

**Rundbrief 16 – Juni 2015****Eine Zusammenfassung der neuesten zum Thema Baugrund ergangenen Entscheidungen:**

Immer wieder tauchen im Zusammenhang mit dem Baugrund rechtliche Probleme auf, nämlich:

1. Wer trägt da Baugrundrisiko? Generell der Bauherr als Auftraggeber?
2. Kann der Auftraggeber, auch der öffentliche Auftraggeber, dem Auftragnehmer das Baugrundrisiko vertraglich auferlegen?
3. Darf der Auftragnehmer auf die Richtigkeit des ihm überreichten Bodengutachten vertrauen?
4. Hat der Auftragnehmer eine Prüfungs- und Hinweispflicht bezüglich des Baugrundes?
5. Kann der Auftragnehmer Mehrkosten wegen anderen vorgefundenen Baugrund vom Auftraggeber verlangen?
6. Haben Klauseln in einem Bauvertrag „*die vorliegende Baumaßnahme hinsichtlich ihrer Ausführung in der örtlichen Situation vom Auftragnehmer geprüft wurde und Nachforderungen aufgrund von Unkenntnis ausgeschlossen sind*“ Bestand?

**OLG Celle Urt. v. 23.02.2012 – 16 U 4/ 10; BGH Beschl. v. 20.3.2014 – VII ZR 80/12; IBR 2014, 332**

Das OLG Celle auferlegt im Rahmen der Grundlagenermittlung, spätestens aber bei der Vorplanung, dem beauftragten Ingenieur/ Architekt eine sorgfältige Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse anzustellen. Der bauleitende Ingenieur oder Architekt muss die Planung eines anderen Ingenieur / Architekt auf Fehler überprüfen. Er ist nicht besser zu stellen als ein von außen eintretender Ingenieur oder Architekt, dem lediglich die Bauleitung übertrage wurde. Allerdings hat ein öffentlicher Auftraggeber, der über eine Bauabteilung und über tiefbaulichen Sachverstand verfügt, die Pflicht, wenn er Kenntnis von Baugrundproblemen hat oder haben müsste, eine schadensersatzpflichtige Obliegenheit, den Ingenieur oder Architekt, diese zur Untersuchung des Baugrunds zu veranlassen.

Der Umfang der Prüfungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers ist nicht abstrakt, sondern nach den Umständen des Einzelfalls zu bestimmen. Dabei ist die Sachkunde des Auftraggebers und die – zusätzliche – Heranziehung eines fachkundigen Ingenieurs für die Planungsleistungen bei der Bestimmung der Hinweispflichten zu berücksichtigen.

**Allerdings: Bei Fragen der Geeignetheit des Baugrunds darf sich der Auftragnehmer in der Regel auf die Planungsleistungen verlassen.**

**OLG Celle Urt. v. 09.08.2012 – 5 U 34/12; BGH 06.03.2014 - VII ZR 255/12; IBR 2014, 330**

Mit dieser Entscheidung wird die Rechtsauffassung aus der vorangegangenen Entscheidung bestätigt, dass

***der Auftragnehmer sich auf die Angaben in einem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Bodengutachten grundsätzlich verlassen darf.***

Mit dieser Entscheidung wird zusätzlich bestätigt, dass bei einem vom Auftraggeber erstellten Leistungsverzeichnis nicht erkennbare Erschwernisse aufzeigt diese in den Risikobereich des

Auftraggebers fallen und dieser bei der Durchführung der Baumaßnahme den damit verbundenen Mehraufwand zu vergüten hat. Auch eine Vertragsklausel, wonach „*die vorliegende Baumaßnahme hinsichtlich ihrer Ausführung in der örtlichen Situation vom Auftragnehmer geprüft wurde und Nachforderungen aufgrund von Unkenntnis ausgeschlossen sind*“ verpflichtet den **Auftragnehmer nicht**, Bodenuntersuchungen vorzunehmen, wenn der Auftraggeber bereits ein Bodengutachten eingeholt hat und dieses Vertragsgrundlage ist.

**OLG München Urt. v. 10.12.2013 – 28 U 732/11; BGH 23.04.2015 – VII ZR 49/14; IBR 2015, 1001**

Mit dieser Entscheidung wird mit der allgemeinen Auffassung vieler Auftragnehmer aufgeräumt, die der Ansicht sind, der Baugrund sei ein vom Auftraggeber gestellter Baustoff, für dessen Beschaffenheit der Auftraggeber stets einzustehen habe. ***Ein spezifisches Baugrundrisiko, das bedeuten würde, dass der Auftraggeber für dessen wie auch immer geartete Verwirklichung stets einzustehen habe gebe es nicht.*** Auch wenn die Durchführung und das Gelingen des Bauwerk von möglicherweise ungeklärten Bodenverhältnissen abhängen, seien die Hauptpflichten aus dem geschlossenen Werkvertrag entscheidend und somit vorrangig zu bestimmen. Insoweit sei es rechtlich nicht zu beanstanden, auch für den öffentlichen Auftraggeber, Verträge abzuschließen, die die Überbürdung eines sog. Bodenrisikos beinhalten.

**OLG München Urt. v. 11.02.2014 – 9 U 5582/10; BGH 18.12.2014 – VII ZR 44/14; IBR 2015, 144**

Mit diesem Urteil wurde die Rechtsauffassung der Obergerichte und des BGH bestätigt, dass das Bodenrisiko vom Auftragnehmer **auch konkludent übernommen werden kann**, wenn er bei einer offenkundig und eindeutig unklaren Erkenntnissituation über die Bodenverhältnisse einen **Einheitspreis für alle Bodenarten und Bodenschichten des Quartärs vereinbart** (Definition: jüngster geologischer Zeitraum der Erdgeschichte)

**OLG Jena Urt. v. 10.04.2013 – 2 U 571/11; BGH Beschl. v. 25.06.2015 – VII ZR 108/13 (NZZ zurückgewiesen); IBR 2015, 541**

Sind Erdgeschossdecke und die Bodenplatte eines Rohbaus aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit des Baugrunds nicht hinreichend tragfähig, liegt kein Mangel der Bauleistung vor, denn das Baugrundrisiko trägt grundsätzlich der Auftraggeber. **Etwas anderes gilt nur, wenn der Auftragnehmer vertraglich dazu verpflichtet ist, den Baugrund zu prüfen, oder er seine diesbezüglichen Prüf- und Hinweispflichten verletzt hat.**

**OLG Celle Urt. v. 23.02.2012 – 16 U 4/10; BGH Beschl. v. 20.03.2014 – VII ZR 80/12 (NZZ zurückgewiesen); IBR 2014, 332**

Nach dieser Entscheidung ist der Umfang Prüfungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers nicht abstrakt, sondern nach den Umständen des Einzelfalls zu bestimmen. Dabei sind die Sachkunde des Auftraggebers und die – zusätzliche – Heranziehung eines fachkundigen Ingenieurs für die Planungsleistungen bei der Bestimmung der Hinweispflichten zu berücksichtigen. Bei

Fragen der Geeignetheit des Baugrunds darf sich der Auftragnehmer in **der Regel auf die Planungsleistungen** verlassen

**Hinweis:**

Immer vor Abgabe des Angebots genau prüfen, was die vertraglichen Pflichten sind – hierzu verweise ich auf meinen Ausführungen „*Auslegung der Leistungsbeschreibung*“ - und ob möglicherweise das Bodenrisiko dem Auftragnehmer auferlegt worden ist oder er selbst durch frühere Baumaßnahmen Kenntnis darüber hat, dass Zweifel an der Richtigkeit des vom Auftraggeber überlassenen Bodengutachten bestehen. Dann sollte darauf hingewiesen und Bedenken angemeldet werden, um nicht selbst Gefahr zu laufen, dass ein Gericht später das Bodenrisiko dem Auftragnehmer bzw. zumindest ein Mitverantwortung anlastet, was sich negativ auf entstehenden Mehrkosten bei der Durchführung auswirken kann.

Erstellt März 2015

Erk Winkelmann

Rechtsanwalt – Notar a.D.

Fachanwalt f. Bau- u. Architektenrecht