



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

Architektenrecht

Auch für den öffentlichen Auftraggeber gelten die Mindestsätze der HOAI 2013

BGH, Beschluss vom 14.02.2024
VII ZR 221/22

Nachdem der BGH bereits in zwei Entscheidungen aus dem Jahr 2022 klargestellt hat, dass der verbindliche Preisrahmen im Anwendungsbereich der HOAI 2013 zwischen Privaten gelten soll, wurde nunmehr in dieser Entscheidung darauf hingewiesen dass eine Ungleichbehandlung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Auftraggeber nicht stattfinden soll und nicht stattfindet. Der Mindestsatz der früheren HOAI 2013 gilt auch für den öffentlichen Auftraggeber! Zwar verstößt das verbindliche Mindestsatzrecht der HOAI 2013 nach der Rechtsprechung des EuGH gegen die sogenannte Dienstleistungsrichtlinie. D. h. aber nicht, dass eine gegen die öffentliche Hand gerichtete Honorarklage eines Architekten auf Basis der Mindestsätze bei einer die Mindestsätze unterschreitenden Honorarvereinbarung an einer unmittelbaren Anwendung der Dienstleistungsrichtlinie scheitert. Der Staat, so der BGH, dürfe sich nicht zu seinen Gunsten gegenüber

dem Einzelnen (vorliegend dem Architekten) auf eine nicht oder unzutreffend umgesetzte Richtlinie berufen und für sich hieraus keine Vorteile ziehen. Damit ist das richtlinienwidrige zwingende Preisrecht der früheren HOAI 2013 auch bei den sogenannten Aufstockungsklagen in Höhe der HOAI Mindestsätze gegenüber öffentlichen Auftraggebern weiterhin anwendbar. (Dr. B)

Privates Baurecht

Anordnungen des Auftraggebers sind trotz Bedenkenanzeige Folge zu leisten

BGH, Urteil vom 01.02.2024 - VII ZR 171/22

Der Auftragnehmer wurde mit Bodenbelagsarbeiten beauftragt, wobei die VOB/B vereinbart war. Zu dem von ihm selbst mitgeteilten Termin für den Arbeitsbeginn erscheint der Auftragnehmer nicht. Der Auftraggeber fordert den Auftragnehmer sodann unter Fristsetzung zur Abhilfe nach § 5 Abs. 3 VOB/B auf. Daraufhin meldet der Auftragnehmer wegen vorhandener Restfeuchte im Estrich und Schüsselungen Bedenken gegen die Ausführung an. Dennoch ordnet der Auftraggeber die Fortsetzung der Arbeiten an und fordert den

Auftragnehmer weitere zweimal zum Beginn der Arbeiten unter Fristsetzung und Kündigungsandrohung auf. Erneut meldet der Auftragnehmer Bedenken an und da der Auftragnehmer nicht auf der Baustelle erscheint, spricht der Auftraggeber die Kündigung des Vertrages aus.

Nach Auffassung des BGH ist die Kündigung des Auftraggebers wegen des verzögerten Baubeginns wirksam. Der Auftraggeber kann deshalb die ihm infolgedessen entstandenen Mehrkosten erstattet verlangen. Zwar hat der Auftragnehmer schriftlich Bedenken angemeldet, jedoch stand dem Auftragnehmer kein Leistungsverweigerungsrecht zu, da der Auftraggeber den Auftragnehmer jeweils ausdrücklich angewiesen hatte, mit den Arbeiten zu beginnen. Der Auftraggeber hatte danach das diesbezügliche Risiko einer mangelhaften Ausführung übernommen. (SP)

WEG-Recht

Doppelparker und Dachflächenfenster

Urteile vom 22.03.2024
V ZR 81/23 (Doppelparker)
V ZR 87/83 (Dachflächenfenster)

Der BGH hat in zwei Entscheidungen das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf die Kostenverteilung für Instandhaltungsmaßnahmen gestärkt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss im Juni 2021, dass entgegen der Regelung in der Gemeinschaftsordnung die Kosten für

die Instandhaltung der Duplexparker, bzw. der Hebeanlage der Duplexparker, welche im Gemeinschaftseigentum stehen, von Teileigentümern der Duplexparker zu tragen sei. Die Gemeinschaftsordnung sah eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen aller Eigentümer vor. Dieser Beschluss wurde angefochten, mit dem Antrag, den Beschluss für ungültig zu erklären.

Im Ergebnis kommt das Berufungsgericht und der BGH zu dem Ergebnis, dass der Beschluss weder nichtig, noch anfechtbar ist. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG begründet die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Dabei wird klargestellt, dass dies selbst dann gilt, wenn Eigentümer gänzlich von der Kostentragung befreit werden oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Dabei muss der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Diesbezüglich sei der WEG aufgrund des Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Sie dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Orientiert sich der Maßstab am Gebrauch oder in der Möglichkeit des Gebrauchs, so entsprach dies bereits nach alter Gesetzeslage der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Im vorliegenden Fall ziehen die Nutzer der Doppelparker aus der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums wirtschaftliche Vorteile.

Mit gleichem Ergebnis wurde über einen Beschluss zum Austausch von Dachflächenfenstern entschieden. Zusätzlich wurde klargestellt, dass ein Beschluss nicht alle künftigen gleichgelagerten Fälle regeln muss. Vielmehr sei jede Maßnahme gesondert zu beurteilen. (WS)

Vergaberecht

Nach der Kündigung des ursprünglichen Auftragnehmers sind noch offene Restleistungen erneut öffentlich auszuschreiben. Eine Direktvergabe ist nicht zulässig.

BayObLG, Beschluss vom 21.02.2024
Verg 5/23

Das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG) bestätigt die Entscheidung der VK Südbayern, Beschluss vom 28.02.2023 - 3194.Z3-3_01-22-41 und stellt die hohen Anforderungen an eine Direktvergabe dar.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall wurde die spätere Antragstellerin des Nachprüfungsverfahrens mit Rückbauarbeiten, der Herstellung eines Baugrubenverbaus sowie dem Aushub einer Baugrube einschließlich Entsorgung aller anfallenden Massen beauftragt. Nachdem der Auftraggeber eine verzögerte sowie mangelhafte Vertragsausführung moniert hatte, wurde der zugrunde liegende VOB-Vertrag gekündigt. Die

Restleistungen wurden ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens im Wege der Direktvergabe bei dem Auftragnehmer der Rohbauarbeiten beauftragt. Das gekündigte Unternehmen stellt einen Nachprüfungsantrag.

Nach Auffassung des BayObLG verstößt die Direktvergabe gegen die Grundsätze des Vergaberechts. Trotz der erfolgten Kündigung des Vertrages handelt es sich um einen Fall der Ersetzung des Auftragnehmers während der Vertragslaufzeit gemäß § 132 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 GWB. Nach der Systematik des § 132 GWB kann in einem solchen Fall der Auftragnehmer ohne Durchführung eines neuen Vergabeverfahrens nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 Nr. 4 GWB ersetzt werden. Gemäß § 132 Abs. 2 Nr. 4 GWB ist die Änderung eines öffentlichen Auftrags ohne Durchführung eines neuen Vergabeverfahrens (nur) dann zulässig, wenn der zugrunde liegende Vertrag eine sog. Überprüfungsklausel vorsieht, ein Unternehmen aufgrund einer Unternehmensumstrukturierung an die Stelle eines ursprünglichen Auftragnehmers tritt oder der öffentliche Auftraggeber selbst die Verpflichtungen des Auftragnehmers übernimmt. Die Voraussetzungen hierfür liegen nicht vor.

Der Senat stellt zudem klar, dass § 132 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 GWB auf den Fall der Ersetzung des Auftragnehmers gemäß § 132 Abs. 1 S. 3 Nr. 4 GWB nicht anwendbar ist. Es kann daher dahinstehen, inwiefern die Kündigung einen Umstand darstellt, den der öffentliche Auftraggeber im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht hätte vorhersehen können. (TM)

Genehmigung fehlt: Zuschlag unwirksam!

VK Südbayern, Beschluss vom 08.02.2024,
3194.Z3-3_01-23-64

Die Vergabekammer Südbayern stellt klar, dass sofern in einer Vorschrift des öffentlichen Rechts die Schriftform angeordnet ist, ein wirksamer Zuschlag nach § 168 Abs. 2 S. 1 GWB erst mit dem formwirksamen Vertragsabschluss und nicht mit der Zuschlagserteilung in Textform vorliegen kann. Ist zudem eine öffentlich-rechtliche Genehmigung Wirksamkeitsvoraussetzung des geschlossenen Vertrags, so ist das Vergabeverfahren nicht beendet und ein Nachprüfungsverfahren statthaft, wenn diese Genehmigung nicht vor der Übermittlung des Nachprüfungsantrags erteilt ist.

Zur interimweisen Bedarfsdeckung fordert der öffentliche Auftraggeber Bieter im Rahmen eines Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb auf, ein Angebot für einen Dienstleistungsauftrag über den Betrieb einer Versorgungsapotheke von Kreiskliniken abzugeben. Nach Angebotsprüfung wurde dem Bestbieter das Zuschlagsschreiben übermittelt. In der Folgezeit erfolgte der Vertragsabschluss zwischen dem Auftraggeber und dem Bestbieters in der nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorgesehenen Schriftform, hier nach § 14 Abs. 3, 4 ApoG. Die weitere erforderliche apothekenrechtliche Genehmigung der zuständigen Regierung liegt noch nicht vor. Nachdem den Rügen des zweitplatzierten Bieters (Mitbieter) nicht abgeholfen wurden, stellt dieser einen Nachprüfungsantrag. Der

Mitbieter führt u.a. an, dass der Nachprüfungsantrag zulässig sei, da der erteilte Zuschlag unwirksam sei, weil es noch an der apothekenrechtlichen Erlaubnis des Bestbieters im Hinblick auf die Belieferung des Klinikums fehle. Der Mitbieter ist der Auffassung, die apothekenrechtliche Erlaubnis sei eine konstitutive Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertragsschlusses. Liege diese noch nicht vor, sei der Zuschlag bzw. der Vertragsschluss noch nicht wirksam und somit der Nachprüfungsantrag zulässig.

Die zuständige Regierung bestätige, dass der streitgegenständliche Vertrag nach § 14 Abs. 5 ApoG genehmigungspflichtig ist und dass der Vertrag zwar der Regierung vorgelegt wurde, aber noch nicht genehmigt worden ist.

Die VK Südbayern entschied über die Zulässigkeit des Nachprüfungsantrags. Der Nachprüfungsantrag ist zulässig, da das Vergabeverfahren weder mit der Zuschlagserteilung noch mit dem später erfolgten schriftlichen Vertragsschluss beendet wurde. Die Zuschlagserteilung genügt bereits nicht der erforderlichen Schriftform des § 14 Abs. 3, 4 ApoG und war daher von vorneherein nicht geeignet, einen rechtswirksamen Vertrag zu begründen. Ein Zuschlag ist ohne weiters unwirksam, wenn ein zivilrechtlicher Unwirksamkeitsgrund, wie der Formmangel, vorliegt. Aber auch der nachträgliche schriftliche Vertragsschluss führt im vorliegenden Fall nicht zur Unzulässigkeit des Nachprüfungsverfahrens. Die Regelung des § 168 Abs. 2 S. 1 GWB soll nur wirksam geschlossene Verträge von der vergaberechtlichen Nachprüfung ausnehmen. Nur ein zivilrechtlich

wirksamer Vertrag beendet das Vergabeverfahren. Ist – wie im vorliegenden Fall – eine öffentlich-rechtliche Genehmigung Wirksamkeitsvoraussetzung des geschlossenen Vertrags, so ist das Vergabeverfahren nicht beendet. Das Nachprüfungsverfahren ist statthaft, wenn diese Genehmigung nicht vor der Übermittlung des Nachprüfungsantrages erteilt ist. Da die zuständige Regierung den streitgegenständlichen Vertrag nicht genehmigt hat, liegt kein zivilrechtlich wirksamer Vertrag vor.

Öffentliche Auftraggeber sollten demnach vor Zuschlagserteilung darauf achten, dass die jeweiligen Formvorschriften im Hinblick auf den Vertragsschluss eingehalten wurden und ggf. erforderliche Genehmigungen von anderen Stellen vorliegen.

Für kommunale Auftraggeber genügt hingegen bei Vergaben von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen grundsätzlich die Textform (vgl. z.B. Art. 38 Abs. 2 S. 4 GO, Art. 35 Abs. 2 S. 2 LkrO). Demnach liegt in diesem Fällen ein wirksamer Vertragsschluss bereits mit elektronischer Zuschlagserteilung vor. (IF)

Regensburg / Passau
im April 2024

Hoppestraße 7, 93049 Regensburg
Telefon 0941 / 2 97 34-0, Telefax: 0941 / 2 97 34-11
r@prof-rauch-baurecht.de