



## Neues zum Baurecht 05/2022



Liebe Leserinnen und Leser,

mit unserem aktuellen Newsletter stellen wir Ihnen interessante Entscheidungen aus dem Architekten- und Bauvertragsrecht vor. Es wird der Frage nachgegangen, ob der Architekt zur rechtlichen Beratung des Auftraggebers verpflichtet ist und ob ein Bedenkenhinweis an einen angestellten Bauleiter ausreichend ist. Daneben möchten wir Ihnen ein Grundsatzurteil des BGH zur Sicherheitsfähigkeit von Nachtragsansprüchen nicht vorenthalten.

Wir wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Amneh Abu Saris

# Themen

Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

**Bauhandwerkersicherheit auch für Nachtragsvergütung!**

Christian Kirschberger, Düsseldorf

**Der Bauherr kann und darf vom Architekten keine umfassende juristische Beratung zu Vertragsklauseln erwarten**

Sylvio Lange, Berlin

**Bedenkenhinweis an angestellte Bauleiter kann genügen**



Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

## Bauhandwerkersicherheit auch für Nachtragsvergütung!

**BGH, Urteil vom 20.10.2022, VII ZR 154/21**

Ein Auftraggeber (AG) beauftragte im Jahr 2017 einen Auftragnehmer (AN) unter Einbeziehung der VOB/B mit Trockenbauarbeiten. Der AG sollte sämtliches Material für die Arbeiten vor Ort stellen und die Planungen übernehmen. Dem AN sollte für die konkrete Ausführung der Arbeiten, berechnet nach Mengen und Massen, eine Vergütung zustehen. Der AG kündigte den Vertrag und nutzte die Leistungen des AN durch Weiterbau. Sodann kündigte der AN aufgrund einer vermeintlich unwirksamen Kündigung. Im Anschluss forderte der AN eine Bauhandwerkersicherheit in Höhe von EUR 114.850,00. Der AN legte anschließend seine Schlussrechnung und forderte zugleich erneut zur Sicherheitsleistung für die Schlussrechnungssumme auf. Seiner Rechnung lagen u.a. Nachtragsleistungen zugrunde, die nach der Behauptung des AN technisch notwendig gewesen und nach Einzelanweisung erbracht worden seien. Nachdem ihm keine Sicherheit übergeben wurde, erhob der AN Klage auf Stellung einer Sicherheit.

Die Klage hat Erfolg. Der BGH räumt dem AN einen Anspruch auf Sicherheitsleistung für die Nachtragsvergütung aus § 648a BGB a.F. (§ 650f n.F.) ein. Es komme darauf an, ob es sich bei den abzusichernden Nachtragsleistungen um solche handele, die die „in Zusatzaufträgen vereinbarte Vergütung“ i.S.d. Vorschrift umfasse. Darunter seien auch Ansprüche nach § 2 Abs. 5 oder Abs. 6 VOB/B i.V.m. § 1 Abs. 3 oder Abs. 4 S. 1 VOB/B zu verstehen. Denn solche Ansprüche können dem Auftragnehmer auch dann zustehen, wenn die in diesen Bestimmungen vorgesehene Vereinbarung über den neuen Preis bzw. über die besondere Vergütung nicht zustande komme. Der Vergütungsanspruch entstehe mit der Ausübung des einseitigen Leistungsbestimmungsrechts durch den AG. Für den Anspruch auf Stellung einer Sicherheit müsse das Gericht daher lediglich feststellen, ob der Rechtsgrund für einen zusätzlichen Vergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 oder Abs. 6 VOB/B gegeben sei, also ob eine wirksame Anordnung vorliege. Dagegen reicht hinsichtlich der Höhe des Vergütungsanspruchs ein schlüssiger Vortrag des AN aus.

### Fazit

Der BGH hat mit seinem Grundsatzurteil die herrschenden Literaturmeinungen zur

Sicherungsfähigkeit von Vergütungsansprüchen für Nachtragsleistungen aufgegriffen und bestätigt (vgl. Hilgers, BauR 2016, 315, 318; Leinemann/Kues/Koppmann, BGB-Bauvertragsrecht, § 650f BGB, Rn. 34). Der Sicherungsfähigkeit steht weder entgegen, dass die zugrunde liegenden Leistungen auf Anordnung des AG erbracht worden sind, noch, dass keine Einigung auf eine bestimmte Höhe der Vergütung besteht. Dies gilt nicht nur für den vom BGH entschiedenen Fall einer Anordnung nach § 1 Abs. 3 oder Abs. 4 S. 1 VOB/B, sondern auch bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2 BGB.



Christian Kirschberger, Düsseldorf

Der Bauherr kann und darf vom Architekten keine umfassende juristische Beratung zu Vertragsklauseln erwarten

**OLG Stuttgart, Urteil vom 30.09.2022 – 10 U 12/22**

### **Der Fall**

Die Bauherrin hatte einen Architekten mit Architektenleistungen der Leistungsphasen 1 - 8 beim Neubau eines Fabrikations- und Verwaltungsgebäudes beauftragt. Der beklagte Architekt hatte für das Bauvorhaben die Leistungsverzeichnisse erstellt und der klagenden Bauherrin Bauvertragsentwürfe zur Verfügung gestellt. Auf Grundlage der vom Beklagten zur Verfügung gestellten Bauvertragsentwürfe beauftragte die Klägerin eine Baufirma mit Erd- und Kanalisationsarbeiten sowie Rohbauarbeiten. In einem anschließenden Rechtsstreit mit der Klägerin erhob die Baufirma Widerklage gegen die Klägerin auf Zahlung des aus ihrer Sicht zu Unrecht einbehaltenen Skontos in Höhe von 125.098,75 Euro. Die Baufirma stützte Rückforderung auf die Unwirksamkeit der Skontoklausel in dem vom Architekten zur Verfügung gestellten Bauvertrag. Das Gericht erachtete die Skontoklausel ebenfalls als unwirksam. Die Klägerin hat anschließend den Architekten auf Schadensersatz verklagt.

### **Die Entscheidung**

Die Klage der Bauherrin gegen den Architekten hatte keinen Erfolg. Das OLG Stuttgart hielt zwar die Skontoklausel für unwirksam, jedoch sah das Gericht keine Pflichtverletzung des Architekten. Dem Architekten als Nicht-Juristen obliegen im Rahmen der Mitwirkung bei der Auftragserteilung, Vorbereitung und Anpassung von Verträgen keine Beratungspflichten in Bezug auf spezielle Rechtsfragen. Von einem Planer könne gerade nicht erwartet werden, dass er die einzelnen Kriterien einer AGB-Inhaltskontrolle kenne. Schließlich stellt das OLG Stuttgart heraus, dass wenn ein Bauherr eine rechtssichere Überprüfung des Bauvertrags möchte, er sich an einen Rechtskundigen, also vor allem an einen Rechtsanwalt bzw. eine Rechtsanwältin wenden muss.

### **Fazit**

Die Entscheidung verdeutlicht nochmals, dass der Architekt grundsätzlich keine rechtliche Beratung

schuldet. Ohnehin müssen Architekten bei rechtlichen Beratungsleistungen vorsichtig sein. Der BGH hatte in der Vergangenheit bereits entschieden, dass hier schnell die Grenze zur unerlaubten Rechtsdienstleistung überschritten werden kann. Sobald also eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erforderlich ist, sollte ein Rechtsanwalt bzw. eine Rechtsanwältin eingeschaltet werden.



Sylvio Lange, Berlin

## Bedenkenhinweis an angestellte Bauleiter kann genügen

**OLG Köln, Beschluss vom 05.10.2021 - 16 U 55/21**

Die Klägerin erstellte als Bauträgerin drei fünfgeschossige Häuser. Hierfür beauftragte sie die Beklagte zu 2. mit der Planung der Treppenhäuser und die Beklagte zu 1. mit der Verlegung von Natursteinplatten. Die VOB/B wurde vereinbart. In der Folgezeit kam es zwischen den Parteien zum Streit über die Auftrittsweite der Treppen. Die Bauherrin ließ daher ein selbständiges Beweisverfahren durchführen. In diesem stellte ein Sachverständiger fest, dass in allen Treppenläufen jeweils 4-5 Treppenstufen eine zu geringe Auftrittsweite aufwiesen, diese Unterschreitung bereits in der Ausführungsplanung angelegt gewesen ist und sich die technische Mangelhaftigkeit als Ausführungs-, Planungs- und Bauleitungsfehler darstellt. Aufgrund dessen erhob die Antragstellerin nach Abschluss des Verfahrens Klage auf Kostenvorschuss. Die Kosten der Mängelbeseitigung wurden in Höhe EUR 89.250,00 veranschlagt. Die Klägerin bestreitet einen korrekten Bedenkenhinweis der Beklagten. Das Landgericht Köln wies die Klage mit der Begründung ab, die Beklagte zu 1. habe mündlich gegenüber der Bauleitung der Klägerin Bedenken angezeigt, denen die Bauleitung nicht nachgekommen sei, sondern vielmehr die Verlegung der Natursteinplatten angeordnet habe. Eine Haftung sei daher ausgeschlossen. Hiergegen legte die Klägerin Berufung ein. Sie ist der Meinung, dass die Beklagte zu 1. sich aufgrund des Verschließens des Bauleiters gegen den erteilten Bedenkenhinweis jedenfalls an die Klägerin hätte wenden müssen.

Ohne Erfolg. Das Oberlandesgericht Köln weist die Berufung der Klägerin zurück. Steht der Bauleiter in einem Arbeitsverhältnis mit dem Bauherrn und missachtet einen Bedenkenhinweis, muss sich ein Auftragnehmer nicht zusätzlich direkt an den Auftraggeber wenden und dort seine Bedenken wiederholen. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Köln gibt es keinen Anlass, den Bauträger als Bauherrn vor einer Untätigkeit des von ihm betriebsintern mit den Aufgaben der Bauleitung betrauten Mitarbeiters zu schützen.

### Fazit

Grundsätzlich vereinfacht das Urteil die Handhabung des Bedenkenhinweises auf der Baustelle für den Auftragnehmer. Zu beachten ist allerdings, dass dies lediglich für den unmittelbar beim Bauherrn

angestellten Bauleiter gelten soll. Mithin reicht ein Bedenkenhinweis etwa gegenüber dem objektüberwachenden Architekten, der grundsätzlich nicht arbeitsrechtlich weisungsgebunden ist, weiterhin nicht aus, um den Prüf- und Hinweispflichten aus § 4 Abs. 3 VOB/B bzw. § 242 BGB nachzukommen. Verwehrt sich der Auftraggebervertreter in einem solchen Fall, verbleibt es bei der bereits bekannten Konstellation, dass die mitgeteilten Bedenken direkt gegenüber dem Bauherrn/Auftraggeber wiederholt werden müssen. Die Wahrung der Schriftform ist aus Beweisgründen daneben in jedweder Konstellation grundsätzlich stets dringend anzuraten.