

### Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Bau- und  
Architektenrecht  
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striewe  
Rechtsanwalt  
striewe@simon-law.de

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
duesseldorf@simon-law.de  
www.simon-law.de

## **Schadenersatz: Bauunternehmer und Planer können auch gemeinsam haften**

Wird ein Mangel an einem Werk durch einen Planungsfehler des vom Auftraggeber beauftragten Planers (hier: Statiker) und unabhängig davon durch einen Ausführungsfehler des Bauunternehmers verursacht, wobei beide Fehler für sich allein jeweils den ganzen Schaden verursacht hätten, liegt ein Fall der sog. Doppelkausalität vor. Planer und Bauunternehmer haften dann dem Auftraggeber gesamtschuldnerisch auf den gesamten Schaden. So hat es das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart entschieden.

Das bedeutet: Der Auftraggeber kann sich aussuchen, von wem er den Schaden ersetzt verlangt. Im Zweifel wird er sich daher für den zahlungskräftigeren Beteiligten entscheiden.

Außerdem hat das OLG klargestellt: In einem solchen Fall der Doppelkausalität kann der Bauunternehmer dem Auftraggeber das planerische Verschulden nicht anspruchsmindernd entgegenhalten, weil das Planungsverschulden für das Ausführungsverschulden nicht (mit-)ursächlich geworden ist.

OLG Stuttgart, Urteil vom 26.10.2021, 10 U 336/20

## **Honorarverluste: Haftung für vom Bauherrn verschuldete Verzögerungen**

Zu Terminverzögerungen kommt es beim Bauen immer wieder. Ob dem Planer daraus Honorarverluste entstehen, ist u. a. davon abhängig, wer die Ursache für die Verzögerung gesetzt hat. Darauf hat das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg hingewiesen.

Im Fall des OLG war ein Unternehmer damit beauftragt, eine Trafostation auf dem Grundstück des Auftraggebers zu errichten und in betriebsbereitem Zustand zu übergeben. Für die Fertigstellung der Trafostation war eine Frist von 18 Wochen vereinbart. Da die erforderliche Baugenehmigung erst 14 Monate nach Vertragsschluss vorlag, konnte die Trafostation letztlich erst nach ca. 16 Monaten

fertiggestellt werden. Der Auftraggeber verlangte Schadenersatz wegen elfmonatigen Terminverzugs.

Das OLG Brandenburg hat den Schadenersatzanspruch verneint, weil der Auftraggeber die ihm obliegende Aufgabe, die Baugenehmigung rechtzeitig zu erwirken, nicht termingerecht erfüllt hatte. Im vorliegenden Fall war in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Auftragnehmers geregelt, dass der Auftraggeber für die Beibringung der Baugenehmigung verantwortlich war. Die gesetzliche Grundlage für die Mitwirkungspflicht des Auftraggebers ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 642 BGB) geregelt.

OLG Brandenburg, Urteil vom 11.11.2021, 12 U 79/21

### **Bauvertragsrecht: Was beinhaltet die Pauschale?**

Hausanschlusskosten, die dem Bauunternehmer/Verkäufer eines zu errichtenden Hauses während der Bauphase dafür entstanden sind, dass er gegenüber dem Versorgungsträger seinerseits die Errichtung der Hausanschlüsse veranlasst hat, kann er im Rahmen eines Pauschalpreisvertrags nicht nachträglich auf den Erwerber/Käufer abwälzen, wenn dem zugrunde liegenden Vertrag eine solche nachträgliche Übernahmeverpflichtung nicht zu entnehmen ist. Das hat nun das Oberlandesgericht Celle klargestellt.

Nach Ansicht des OLG darf der Erwerber nach dem allgemeinen Verständnis davon ausgehen, dass der Verkäufer derartige Kosten im Vorfeld kalkuliert und beim Bilden des Pauschalpreises berücksichtigt hat, sodass etwaige Hausanschlusskosten mit der Zahlung des Pauschalpreises mit abgegolten sind. Grundlage dieser Auffassung war die Annahme, dass erstmals anfallende Hausanschlusskosten im Gegensatz zu Erschließungskosten i. d. R. den Herstellungskosten des Gebäudes zuzurechnen sind.

OLG Celle, Urteil vom 19.10.2021, 14 U 100/21, bestätigt durch Zurückweisungsbeschluss vom 26.11.2021

### **Fertiges Bauwerk: Übergabe oder Inbetriebnahme ist keine Abnahme**

Die Übergabe des fertiggestellten Bauwerks ist ein rein organisatorischer Vorgang und für die Frage der Abnahme von Ingenieur- oder Architektenleistungen nicht von Bedeutung. So entschied es das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe.

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
duesseldorf@simon-law.de  
www.simon-law.de

Das OLG: Es kommt nicht darauf an, ob das Bauwerk an den Bauherrn in einem formalen Akt (Stichwort: „Schlüsselfertige Übergabe“) übergeben wird, um die Abnahme der Ingenieurleistungen zu erwirken. Deren Abnahme setzt voraus, dass die Leistungen (insbesondere, wenn die Leistungsphase 8 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure [HOAI] beauftragt ist) fertiggestellt sind.

Die Entscheidung ist rechtskräftig. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen (15.9.2021, VII ZR 107/21).

OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.12.2020, 8 U 5/19

**Urheberrechtlicher Hinweis:**

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

**Haftungsausschluss:**

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

**Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:**

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Anschrift. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an [duesseldorf@simon-law.de](mailto:duesseldorf@simon-law.de) aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
[duesseldorf@simon-law.de](mailto:duesseldorf@simon-law.de)  
[www.simon-law.de](http://www.simon-law.de)