

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

Architektenrecht

Höchst- und Mindestsätze der HOAI europarechtswidrig?

Teile der verbindlichen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure sind nach Ansicht des EuGH-Generalanwaltes europarechtswidrig. Ein langes Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland neigt sich dem Ende zu. Nach den Schlussanträgen des Generalanwalts ist ein Urteil des EuGH wahrscheinlicher geworden, wonach die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI nicht mit der EU-Dienstleistungsfreiheit in Einklang zu bringen sind. Mit dem Urteil des EuGH ist in etwa 3 Monaten zu rechnen.

Sollte der EuGH in seinem Urteil dem Generalanwalt folgen, müsste der Gesetzgeber die Pflicht zur Einhaltung der Mindest- und Höchstsätze schnellstmöglich abschaffen. Die sonstigen Regelungen der HOAI blieben von der Entscheidung aber grundsätzlich unberührt. Auch könnten die Honorarvorschriften als unverbindlicher Orientierungsrahmen bestehen bleiben, von dem durch Vereinbarung abgewichen werden darf. Europarechtlich problematisch

ist allein die vom Deutschen Gesetzgeber vorgegebene Pflicht, Mindest- und Höchstsätze einzuhalten. Planer und Bauherrn sind dagegen nicht gehindert, freiwillig ein HOAI-Honorar zu vereinbaren.

Für Planer könnte es künftig nicht mehr so einfach werden, sich auf die HOAI zu berufen, um eine Unterschreitung des Honorarrahmens gerichtlich korrigieren zu lassen. Damit hätte das EuGH-Urteil also nicht nur Auswirkungen für die Zukunft.
(Dr. B.)

Einbau einer integrierten Photo- voltaikanlage: Ingenieur haftet 5 Jahre für Mängel

BGH, Urteil vom 10.01.2019 - VII ZR 184/17

Die 5-jährige Verjährungsfrist des § 634 Abs. 1 Nr. 2 BGB findet bei einem Bauwerk und einem Werk Anwendung, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht. Von derartigen Planungs- und Überwachungsleistungen ist dabei nicht nur bei der Neuerrichtung eines Bauwerks, sondern auch bei einer grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes auszugehen. Nach der Rechtsprechung des BGH sind unter einer grundlegenden Erneue-

rung Arbeiten zu verstehen, die insgesamt einer vollständigen oder teilweisen Neuerrichtung gleichzusetzen sind. Erfasst werden auch Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk, wenn sie für die Konstruktion, den Bestand, die Erhaltung oder die Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden.

Wird daher wie im vorliegenden Fall ein als Bürogebäude genutztes Bestandsgebäude vollständig entkernt und für die Nutzung als Studentenwohnheim neu aufgebaut, steht dies einer vollständigen Neuerrichtung gleich, sodass bei der Integration einer Photovoltaikanlage in die Fassade über mehrere Stockwerke hinweg die 5-jährige Verjährungsfrist nach § 634 Abs. 1 Nr. 2 BGB Anwendung findet. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Reparatur eines Wasserrohrs: Wann verjähren die Mängelansprüche?

BGH, Beschluss vom 24.01.2018, Az. VII ZR 33/16 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Ein Unternehmen führt 2009 die Reparatur eines defekten Wasserrohrs im Bad eines Hauses aus. Kurze Zeit später öffnet sich am reparierten Rohr eine Schweißnaht; es tritt ein Wasserschaden ein. Die Sanierungsarbeiten ziehen sich bis 2013 hin. Der Versicherer, welcher den Schaden gegenüber dem Bauherrn reguliert hatte, nimmt Regress. Das Unternehmen erhebt die Einrede der Verjährung.

Das OLG entscheidet, dass bei einer kleinen Reparaturmaßnahme an einem Wasserrohr nicht die fünfjährige Gewährleistungsfrist einschlägig ist. Die Verjährung richtet sich nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB mit der Folge, dass nur eine Verjährungsfrist von zwei Jahren, beginnend mit der Abnahme, gilt. Die Reparaturarbeiten an dem Wasserrohr dienen nur der Herstellung, Veränderung bzw. Wartung einer Sache und nicht der grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes oder eines anderen Bauwerks, bei welcher die fünfjährige Gewährleistungsfrist des § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB gilt. Von der fünfjährigen Gewährleistungsfrist sind auch Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk erfasst, wenn sie für Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und wenn die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden. (HB)

Verjährung eines Barsicherheits- einhalts

OLG Brandenburg, Urteil vom 06.02.2019 - 11 U 79/18; Fundstelle: ibr-online

Zwischen den Parteien war im Bauvertrag, dem die VOB/B zugrunde lag, eine Gewährleistungssicherheit in Form einer Bürgschaft für die Gewährleistungszeit von 5 Jahren und 2 Monaten vereinbart. Abweichend von der vertraglichen Sicherungsabrede behält aber der Auftraggeber von der Schlusszahlung eine Barsicherheit für die Mängelansprüche ein, was vom Auftragnehmer widerspruchslos hingenommen wird. Als der Auftragnehmer nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Auszah-

lung des Barsicherheitseinbehalts verlangt, erhebt der Auftraggeber die Einrede der Verjährung. Er ist der Auffassung, da kein Barsicherheitseinbehalt vereinbart sei, sei der einbehaltene Teil der Vergütung zusammen mit der ausgezahlten Vergütung fällig geworden und daher zwischenzeitlich verjährt.

Das OLG Brandenburg verneint die Verjährung und verurteilt den Auftraggeber zur Auszahlung des Barsicherheitseinbehalts. Nach Auffassung des Gerichts ist von einer stillschweigenden Abänderung der Sicherungsabrede, die keinen Bareinbehalt, sondern ausschließlich eine Bürgschaft vorsah, auszugehen, da der Auftraggeber aufgrund seiner Ankündigung im Schlussrechnungsschreiben den dort benannten Betrag als Sicherheit einbehielt und der Auftragnehmer von der Stellung einer Bürgschaft, die er ja ohne Weiteres hätte leisten können, absah. Da die Parteien lediglich die Abänderung des Sicherheitsmittels herbeiführen wollten, war die Auszahlung des Barsicherheitseinbehalts nicht gemäß § 17 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B nach 2 Jahren, sondern wie die Herausgabe der ursprünglich vereinbarten Bürgschaft, erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren und 2 Monaten fällig. (SP)

Mietrecht

Wer ist schuld am Schimmel in der Mietwohnung? Und Rechtsschutzbedürfnis für eine Feststellungsklage bei Mietminderung.

BGH Urteil vom 05.12.2018 - VIII ZR 271/17

Sachverhalt:

Ein Mieter mindert die Miete um 20 % der Bruttomiete, weil sich aufgrund von undichter Fenster und Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung Feuchtigkeit und Schimmel zeigt. Er erhebt Kostenvorschussklage zur Dämmung der Außenwände. Außerdem erhebt er Feststellungsklage, dass die Miete um 20 % zu Recht gemindert sei.

Der Vermieter wendet ein, dass die Schimmelbildung verhaltensbedingt sei. Sie sei nicht bauseitsbedingt. Das Objekt sei nach den Regeln der Technik errichtet worden, die im Zeitpunkt seiner Errichtung gegolten haben. Der Mieter habe nicht ausreichend geheizt und gelüftet, wie es für ihn zumutbar gewesen wäre.

Entscheidung:

Das Berufungsgericht hat zu Unrecht die verhaltensbedingten Gründe, die zu einer Schimmelbildung geführt haben könnten außer Acht gelassen. Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn

dieser Zustand mit dem zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig, insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden. Es sei zu berücksichtigen, dass es allgemein üblich ist (§ 291 ZPO), nach Vorgängen, die mit einer besonders starken Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind, wie etwa Kochen, Duschen und Waschen, den davon betroffenen Raum sogleich zu lüften, um die vermehrte Feuchtigkeit durch Luftaustausch alsbald aus der Wohnung zu entfernen. Man könne auch nicht grundsätzlich annehmen, dass es einem Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei, bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung irgendeine Einschränkung hinzunehmen, beispielsweise durch das Aufstellen von Möbeln nicht direkt, sondern mit Abstand an einer baualtersgemäß ungedämmten Außenwand.

Im Ergebnis wurde der Anspruch auf Kostenvorschuss zur Errichtung einer Dämmung zurückgewiesen, weil das Objekt insoweit nicht mangelhaft war. Im Hinblick auf die Minderung wurde an die vorherige Instanz zurückverwiesen, weil insoweit noch Feststellungen zu treffen sind. Im Hinblick auf die Feststellungsklage wurde bestätigt, dass dem Grunde nach ein Rechtsschutzbedürfnis für die Feststellung einer Minderung besteht. Die Klage ist zulässig, da die Klärung der Minderung im Hinblick auf die Gefahr einer Zahlungsverzugsrückzahlung als Vorfrage nicht mittels einer Leistungsklage (Rück-

zahlung überzahlter Miete) geklärt werden kann. (WS)

Vergaberecht

eVergabe: Verwendung einer alten LV-Version führt zum Angebotsausschluss

VK Bund, Beschluss vom 18.01.2019 – VK 1-113/18; Fundstelle: ibr-online

In diesem Verfahren ging es um die Ausschreibung im Rahmen eines offenen Verfahrens über den Abschluss von Rahmenverträgen über Konzeption und Durchführung von Maßnahmen zur Aktivierung und beruflichen Eingliederung. Während des laufenden Vergabeverfahrens wurde das Leistungsverzeichnis vom Auftraggeber geändert. Allen Bietern wurde mitgeteilt, dass die Vergabeunterlagen geändert wurden. Im Fragen- und Antwortenkatalog des Auftraggebers war folgendes festgehalten: „Aufgrund eines technischen Defekts der Datei 'Leistungsverzeichnis.aidf' muss diese ausgetauscht werden. Das Leistungsverzeichnis/Losblatt wird in der aktuellen Version am 07.11.2018 hochgeladen. Bitte verwenden Sie zur Angebotsabgabe die aktuellste Datei 'Leistungsverzeichnis.aidf'.“

In der aktualisierten Version des Leistungsverzeichnisses wird nun statt der „Anzahl zu vergütende Tagespauschalen (maximal)“ der „Angebotspreis Tagespauschale je Teilnehmer“ abgefragt. Die übrigen Felder wurden unverändert gelassen.

Die Antragstellerin hat fristgerecht ein Angebot in elektronischer Form eingereicht. Hierfür hat sie jedoch

die alte Version des Leistungsverzeichnisses verwendet. Die Auftraggeberin hat die Antragstellerin wegen Änderungen der Vergabeunterlagen vom Verfahren ausgeschlossen.

Auch hier nach Sicht der Vergabekammer zu Recht. Gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 4 VgV werden Angebote, bei denen Änderungen oder Ergänzungen an Vergabeunterlagen vorgenommen worden sind, vom Verfahren ausgeschlossen. Die Änderung der Vergabeunterlagen bestand vorliegend darin, dass die Antragstellerin die inhaltlich abweichende Version 1 des Leistungsverzeichnisses verwendete anstelle der Version 2. Aufgrund des Hinweises der Auftraggeberin handelt es sich bei der alten Fassung nicht mehr um die aktuell gültigen Vergabeunterlagen.

Aufgrund der Änderung des Leistungsverzeichnisses ist auch keine Vergleichbarkeit der Angebote mehr gegeben. Der Ausschluss war deshalb rechtmäßig.

HINWEIS:

Bei Änderungen der Vergabeunterlagen durch den Auftraggeber ist zwingend darauf zu achten, die aktuellste Version zu verwenden. (SC)

Regensburg / Passau
im März 2019