

# NewsLetter

2009-3 Seite 1

Schäferstraße 7  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Werkvertragsrecht

### Herausgabe von Bauunterlagen

Mit Urteil vom 11. Dezember 2008 (Az. 2 O 56/08) hatte das Landgericht Krefeld darüber zu entscheiden, ob der Bauherr (BH) vom Bauträger (BT) Herausgabe von Dokumenten verlangen kann.

Der BT hatte sich zur schlüsselfertigen Errichtung eines Wohnhauses verpflichtet. Nachdem die Baubehörde die Fertigstellungsbescheinigung erteilt und der BH das Objekt bezogen hatte, verlangte der BH vom BT die EnEV-Berechnung, die Erklärung zum Brandschutz sowie die Statik heraus; ferner Revisionspläne, Detailzeichnungen, Unternehmerbescheinigungen sowie Nachweise über die eingesetzten Bauprodukte. Er benötige die Unterlagen zur Beseitigung gutachterlich festgestellter Mängel, zur Unterhaltung des Bauwerks sowie aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Das Landgericht Krefeld lehnte den Anspruch ab! Mangels vertraglicher Abrede könne der BH einen Herausgabeanspruch nur dann geltend machen, wenn ein besonderes, konkret begründetes Interesse bestehe. Der BH habe jedoch nicht erkennbar dargelegt, inwiefern die verlangten Pläne zur Mängelbeseitigung notwendig seien. Die Notwendigkeit der Verwaltung des Objekts sowie die theoretische Möglichkeit von zukünftigen Änderungen am Haus rechtfertigten den Anspruch ebenfalls nicht. Soweit bestimmte Unterlagen nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften vorzulegen seien, dokumentiere die Fertigstellungsbescheinigung, dass sie vorge-

legen hätten, und zwar der Behörde, was ausreiche.

### Praxishinweise

Wie hier hat bereits das LG München I entschieden (s. NewsLetter 2007-5).

Ob Bauunterlagen an den BH herauszugeben sind, ist umstritten. Nach altem BGB (bis 31. Dezember 2001) wurde ein Anspruch teilweise aus der kaufrechtlichen Vorschrift des § 444 BGB abgeleitet. Nach deren Wegfall sind die Meinungen erst recht geteilt. Wohl überwiegend wird ein genereller Anspruch verneint und nur dann angenommen, wenn entweder eine entsprechende vertragliche Abrede existiert oder ein besonderes, konkret begründetes Interesse des BH besteht.

*RA Dr. Christian Schwertfeger*

## Werkvertragsrecht

### Mehrvergütung beim Pauschalvertrag

Das Oberlandesgericht (OLG) München hat sich in seinem Urteil vom 10. Juni 2008 (Az. 9 U 2192/07) mit dem Mehrvergütungsanspruch des Auftragnehmers (AN) im Rahmen eines Pauschalvertrages beschäftigt.

Der AN hatte sich zu Spezialtiefbauarbeiten verpflichtet. Der Auftraggeber (AG) hatte dem AN vor Vertragsschluss ein detailliertes LV übergeben. Darin war das Bohren mit Wasserauflast

nicht aufgeführt, jedoch der Hinweis enthalten, dass das beigefügte Bodengutachten bei Angebotsabgabe zu beachten sei. Darin hieß es: *„Erfahrungsgemäß können Tertiärlinsen auftreten und zu einem hydraulischen Grundbruch bzw. Sohlaufbruch führen. Sollten sich hierfür Hinweise ergeben, so ist der Baugrundgutachter sofort zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.“*

Im Rahmen des VOB/B-Werkvertrages vereinbarten die Parteien dann eine Pauschalvergütung.

Der AN fand bei Bohrfahlarbeiten in tertiären Schichten gespanntes Grundwasser vor, so dass er mit Wasserauflast bohren musste. Für seinen Mehraufwand forderte er eine Mehrvergütung.

Anders als die Vorinstanz lehnte das OLG den Mehrvergütungsanspruch ab, weil die Auslegung sämtlicher Vertragsunterlagen ergebe, dass das Bohren mit Wasserauflast bereits zum Vertragsinhalt gehöre.

Der Hinweis im LV auf das Bodengutachten enthalte zwar keine Formulierung, dass etwaiger Mehraufwand in das Angebot mit einzurechnen sei. Dennoch handele es sich nicht lediglich um einen vorsorglichen Hinweis auf potentielle Probleme und deren Handhabung. Der Hinweis, das Bodengutachten sei bei der Angebotsabgabe zu beachten, besitze Bedeutung für die Umschreibung des Leistungs-Solls, da der AG erwarten dürfe, dass die Leistungs-Pauschalierung auch diese Problematik mit umfasse. Anders wäre es nur dann, wenn der AN bei Abgabe seines Pauschalangebotes ausdrücklich darauf hingewiesen hätte, dass diese Maßnahmen von seinem Angebot nicht umfasst seien.

## Praxishinweise

Ein Fall von § 2 Nr. 7 Abs. 1 letzter Satz VOB/B lag hier nicht vor, da es sich nicht um eine *angeordnete* Leistungsänderung handelte. Bei angeordneten Leistungsänderungen kann auch beim Pauschalvertrag ohne Weiteres eine Mehrvergütung verlangt werden.

Das OLG nahm auch nicht § 2 Nr. 7 Abs. 1 Satz 2 VOB/B (*nicht* angeordnete Leistungsänderung) an, da der AN das Risiko der Notwendigkeit des Bohrens mit Wasserauflast gerade übernommen hatte.

§ 2 Nr. 7 Abs. 1 Satz 2 VOB/B kommt typischerweise bei nicht angeordneten Massenmehrungen innerhalb eines sog. Detail-Pauschalvertrages zur Anwendung. Wenn deshalb dem AN das Festhalten an der vertraglich vereinbarten Pauschalvergütung nach Trau und Glauben unzumutbar ist, ist diese anzupassen. Unzumutbarkeit ist in der Regel bei einer Überschreitung der Gesamt-Auftragssumme um min. 20 % anzunehmen. Nach umstrittener Ansicht erhält der AN dann ab dem „21. Prozent“ eine Mehrvergütung.

Beim Detail-Pauschalvertrag wird das Leistungs-Soll im Wesentlichen durch ein detailliertes LV bestimmt; pauschaliert ist die Bauleistung nur hinsichtlich der Massen. Dabei kann eine Vermutung für die Vollständigkeit des LV sprechen.

Beim Global-Pauschalvertrag wird das Leistungs-Soll im Wesentlichen durch eine funktionale Leistungsbeschreibung bestimmt; pauschaliert sind hier nicht nur die Massen, sondern der AN übernimmt auch Planungsleistungen.

RA Dr. Christian Schwertfeger