

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

Architektenrecht

Architektenhonorar bei Nichterbringung aller Grundleistungen

OLG Zweibrücken, Beschluss vom 08.12.2016 - 8 U 17/15; BGH, Beschluss vom 21.11.2018 - VII ZR 6/17 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen); Fundstelle: ibr-online

Der Architekt wurde vorliegend vom Auftraggeber beauftragt, eine Baugenehmigung für ein beabsichtigtes Bauvorhaben zu erlangen. Nachdem diese erteilt wurde, kam es zur Ausführung des Bauvorhabens. Der Architekt rechnete sodann die Leistungsphasen 1-5 der Leistungsbilder Objekt- und Tragwerksplanung ab. Der Auftraggeber indes ist der Auffassung, er müsse allenfalls ein Honorar für die Objektplanung bezahlen und außerdem habe der Architekt nicht alle Grundleistungen der Leistungsphasen 1-3 und 5 erbracht.

Zunächst verlangt die Erteilung einer Baugenehmigung nicht nur die Vorlage einer tauglichen Genehmigungsplanung (Architektenleistung), sondern auch einer tauglichen Statik (Ingenieurleistung). Diese genehmigungsfähige Statik (Leistungsphase 4) setzt aber voraus, dass zuvor auch die Leistungen der Leistungsphasen 1-3 erbracht wurden. Insofern kann der Architekt auch das Honorar für

die erbrachten Leistungsphasen dann ungekürzt beanspruchen, selbst wenn es in den jeweiligen Leistungsphasen zu einer teilweisen Nichterfüllung von Grundleistungen und/oder einer mangelhaften Leistung gekommen ist.

Entscheidend kommt es hierbei auf den zugrunde liegenden Werkvertrag an. Ausweislich der Rechtsprechung des BGH kann nämlich durchaus in der Erbringung einzelner Grundleistungen ein gesonderter Werkerfolg liegen. Wird diese Grundleistung nicht erbracht, ist das Honorar entsprechend zu kürzen. Dies aber nur dann, wenn die einzelnen Grundleistungen dem Vertrag zugrunde liegen. Geht es - wie vorliegend - nur um die Erlangung einer Baugenehmigung, hängt nach Auffassung des Gerichts das Architektenhonorar nicht entscheidend davon ab, ob der Architekt sämtliche Grundleistungen erbracht hat. (SP)

Baukostenobergrenzen sind einzuhalten

BGH, Urteil vom 11.07.2019 VII ZR 266/17

In Streit stand eine Klausel, die in den Standardverträgen der öffentlichen Hand mit Architekten und Planern wie folgt lautet:

"Die Baukosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von ... Euro brutto/... Euro netto nicht überschreiten. Die genannten Kosten umfassen die Kostengruppen 200 bis 600 nach DIN 276-1:2008-12, soweit diese Kostengruppen in der ES-Bau/KVM-Bau/HU-Bau/AA-Bau erfasst sind. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen bezogen auf die von ihm zu bearbeitenden Kostengruppen so zu erbringen, dass diese Kostenobergrenze eingehalten wird."

Das Argument lautet, dadurch würde der Auftragnehmer unangemessen benachteiligt, die Klausel sei intransparent. Die öffentliche Hand hält dem entgegen, dass eine solche Regelung zur Baukostenobergrenze zum Kernbereich einer Leistungsbeschreibung gehört.

Der BGH sieht dies genauso. Die infrage stehenden Vertragsklauseln über eine Baukostenobergrenze sind nach § 307 Abs. 3 S. 1 BGB einer Inhaltskontrolle entzogen, da es sich um Regelungen über den unmittelbaren Gegenstand der Hauptleistungspflichten des Planers handelt. Eine Freistellung von der Inhaltskontrolle gilt für Abreden über den unmittelbaren Leistungsgegenstand, ohne deren Vorliegen mangels Bestimmtheit ein wirksamer Vertrag nicht mehr angenommen werden kann. Vereinbaren die Vertragsparteien eine Baukostenobergrenze, liegt darin eine Beschaffenheitsvereinbarung der zu erreichenden Planungs- und Überwachungsziele, die der Planer als Hauptleistungspflicht zu erfüllen hat. Der Planer ist verpflichtet, die Planungsvorgaben des Bestellers zu den Herstellungskosten des Bauwerks zu beachten und vereinbarte Baukostenobergrenzen einzuhalten.

Eine schuldhafte Nichtbeachtung dieser Beschaffenheitsvereinbarung kann zu Schadensersatzansprüchen gegen den Planer führen.

(Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Wann Anspruch auf Abschlagszahlung bei wesentlichen Mängeln

BGH, Beschluss vom 25.04.2018 - VII ZR 28/16 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Ein Unternehmer führte Fassadenarbeiten aus und klagte nach Fertigstellung seinen Werklohn ein. Die Klage wurde abgewiesen, da die Arbeiten nicht abgenommen seien und daher keine Fälligkeit vorliegen würde. Die Abnahme sei auch nicht entbehrlich, da die Fassadenarbeiten Mängel aufweisen. Im Berufungsverfahren erklärte der Unternehmer, dass er seine Klage hilfsweise auf den Abschlagszahlungsanspruch gestützt habe, welcher nicht von der Abnahme abhängt.

Auf den Vertrag war § 632a BGB in der ab dem 01.01.2009 geltenden Fassung anwendbar, in welchem geregelt war, dass bei wesentlichen Mängeln von vornherein kein Anspruch auf Abschlagszahlung besteht.

Durch die Bauvertragsnovelle hat sich die Rechtslage zugunsten des Unternehmens geändert. § 632 Abs. 1. S. 2 BGB in der ab dem 01.01.2018 geltenden Fassung bestimmt, dass nicht vertragsgemäße Leistungen den Besteller nur dazu berechtigen, die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags

zu verweigern. Angemessen ist in der Regel das Doppelte der Mängelbeseitigungskosten. Übersteigt also der Abschlagszahlungsanspruch das Doppelte der Mängelbeseitigungskosten kann der Abschlagszahlungsanspruch in der restlichen Höhe durchgesetzt werden.

Fazit:

Der Auftragnehmer hat bei einem BGB-Vertrag, auf welchen die Regelungen des BGB in der bis zum 31.12.2017 geltenden Fassung anwendbar sind, keinen Anspruch auf Abschlagszahlungen bei Vorliegen wesentlicher Mängel, bei einem BGB-Vertrag, auf den die Regelungen des BGB in der ab dem 01.01.2018 geltenden Fassung anwendbar sind, Anspruch auf Zahlung eines Teils der Abschlagsforderung.

Für den VOB-Vertrag hatte der BGH bereits entschieden, dass sich der Auftragnehmer hilfsweise auf den Abschlagszahlungsanspruch berufen kann, wenn der Auftraggeber die Abnahme und Abnahmereife bestreitet. Damit entfällt einer der Anreize, die Abnahme zu verzögern. (HB)

WEG-Recht

Keinen Aufwendungsersatzanspruch bei Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ohne Beschluss

BGH, Urteil vom 14.06.2019 - V ZR 254/17

Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer hat Fenstererneuerungen im Bereich

seines Sondereigentums ausgeführt. Dies erfolgte in der irrigen Annahme, die Fenstererneuerung sei Sache des Sondereigentümers. Denn hierzu regelte die Gemeinschaftsordnung: „Jeder Wohnungseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seiner Wohnung sowie der dem Sondereigentum zugeordneten Sondernutzungsbereiche und der darin befindlichen Anlagen und Ausstattungen, auch soweit sich diese im gemeinschaftlichen Eigentum befinden ... verpflichtet.“. Von dieser Verpflichtung waren weiterhin der Außenanstrich der Fensterrahmen und der Außentüren ausgeschlossen.

Der klagende Sondereigentümer begehrte vom teilrechtsfähigen Verband Erstattung der Kosten für die Fenstererneuerung. Der BGH hatte sich hierzu bereits geäußert, BGH, Az. V ZR 174/11. Fenster nebst Rahmen stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum mit der Folge, dass die Gemeinschaft für den Austausch zuständig ist (§ 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG bzw. § 22 WEG). Sie hat die Kosten zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Davon kann nur durch eindeutige Regelung abgewichen werden. Bei Zweifeln gilt die gesetzliche Regelung. Da vorliegend der Außenanstrich der Fensterrahmen von den Instandhaltungsmaßnahmen ausgenommen wurde, ist zu schlussfolgern, dass die vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft bleibt. Dem Sondereigentümer steht kein Anspruch nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 687 Abs. 1 BGB) oder des Bereicherungsrechts (§ 812 Abs. 1 S. 1 BGB) zu. Unter Aufgabe der gegenteiligen Entscheidung BGH. Az. V ZR 246/14, ergibt sich ein Erstattungsanspruch auch nicht des-

halb, weil der Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG eine Reparatur hätte verlangen können. Denn dies setze voraus, dass der Wohnungseigentümergeinschaft kein Wahlrecht und kein Ermessen verbleibt und die Maßnahme als Notgeschäftsführung zu verstehen ist. Dem Eigentümer war es zumutbar die WEG damit vorzubefassen. Dagegen müssen die übrigen Eigentümer sich auf finanzielle Aufwendungen einstellen können. Der Sondereigentümer konnte auch nicht mit dem Irrtum argumentieren, dass er sich hierfür verpflichtet fühlte.

Praxistipp:

Will ein Eigentümer auf Nummer sicher gehen, so muss er für jede von ihm beabsichtigte Baumaßnahme einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft herbeiführen. Dies gilt sowohl für den Fall der Kostenerstattung, als auch für den Fall, dass er selbst eine bauliche Veränderung vornehmen und gewissermaßen Bestandschutz erreichen will. (WS)

Vergaberecht

Aufhebung einer Ausschreibung wegen Überschreitung der Kostenschätzung

VK Bund, Beschluss vom 13.02.2019, VK 1-3/19; Fundstelle: IBRRS 2019, 1165

Die Vergabekammer Bund hat im Februar 2019 entschieden, dass eine deutliche Überschreitung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel (hier zu mehr als 60 %) einen öffentlichen Auftraggeber zur

Aufhebung des Vergabeverfahrens berechtigt, wenn er die Finanzierungslücke nicht zu vertreten hat. Dies ist der Fall, wenn der Auftraggeber die Kosten ordnungsgemäß geschätzt hat. Diese Entscheidung zeigt wieder einmal, dass die aktuelle Marktlage schwierig ist und Auftraggeber oftmals Ausschreibungen wegen zu hoher Angebote aufheben möchten. Vorliegend hat die Vergabekammer sich detailliert mit der Schätzung der Kosten der Maßnahme auseinandergesetzt und festgestellt, dass der Auftraggeber vorliegend eine ordnungsgemäße Schätzung des Auftragswertes vorgenommen hat. Da das in der Wertung verbliebene Angebot diese Schätzung und die damit dem Auftraggeber zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel um über 60 % übersteigt, hat die Vergabekammer hier einen anderen schwerwiegenden Grund im Sinne des § 17 EU Abs. 1 Nr. 3 VOBIA für die Aufhebung des Vergabeverfahrens angenommen. Die Vergabekammer sieht eine Vertretung der Finanzierungslücke als nicht gegeben an, denn der Auftraggeber hat hier die Kosten ordnungsgemäß geschätzt. Die Vergabekammer stellt dar, dass es sich bei einer Kostenschätzung stets um eine Prognose handelt. Der öffentliche Auftraggeber muss bei seiner Schätzung Methoden wählen, die ein wirklichkeitsnahes Schätzungsergebnis ernsthaft erwarten lassen. Vorliegend hat der Auftraggeber umfangreiche Ermittlungen angestellt und auch einen Sicherheitszuschlag vorgenommen. Die Kammer hat hier das Schätzergebnis auch als ordnungsgemäß angesehen, da ein nicht zu wertendes Angebot nahe bei der Kostenschätzung gelegen hat. Aufgrund der Überschreitung der Schätzung um 60 % durfte der Auftraggeber deshalb vorliegend die Ausschreibung aufhe-

ben. Andere weniger einschneidende Alternativen waren hier nicht erkennbar. Die Forderung des Antragstellers, dass der Auftraggeber weitere Haushaltsmittel zur Verfügung stellen müsste, geht fehl, da ein solcher Anspruch eines Bieters darauf, dass sich ein öffentlicher Auftraggeber um weitere Finanzierungsmittel bemühen muss, einem Kontrahierungszwang nahekäme, der gerade nicht besteht.

Es ist jedoch bei jeder Aufhebung einer Ausschreibung wegen Überschreitung der Kostenschätzung genau zu prüfen, ob die Kostenschätzung tatsächlich ordnungsgemäß erstellt worden ist. Denn nur eine ordnungsgemäß erstellte Kostenschätzung kann eine Aufhebung wirksam begründen. (SC)

Änderungen im Zuschlagsschreiben widersprochen: Auftrag abgelehnt!

VK Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 26.08.2018 – 3 VK LSA 42/18
Fundstelle: IBRRS 2019, 2250

Die Vergabekammer hatte sich damit zu befassen, ob ein wirksamer Vertrag aufgrund eines geänderten Zuschlagsschreibens zustande gekommen ist. Es lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Es wurden Bauleistungen für Streckenbau und Schutzeinrichtungen ausgeschrieben. Nach Wertung der Angebote teilte die Antragsgegnerin (Vergabestelle) der Antragstellerin (Bieterin) mit, dass diese den Zuschlag auf ihr Hauptangebot erhalte. Im Rahmen des Zuschlagsschreibens legte die Antragsgegnerin jedoch die Vertragsfristen gemäß Ziffer 2 der

Besonderen Vertragsbedingungen neu fest und forderte die Antragstellerin auf, sich gemäß § 18 Abs. 2 VOB/A unverzüglich über die Annahme des Zuschlagsschreibens zu erklären. Die Antragstellerin teilte hieraufhin mit, dass sie den von der Antragsgegnerin gewünschten Realisierungszeitraum nicht bestätigen kann. Sie kündigte jedoch eine Überprüfung ihrer Kapazitäten sowie erforderliche Mehrkosten an. Im Nachgang wurden von der Antragstellerin zwei Varianten für einen neuen Bauzeitenplan vorgelegt, welche zwar mit den Ausführungsplänen der Antragsgegnerin konform waren, aber zu erheblichen Mehrkosten geführt hätten. Daraufhin teilte die Antragsgegnerin mit, dass das Vergabeverfahren aufgehoben wird. Hiergegen wendete sich nun die Antragstellerin. Sie beantragte die Feststellung der Wirksamkeit des Vertrages und die Rücknahme der Aufhebung der Ausschreibung.

Die Vergabekammer hat daraufhin entschieden, dass die Aufhebung rechtmäßig ist. Ein Vertragsschluss war vorliegend nicht gegeben, da keine übereinstimmenden Willenserklärungen vorlagen.

Eine Annahme unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen gilt gemäß § 150 Abs. 2 BGB als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag. Im vorliegenden Fall wurden modifizierte Bauzeiten angefragt. Somit stellte dieses „Zuschlagsschreiben“ gerade kein Annahmeschreiben und keinen Zuschlag dar. Vielmehr handelt es sich um eine Änderung des von der Antragstellerin im Wettbewerb abgegebenen Angebotes. Dieses hätte einer Annahme der Antragstellerin bedurft. Die Antragstellerin teilte jedoch mit, dass sie sich nicht in der Lage sehe, die geforderten Modifikationen der

Arbeitgeberseite zu akzeptieren und hat zudem Preiserhöhungen angekündigt. Im Nachgang wurde zwar eine Änderung der Bauzeit durch die Antragstellerin angeboten, diese jedoch verbunden mit erheblichen Mehrkosten. Dieses wiederum modifizierte Angebot konnte auftraggeberseitig jedoch aufgrund enormer Kostensteigerungen nicht angenommen werden. Folglich liegt kein wirksamer Vertragsschluss vor. Im vorliegenden Fall lag somit kein zuschlagsfähiges Angebot mehr vor, sodass der Aufhebungsgrund nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A gegeben war.

Fazit:

Eine Annahme des Angebots verbunden mit Änderungen ist gerade keine Angebotsannahme mehr, sondern stellt vielmehr ein gesondertes Angebot, diesmal von Seiten des Auftraggebers, dar. Dieses muss explizit durch den Auftragnehmer angenommen werden, damit ein wirksamer Vertrag zustande kommt. (SC)

Regensburg / Passau
im September 2019