

Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Wohnungseigen- tums-, Miet- und Vergaberecht

Architektenrecht

Anrechenbare Kosten gemäß ge- nehmigter Kostenberechnung: Klausel unwirksam!

BGH, Beschluss vom 16.11.2016 -
VII ZR 314/13

Vom Auftraggeber in einem Architektenvertrag gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen, nach denen die anrechenbaren Kosten für Leistungen der Leistungsphasen 2-4 gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure auf Grundlage einer genehmigten Kostenberechnung zur Haushaltsunterlage Bau zu bestimmen sind, sind wegen unangemessener Benachteiligung des Architekten unwirksam.

Ein öffentlicher Auftraggeber verwendete in seinen Vertragsmustern für Objekt- und Fachplanungsleistungen eine Klausel, wonach die anrechenbaren Kosten „auf Grundlage der genehmigten Kostenberechnung zu Haushaltsunterlage Bau“ zu bestimmen sind.

Der BGH hat diese Klausel zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten als Allgemeine Geschäftsbedingung als unwirksam angesehen. Die formularmäßige Einräumung eines Leistungsbestimmungsrechts ist kei-

ne kontrollfreie Leistungsbeschreibung. Dem Auftraggeber wird durch diese Klausel abweichend von § 10 Abs. 2 HOAI 1996 das Recht eingeräumt, im Rahmen des für die Kostenberechnung vorgeschriebenen Genehmigungsverfahrens über die Höhe der der Honorarermittlung zugrundezulegenden anrechenbaren Kosten und damit über die Höhe des Honorars einseitig zu entscheiden. Zudem werden Umfang und Grenzen dieses Rechts nicht festgelegt.

Diese Klausel stellt somit eine unangemessene Benachteiligung des Architekten dar. Auf eine Mindestsatzunterschreitung dadurch kommt es insoweit gar nicht mehr an.

Diese Entscheidung des BGH entspricht der herrschenden Auffassung in Rechtsprechung und Lehre und ist auch auf die HOAI 2013 und 2016 übertragbar. (Dr. B.)

Eine „entgeltliche Akquise“ gibt es nicht - Architekt kann nach Min- destsätzen der HOAI abrechnen

BGH, Urteil vom 16.03.2017 - VII ZR 35/14

Ein Architekt, der schon Umbauvarianten für ein Projekt erarbeitet hat, schlägt dem Bauherrn vor, die weiterführenden Arbeiten bis zur Klärung der detaillierten Bauaufgabe auf

der Grundlage des tatsächlich benötigten Zeitaufwands abzurechnen. In der Folgezeit berechnet der Architekt sein Honorar auch nach Zeitaufwand. Als der Bauherr jedoch von dem Bauvorhaben Abstand nimmt und keine weiteren Leistungen vom Architekten mehr verlangt werden, macht dieser für die bisher erbrachten Leistungen die Mindestsätze der HOAI abzüglich der aufwandsbezogen ermittelten und gezahlten Vergütung geltend.

Das OLG weist die Klage in II. Instanz ab mit dem Argument, ein Architektenvertrag sei nicht zustandekommen, es sei lediglich eine nicht dem Preisrecht der HOAI unterfallende „entgeltliche Akquise“ vereinbart gewesen. Der BGH hebt die Entscheidung des OLG auf und verweist den Rechtsstreit an das OLG zurück. Eine etwaige vergütungsfreie akquisitorische Phase ende, so der BGH, sobald eine Vergütungsvereinbarung getroffen werde. Ab diesem Zeitpunkt ist nach HOAI abzurechnen. Einen Vertrag über eine „entgeltliche Akquise“, auf den die HOAI keine Anwendung fände, gibt es nicht. Sobald also eine Vergütungsvereinbarung getroffen wird, endet in jedem Fall die Akquise-Phase und die Leistungen sind dann nach HOAI abzurechnen. (Dr.R.)

Bauvertragsrecht

Die Anforderungen an die Untersuchungs- und Rügeobliegenheit eines Käufers im Rahmen eines beiderseitigen Handelsgeschäfts sind letztlich durch eine Abwägung der Interessen des Verkäufers und des Käufers zu ermitteln. Einer-

seits ist das Interesse des Verkäufers zu berücksichtigen, sich nicht längere Zeit nach der Ablieferung der Sache nur schwer feststellbaren Gewährleistungsrechten ausgesetzt zu sehen. Andererseits dürfen auch die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Untersuchung nicht überspannt werden.

BGH, Urteil vom 24.02.2016 - VIII ZR 38/15

Der Verkäufer hatte für eine Trocknungsanlage 80 Walzenzapfen geliefert. Eine Sichtprüfung wurde bei Auslieferung vorgenommen, ein halbes Jahr nach Auslieferung meldete der Käufer erstmalig einen Mangel an (Walzenbruch). Die Vorinstanzen vertraten die Meinung, für die Sichtprüfung hätte ein Sachverständiger beigezogen werden müssen, das Berufungsgericht vertrat sogar die Meinung, neben einer Sicht hätte auch eine Ultraschallprüfung vorgenommen werden müssen. Der BGH hat nun entschieden, dass eine solche Untersuchung nicht branchenüblich sei, zumal sie auch mit Kosten von etwa 10 % des Materialwerts sowie einem erheblichen Zeitaufwand verbunden gewesen wäre. Anhaltspunkte für die Grenzen der Zumutbarkeit der durchzuführenden Überprüfung bilden nach BGH vor allem der für eine Überprüfung erforderliche Kosten- und Zeitaufwand, die dem Käufer zur Verfügung stehenden technischen Prüfungsmöglichkeiten, das Erfordernis eigener technischer Kenntnisse für die Durchführung der Untersuchung, bzw. die Notwendigkeit, die Prüfung von Dritten vornehmen zu lassen. Ob im Einzelfall verschärfte Untersuchungsanforderungen zum Tragen kommen, hängt von der Natur der Ware, von den Branchengepflogenheiten sowie vom Gewicht der zu erwartenden Mängel und von etwaiger Auffälligkeiten der gelieferten Ware oder von

früheren, nach wie vor als Verdacht fortwirkenden Mangelfällen ab.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Rechtsprechung dem Käufer oft eine zu weitgehende Untersuchungs- und Rügeobliegenheit auferlegt, weswegen hier große Vorsicht geboten ist. (HB)

Witterungsbedingte Behinderungen begründen keinen Vergütungsanspruch des AN!

BGH, Urteil vom 20.04.2017 - VII ZR 194/13

Der BGH hat mit dieser Entscheidung höchstrichterlich Klarheit in einer kontrovers diskutierten Frage geschaffen. Es war bislang umstritten, ob witterungsbedingte Behinderungen einen Vergütungsanspruch (Nachtrag) des Auftragnehmers auslösen. Witterungsbedingte Behinderungen führen nach Vorliegen der Voraussetzungen des § 6 VOB/B zu einer Verlängerung der Ausführungsfrist. Ein Vergütungsanspruch bei derartigen nicht vom Auftraggeber zu vertretenden Behinderungen sieht die VOB/B aber nicht vor. § 6 Abs. 6 VOB/B setzt nämlich ein Verschulden des Auftraggebers voraus, § 2 Abs. 5 und § 2 Abs. 6 VOB/B sind ebenfalls nicht einschlägig. Als Anspruchsnorm käme damit § 642 BGB (Annahmeverzug) in Betracht. Dies würde aber voraussetzen, dass der Auftraggeber durch witterungsbedingte Umstände in Annahmeverzug gerät. Darüber könnte man grundsätzlich diskutieren. Ist beispielsweise die Baustelle witterungsbedingt nicht anfahrbar, wurde teilweise die Auffassung vertreten, dass der Auftraggeber, der ja das Grundstück „zur Verfügung stellen“ muss, dadurch in Annahmeverzug geraten kann. Die

gegenteilige herrschende Auffassung hat dagegen die Auffassung vertreten, ein Annahmeverzug des Auftraggebers scheidet in diesen Fällen aus, da der Auftraggeber nicht für das Wetter verantwortlich sei. Der BGH stellt nun klar, dass es eine allgemeine Risikozuweisung zulasten des AG betreffend außergewöhnlich ungünstige Witterungsverhältnisse nicht gibt. Wenn also nicht vertraglich etwas anderes geregelt ist (was möglich wäre) scheidet auch Mehrvergütungsansprüche aus § 642 BGB aus. Es bleibt also dabei, dass der AN lediglich einen Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfrist, nicht aber einen Mehrvergütungsanspruch hat. (Dr.R)

Wohnungseigentumsrecht

Noch einmal Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei „Nachzüglern“; umfassende Klarstellung des BGH, § 634 BGB, § 10 Abs. 2, §§ 21, 23 WEG, § 640 BGB, §§ 307, 309 Nr. 8b)ff.), § 242 BGB

BGH, Urteil vom 12.05.2016 - VII ZR 171/15

Wie auch schon in der Entscheidung vom 25.02.2016 - VII ZR 49/15 (Newsletter Nr. 6/16) stellt der BGH klar, dass der Erwerber einer neuen Eigentumswohnung nicht durch die Teilungserklärung, durch Beschluss oder den Formular-Kaufvertrag an eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden werden kann, die vor Abschluss des Kaufvertrags bereits stattgefunden hat, mit folgenden Leitsätzen:

Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Häusern

oder Eigentumswohnungen richten sich bei nach dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes geschlossenen Bauträgerverträgen weiterhin grundsätzlich nach Werkvertragsrecht, mag auch das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertiggestellt sein.

Ergeht in der 1. Eigentümerversammlung im Jahr 2002 ein Beschluss gemäß einer Bestimmung in der Teilungserklärung dahingehend, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch ein Ingenieurbüro auf Kosten des Bauträgers in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durchgeführt werden soll und erklärt das entsprechende beauftragte Ingenieurbüro die Abnahme des Gemeinschaftseigentums auch im Namen von Nachzügler-Erwerbern, die zu diesem Zeitpunkt weder Wohnungseigentümer noch werdende Wohnungseigentümer waren, so entfaltet diese Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine Abnahmewirkung zulasten der Nachzügler-Erwerber weder aufgrund der genannten Bestimmung in der Teilungserklärung noch aufgrund des genannten Beschlusses in der 1. Eigentümerversammlung.

Die von einem Bauträger in einem Erwerbsvertrag gegenüber Nachzügler-Erwerbern gestellten Formular-klauseln: „Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist durch das Ingenieurbüro K. erfolgt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum läuft für den Käufer zum selben Termin ab wie für diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme durchgeführt haben“ sind unwirksam.

Dem Bauträger ist es als Verwender dieser von ihm gestellten, unwirksamen Formulklauseln nach Treu und

Glauben verwehrt, sich darauf zu berufen, dass sich der Vertrag noch im Erfüllungsstadium befinde und deshalb ein Anspruch aus § 637 Abs. 3 BGB nicht bestehe. (WS)

Mietrecht

Schadensersatzansprüche wegen Hausdurchsuchung gegen Mieter?

BGH, Urteil vom 14.12.2016 - VIII ZR 49/16

In dieser Entscheidung hatte der BGH sich zu der Frage zu äußern, ob ein Mieter, der in seiner Wohnung illegal Betäubungsmittel aufbewahrt, gegen seine mietvertraglichen Pflichten verstößt und dem Vermieter zum Ersatz von Schäden verpflichtet ist, die im Rahmen eines gegen den Mieter geführten Ermittlungsverfahrens bei der polizeilichen Durchsuchung der Wohnung entstehen. Der BGH hat Schadensersatzansprüche verneint. Zwar hat der Beklagte mit der Aufbewahrung von 26g Marihuana in der Wohnung die Grenzen vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine gegenüber dem Vermieter bestehende mietvertragliche Obhutspflicht verletzt. Im vorliegenden Fall fehlte es aber an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen der allein feststellbaren Pflichtverletzung und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zu Grunde liegende Tatverdacht (unerlaubtes Handeltreiben in nicht geringer Menge) hatte sich nicht bestätigt. Allein das Aufbewahren der 26g Marihuana kann weggedacht werden, ohne dass der bei der Durchsuchung eingetretene Schaden an der Wohnungstür entfiel. Die

Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise mit entsprechendem Schaden durchgeführt worden.

Der Vermieter kann sich lediglich unter gewissen Voraussetzungen mit seinem Entschädigungsanspruch gegen das Bundesland als Träger der Polizei wenden. Vergleiche hierzu BGH, Urteil vom 14.03.2013 - III ZR 253/12. (WS)

Vergaberecht

Addition der Planerhonorare bei der Schwellenwertberechnung?

OLG München, Beschluss vom 13.03.2017 - Verg 15/16

Bei der Schätzung des Auftragswerts und auch bei der Schwellenwertberechnung sind im Hinblick auf Planungsleistungen gemäß § 3 Abs. 7 S. 2 VgV nur „gleichartige Leistungen“ zu addieren. Bislang wird dies dahingehend gehandhabt, dass die Leistungsbilder der HOAI getrennt betrachtet werden und die Honorare verschiedener Leistungsbilder nicht im Rahmen der Schwellenwertberechnung addiert werden.

Das OLG München lässt in dieser Entscheidung deutlich erkennen, dass erhebliche Bedenken bestehen, ob eine leistungsbildbezogene Betrachtung mit europarechtlichen Vorgaben im Einklang steht. Entscheidende Bedeutung komme auch der Begründung der Vorschrift des § 3 Abs. 7 S. 2 VgV zu. Danach sei bei der Bewertung, ob Planungsleistungen gleichartig sind, ein funktionaler Zusammenhang entscheidend. Auch die Rechtsprechung des EuGH spreche für eine funktionale Betrachtungs-

weise. Eine Addition unterschiedlicher Planungsleistungen ist nach Auffassung des OLG München dann angezeigt, wenn die Leistungen vorhabenbezogen in einem funktionalen Zusammenhang stehen, also eine innere Kohärenz zueinander aufweisen.

Diese Entscheidung des OLG München wird für erhebliche Diskussionen sorgen. Die Tendenz wird dahingehend gehen, dass die Leistungsbilder bei der Schwellenwertberechnung zu addieren sind. Man wird die Diskussion über diese Entscheidung abwarten müssen.

Das Risiko für die rechtzeitige Übermittlung von Angeboten in Vergabeverfahren trägt der AN! Auch eine Verspätung um wenige Sekunden führt zum Ausschluss!

Beschluss vom 26.10.2016 - VK1 - 92/16

Es gehört zu den grundlegenden Prinzipien des Vergaberechts, dass ein verspätet eingegangenes Angebot auszuschließen ist. Nach ständiger Rechtsprechung trägt der AN das Übermittlungsrisiko, d.h. er kann sich nicht darauf berufen, dass er das Angebot rechtzeitig abgesendet hat, es kommt ausschließlich auf den rechtzeitigen Zugang an. Ein Verschulden des Zustelldienstes ist dem AN zuzurechnen.

Im vorliegenden Fall war das Angebot um 1 Sekunde zu spät eingegangen. Die Frist zur Angebotsabgabe war 10:00 Uhr, auf dem Eingangsaufkleber wurde als Eingangszeitpunkt festgehalten: „10:01 Uhr“. Das Angebot wurde, so die VK Bund, zu Recht ausgeschlossen. (Dr.R)

Regensburg / Passau
im Mai 2017