

NewsLetter

2007-1 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

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

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

Architektenrecht

Umfang des Schadenersatzes

In einem erst jetzt veröffentlichten Urteil vom 13. April 2006 hatte das Oberlandesgericht (OLG) Dresden (Az. 10 U 886/04) über Schadenersatz gegen einen Architekten zu entscheiden, der für seinen Auftraggeber (AG) die Planung und Ausschreibung eines zweigeschossigen Großmarktes mit Gabelstaplerverkehr übernommen hatte.

Der Architekt hatte für die Verklebung des Bodenbelags einen ungeeigneten Kleber ausgeschrieben. Im EG zerbröselte der Kleber deshalb dort, wo die Stapler fahren; im OG trat nur deshalb noch kein Schaden auf, weil dort noch keine Stapler eingesetzt wurden.

Das OLG hat den Architekten zu Schadenersatz verurteilt, denn der hätte die Verklebung des Fußbodenbelags so planen und ausschreiben müssen, dass der Boden auf seiner gesamten Fläche zum Befahren mit allen gängigen Modellen von Gabelstaplern geeignet ist. Darauf, dass im hiesigen Markt das gleiche Staplermodell zum Einsatz kommen werde wie in einem anderen Markt des AG, habe er sich nicht verlassen dürfen.

Dass die mit der Ausführung der Arbeiten beauftragte Fachfirma die fehlende Eignung des Klebers hätte erkennen und Bedenken anmelden müssen, entlastete den Architekten nicht.

Für die Höhe des Schadenersatzes gelte: Kosten für den Einbau des alten Bodenbelags abzüglich bisheriger Nutzung; Kosten für den Abriss

des alten Bodenbelags; sowie Kosten für Ab- und Wiederaufbau des Regallagers.

Eine Beschränkung des Schadenersatzes auf die bislang befahrenen / beschädigten Bereiche komme nicht in Betracht. Ebenso wenig eine Pflicht des AG, weitere Beschädigungen durch Einsatz eines anderen Staplermodells zu vermeiden (Schadensminderungspflicht). Vielmehr sei der Bodenbelag in beiden Geschossen vollständig zu erneuern.

Der AG müsse sich allerdings den Vorteil aus der bisherigen Nutzung des alten Belags anrechnen lassen; das sei angesichts einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 15 Jahren bei ordnungsgemäßer Verklebung und einer tatsächlichen Nutzung von vier Jahren beim EG $\frac{1}{4}$ der Kosten des alten Belags und beim OG $\frac{1}{2}$.

Praxishinweise

Das Urteil betrifft zwar primär die Architektenhaftung; aber auch für Bauträger und nicht-planende Bauunternehmer enthält die Entscheidung wertvolle Hinweise.

Der vom Architekten zu ersetzende Schaden besteht in den Kosten für den Einbau des alten, mangelhaften Bodenbelags und dessen Entfernung. Bei den Kosten für das Aufbringen des neuen Belags handelt es sich hingegen um sog. „Sowieso-Kosten“, also Kosten, die auch bei von vornherein mangelfreier Herstellung des Werkes („sowieso“) angefallen wären. Sie sind - was häufig auf Unverständnis trifft - nicht vom Auftragnehmer (AN) zu ersetzen, sondern im Gegenteil

vom AG an den AN (Bauträger, Bauunternehmer) zu bezahlen (Ausnahme nur beim sog. Globalpauschalvertrag = Pauschalvertrag, dessen Leistungsziel rein funktional, also durch eine funktionale Leistungsbeschreibung, definiert ist; Gegensatz: Detailpauschalvertrag, dem ein detailliertes LV zugrunde liegt).

Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Altbausanierung

Mit ebenfalls erst jetzt veröffentlichtem Urteil vom 11. Juli 2006 hatte das Oberlandesgericht (OLG) Rostock (Az. 4 U 128/04) über den Umfang der Prüfungspflichten eines Architekten bei Sanierung eines Altbaus zu entscheiden.

Der Architekt hatte für einen Bauunternehmer (BU), der einen Altbau sanierte, die Leistungsphasen 5 bis 9 nach § 15 HOAI übernommen.

In einigen Etagen hatte sich der sog. echte Hausschwamm eingenistet. Der Architekt untersuchte den Baukörper jedoch nicht selbst, sondern ließ die bauausführende Firma Stichproben vornehmen, die jedoch nichts ergaben. Der gerichtliche Sachverständige hat dazu festgestellt, dass der Architekt den Schwammbefall bei eigener sorgfältiger Prüfung hätte erkennen können.

Das OLG hat deshalb entschieden, der Architekt sei wegen Verletzung der Objektüberwachungspflicht (LP 8) verpflichtet, dem BU die Sanierungsmehrkosten als Schaden zu ersetzen.

Das konkrete Ausmaß der Überwachungspflicht nach LP 8 hänge von den Umständen des Einzelfalles ab. Bei einer Altbausanierung habe

der Architekt deren Besonderheiten zu berücksichtigen. Deshalb hätte er hier überprüfen müssen, inwieweit die alte Bausubstanz erhalten bleiben kann. Dies sei insbesondere deshalb erforderlich gewesen, da bei Altbauten oft mit Hausschwamm zu rechnen sei.

Praxishinweise

Auch dieses Urteil (wie bereits die Entscheidung im ersten Beitrag) ist für Architekten, aber auch Bauträger und nichtplanende BU interessant.

Altbausanierungen bieten regelmäßig erheblichen rechtlichen Zündstoff. Die beiden hauptsächlichen Probleme sind: (1.) Der Umfang der Sanierungspflicht reicht weiter, als die Baubeteiligten annehmen, weil er entweder nur unzureichend oder leichtfertig zu „großzügig“ vertraglich geregelt ist. (2.) Die Rechtsprechung wendet unter bestimmten Voraussetzungen die strengen Regeln des Gewährleistungsrechts nach Werkvertrag auch auf die Altbausubstanz an (s. dazu NewsLetter 2006-2 und 2005-4), was für die Baubeteiligten erhebliche Konsequenzen hat.

Nur auf den ersten Blick scheint das OLG die bereits im ersten Beitrag behandelte Problematik der sog. Sowieso-Kosten zu übersehen. Denn bei näherem Hinsehen spricht es von *Mehrkosten* und meint damit: Da der Hausschwamm erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten entdeckt wurde, waren zu dessen Sanierung *zusätzliche* Kosten aufzuwenden, die nicht entstanden wären, wenn die Schwammsanierung bereits im Rahmen der übrigen Sanierungsarbeiten ausgeführt worden wäre. Die eigentlichen Schwammsanierungskosten hat hingegen der BU zu tragen!

Dr. Christian Schwertfeger