



Aktuelle Beiträge zum Architekten-, privaten Bau-, Miet-, und Vergaberecht

Architektenrecht

Wann werden Leistungen der Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) konkludent abgenommen?

OLG München, 28 U 5991/20 Bau,
BGH VII ZR 279/21

Nach einer Entscheidung des OLG München (28 U 5991/20 Bau), bestätigt durch den BGH, mit Beschluss vom 26.04.2023 (VII ZR 279/21), kann die konkludente Abnahme einer Architektenleistung darin liegen, dass der Bauherr nach Fertigstellung der Leistung und nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist nach Bezug des fertiggestellten Bauwerks keine Mängel der Architektenleistung rügt. Nach Ablauf einer 6-monatigen Prüffrist nach dem Ende der Leistungsphase 9 sah das Gericht die Architektenleistungen als konkludent abgenommen an. (Dr. B)

Tragwerksplaner muss auch Lastverbrauch des Bestandsbaus prüfen

OLG Karlsruhe, Urteil vom 25.05.2023
19 U 64/22

Übernimmt ein Tragwerksplaner vertraglich die Untersuchung eine

Bestandsdecke schuldet er zur Planung der Vorbereitung der geplanten Aufstockung des Gebäudes auch die Untersuchung, inwieweit die mögliche Traglast bereits durch den Bestandsbau verbraucht ist.

In diesem Fall war der Tragwerksplaner vertraglich verpflichtet eine Bestandsdecke zu untersuchen. Er sah diese Verpflichtung durch die Übernahme der Werte der potentiellen Traglast aus dem Bestandsplänen als erfüllt an und wies auch nicht darauf hin, dass die potentielle Traglast durch die vorhandene Konstruktion bereits ausgeschöpft war. Im Rahmen der Bauausführung stellte man fest, dass der im Wege der Aufstockung aufzubringende Bodenbelag die Tragfähigkeit der Decke übersteigen würde. Es kam zu einer Baueinstellung und der Bauherr verlangte aus den hieraus resultierenden Schäden Ersatz von seinem Tragwerksplaner. (Dr. B)

Zurecht, so das OLG Karlsruhe.

Die Übernahme von Angaben aus Bestandsplänen ersetzt keine Untersuchungen, wie sie im vorliegenden Fall vertraglich geschuldet waren. Der Tragwerksplaner hat sich Unterlagen, die er für relevant hält zu beschaffen. Vom Ergebnis hätte der

Tragwerksplaner Feststellungen treffen müssen, inwiefern die potentielle Traglast bereits ohne die zusätzlichen Lasten des Aufbaus ausgeschöpft ist. (Dr. B)

Kein Umbauschlag bei der Planung einer vollständig neuen technischen Anlage im Rahmen des Umbaus eines Gebäudes

OLG Celle, Urteil vom 02.08.2023
14 U 100/19

Ein Umbauschlag für den Bereich der Abwasser-, Wasser – und Gasanlagen ist zu gewähren, wenn Sanitärobjekte zumindest teilweise an vorhandene Wasser – und Abwasserrohre angeschlossen werden müssen und dies der Planer bei seiner Planung zu berücksichtigen hat.

Bei der Planung einer vollständig neuen technischen Anlage im Rahmen des Umbaus/der Sanierung eines Gebäudes ist kein Umbauschlag zu gewähren. Hierbei ist unerheblich, wie das Verhältnis des Werts der Neugestaltung der Sanitäreinrichtung zum Erstellungspreis ist. Der "Wert bzw. Preis" einer Neugestaltung ist in diesem Zusammenhang nicht zu berücksichtigen. Es kommt ausschließlich auf den Einfluss der vorhandenen Bausubstanz auf die planerischen bzw. überwachenden Tätigkeiten des Architekten an.

Bei einer vollständig neuen technischen Anlage spielt die vorhandene Bausubstanz keine Rolle. (Dr. B)

Privates Baurecht

**Zu den Anforderungen an die Prüf – und Hinweispflicht
hier: Unterbrochener Ringanker**

OLG Karlsruhe, Urteil vom 20.07.2021
4 U 126/14;
BGH, Beschluss vom 26.04. 2023
VII ZR 824/21

Das OLG Karlsruhe hatte sich in dem Urteil mit der Prüf – und Hinweispflicht eines Rohbauunternehmers in Zusammenhang mit folgendem Sachverhalt zu befassen:

Der bauleitende Architekt hat den Unternehmer angewiesen, zum Zwecke der Vergrößerung der Fensterhöhe den Ringanker zu unterbrechen. Der Rohbauunternehmer folgte der Anweisung, Mängel waren die Folge. Der Bauherr nimmt daraufhin den mit der Ausführung der Rohbauarbeiten beauftragten Unternehmer wegen Einschränkungen im Bereich der Standsicherheit auf Schadensersatz in Anspruch. Der Unternehmer wendet ein, der Ringanker sei auf Anweisung des bauleitenden Architekten unterbrochen worden, er sei davon ausgegangen, dass der Architekt schon wüsste, was er tut.

Das OLG Düsseldorf bejaht die Haftung des Unternehmers. Der ausführende Bauunternehmer werde von seiner verschuldensunabhängigen Mängelhaftung nur frei, wenn er seiner Prüf – und Hinweispflicht nachgekommen sei. Dem Unternehmer obliegt im Rahmen des von ihm geschuldeten Leistungserfolgs, die Vorgaben bzw. Anordnungen des Auftraggebers (hier vertreten durch

seinen Architekten) zur Ausführungsart auf ihre Geeignetheit und Funktionstauglichkeit für seine vertraglich übernommene Leistung zu prüfen. Dabei muss der Auftragnehmer eigenverantwortlich alle Umstände prüfen und gegebenenfalls untersuchen, die den Erfolg seiner Werkleistung gefährden könnten. Für das hierfür notwendige Wissen muss er einstehen. Einem Rohbauunternehmer muss bekannt sein, dass Ringanker ihre Funktion nur erfüllen können, wenn sie durchgehend sind. Er kann sich nicht auf den Standpunkt stellen, er gehe davon aus, dass Architekt und Statiker schon wüssten, was sie anordnen. Zumindest wäre mit dem Architekten zu klären gewesen, wie die Schwächung der Konstruktion kompensiert werden soll. Nur so hätte der Unternehmer prüfen können, ob der Architekt sich seinen Bedenken öffnet oder verschließt, zumal im letzten Fall der Auftraggeber selbst hätte informiert werden müssen. (Dr. R)

Mietrecht

Vorsicht bei Untervermietung

BGH-Urteil vom 21.06.2023,
VIII ZR 303/21

Sachverhalt: Der Vermieter hat gegenüber seinem Hauptmieter wirksam die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Der Hauptmieter hatte das Mietobjekt untervermietet. Aus rechtlichen Gründen war es dem Hauptmieter nicht mehr möglich das Untermietverhältnis zum Zeitpunkt des Hauptmietverhältnisses zu beenden. Der Untervermieter musste in eine

Sozialunterkunft einziehen. Die Sozialbehörde machte gegenüber dem Hauptmieter klageweise Schadensersatz wegen schuldhafter (Vertrags-) Verletzung für die 2-jährige Unterbringung des Untermieters in einer Notunterkunft geltend. Die Klage hatte teilweise Erfolg.

Der BGH entschied, dass eine schuldhaftige Vertragspflichtverletzung im Verhältnis Hauptmieter/ Untermieter vorlag. Die Gefahr der drohenden Obdachlosigkeit stamme aus dem Bereich der verletzten Vertragspflicht. Die Unterbringung des Untermieters sei Folge des Umstandes, dass dieser als Leistungsempfänger von Sozialhilfe in Hamburg auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung nicht habe finden können und daher durch einen öffentlich-rechtlichen Träger in einer Notunterkunft zwecks Vermeidung von Obdachlosigkeit zugewiesen wurde. Der Schadensersatz erstreckt sich allerdings auf die erforderlichen Kosten und zwar für den Zeitraum, in dem der Hauptmieter als Vermieter auch gegen seinen Willen am Mietvertrag hätte festgehalten werden können. Demnach ist der Schadensersatz zeitlich auf die Kündigungsfrist im Verhältnis Hauptmieter zu Untermieter begrenzt. Ferner ist der Schadensersatz um den fiktiven Mietzins gekürzt, den der Untermieter an den Hauptmieter hätte zahlen müssen, hätte das Mietverhältnis fortgeführt werden können. Demnach hat der Hauptmieter (lediglich) die Mehrkosten zu tragen.

Hinweis: Bei der Begründung eines Untermietverhältnisses ist vertraglich

der Fall zu berücksichtigen, dass das Hauptmietverhältnis gekündigt wird. Es ist sinnvoll, kürzere Kündigungsfristen beim Untermietverhältnis zu vereinbaren. (WS)

Vergaberecht

Zusatz „oder gleichwertig“ als Bieterangabe führt zum Angebotsausschluss

VK Bund, Beschluss vom 16.05.2023, VK 2-28/23

Fundstelle: IBRRS 2023, 2183

Die Vergabekammer Bund hat im Mai 2023 entschieden, dass ein Angebot, welches im Bieterangabenverzeichnis eine Fabrikatsangabe mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ enthält, unbestimmt ist und daher vom Verfahren auszuschließen ist.

Im Leistungsverzeichnis des Auftraggebers war streitgegenständig in zwei Positionen ein Leitfabrikat genannt, welches durch den Auftraggeber (zulässigerweise) mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ versehen war. Von den Bietern war in einem Bieterangaben Verzeichnis gefordert, das konkret angebotene Produkt zu benennen. Der Bestbieter nannte hier das Leitfabrikat, welches ebenfalls mit dem Zusatz „o. glw.“ ergänzte. Die Antragstellerin wies den Auftraggeber darauf hin, dass das vom Auftraggeber benannte Leitfabrikat nur noch gebraucht verfügbar sei, während die Leistungsbeschreibung so zu verstehen sei, dass für das Hauptangebot neuwertige Produkte anzubieten sein. Der Auftraggeber führte

daraufhin ein Aufklärungsgespräch mit dem Bestbieter. Diese Aufklärung wurde nur durch den Auftraggeber protokolliert. Im Anschluss kam es zu einer erneuten Rüge der Antragstellerin. Daraufhin nahm der Auftraggeber eine erneute Aufklärung vor. Der Bestbieter erklärte hierbei, die Produkte ungebraucht zu liefern. Ein entsprechendes Angebot läge vor. Sollte die Lieferung wider Erwarten aufgrund einer geänderten Verfügbarkeit nicht mehr möglich sein, so würde der Auftraggeber wie angeboten gleichwertige neu gefertigte Produkte erhalten.

Die Vergabekammer sind hier durch den Zusatz „o. glw.“ im Bieterangabenverzeichnis einen Ausschlussgrund gegeben, da das Angebot aufgrund des Zusatzes unbestimmt sei und daher nicht für einen Zuschlag in Betracht kommen könnte. Hierzu führt die Vergabekammer aus, dass § 13 EU Abs. 1 Nr. 5 VOB/A bestimmt, dass Änderungen des Bieters an seinen Eintragungen zweifelsfrei sein müssen. Hieraus wird der Erst-Rechtsschluss gezogen, dass auch das Angebot selbst bereits von Beginn an zweifelsfrei sein müsse. Der Bieter hat jedoch durch die explizite Angabe „o. glw.“ ausdrücklich offengelassen, welches Produkt er hier konkret anbietet. Im Zuschlagsfall könnte der Bieter das Leitfabrikat selbst verwenden oder ein bislang nicht namentlich genanntes anderes Produkt, welches aus Sicht des Bieters gleichwertig zum Leitfabrikat sein soll. Die Gleichwertigkeit kann der Auftraggeber in einem derartigen Fall jedoch nicht beurteilen. Zwar entspricht die Formulierung des Bieters dem Leistungsverzeichnis, jedoch hat der Bieter hier eine bewusste Entscheidung

getroffen und das konkrete angebotene Produkt noch offengelassen. Bei der zulässigen Verwendung des Zusatzes „oder gleichwertig“ durch den Auftraggeber gem. § 7 EU Abs. 2 VOB/A muss dennoch ein konkretes Produkt vom Bieter angegeben werden. Nur so kann eine Vergleichbarkeit der Angebote sichergestellt werden.

Auch eine Auslegung als weiteres Haupt- oder Nebenangebot kann nicht erfolgen, da auch diese bestimmt sein müssen.

Auch eine Aufklärung ist in diesem Fall nicht zulässig, da zwar die Angabe nicht eindeutig ist, jedoch auch nicht widersprüchlich (z.B. Benennung Produkt A an der einen Stelle und Benennung Produkt B an einer anderen Stelle). Es fehlt hier gerade an einer Festlegung durch den Bieter. Im Rahmen der Aufklärung müsste der Bieter somit zusätzlich ein konkretes Produkt benennen, was eine unzulässige Angebotsänderung darstellen würde.

Damit sieht die Vergabekammer den Ausschluss des Bieters als zwingend an.

Bieter ist zu empfehlen, selbst bei Angaben des Auftraggebers mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ ein konkretes Produkt anzubieten. In allen anderen Fällen ist das Angebot unbestimmt und darf nicht bezuschlagt werden

WICHTIGER HINWEIS: Die Entscheidung ist noch nicht bestandskräftig. Unter dem Az.: Verg 17/23 liegt eine Beschwerde beim OLG vor. Sobald hier eine Entscheidung

getroffen wurde, werden wir darüber berichten. Unabhängig davon sollten Bieter immer klare Produktangaben liefern, sofern solche abgefragt sind. (SC)

**AKTUELLER HINWEIS:
Streichung § 3 Absatz 7 Satz 2 VgV**

Am 23.08.2023 wurde im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2023 I Nr. 222 vom 23.08.2023) die „Verordnung zur Anpassung des Vergaberechts an die Einführung neuer elektronischer Standardformulare („eForms“) für EU-Bekanntmachungen und an weitere europarechtliche Anforderungen“ verkündet. Gemäß Artikel 5 tritt die Verordnung am Tag nach der Verkündung in Kraft, somit am 24.08.2023.

In Artikel 1 – Änderung der Vergabeverordnung ist in Nr. 2 festgelegt: „§ 3 Absatz 7 Satz 2 wird aufgehoben“. Die Streichung dieses Satzes führt somit dazu, dass ab 24.08.2023 nunmehr noch strenger geprüft werden muss, ob in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht eine innere Kohärenz und eine funktionelle Kontinuität der Teilleistungen (also der unterschiedlichen Leistungsbilder) vorhanden ist. Eine derartige Kohärenz und funktionale Kontinuität dürfte wohl überwiegend zu bejahen sein, sodass künftig alle Planungsleistungen für die Schwellenwertberechnung zu addieren sind. Ggf. können Vorarbeiten, wie Bodengutachten oder Machbarkeitsstudien gesondert betrachtet werden. (SC)

Regensburg / Passau im August 2023