchende Problem des funktionalen Mangelbegriffes

Eine Leistung muss funktionstauglich sein. In einem Urteil vom 29.09.2011 hat der BGH entschieden, dass die Leistung eines Unternehmers mangelhaft ist, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck nicht erreicht wird. Das gilt unabhängig davon, ob die Vertragsparteien eine bestimmte Ausführungsart vereinbart haben. Ist die Funktionstauglichkeit für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch mit der vertraglich vereinbarten Leistung oder Ausführungsart nicht zu erreichen, schuldet der Unternehmer die vereinbarte Funktionstauglichkeit (BGH vom 29.09.2011, VII ZR 87/11).

c)

Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bedenkenanzeige

Das OLG Brandenburg hatte einen Fall zu entscheiden, in dem der Auftragnehmer wegen Arbeitsanweisungen und Vorgaben des Auftraggebers Bedenken angemeldet hatte und hierbei lediglich auf die „Kostensituation“ verwiesen hat. Einen solchen Hinweis hat das Oberlandesgericht Brandenburg nicht als tauglichen Bedenkenhinweis gewertet, zumal es sich bei dem Auftraggeber um einen Bauherrn handelte (OLG Brandenburg vom 16.03.2011, 13 U 126/09).

Tipp:

Eine ordnungsgemäße Bedenkenanzeige muss die nachteiligen Folgen und Gefahren dem Auftraggeber unmissverständlich aufzeigen und dem Auftraggeber eine angemessene Zeit zur Reaktion lassen.

Wir wünschen Ihnen abschließend geruhsame Feiertage und einen guten Start in ein hoffentlich erfolgreiches Baujahr 2012.

Dr. Rossbach