

Ihre Ansprechpartner



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



Dr. Peter Striwe
Rechtsanwalt
striwe@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

Haftung: Wie weit haftet der Auftraggeber, wenn er sich über Bedenken des Planers hinwegsetzt?

Nach einer aktuellen Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Rostock musste der Auftraggeber mit nur 50 Prozent haften, nachdem er sich über die Bedenken des Ingenieurs hinweggesetzt hatte. Aber ist dies stets so oder kommt der Planer auch ohne eigene Haftung aus solchen Fallkonstellationen heraus?

Im Fall des OLG hatte der Ingenieur den Auftraggeber schriftlich darauf hingewiesen, dass die Bauleistung nicht wie im Vertrag vereinbart realisierbar war. Zugleich machte er Vorschläge für zusätzlich notwendige Maßnahmen. Doch der Auftraggeber wollte das Bauvorhaben unverändert fortführen lassen. Es kam zu Schäden.

Doch der Ingenieur haftete nur, weil ihm selbst einige Planungsfehler unterlaufen waren. Das OLG attestierte ihm an den Schäden ein 50-prozentiges Mitverschulden. Der Auftraggeber hätte aber wohl mit 100 Prozent gehaftet, wenn dem Planer nicht selbst einige Fehler unterlaufen wären.

Dieses schon etwas ältere Urteil ist nun aufgrund einer aktuellen BGH-Entscheidung (sog. Nichtzulassungsbeschluss) rechtskräftig.

BGH, Beschluss vom 10.2.2021, VII ZR 109/18; OLG Rostock, Urteil vom 10.4.2018, 4 U 110/10

Baugenehmigung: Vermietung einer Wohnung zur Nutzung durch ständig wechselnde Gäste ist genehmigungspflichtig

Wird eine Wohnung zur kurzfristigen Nutzung durch ständig wechselnde Gäste (sog. „Boardinghouse“) vermietet, liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor. Das hat jetzt das Obergerverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg entschieden.

Dabei, so das OVG, ist es unerheblich, ob eine kurzfristige Vermietung unmittelbar an ständig wechselnde Gäste oder eine langfristige

Vermietung an ein Unternehmen erfolgt, das seinerseits ständig wechselnde Personen dort unterbringt.

Es besteht aufgrund der Nutzungsänderung Genehmigungspflicht, weil das öffentliche Baurecht an diese neue gewerbliche Nutzung andere Anforderungen stellt als an eine reine Wohnnutzung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zusätzlich zu prüfen wäre insbesondere, ob sich die gewerbliche Nutzung mit den Ansprüchen der Nachbarn auf Erhaltung der im reinen Wohngebiet besonders geschützten Wohnruhe verträgt. Ein ständiger Gästewechsel im Tage- oder Wochenrhythmus ist, so das OVG, jedenfalls in einem Mehrfamilienhaus und angesichts der bereits vorliegenden Nachbarbeschwerde kritisch zu betrachten.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 26.7.2021, 1 LA 58/21

Öffentliche Aufträge: Das ist im Hinblick auf „auskömmliche Angebote“ zu prüfen

Lobt ein öffentlicher Auftraggeber einen Auftrag aus, muss er selbst prüfen, ob das angebotene Honorar auskömmlich ist. Er darf sich nicht auf die Behauptung des Mindestbieters verlassen, seine Angebotspreise seien auskömmlich. Das hat die Vergabekammer (VK) Bund bei einer Ausschreibung von Building Information Modeling-Leistungen (BIM-Leistungen) festgestellt.

BIM ist die Grundlage für die digitale Transformation im Architekten-, Ingenieur- und Bauwesen. Es soll die Kommunikation zwischen Projektbeteiligten vereinfachen. Die Planung soll transparenter gestaltet und eine höhere Planungs-, Termin- und Kostensicherheit erreicht werden. Im Fall, den die VK bewerten musste, lag das preislich günstigste Angebot weit unter den Preisen der nächsten Anbieter. Ein Bieter hatte deshalb die vorgesehene Vergabe an den Mindestbieter gerügt. Der Auslober ließ sich daraufhin die kalkulatorischen Grundlagen des Mindestbieters erläutern und kam zum Ergebnis, dass der sehr günstige Angebotspreis angemessen war. Das zog eine neuerliche Rüge nach sich. Die VK gab dem Auslober den Hinweis, dass er sich selbst um die Frage der Angemessenheit kümmern müsse und sich nicht einfach auf eine entsprechende Erklärung des Mindestbieters verlassen dürfe. Das tat der Auslober dann auch. Er hat sich selbst mit der Kalkulation befasst und kam aufgrund eigener Meinungsbildung zum Ergebnis, dass die Angebotspreise auskömmlich sind. Das hat die VK akzeptiert.

VK Bund, Beschluss vom 8.2.2021, VK B 2-17/20

SIMON und PARTNER
Rechtsanwälte

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

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 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
www.simon-law.de