



Umfassende Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer eines Bauwerks hat alle Leistungen vorzunehmen, die notwendig sind, um eine zweckentsprechende und funktionstaugliche Bauleistung auszuführen. Beschränkt er sich auf die bloße Einhaltung der vereinbarten Leistung, kommt er seiner Herstellungspflicht nicht ausreichend nach und haftet für einen etwaigen Mangel. Insoweit hat er die Vorgaben des Auftraggebers dahin gehend zu überprüfen, ob sie zur Errichtung eines mängelfreien Bauwerks geeignet sind. Über etwaige Bedenken hat er den Auftraggeber zu unterrichten, um so Ausführungsart und Umfang der Leistung anzupassen. Das gilt auch, wenn die für ein zweckentsprechendes, funktionstaugliches Werk erforderlichen Leistungen ursprünglich nicht beauftragt waren. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 22. Januar 2014, Az. 14 U 131/13.

Getrennte Abrechnung bei Um- und Erweiterungsbau

Werden an einem Gebäude gleichzeitig Leistungen für Umbau und Erweiterungsbau durchgeführt, sind die anrechenbaren Kosten für die jeweiligen Leistungen gesondert festzustellen. Entsprechend ist das Architektenhonorar getrennt zu berechnen. Bei dieser getrennten Kostenermittlung ist zu beachten, dass eine genaue Zuordnung der Leistung des Architekten zu dem jeweiligen Bereich Umbau oder Erweiterung möglich sein muss. Besteht hinsichtlich der Zuordnung Streit zwischen den Parteien, ist ein Sachverständigengutachten einzuholen. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 23. April 2015, Az. VII ZR 18/13.

Einheitspreisvertrag: Wer nicht rechnen kann, hat Pech

Ohne Erfolg verlangt der Auftragnehmer Mehrvergütung für ihm entstandene Stillhaltekosten aufgrund archäologi-

scher Funde in einem Tiefbaugelände. Bietet der Auftragnehmer bei den Stillstandspositionen eines Leistungsverzeichnisses besonders niedrige Preise an und kommt es dann zu deutlich längeren Stillstandszeiten als veranschlagt, steht ihm kein Recht auf Preisanpassung zu. Das gilt umso mehr, als dem Einheitspreisvertrag Mengenänderungen immanent sind. Das Argument des Auftragnehmers, er habe lediglich mit archäologischen Funden in einem kleineren Teil des Tiefbaugeländes gerechnet, trägt nicht. Das Risiko einer mangelhaften Kalkulation liegt insoweit allein bei ihm. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 30. Dezember 2014, Az. 17 U 83/13.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn der Mieter noch keinen Zutritt hat

Häufig werden gewerbliche Mieträume noch vor Übergabe für den Mieter nach seinen Wünschen vom Vermieter hergestellt. Das Kammergericht (KG) Berlin musste klären, ob der Mieter ein Recht hat, während der Bauphase die Baustelle zu betreten, um die Bauausführung zu überwachen. Das KG hat dies abgelehnt. Das Gericht führt aus, dass aus dem Mietvertrag ein Anspruch auf Zutritt zu den noch nicht übergebenen Räumen grundsätzlich nicht besteht. Auch wenn der Mieter an der Planung und Bemusterung beteiligt sei, spreche doch der Umstand, dass ein Zutrittsrecht des Mieters in den vertraglichen Regelungen nicht genannt ist, eher gegen den Willen der Parteien, einen solchen Anspruch zu gewähren. Denn eine solche Abrede wäre im Rahmen der ausführlichen Regelung zu erwarten gewesen. Da es sich um einen Mietvertrag handele, komme kein Zutrittsrecht aufgrund eines Werkvertrags in Betracht. Vor dem Risiko, dass Baumängel bei Baufortschritt verdeckt werden könnten, ist der Mieter nach Ansicht des Gerichts dadurch ausreichend geschützt, dass ihm – anders als im Werkvertragsrecht – für die gesamte Zeit des Mietverhältnisses bei Auftreten von Mängeln grundsätzlich einen Beseitigungsanspruch und ein Minderungsrecht zusteht. KG Berlin, Beschluss vom 26. März 2015, Az. 8 U 19/15.

Edda de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover