

# Kommune kommt ihrer Prüfpflicht nicht nach

## Alles rechtens? Folge 72

Corinna Scholz

**Einerseits sind die Bieter in der Pflicht, im Ausschreibungsverfahren diverse Belege bzgl. Befähigung, Zahlungsfähigkeit oder Versicherungen zu erbringen. Andererseits tun die Bauherren gut daran – wie dieser Fall zeigt – auch die Absicherung der planenden Stellen zu prüfen, wenn sie bei der Beseitigung von Mängeln nicht auf ihren Kosten sitzen bleiben wollen.**

**E**in öffentliches Schwimmbad muss nach nur drei Jahren geschlossen und saniert werden, weil das un-

Dipl.-Ing. *Corinna Scholz*,  
Fachjournalistin, Hamburg

dichte Dach Schäden an der Holzkonstruktion verursacht. Ein Gutachten offenbart einen Konstruktionsfehler, aber

### LESERSERVICE

Haben Sie einen ähnlichen Fall erlebt? Berichten Sie uns davon. Schreiben Sie an unsere Mitarbeiterin *Corinna Scholz*, die diese Serie betreut:

**Anschrift:**

Dipl.-Ing. Corinna Scholz  
Wrangelstraße 9  
20253 Hamburg  
Tel.: (0 40) 53169237  
E-Mail: Scholz.Corinna@t-online.de

**Juristische Betreuung:**

Rechtsanwälte Nasner & Kollegen  
Rechtsanwalt Thoralf Haak  
Moritz-Wiggers-Straße 3  
19053 Schwerin  
Tel.: (03 85) 56 4994

Wir behandeln Ihre Informationen vertraulich und anonym.

der planende Architekt hat Insolvenz angemeldet. Zudem hatte er keine passende Versicherungs-Police abgeschlossen. Dies hätte die Kommune allerdings vorher prüfen müssen – so bleibt sie schließlich auf den entstehenden Kosten sitzen.

Mit dem Bau eines Freizeitbades will eine Kommune ihre Attraktivität erhöhen. Die öffentliche Ausschreibung lässt Nebenangebote zu. Ein dem Bauherren seit langem gut bekannter Architekt betreut die Baumaßnahme, die insgesamt im einstelligen Mio.-€-Bereich liegt. Für das Los Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten erfolgt der Zuschlag an einen günstigen Alternativenbieter, den der Architekt ausdrücklich empfiehlt. Es handelt sich um eine Holzkonstruktion mit Mineralwolldämmung und Hinterlüftung.

Bereits zum Ende der Ausführung stellt der Bauherr Wasserspuren an der tragenden Konstruktion fest und lässt

dies als Mangel zur finalen Abnahme festhalten. Der Architekt bewertet die Lage als ungefährlich: Das Wasser stamme vom starken Regen während der Bauausführung und trockne schnell wieder ab. Das beruhigt die Kommune, zumal sie einen fünfstelligen Betrag für Nacharbeiten einbehält.

Im folgenden Winter entstehen neue Wasserspuren, teilweise tropft es sogar vom Dach. Der Architekt beschwichtigt die Gemeinde erneut, schlägt aber vor, das Kondensat analysieren zu lassen. Das Ergebnis schließt eine Gesundheitsgefährdung aus, so dass der Betrieb des Bades weitergeht.

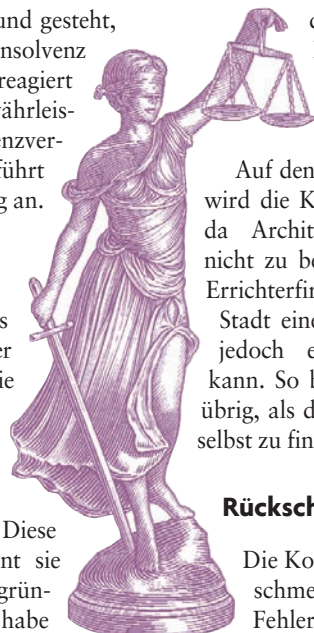
## Gutachter entscheidet

Als Monate später weitere Wasserspuren auftauchen, beauftragt die Kommune einen lokalen Gutachter mit einer Stellungnahme. Dieser führt die Mängel auf Verarbeitungsfehler zurück, woraufhin der Bauherr den Zimmerer zur Nachbesserung auffordert. Dieser lehnt aber jegliche Verantwortung ab. Um sich auf eine mögliche Auseinandersetzung vor Gericht vorzubereiten, beauftragt die Kommune einen zweiten Experten mit einer bauphysikalischen Begutachtung. Der vereidigte Gutachter kommt zu einem anderen Ergebnis als sein Kollege: Die Mängel liegen sowohl an der Bauausführung als auch an Fehlern des Architekten bei der Planung und Bauüberwachung. Insgesamt führe dies zu unnötigen Wärmebrücken mit Tauwasserausfall gepaart mit mangelnder Belüftung im gesamten Dachbereich.

Damit konfrontiert, zuckt der Architekt nur mit den Schultern und gesteht, dass er kurze Zeit vorher Insolvenz beantragt hat. Die Stadt reagiert sofort, in dem sie ihre Gewährleistungsansprüche beim Insolvenzverwalter anmeldet. Insgesamt führt sie einen sechsstelligen Betrag an.

## Zweiter Anlauf

Einige Monate vergehen, bis der Insolvenzverwalter der Kommune mitteilt, dass die freie Geldmasse nur einen Bruchteil der Forderung abdeckt. Daraufhin wendet sich der Bauherr an die Versicherung des Architekten. Diese prüft die Anfrage und lehnt sie schließlich mit folgender Begründung ab: Der Architekt habe



## EIN LESERBRIEF

Neulich ging bei uns per Fax eine Angebotsaufforderung zu, wie wir sie mittlerweile öfters bekommen. Das aktuelle Beispiel möchte ich »de« als abschreckendes Anschauungsmaterial übermitteln:

Positionstext: 250 Rampenheizung (Die Einheit fehlt, aber es handelt sich vermutlich um qm)

Liefern, Einbauen und Inbetriebnahme einer elektrisch betriebenen Rampenheizung für Freiflächen inklusive aller Anschlüsse, eingebettet in das obere Drittel der Reprofilierung. Die Heizschlangen sind so anzuordnen, dass bei Betrieb der Heizung Bodenfrost vollständig verhindert wird. Die Heizung muss einen Frostwächter besitzen, der bei einer Bodentemperatur von 5°C die Heizung in Betrieb nimmt. Die Anforderung der Energieeffizienz der Klasse A muss erfüllt werden.

Anmerkung: Bei Abgabe eines Angebotes erkennen Sie gemäß VOB/A, § 21, Nr. 1, Abs. 3 den vom Auftraggeber verfassten Wortlaut der Urschrift des Leistungsverzeichnisses an<sup>1)</sup>.

Das war's! Im Fax stand weder etwas zum Bauvorhaben, der Art der Ausschreibung oder dem Zeitplan. Zudem fehlten ein Plan/Grundriss und Angaben über Verteilung, Anschlusskasten, Zuleitungen etc. Werden die Leitungen in Beton verlegt? Wie stark ist die Überdeckung? Auf solche Fragen ging

das Fax auch nicht ein. Mit den kläglichen Angaben ist jedoch kein seriöses Angebot zu machen. Wir haben 30 Jahre Erfahrungen auf dem Gebiet der Freiflächenheizung und können das entsprechend beurteilen.

Wir bekamen diese Aufforderung von einem größeren Elektrounternehmen und vermuten, dass wir dazu missbraucht werden sollten, ein Gegenangebot zu machen, um den Preis einer anderen Firma zu drücken.

Wir weigern uns, solche Frechheiten mit zu tragen und haben daher keine Angebot erstellt. Aber ich bin davon überzeugt, dass ein anderer Betrieb hier ein Angebot abgeben wird.

*Inhaber eines Elektrounternehmens*

<sup>1)</sup> Anmerkung der Red.: VOB/A, § 21, Nr. 1, Abs. 3: Der Auftraggeber soll allgemein oder im Einzelfall zulassen, dass Bieter für die Angebotsabgabe eine selbst gefertigte Abschrift oder stattdessen eine selbst gefertigte Kurzfassung des Leistungsverzeichnisses benutzen, wenn sie den vom Auftraggeber verfassten Wortlaut der Urschrift des Leistungsverzeichnisses als allein verbindlich schriftlich anerkennen; Kurzfassungen müssen jedoch die Ordnungszahlen (Positionen) vollständig, in der gleichen Reihenfolge und mit den gleichen Nummern wie die Urschrift, wiedergeben.

zwar eine Versicherungs-Police abgeschlossen – aber nur für Planungsleistungen zur Elektroinstallation und nicht für Architektenleistungen. Damit wären die hier relevanten Risiken nicht abgedeckt.

In der Zwischenzeit machen die Schreckensmeldungen über den Einsturz der Eislaufhalle in Bad Reichenhall die Runde, so dass die Kommune das Schwimmbad schließt und die Sanierung angeht. Die Kosten dafür werden sich wohl im sechsstelligen Bereich bewegen.

Auf den größten Teil der Kosten wird die Kommune sitzen bleiben, da Architekt und Versicherung nicht zu belangen sind. Gegen die Errichterfirma des Daches führt die Stadt einen Rechtsstreit, der sich jedoch einige Jahre hinziehen kann. So bleibt ihr nichts anderes übrig, als die anstehende Sanierung selbst zu finanzieren.

## Rückschlüsse

Die Kommune erfährt hier sehr schmerzlich, dass sie einen Fehler dadurch beging, indem

sie die Absicherung des planenden Architekten nicht ausreichend überprüft hat. Was nun der allgemeine Steuerzahler mitfinanziert, mag an der Nachlässigkeit liegen, weil sich Kommune und Architekt schon lange kennen und diverse Projekte realisiert haben. Doch ist das entschuldbar angesichts der Tatsache, dass jeder Bieter einer öffentlichen Ausschreibung diverse Belege über seine Befähigung, Zahlungsfähigkeit oder Versicherungen einreichen muss?

Selbst wenn der Bauherr einen Architekten oder Planer mit sämtlichen HOAI-Phasen für ein Bauvorhaben beauftragt und ihm damit auch die Prüfung der Bieter überträgt, befreit das den Bauherren nicht davon, den Architekten oder Planer auf seine Eignung und Absicherung zu durchleuchten.

Trotz dieses Vorfalles eröffnet der Architekt wenig später ein neues Büro im benachbarten Landkreis. Offiziell läuft es auf dem Namen seiner Frau, aber einige Firmen berichten der Kommune, dass ihr Mann dort täglich arbeitet. Allerdings konzentriert sich das Unternehmen nun auf Elektroplanungen.