



## Aktuelle baurechtliche Entscheidungen und Möglichkeiten der Adjudikation

Landesgütegemeinschaft für Bauwerks- und Betonerhaltung Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
19. November 2014,  
Spiesen-Elversberg

www.gessnerlaw.de

RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
GESSNER Rechtsanwälte Saarbrücken




---

---

---

---

---

---

---

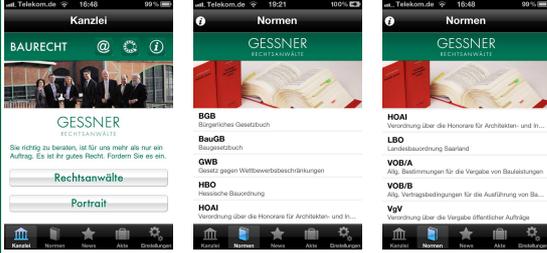
---

---

---



## iPhone-App mit Vorschriften



www.gessnerlaw.de

RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
GESSNER Rechtsanwälte




---

---

---

---

---

---

---

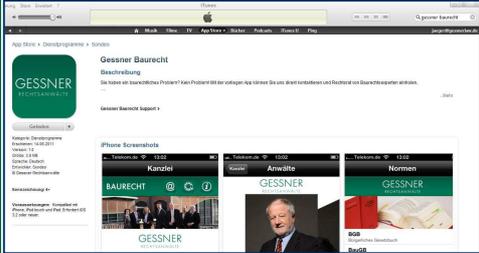
---

---

---



## iPhone-App mit Vorschriften



www.gessnerlaw.de

RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
GESSNER Rechtsanwälte




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



### Ein Fachunternehmen muss die einschlägigen Regeln der Technik kennen

1. Die einschlägigen technischen Regeln und darauf beruhende Verfahren müssen einem Fachunternehmen bekannt sein; es beinhaltet keinen Planungsfehler, wenn der Architekt nur das System vorgibt.
2. Eine ordnungsgemäße Mängelbeseitigung erfordert insbesondere dann einen vollständigen Rückbau, wenn eine funktionsfähige Abdichtung ohne vorherige Entfernung anderer Bauteile nicht erreicht werden kann.

LG Bad Kreuznach, Urteil vom 24.01.2014 - 2 O 159/13

 NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



### Ein Fachunternehmen muss die einschlägigen Regeln der Technik kennen

#### Sachverhalt

- Bei der Modernisierung einer Großküche wurden auf der Basis einer Architektenplanung, die ein bestimmtes Abdichtungssystem beinhaltete, Fliesenarbeiten ausgeführt. Versuche, Mängel mit dem Erscheinungsbild gebrochener Fliesen und ausgefallener Fugen zu beseitigen, blieben erfolglos; mit dem Hinweis auf "Pflegefehler" wurde die weitere Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer abgelehnt. Im selbständigen Beweisverfahren wurden gravierende Ausführungsfehler, insbesondere hinsichtlich der Abdichtung, festgestellt. Der Fliesenleger berief sich im Rechtsstreit darauf, der Auftraggeberin sei aufgrund von Planungs- und Ausschreibungsmängeln des Architekten als Erfüllungsgehilfen eine Mithaftung von mindestens 40% zuzurechnen.

 NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



### Ein Fachunternehmen muss die einschlägigen Regeln der Technik kennen

#### Entscheidung

- Das Gericht bestätigt den Anspruch auf Mängelbeseitigung, weil die Fliesenarbeiten nach den Feststellungen des Sachverständigen mangelhaft waren: Bereits die Abdichtungsarbeiten unterhalb des Fliesenbelags entsprachen weder den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses, noch den Regeln der Technik. Das vom Architekten ausgeschriebene Abdichtungssystem war geeignet, ohne dass der Fliesenleger dieses sachgerecht "umgesetzt" hätte.
- Einen Planungsfehler mit der Begründung, der Ausschreibungstext sei lückenhaft gewesen, weil nur das System und keine Details vorgegeben waren, verneint das Gericht, denn solche Verlegeverfahren beinhalten die einschlägigen technischen Regeln, die ein Fachunternehmen kennen muss.
- Das Gericht folgt weiter der Auffassung des Sachverständigen, dass nur der vollständige Rückbau der Leistung bis zum Vorgewerk als Sanierung ("Totalschaden") in Betracht kommt.

 NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Bedenken gegen Abdichtungsplanung angemeldet: Auftragnehmer haftet zu 50%**

1. Die Reichweite der Prüfpflicht des Unternehmers hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab. Dabei kommt es auch darauf an, ob vom Besteller gelieferte Stoffe, Vorarbeiten anderer Unternehmer oder die Planung des Auftraggebers betroffen sind.
2. Ein im Bereich der Gebäudeabdichtung tätiger und über einschlägige Spezialkenntnisse verfügender (Fach-)Auftragnehmer muss die Planung der Abdichtung prüfen und den Auftraggeber darauf hinweisen, wenn sie nicht dazu geeignet ist, die Nutzung des Kellers als Büro zu ermöglichen.

OLG Naumburg, Urteil vom 08.05.2013 - 2 U 174/12; BGH, Beschluss vom 14.08.2014 - VII ZR 141/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Bedenken gegen Abdichtungsplanung angemeldet: Auftragnehmer haftet zu 50%**

**Sachverhalt**

- Der Bauherr möchte einen feuchten Keller in ein hochwertiges Büro umbauen. Hierzu beauftragt er einen Architekten, nach dessen Planung eine Spezialfirma die Abdichtung herstellen soll. Die Firma setzt die Planung des Architekten fehlerhaft um; die geplante Abdichtung ist allerdings auch unabhängig hiervon schon generell nicht für die vor Ort herrschende Belastung mit aufsteigendem Grundwasser geeignet. Es kommt zu erheblichen Feuchteschäden in dem ausgebauten Keller. Der Bauherr nimmt die Spezialfirma auf die Mängelbeseitigungskosten von 30.000 Euro und weiteren Schadensersatz über 90.000 Euro für den nutzlosen Kellerausbau in Anspruch.

NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Bedenken gegen Abdichtungsplanung angemeldet: Auftragnehmer haftet zu 50%**

**Entscheidung**

- Da die Abdichtung unabhängig von der Grundwassersituation nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht, hat die Spezialfirma die Mängelbeseitigungskosten nach Abzug der für eine funktionstaugliche Abdichtung sowieso anfallenden Mehrkosten in voller Höhe zu tragen. Auch im Hinblick auf die weiteren Schäden bejaht das OLG grundsätzlich einen Anspruch des Bauherrn.
- Dass die Untauglichkeit der Abdichtung auf die Planung des Architekten zurückgeht, entlastet die Spezialfirma dabei nur teilweise. Denn auch wenn die dahingehende Prüfpflicht des Auftragnehmers nach Auffassung des OLG grundsätzlich weniger weit geht als bei vom Auftraggeber gestellten Stoffen oder bei Vorarbeiten anderer Unternehmer, hätte die Spezialfirma die Untauglichkeit der Abdichtung erkennen können und den Bauherrn darauf hinweisen müssen.

NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Bedenken gegen Abdichtungsplanung angemeldet: Auftragnehmer haftet zu 50%**

**Entscheidung**

- Dem stehen auch nicht die Bedenkenhinweise anderer Baubeteiligter an den Bauherrn entgegen, da nach den Feststellungen des OLG nicht ausgeschlossen werden kann, dass gerade der Hinweis der Spezialfirma den Bauherrn zu einer Änderung der Planung veranlasst hätte.
- Der von der Spezialfirma unterlassene Hinweis schließt aber ein Mitverschulden des Bauherrn auch für die fehlerhafte Planung seines Architekten nicht aus. Dieses hat das OLG angesichts der deutlichen Erkennbarkeit der bestehenden Grundwassersituation auch für den Architekten und die Hinweise anderer Unternehmen für die Folgeschäden mit insgesamt 50% veranschlagt.

NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gesslerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Ansprüche bei funktionstauglicher Leistung und Verlängerung der Gewährleistungsfrist**

1. Wird die Abdichtung einer Kelleraußenwand abweichend von den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses ausgeführt und einigen sich die Parteien deshalb darauf, dass die Gewährleistungsfrist von fünf auf 10 Jahre verlängert wird, steht dem Auftraggeber kein Anspruch auf Herstellung einer den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Abdichtung zu, wenn die eingebaute Abdichtung seit über 10 Jahren funktionstüchtig ist.

OLG Stuttgart, Beschluss vom 03.01.2014 - 10 U 113/13  
NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gesslerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Keine Ansprüche bei funktionstauglicher Leistung und Verlängerung der Gewährleistungsfrist**

**Sachverhalt**

- Der Bauherr nimmt den AN wegen einer nicht vertragsgerecht erstellten Abdichtung der Außenwände eines Einfamilienhauses in Anspruch. Tatsächlich weicht die Abdichtung von den vertraglichen Vorgaben ab, wie ein vom TÜV Süddeutschland eingeholtes Gutachten festgestellt hat. Unbeschadet dessen funktioniert die Abdichtung einwandfrei; Feuchtigkeitsprobleme bzw. -eintritte werden nicht beklagt. Das TÜV-Gutachten empfahl, diesen Umständen mit einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist von fünf auf 10 Jahre Rechnung zu tragen. Der AN griff den Vorschlag auf und bot eine dahingehende Verlängerung ausdrücklich an. Dieses Angebot wurde vom Bauherrn akzeptiert. Nachdem sodann ein weiterer - vom Bauherrn hinzugezogener - Gutachter zu dem Ergebnis kam, dass die Abdichtung nicht durchgängig die vom TÜV unterstellte Schichtdicke aufweise, verlangte der Bauherr Neuherstellung der Abdichtung nach Maßgabe der anerkannten Regeln der Technik. Kosten: 20.000 Euro.

NETZWERK BAUANWÄLTE  
RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gesslerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Keine Ansprüche bei funktionstauglicher Leistung und Verlängerung der Gewährleistungsfrist

**Entscheidung**

- Dem beschied das LG Heilbronn in der ersten Instanz keinen Erfolg. Es sah keinen Gewährleistungsfall gegeben, weil die Abdichtung unstrittig funktioniert. Zudem erachtete es den Kostenaufwand für unverhältnismäßig.
- Das OLG bestätigt die Entscheidung und führt aus, dass der Bauherr das Angebot der Verlängerung der Gewährleistungsfrist - auch vor dem Hintergrund des Gutachtens des TÜV Süddeutschland - nicht anders als zumindest vorläufige Erledigung der Mängelrügen verstehen konnte. Das Angebot und deren Annahme waren unbedingt und auch nicht anders zu interpretieren. Mängelansprüche sollten erst dann wieder in Betracht kommen, wenn innerhalb der verlängerten Frist Feuchtigkeitseintritte zu verzeichnen wären.
- Unabhängig davon will auch das OLG bei den Kosten für die Neuherstellung eine Unverhältnismäßigkeit erkennen. Der Bauherr wäre also bei Annahme eines Gewährleistungsanspruchs ebenfalls gescheitert.

NETZWERK  
BAUANWÄLTE

RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Mitverschulden des Bestellers bei einvernehmlichen Planänderungen möglich

1. Der AG muss sich ein schuldhaftes Verhalten des mit der Planung beauftragten Architekten zurechnen lassen, wenn der Architekt zwar nicht einseitig eine Planungsänderung vorgibt, eine solche jedoch auf sein Betreiben hin einvernehmlich zwischen AG und AN vereinbart wird und der Architekt hinsichtlich dieser Änderung die Planungsverantwortung übernimmt.
2. In einem solchen Fall kommt es nicht darauf an, ob der AN einen Änderungsvorschlag unterbreitet hat.

BGH, Urteil vom 16.10.2014 - VII ZR 152/12

NETZWERK  
BAUANWÄLTE

RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Mitverschulden des Bestellers bei einvernehmlichen Planänderungen möglich

**Sachverhalt**

- Das Bauunternehmen verlangt vom beklagten AG Zahlung von Restwerklohn für eine Fassadensanierung in Höhe von ca. 60.000 Euro. Noch vor Ausführung der Arbeiten äußert der AG den Wunsch, die vertikalen Fugen aus optischen Gründen schmaler als ursprünglich vorgesehen auszubilden. Auf Betreiben des AN und seines Architekten verständigen sich die Parteien dann auf eine von der ursprünglichen Planung abweichende Ausführung der Fugen. Dementsprechend errichtet das Unternehmen die Fassade, wobei jedoch die Breite der vertikalen Fugen zwischen 0 mm und 8 mm variiert. Der AG beanstandet die unterschiedliche Fugenbreite und kürzt die Schlussrechnungssumme.

NETZWERK  
BAUANWÄLTE

RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Mitverschulden des Bestellers bei einvernehmlichen Planänderungen möglich



**Entscheidung**

- Das OLG verpflichtet den AG, sich an den Mängelbeseitigungskosten mit einer Quote von 1/3 zu beteiligen.
- Der BGH bestätigt die Entscheidung des OLG. Der AG muss sich im Rahmen des geltend gemachten Mängelbeseitigungsanspruchs das Planungsverschulden seines Architekten zurechnen lassen. Ein schuldhaftes Verhalten des mit der Planung beauftragten Architekten ist dem AG zuzurechnen, wenn dieser im Laufe der Bauausführung fehlerhafte Anordnungen erteilt, aufgrund derer von der ursprünglichen Planung abgewichen werden soll.
- Einer solchen Anordnung steht es gleich, wenn der Architekt zwar nicht einseitig eine Planungsänderung vorgibt, eine solche jedoch auf sein Betreiben hin einvernehmlich zwischen AG und AN vereinbart wird und der Architekt hinsichtlich dieser Änderung die Planungsverantwortung übernimmt. In einem solchen Fall kommt es nicht darauf an, ob der AN einen Änderungsvorschlag unterbreitet hat.



RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## HVA B-StB-Stoffpreisgleitklausel (03/06) des öffentlichen Auftraggebers ist überraschend



1. Eine Stoffpreisgleitklausel des öffentlichen Auftraggebers von Bauleistungen ist überraschend und wird nicht Vertragsbestandteil, wenn sie ohne ausreichenden Hinweis den Auftragnehmer zur Vermeidung erheblicher Nachteile bei Stoffpreissenkungen dazu anhält, bereits bei seiner Kalkulation von üblichen Grundsätzen abzuweichen.

BGH, Urteil vom 01.10.2014 - VII ZR 344/13



RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## HVA B-StB-Stoffpreisgleitklausel (03/06) des öffentlichen Auftraggebers ist überraschend



**Sachverhalt**

- Auf Vorgabe eines öffentlichen AG ist die HVA B-StB-Stoffpreisgleitklausel (03/06) Bestandteil eines Vertrags über Brücken- und Straßenbauarbeiten. Nach dieser Klausel ist für die Abrechnung und Vergütung des eingebauten Betonstahls die Differenz zwischen einem vom AG bei Vertragsschluss festgesetzten "Marktpreis" und dem "Preis zum Zeitpunkt des Einbaus bzw. der Verwendung" zu berücksichtigen. Letzterer ist das Produkt aus dem vorgegebenen "Marktpreis" und dem "Quotienten der Preisindizes (Monat/Jahr) der Erzeugnisse gewerblicher Produkte (GP) des Statistischen Bundesamtes vom Monat des Einbaus bzw. der Verwendung", so der Klauseltext. Der AG kürzt die Schlussrechnung des AN unter Berufung auf die Klausel um 162.413,84 Euro. Der AN klagt den gekürzten Betrag ein.



RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## HVA B-StB-Stoffpreisgleitklausel (03/06) des öffentlichen Auftraggebers ist überraschend

**Entscheidung**

- Das Landgericht gibt der Klage statt, das OLG weist sie auf die Berufung des AG hin ab.
- Der BGH stellt das Urteil des Landgerichts wieder her. Nach Ansicht des BGH zwingt die Klausel den AN, von üblichen Kalkulationsgrundsätzen abzuweichen und seiner Kalkulation einen Preis zu Grunde zu legen, der nicht mit dem Preis übereinstimmt, den er aufgrund der aktuellen Marktpreise redlicherweise seinem Angebot zu Grunde legen kann. Die Klausel ist derart ungewöhnlich, dass der typische Kundenkreis (Bauunternehmen) ohne ausdrücklichen Hinweis mit ihr nicht rechnen muss. Die Klausel ist daher gemäß § 305c Abs. 1 BGB nicht Vertragsbestandteil geworden.
- Anhand eines einfachen Rechenbeispiels weist der BGH nach, dass ein redlich kalkulierender AN Gefahr läuft, bei entsprechender Preisentwicklung für das der Preisgleitung unterliegende Material keine Vergütung zu erhalten.

 RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Adjudikation – Vorstellung CAS Bau Süd-West

Unter Adjudikation versteht man das Modell eines Adjudication-Verfahrens, welches innerhalb des Baurechts zur Vermeidung langwieriger Bauprozesse diskutiert wurde. Der Arbeitskreis VII des Deutschen Baugerichtstages e. V. hatte 2010 Empfehlungen für ein gesetzliches Adjudikations-Verfahren formuliert, das auf Antrag einer Partei jederzeit zu einer schnellen, aber durch ein Gericht überprüfbaren außergerichtlichen Entscheidung führen sollte. Das Vorhaben, Adjudikation gesetzlich zu regeln, wurde Ende 2011 u. a. wegen verfassungsrechtlicher Bedenken hinsichtlich einer denkbaren Verletzung des Rechts auf den gesetzlichen Richter nach Art. 101 GG, zunächst aufgegeben.

 RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## Adjudikation – Vorstellung CAS Bau Süd-West

2013 hat der ehemalige Bundesverfassungsgerichtspräsident Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier ein 61-seitiges Rechtsgutachten erstellt, das zu dem Schluss kommt, dass Adjudikation in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise eingeführt werden kann.

Im Rahmen einer gemeinsamen Initiative des AGV Bau Saar, des Präsidenten des Landgerichts Saarbrücken sowie des Referenten wird demnächst ein „Centrum für außergerichtliche Streitbeilegung in Bausachen Süd West“ (kurz: „CAS Bau Süd West“) als e.V. gegründet werden.

 RA Olaf Jaeger, FA für Bau- und Architektenrecht  
www.gessnerlaw.de GESSNER Rechtsanwälte

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---