



Aktuelle Beiträge

Zum Architekten-, privaten Bau- und Vergabe- recht

Architektenrecht

Honorarvereinbarung mit Verbraucher – Hinweispflichten von Architekten und Ingenieuren

Seit der Änderung der HOAI 2021 ist diese kein zwingendes Preisrecht mehr. Das Honorar für Grundleistungen ist ebenso wie das für Besondere Leistungen frei vereinbar. Diese Vereinbarung ist in Textform zu treffen. Allerdings bestehen bei Verbraucherverträgen nach § 7 Abs. 2 HOAI besondere Hinweispflichten für den Auftragnehmer. Er hat seinen Auftraggeber „...vor Abgabe von dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltenen Werte vereinbart werden kann...“. Geschieht dies nicht, oder nicht rechtzeitig, gilt der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart.

Hier stellt sich oft die Frage, welchen notwendigen Inhalt dieser Hinweis enthalten muss. Genügt die Angabe des Verordnungswortlauts, Hinweis auf § 7 Abs. 2 HOAI, oder bedarf es

näherer Erläuterungen? In der Verordnungsbegründung zur HOAI findet sich der Hinweis, dass der Verbraucher auf die Existenz und Anwendbarkeit der HOAI sowie den Orientierungscharakter der Honorartafel hingewiesen werden muss. Von Architekten und Ingenieuren kann aber nicht erwartet werden, dass neben dem Verordnungstext der HOAI auch noch die Begründungen der Verordnung hierzu bekannt sind. Von daher ist man übereinstimmend der Auffassung, dass es ausreicht, wenn der Auftragnehmer seinem Hinweis den Wortlaut dieser Vorschrift zugrunde legt. Allein durch die Wiedergabe des § 7 Abs. 2 HOAI sozusagen als notwendige Information und Hinweis für den Verbraucher – und dies sollte dokumentiert werden – kommt der Auftragnehmer dieser Verpflichtung nach. Es ist dann Sache des Auftraggebers gegebenenfalls nachzufragen, sollte hier weiterer Erklärungsbedarf bestehen. (Dr. B)

**Bauleitung ist nicht gleich
Bauüberwachung**

OLG Frankfurt, Urteil vom 11.05.2023, BGH
Beschluss vom 15.05.2024, VII ZR 118/23

Die Parteien streiten über den Leistungsumfang im Rahmen eines Architektenvertrages. Der Architekt hat seine Tätigkeit als Bauleiter abgerechnet und setzt bei der Honorarabrechnung 32 % für die Grundleistung der Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) an. Der Auftraggeber wendet ein, dass der Architekt zu keiner Zeit mit der Erbringung der Leistungsphase 8 nach HOAI beauftragt war, sondern nur mit der Tätigkeit als verantwortlicher Bauleiter nach § 59 HBO.

Die Vergütungsklage des Architekten wird vom Landgericht Frankfurt, aber auch vom OLG Frankfurt abgewiesen, die Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom BGH zurückgewiesen.

Es ist zu unterscheiden, so die Gerichte, ob der Architekt mit den Grundleistungen der Leistungsphasen 8 beauftragt ist (Objektüberwachung) oder ausschließlich mit der hiervon zu unterscheidenden Bauleitung im Sinne des § 59 HBO. Schuldet der Objektüberwacher die Ausführung des Objekts gemäß den zivilrechtlichen Vereinbarungen mit dem Bauherrn, hat der Bauleiter nach § 59 HBO nur darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht und die hierfür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Dies ist aber nicht

gleichbedeutend mit der Erbringung der Leistungen einer Leistungsphase 8!

Es ist wie immer exakt auf die vertraglichen Vereinbarungen abzustellen.(Dr. B)

Privates Baurecht

**Kostenvorschuss auch noch nach
Minderung**

BGH, Urteil vom 22.08.2024 - VII ZR 68/22

Die Auftraggeber rügen bei ihrem Einfamilienwohnhaus Schallschutzmängel betreffend Lüfter, Abwasseranlage und Trittschalldämmung. Sie machen daraufhin eine Minderung des Verkehrswerts aufgrund der Schallschutzmängel in Höhe von 20.000,00 € geltend. Der Auftragnehmer erhebt daraufhin eine Klage auf Zahlung des offenen Werklohns und die Auftraggeber machen im Wege einer Widerklage die 20.000,00 € Minderung geltend. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige verneint allerdings eine Minderung des Verkehrswerts, woraufhin das Landgericht die Widerklage hinsichtlich der Schallschutzmängel abweist. Im Berufungsverfahren weist das OLG darauf hin, dass es keine Zweifel an der Beweiswürdigung des Landgerichts gebe, und demzufolge ändern die Auftraggeber ihre Widerklage und verlangen nunmehr Vorschuss für die Kosten der Beseitigung der Schallschutzmängel.

Nach Auffassung des BGH sind die Vorschussansprüche nicht deswegen ausgeschlossen, weil die Auftraggeber wegen dieser Mängel zunächst die Minderung erklärt haben. Dem Gesetz lässt sich nämlich ein solcher Ausschluss nicht entnehmen. Mit der Minderung bringt der Besteller zum Ausdruck, das Werk behalten, aber keine Beseitigung des Mangels durch den Unternehmer zu wollen. Dem steht eine spätere Rückgängigmachung des Vertrags durch Rücktritt oder großen Schadensersatz entgegen. Die Geltendmachung von Schadensersatz statt der Leistung oder Minderung schließt darüber hinaus nach § 281 Abs. 4 BGB lediglich den Anspruch auf Nacherfüllung aus, nicht aber das Recht auf Selbstvornahme und den Vorschuss hierfür. Insofern schließen sich die hier geltend gemachten Mängelrechte, also zunächst Minderung und dann Vorschuss, nicht aus, sondern ergänzen sich. (SP)

Kein Anspruch gegen den Insolvenzverwalter auf Erstellung der Schlussrechnung

BGH Urteil vom 07.11.2024 - IX ZR 179/23

Das Bauunternehmen wurde mit Ausbauleistungen am Dach eines bestehenden Gebäudes beauftragt. Es wurde ein Pauschalpreis von 120.999,77 € vereinbart. Die Auftraggeberin leistete zwei Abschlagszahlungen i.H.v. jeweils 40.333,25 €. Das Bauunternehmen stellte die Arbeiten vor Fertigstellung der Leistung ein. Es wurde ein Insolvenzantrag gestellt und schließlich ein Insolvenzverwalter für das Bauunternehmen bestellt. Der Betrieb wurde eingestellt.

Die Auftraggeberin war der Ansicht, der Leistungsstand entspreche nicht dem Umfang der geleisteten Teilzahlungen und forderte den Insolvenzverwalter zur Erstellung einer prüffähigen Schlussrechnung auf. Diese Forderung wurde vom Insolvenzverwalter zurückgewiesen, woraufhin die Auftraggeberin Klage erhob.

In erster Instanz wurde der Insolvenzverwalter zur Erstellung einer prüffähigen Schlussrechnung unter Berücksichtigung der bereits erbrachten Abschlagszahlungen verurteilt. Das OLG bestätigte das Urteil.

Die Revision des Insolvenzverwalters war hingegen erfolgreich: Das erst- und zweitinstanzliche Urteil wurde aufgehoben und die Klage zurückgewiesen.

Der BGH teilt die Auffassung des Insolvenzverwalters und sieht keinen Anspruch auf Erstellung einer Schlussrechnung.

Steht dem Besteller aufgrund von Voraus- oder Abschlagszahlungen aus einem Werkvertrag eine Insolvenzforderung zu, kann er die den Unternehmer treffende nebenvertragliche Pflicht, seine Leistungen in einer Schlussrechnung abzurechnen, nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Unternehmers im Insolvenzverfahren nur nach den Vorschriften über das Insolvenzverfahren verfolgen. In diesem Fall hat der Gläubiger seine Forderung auf Rückzahlung eines etwaigen Überschusses im Wege der Schätzung zur Tabelle anzumelden.

Demnach handelt es sich bei der Rückforderung einer Überzahlung zwar um eine Insolvenzforderung, die nur durch Anmeldung zur Insolvenztabelle geltend gemacht werden kann. Vom Insolvenzverwalter kann aber keine Schlussrechnung verlangt werden, um diese Anmeldung vorzubereiten. Der Betrag ist zu schätzen. Widerspricht der Insolvenzverwalter der angemeldeten, geschätzten Forderung, ist er (...) gehalten, die von ihm für berechtigt gehaltene Forderung in einer substantiierten Art und Weise darzulegen. Erteilt der Insolvenzverwalter nach der Anmeldung der geschätzten Forderung die geforderte Auskunft oder Schlussrechnung, ist die Ungewissheit über die Forderungshöhe beseitigt. Besteht dann seitens des Gläubigers Uneinigkeit mit der Abrechnung des Insolvenzverwalters kann er um den bestrittenen Teil der Forderung prozessieren. Im Vorfeld derartiger Prozesse ist eine Kosten-Nutzen-Abwägung unerlässlich. (MW)

der Zustimmung durch den Bundesrat. Allerdings erscheint es derzeit noch unklar, ob der Gesetzesentwurf noch in der laufenden Amtsperiode verabschiedet wird. (IF)

Vergaberecht

Update zur Gesetzgebung: Vergabetransformationspaket

In der vergangenen Ausgabe unseres Newsletters wurde der Entwurf zum Vergabetransformationspaket vorgestellt. Zwischenzeitlich wurde am 27.11.2024 der Entwurf zum Gesetz zur Transformation des Vergaberechts durch das Bundeskabinett beschlossen. Selbst wenn der Gesetzesentwurf bereits nächste Woche eingebracht wird, bedarf das Vergabetransformationspaket noch

Regensburg / Passau
im November 2024