



Jansen Rossbach Rechtsanwälte PartmbB

**Mandantenrundbrief
Nr. 18**

Baurecht und Corona-Krise

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantinnen und Mandanten,

mit hoffentlich entschuldbarer Verspätung wünschen wir Ihnen ein erfolgreiches und gesundes neues Jahr. Die Verspätung hat ihre Ursache darin, dass wir unsere Arbeitshilfen den seit 01.01.2018 gültigen neuen Regelungen über den Bauvertrag angepasst haben. Diese können Sie abrufen unter

www.jansen-rossbach.de

- Rubrik „Service“
- Musterschreiben zum Bau- und Architektenrecht

Die Arbeitshilfen wurden insbesondere aktualisiert in Bezug auf die neue Vorschrift in § 650f BGB für die Bauhandwerkersicherung. Außerdem sind in der dritten Abteilung die Arbeitshilfen für Nachträge, Zusatzleistungen und Mehrkosten sowie in Ziffer 4 für Preisanpassungsverlangen bei Mehr- und Minderleistungen erheblich umfassender dargestellt worden.

Wir haben, wie den meisten von Ihnen aufgrund der regelmäßigen Teilnahme bekannt ist, zwischen den Jahren 2011 bis 2018 insgesamt 7 Fortbildungsveranstaltungen im food hotel in Neuwied durchgeführt. Es war ursprünglich unsere Absicht, zu Beginn des Jahres 2021 die Veran-

staltungsreihe mit einem Workshop unter dem Titel „Baurecht in der Praxis für Fortgeschrittene“ abzuschließen. Leider hat uns die Corona-Pandemie hierbei einen Strich durch die Rechnung gemacht. Allerdings planen wir, die Veranstaltung nachzuholen, wenn die aktuelle Lage wieder Seminare mit mehr als 100 Personen ermöglicht.

Somit verbleibt uns auf zwei aktuelle Entscheidungen des für unseren Bereich zuständigen Oberlandesgerichtes Koblenz hinzuweisen:

1.

Wir haben in der Praxis festgestellt, dass Auftragnehmer immer wieder Schwierigkeiten haben, ihre Schlussrechnung mit einem entsprechenden Aufmaß zu belegen. Das gilt ganz besonders für die Fälle, in denen Aufträge vorzeitig von den Auftraggebern gekündigt wurden. Oft versäumen es dann die Auftragnehmer, rechtzeitig für ein Aufmaß der bis zur Kündigung erbrachten Leistungen zu sorgen. Um einen solchen Fall ging es bei der aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichtes Koblenz vom 19.11.2019, welche der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 02.07.2020 bestätigt hat. In dem vom Oberlandesgericht Koblenz entschiedenen Fall hatten sich die Parteien um Vergütungsansprüche des Auftragnehmers aus einem vorzeitig beendeten Einheitspreisvertrag über Abbrucharbeiten größeren Umfangs gestritten. Insgesamt war ein Betrag von 1,3 Mio. Euro geltend gemacht worden. Das Landgericht Koblenz hatte die Klage abgewiesen, weil der Auftragnehmer kein Aufmaß, sondern lediglich Schätzungen vorgelegt hat und er somit nicht in der Lage war, die tatsächlich abgebrochenen Massen korrekt darzulegen. Das Oberlandesgericht Koblenz hat dem Auftragnehmer geholfen. Nach der Auffassung der Richter scheidet die Vergütungsklage nicht von vorneherein deshalb, weil der Auftragnehmer kein Aufmaß der erbrachten Leistungen vorlegen kann. Das soll insbesondere dann gelten, wenn das Bauvorhaben durch einen Drittunternehmer fertiggestellt wurde. In einem solchen Fall kann es nach der Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Koblenz genügen, wenn der Auftragnehmer ausreichende Tatsachen vorträgt, welche dem Gericht die Möglichkeit eröffnen, gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen den Umfang der tatsächlich erbrachten Leistungen zu schätzen. Somit kann mit Hilfe eines Sachverständigen der Vergütungsanspruch doch noch gerettet werden.

2.

Eine weitere Entscheidung des Oberlandesgerichtes Koblenz hat sich mit der Problematik der Bedenkenanmeldung befasst. Wir hatten in unseren Fortbildungsveranstaltungen immer wieder

darauf hingewiesen, dass Adressat einer Bedenkenanmeldung grundsätzlich der Auftraggeber sein muss. Eine Bedenkenanmeldung gegenüber dem bauleitenden Architekten, insbesondere wenn sich die Bedenken gegen dessen Anweisungen richten, ist nicht ausreichend.

Das Oberlandesgericht Koblenz hat jetzt entschieden, dass unter Umständen auch der bauüberwachende Architekt Adressat einer Bedenkenanmeldung sein kann. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Ein Landschaftsgärtner hatte den Auftrag, 12 bauseits gelieferte Eichen in bauseits vorgerichtete Baumquartiere aus Beton zu pflanzen. Am Pflanztag stellte der Landschaftsgärtner fest, dass der Vorunternehmer die Betonquartiere zu gering dimensioniert hatte. Er teilte dies dem bauleitenden Architekten in Form einer E-Mail mit und stellte die Frage, wie die Bäume in einer solchen, zu gering bemessenen Pflanzgrube wachsen sollen. Der Architekt hat daraufhin angeordnet, dass wegen der bevorstehenden Eröffnung des Baumarktes, für dessen Parkfläche die Bäume bestimmt waren, die Bäume trotzdem einzupflanzen. Dem kam der Landschaftsgärtner nach. Es kam wie es kommen musste. Wegen der zu kleinen Baumgruben starben die Eichen ab. Der Auftraggeber hat nunmehr nach fruchtloser Mängelbeseitigungsaufforderung die Erstattung von Dritt-beseitigungskosten verlangt.

Das Oberlandesgericht Koblenz hat die Klage abgewiesen. Zum einen hat das Oberlandesgericht Koblenz klargestellt, dass die Bedenkenanzeige in Form einer Mail den Erfordernissen von § 4 Abs. 3 VOB/B (Schriftformerfordernis) Rechnung trage. Außerdem hat das Oberlandesgericht Koblenz den bauleitenden Architekten ausnahmsweise als richtigen Adressaten angesehen, da die Ursache der Bedenkenanmeldung nicht in einer Anweisung des Architekten zu sehen war (Planungsfehler), sondern in einem Ausführungsfehler des Vorunternehmers. Hinzu kam, dass im vorliegenden Fall der Architekt die Mails an den Auftraggeber weitergeleitet hatte.

Der Landschaftsgärtner hat Glück gehabt. Auf ein solches Glück sollten Sie sich jedoch nicht verlassen. Gehen Sie lieber auf Nummer sicher und richten Sie notwendige Bedenken unverzüglich und in der richtigen Form an den richtigen Adressaten. Das ist der Auftraggeber. Auch reicht es nicht aus, wenn Sie lediglich „Bedenken anzeigen“. Sie müssen den Auftraggeber umfassend informieren, aus welchem Grund Sie Bedenken gegen angeordnete Leistungen haben. Die Gerichte verlangen eine nachvollziehbare Darstellung sowohl der Gründe der Bedenken als auch der befürchteten Konsequenzen.

Dieselben Überlegungen gelten im Übrigen auch für Behinderungsanzeigen. Sie finden die entsprechenden Musterformulare unter Ziffer 1 und 2 der Musterschreiben.

Dr. Armin Rossbach