



Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags- und Vergaberecht

Architektenrecht

Bei welchen Verträgen findet die HOAI Anwendung?

OLG Stuttgart, BGH, Beschluss vom
21.06.2017 - VII ZR 324/16;
Fundstelle: ibr-online

Die Preisvorschriften der HOAI sind auf alle natürlichen und juristischen Personen anwendbar, die Architekten- und Ingenieuraufgaben erbringen, wie sie in der HOAI beschrieben sind.

Nicht anwendbar ist die HOAI auf Anbieter, die neben oder zusammen mit Bauleistungen **auch** Architekten- und Ingenieurleistungen erbringen. Dies gilt insbesondere für Bauträger und andere Anbieter kompletter Bauleistungen (sozusagen als Paket).

Der BGH weist in dieser Entscheidung erneut darauf hin, dass die HOAI nicht auf Anbieter anzuwenden ist, die neben oder zusammen mit anderen Leistungen (beispielsweise Bauleistungen) **auch** Architekten- und Ingenieurleistungen erbringen. Dies gilt insbesondere für Bauträger und andere Anbieter kompletter Bauleistungen. Auch bei Projektentwicklungsarbeiten gelte dieser Grundsatz, ebenso wie bei Generalunternehmer- oder Generalübernehmerverträgen, da mit solchen Verträ-

gen erheblich vom Leistungsbild eines Architektenvertrages abgewichen wird.

Entscheidend ist, ob der Schwerpunkt der vereinbarten Leistung auf Leistungen der HOAI oder preisrechtlich nicht erfassten Leistungen, wie insbesondere Finanzierungs- oder Managementleistungen, insbesondere aber Bauleistungen liegt. Von daher kann durchaus auch bei einer Projektentwicklung der Schwerpunkt auf Planungsleistungen liegen, dies ist immer eine Einzelfallentscheidung. (Dr. B.)

Gesteigerte Überwachungspflicht des bauleitenden Architekten bei Schweißarbeiten im Dachbereich.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 04.04.2017 –
19 U 17/15
Fundstelle: ibr-online

Bei im Dachbereich zu verrichtenden Schweißarbeiten besteht stets eine erhöhte Brandgefahr, weil diese in unmittelbarer Nähe zu brennbaren Materialien durchgeführt werden. Da diese Arbeiten gleichermaßen einen kritischen wie fehlerträchtigen Bauabschnitt betreffen, trifft den bauleitenden Architekten eine gesteigerte Überwachungspflicht.

Das Gericht weist in dieser Entscheidung darauf hin, dass von einem Ar-

chitekten, der die Bauüberwachung übernommen hat, die Kenntnis bzw. die Befassung mit den einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften verlangt werden kann. Diese konkretisieren den jeweiligen Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der mit der Objektüberwachung betraute Architekt muss ihre Einhaltung erforderlichenfalls nicht nur zum Schutz Dritter vor Gefahren der Bauausführung sondern auch zum Schutz der Rechtsgüter seines Auftraggebers sicherstellen. Es entlastet ihn somit nicht, dass die Unfallverhütungsvorschriften sich in erster Linie an den Unternehmer richten. So hätte im vorliegenden Fall der Architekt schon unmittelbar nach Aufnahme der ersten Schweißarbeiten erkennen können und müssen, dass unter Missachtung von § 30 BGV D1 die erforderliche ausnahmslose Hinzuziehung von Brandposten sowie die ständige Verfügbarkeit von Feuerlöscheinrichtungen im Dachbereich unterblieben war.

Bei der Verletzung von Schutzgesetzen, wie z. B. der Unfallverhütungsvorschriften spricht der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Verstoß für den Schadenseintritt ursächlich war.

Das OLG Karlsruhe bejahte eine Haftung des Architekten dem Grunde nach. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Angebot mit Änderungen angenommen: Kein wirksamer Bauvertrag zustande gekommen.

BGH, Beschluss vom 09.03.2016 – VII ZR 267/15

Im vorliegenden Fall hatte der Auftragnehmer nach zuvor geführten Vorgesprächen ein Angebot übersandt, in welchem er die Leistung im einzelnen beschrieb. Mit Faxschreiben vom gleichen Tag erklärte der Auftraggeber: „Hiermit nehme ich Ihr Angebot verbindlich an“. Handschriftlich nahm der Auftraggeber zusätzlich auf, dass die Photovoltaikanlage auf dem Dach eines bestimmten Hauses stehen soll und schlüsselfertig, d.h. betriebsbereit und angeschlossen an das öffentliche Stromnetz zu übergeben ist. Diesbezüglich bat der Auftraggeber um kurzfristige Auftragsannahme. Der Auftragnehmer bestätigte zwar den Standort, nicht jedoch den Anschluss an das öffentliche Stromnetz. Der Auftraggeber verweigerte dann die Ausführung des Auftrags, der Auftragnehmer nahm den Auftraggeber auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung in Anspruch.

Das Gericht ging aufgrund der Tatsache, dass zusätzliche Details ergänzt wurden, die aus Sicht des Auftraggebers vertragswesentlich waren, davon aus, dass kein Vertrag zustande gekommen ist. Es handelt sich also um eine Ablehnung des Angebots des Auftragnehmers verbunden mit einem neuen Angebot des Auftraggebers.

Nach Treu und Glauben ist nach dem BGH jedoch stets erforderlich, dass unzweideutig zum Ausdruck kommt,

dass von dem Angebot abgewichen wird. Wird der abweichende Vertragswille nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, kommt ein Vertrag zu den Bedingungen des Angebots zu Stande. (HB)

Arglisthaftung bei bewusster Abweichung vom LV

OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.04.2016 - 21 U 145/13; BGH, Beschluss vom 21.06.2017 - VII ZR 160/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen);
Fundstelle: ibr-online

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit Trockenbauarbeiten und dabei unter anderem mit der Befestigung von Deckenplatten in einer Produktionshalle. Die Arbeiten wurden im Mai des Jahres 2001 abgenommen. In den Jahren 2003, 2005 und 2007 rügte der Auftraggeber das vereinzelt Ablösen von Deckenplatten. Daraufhin besserte der Auftragnehmer nach. Jedoch löste sich im Juni des Jahres 2011 ein größerer Teil der abgehängten Decke und fiel herunter. Ein vom Auftraggeber beauftragter Privatgutachter stellte dabei schwere Befestigungsmängel mit Kosten in einer Größenordnung von über 100.000,00 € fest. Im Jahre 2012 erhob der Auftraggeber gegen den Auftragnehmer Klage auf Erstattung der Mängelbeseitigungskosten. Hiergegen wandte der Auftragnehmer Verjährung ein.

Das OLG Düsseldorf kommt aber zu dem Ergebnis, die Ansprüche sind noch nicht verjährt. Die hier einschlägige zweijährige Verjährungsfrist des § 13 Nr. 4 Abs. 1 VOB/B a. F. (§ 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B n. F.) gilt nämlich nicht, wenn Mängel vom Werkunternehmer arglistig verschwiegen wurden. Dies ist dann der Fall, wenn der Unternehmer den

Mangel oder die für den Mangel ursächliche vertragswidrige Ausführung der Werkleistung kennt und treuwidrig nicht vor oder bei Abnahme offenbart. Ist dies der Fall, bleibt es bei der allgemeinen Verjährungsfrist des BGB. Arglist kann auch vorliegen, wenn der Werkunternehmer bewusst von für die Ausführung wesentlichen Vorgaben des Bestellers abweicht. Vorliegend war die hier explizit ausgeschriebene komplette Nachschraubung der vorhandenen Lattung gänzlich unterblieben, so dass die Ausführung augenscheinlich vom geschuldeten Vertragsgegenstand abwich. Das OLG kam zu dem Ergebnis, dass dem Auftragnehmer dieser gravierende Mangel bewusst war.

Letzten Endes handelt es sich bei der Arglisthaftung immer noch um einen Ausnahmefall, wenngleich dieser Fall zeigt, dass bereits bei einer eigenmächtigen Abweichung von der Baubeschreibung eine Arglisthaftung vorliegen kann. (SP)

Auftragnehmer verweigert beim Abnahmeprotokoll die Unterschrift - Rechtswirkungen?

OLG Dresden, Urteil vom 26.06.2013 - 1 U 1080/11; BGH, Beschluss vom 16.12.2015 - VII ZR 184/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen);
Fundstelle: ibr-online 2016, 273

Die Parteien vereinbarten förmliche Abnahme. Der Bauherr führt Protokoll und erklärt die Abnahme vorbehaltlich einiger streitiger Mängel. Der Unternehmer verweigert die Unterzeichnung des Protokolls. Im Rahmen der Prüfung der Verjährungsfrage stellt sich das Problem, ob bzw. wann die Abnahme erfolgte.

Das OLG Dresden kommt zu dem Ergebnis, dass die Verweigerung des Unternehmers, die Niederschrift ebenfalls zu unterzeichnen, nicht zur Unwirksamkeit der Abnahme führt, da die Abnahme eine einseitige Willenserklärung des Auftraggebers ist. Einer Unterschrift des Auftragnehmers bedarf es nicht. (Dr. R.)

Abrechnung von Stundenlohnarbeiten

OLG Schleswig, Urteil vom 15.11.2013 - 1 U 59/12; BGH, Beschluss vom 06.04.2016 - VII ZR 328/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen);
Fundstelle: ibr-online 2016, 381

Der AN rechnet vereinbarungsgemäß nach Zeitaufwand ab und reicht dazu die vom Bevollmächtigten des AG abgezeichneten Stundenzettel ein. Der AG zahlt nicht in voller Höhe, da er den vom AN betriebenen Aufwand für überzogen hält.

Das Gericht kommt unter Berufung auf eine Entscheidung des BGH vom 17.04.2009 - VII ZR 164/07 zu dem Ergebnis, dass der AN seinen Vergütungsanspruch schlüssig dargelegt hat. Er muss nur darlegen (und gegebenenfalls beweisen, sofern er keine unterschriebenen Stundenlohnzetteln vorlegen kann), wie viele Stunden er für die Erbringung der Vertragsleistung benötigt hat. Der AN ist jedoch zur wirtschaftlichen Betriebsführung verpflichtet. Eine diesbezügliche Pflichtverletzung muss jedoch der AG darlegen und beweisen. Den AN trifft in diesem Zusammenhang eine sog. sekundäre Beweislast, d.h. er muss zu Art und Inhalt der nach Zeitaufwand abgerechneten Leistungen jedenfalls so viel vortragen, dass dem AG eine sachgerechte Rechtswahrung ermöglicht wird. (Dr. R.)

Verjährungsverlängerung durch Mängelrüge per einfacher E-Mail?

OLG Jena, Urteil vom 26.11.2015 - 1 U 201/15; Fundstelle: NZBau 2016, 291

Nach der Entscheidung des Gerichts genügt eine Mängelrüge per einfacher E-Mail nicht dem Schriftformerfordernis des § 13 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B 2006.

Nach § 126 Abs. 1 BGB verlangt die Einhaltung der Schriftform, dass die Mängelanzeige von dem Anzeigenden eigenhändig durch Namensunterschrift oder mit mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet wird. Diese Form kann nach § 126 Abs. 3 BGB zwar durch die in § 126a BGB geregelte elektronische Form ersetzt werden. Auch diesem Formerfordernis genügt jedoch ein einfaches E-Mail-Schreiben nicht. (Dr. R.)

Vergaberecht

Aufhebung trotz angemessener Preise und fehlerhafter Kostenschätzung wirksam aber rechtswidrig

VK Bund, Beschluss vom 14.08.2017 - VK 1-75/17; Fundstelle: ibr-online

Die Vergabestelle hat in einem europaweiten, offenen Verfahren Stahl- und Metallbauarbeiten sowie Verglasungs- und Naturwerksteinarbeiten im Fassadenbereich eines Gebäudes ausgeschrieben. Die hierfür erstellte und zu Grunde liegende Kostenschätzung hat sich aufgrund einiger Fehler des Auftraggebers als zu niedrig herausgestellt. Alle sechs einge-

reichten Angebote lagen weit oberhalb dieser Kostenschätzung. Die Vergabestelle hat sich dazu entschlossen, das Vergabeverfahren aus einem anderen schwerwiegenden Grund aufzuheben mit der Begründung, dass nach Prüfung und Wertung nur Angebote mit unerwartet hohen, aber nicht unangemessen hohen Preisen vorliegen. Die genehmigten Haushaltsmittel reichen für die Vergabe nicht aus.

Gegen diese Aufhebung des Vergabeverfahrens hat sich nun ein Bieter gewehrt. Beantragt wurde die Aufhebung der Aufhebung sowie die Erteilung des Zuschlags auf das Angebot der Antragstellerin. Hilfsweise beantragt wurde später die Feststellung der Rechtswidrigkeit der Aufhebung.

Die Vergabekammer hat hierzu entschieden, dass das Vorliegen eines sachlich rechtfertigenden Grundes für eine wirksame Aufhebung des Vergabeverfahrens ausreichend ist. Hierbei stellt die Korrektur von Fehlern im Vergabeverfahren einen Grund dar, aus dem die Aufhebung eines Vergabeverfahrens sachlich gerechtfertigt ist. Die Korrektur von Fehlern ist dabei unabhängig von den Voraussetzungen des § 17 EU VOB/A 2016 zulässig. Einer wirksamen Aufhebung steht es auch nicht entgegen, dass der Auftraggeber den Fehler selbst zu vertreten hat. Die Aufhebung der Aufhebung und die entsprechende Zuschlagserteilung kann somit nicht verlangt werden. Unabhängig davon, ob ein Aufhebungsgrund im Sinne des § 17 EU

VOB/A vorliegt, kann ein öffentlicher Auftraggeber von einem Vergabeverfahren Abstand nehmen. Ein Kontrahierungszwang ist grundsätzlich nicht gegeben. Hierzu sind nur sehr wenige Ausnahmen anerkannt, etwa wenn eine Scheinaufhebung zu dem Zweck erfolgen soll, einen Bieter gezielt zu diskriminieren. Auch das komplette Fehlen eines sachlich gerechtfertigten Grundes für die Aufhebung könnte dazu führen, eine erfolgte Aufhebung rückgängig zu machen. Die Korrektur von Vergabefehlern aufgrund einer, wenn auch verschuldet stattgefundenen, falschen Kostenschätzung stellt jedoch einen sachlichen Grund für eine Aufhebung dar. Die Aufhebung des Vergabeverfahrens ist somit wirksam.

Diese wirksame Aufhebung ist jedoch rechtswidrig. Eine rechtmäßige Aufhebung setzt stets voraus, dass der Aufhebungsgrund dem öffentlichen Auftraggeber nicht zuzurechnen ist. Vorliegend hat der öffentliche Auftraggeber jedoch eine fehlerhafte Kostenschätzung vorgenommen, so dass ihm dieser Vergabefehler zuzurechnen ist. Im Ergebnis ist die Aufhebung somit zwar rechtswidrig, aber wirksam, da sie aus sachlichem Grund erfolgte, um das fehlerhafte Ausschreibungsergebnis zu korrigieren. Bei einer rechtswidrigen aber wirksamen Aufhebung kann der Bieter jedoch Schadensersatz verlangen. (SC)

Wir möchten an dieser Stelle auf zwei Seminarveranstaltungen unserer Gesellschaft hinweisen:

**"Die Vergabe von Architekten-, Ingenieur- und Projektsteuerungsleistungen
nach VgV und SektVO"**

am 10.11.2017 von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr

in der Universität Regensburg (Universitätsstraße 31, Regensburg)
Hörsaal H 15

"Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht"

am 24.11.2017 von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr

in der Universität Regensburg (Universitätsstraße 31, Regensburg)
Hörsaal H 15.

Nähere Informationen können Sie den Veranstaltungsflyern auf unserer Homepage entnehmen:

<http://gesellschaft-bau-architektenrecht.de/veranstaltungen/seminarveranstaltungen/>

Regensburg / Passau
im Oktober 2017