



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

Architektenrecht

Sind die HOAI-Mindestsätze zwischen Privaten nun verbindlich? Keine Klärung durch den BGH

BGH-Beschluss vom 14.05.2020, VII ZR 174/19

Nachdem der EuGH mit Urteil vom 04.07.2019 in einem Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland entschieden hat, dass die Mindest- und Höchstsätze der HOAI europarechtswidrig sind, wird nicht nur kontrovers diskutiert, sondern auch unterschiedlich von den angerufenen Gerichten beurteilt, ob die nationalen Gerichte verpflichtet sind, die europarechtswidrig erklärten Regelungen der HOAI ab sofort auch in laufenden Verfahren nicht mehr anzuwenden. Mit Spannung hat man daher auf die mündliche Verhandlung des Bundesgerichtshofs am 14.05.2020 geblickt, in der Hoffnung nunmehr Klarheit zu erhalten.

Der Bundesgerichtshof hat das Verfahren über die Vergütung eines Ingenieurs (hier wurde abweichend vom vereinbarten Pauschalhonorar die höheren Mindestsätze nach der HOAI geltend gemacht) ausgesetzt

und dem EuGH zur Beantwortung mehrerer Fragen zu den Folgen der in seinem Urteil vom 04.07.2019 angenommenen unionsrechtswidrigkeit der Mindestsätze in der HOAI vorgelegt.

Damit klärt der BGH diese umstrittene Frage nicht selbst, sondern legt sie dem EuGH mit entsprechenden Fragen zur Vorabentscheidung vor. Zwar neigt der VII. Senat dazu, keine unmittelbare Wirkung der Dienstleistungsrichtlinie in der Weise anzunehmen, dass die dieser Richtlinie entgegenstehenden nationalen Regelungen in § 7 HOAI 2013 in laufenden Gerichtsverfahren zwischen Privaten nicht mehr angewendet werden können, es ist aber die eindeutige Anwendung des Unionsrechts nach wie vor nicht eindeutig, sodass die Vorlage an den EuGH geboten ist.

Für die Praxis bedeutet dies, dass laufende Klageverfahren (sog. Aufstockungsklagen) mit Blick auf das andauernde Vorabentscheidungsverfahren ausgesetzt werden können.

Mit einer Entscheidung des EuGH dürfte erst Ende 2021 zu rechnen sein. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Nur bei ordnungsgemäßer Bedenkenanmeldung keine Mängelhaftung

OLG Brandenburg, Urteil vom 20.05.2020 - 11 U 74/18,
Fundstelle: IBR online

Der Auftraggeber (AG) beauftragt ein Unternehmen (AN) mit der Installation von Rohrleitungslüftungen auf Holzelementen des AG. Kurz vor Ausführung der Arbeiten verlangt der Architekt des AG die Rohrbelüfter so anzubringen, dass sie in die Wände der einzelnen Bäder eingebaut werden können. Dagegen erhebt die AN Bedenken und führt an, dass „diese Ausführung so nicht funktionieren kann“. Nach Fertigstellung stellt sich heraus, dass die Leistungen nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Es kommt zu Geruchsbildungen in den Wohnungen und der AG nimmt die AN wegen der vorhandenen Mängel in Anspruch.

Ausgehend vom funktionalen Leistungsbegriff des BGH liegt dann ein Mangel vor, auch wenn die Parteien im nachhinein eine bestimmte Art der Ausführung vereinbart haben. Davor kann sich die AN befreien, wenn sie zuvor Bedenken angemeldet hat. Allerdings muss die AN nicht nur nachweisen, dass sie Bedenken angemeldet hat, sondern auch, dass dies in der gebotenen Form, mit der notwendigen Klarheit und gegenüber dem richtigen Adressaten erfolgt ist. Die AN muss unverzüglich, zutreffend, inhaltlich

klar, vollständig und erschöpfend und konkret die nachteiligen Folgen der veränderten Abwasserrohrlüftung und die sich daraus ergebenden Gefahren darlegen, damit die Tragweite der Nichtbefolgung ihres Hinweises erkennbar wird. Erklärungen pauschalen Inhalts, wie hier, sind unzulänglich und es bleibt bei der Haftung der AN. (SP)

Mietrecht

Isolierter Stellplatzmietvertrag

BGH-Urteil vom 15.01.2020, XII ZR 46/19
§§ 550, 563, 566f, 578, 580a, 1004 BGB

Sachverhalt:

Der Bundesgerichtshof hatte über die rechtliche Einordnung eines isolierten Stellplatzvertrages, der neben einer Mietwohnung angemietet worden war zu entscheiden. Ein Stellplatz, der nicht isoliert neben dem Mietwohnraum vermietet wird, ist vertraglich untrennbar mit diesem verbunden. Im vorliegenden Fall war der Mieter der Mietwohnung und des Stellplatzes verstorben. Im Anschluss hat die überlebende Ehegattin den Stellplatz und die Mietwohnung fortwährend genutzt und den Mietzins entrichtet. Der Vermieter hat an den heutigen Kläger veräußert. Der Kläger hat den Stellplatzmietvertrag gekündigt und macht einen Anspruch auf Unterlassen der Beeinträchtigung des Stellplatzes durch Fortsetzung der Benutzung geltend (§ 1004 BGB).

Entscheidung:

In der Entscheidung stellt der Bundesgerichtshof klar, dass das Eintrittsrecht des überlebenden Ehegatten aus § 563 BGB sich ausschließlich auf den Wohnraummietvertrag bezieht. Das Mietverhältnis über den Stellplatz endet mit dem Tod des Mieters. Dadurch, dass die überlebende Ehegattin aber den Mietzins hierzu weiter entrichtet hatte, den Stellplatz weitergenutzt und dies vermierterseits unwidersprochen hingenommen worden war, ist ein mündlicher Mietvertrag über den Stellplatz aufgrund schlüssigem Verhalten geschlossen worden. Der Mietvertrag über den Wohnraum besteht aufgrund des Eintrittsrechts fort. Durch den späteren Erwerber des Stellplatzes und der Mietwohnung trat auf Vermieterseite der Kläger in die jeweiligen Mietverträge nach §§ 566, 567 direkt oder analog i.V.m. § 578 BGB ein und konnte den Stellplatz ohne Angaben von Gründen innerhalb ordentlicher Frist unabhängig von den Wohnraummieterschutzvorschriften kündigen. Der Anspruch auf Unterlassung des Stellplatzes ist gegeben. (WS)

WEG-Recht

Trittschallschutz in der WEG

BGH-Urteil vom 26.06.2020, V ZR 173/19

Sachverhalt: Die Wohnungseigentümer im Dachgeschoss eines 1962 errichteten Hauses hatten den Bodenbelag (Teppichboden) ausge-

tauscht und durch Fliesen ersetzt. Die Kläger sind die Eigentümer der darunterliegenden Wohnung im 2. OG und begehren mit der Klage wieder die Einbringung eines Teppichbodens oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag mit einem Trittschallverbesserungsmaß von mindestens 15 dB zu verlegen, hilfsweise durch geeignete Maßnahmen einen Normtrittschallpegel des Fußbodens von 53 dB herzustellen.

Der BGH entschied, dass das Schallschutzniveau nicht signifikant verschlechtert werden darf und im Hinblick auf die Pflichten des § 14 Nr. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen, wozu auch der Oberbodenbelag gehört, nur in solcher Weise Gebrauch zu machen hat, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. So habe ein Wohnungseigentümer im Hinblick auf den zu gewährenden Schallschutz nach DIN 4109 bei der Änderung des Bodenbelags die schallschutztechnischen Mindestanforderungen einzuhalten, selbst dann wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums bereits mangelhaft ist. Dies gelte dann, wenn dies ihm mit zumutbaren Maßnahmen möglich ist und Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum aufwendiger und mit weitaus höheren Kosten verbunden wären. Im vorliegenden Fall hatte daher der beeinträchtigte Wohnungseigentümer gemäß § 1004 BGB und § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG einen Anspruch auf Beseitigung der Beein-

trächtigung seines Wohnungseigentums gegenüber den Eigentümern der Wohnung, von der die Trittschalleinträchtigung ausging. Die Beseitigung der Beeinträchtigung konnte mithilfe der Verlegung eines Teppichbodens oder mit einem zusätzlichen Bodenbelag auf den bestehenden Fliesen erfolgen. (WS)

Vergaberecht

Keine Infektion bei vorab unverschlüsselt eingereichten Angeboten

OLG Frankfurt, Beschluss vom 18.02.2020 - 11 Verg 7/19,
Fundstelle: IBR 2020, 359

Sachverhalt:

Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens gab eine Bieterin ein Angebot, zunächst unverschlüsselt per einfacher E-Mail ab. Noch innerhalb der Angebotsfrist wurde das Angebot inhaltsgleich entsprechend der in den Ausschreibungsunterlagen geforderten Form elektronisch über die Vergabeplattform eingereicht. Die Vergabestelle sprach daraufhin den Ausschluss des Angebots gegenüber der Bieterin aus und begründete deren Entscheidung damit, dass das Angebot mangels Einhaltung der Formvorschriften von dem unverschlüsselt eingereichten Angebot „infiziert“ werde.

Das OLG Frankfurt stellt in dessen Entscheidung nunmehr klar, dass ein Angebot, welches über die in den Ausschreibungsbedingungen ange-

gebene Vergabeplattform verschlüsselt und fristgerecht eingereicht wurde nicht allein deshalb vom Verfahren auszuschließen ist, weil es zuvor formwidrig per E-Mail an die Vergabestelle übermittelt worden war. Nach Ansicht des Senats führt der Formverstoß im Rahmen der Legung des ersten Angebots nicht dazu, dass nachfolgend nicht ein Angebot unter Einhaltung der Formvorgaben wirksam hätte eingereicht werden können. Insbesondere werde das formwirksam eingereichte Angebot nicht durch das formwidrig eingereichte Angebot „infiziert“. Eine derartige nicht mehr heilbare „Infektion“ lasse sich weder aus dem Grundsatz des Geheimwettbewerbs in § 55 VgV ableiten, noch sei eine abweichende Entscheidung mit Blick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz aus § 97 Abs. 1 GWB geboten. Der Geheimwettbewerb solle ein transparentes und auf Gleichbehandlung gerichtetes Vergabeverfahren gewährleisten. Diese Ziele würden durch die zunächst per E-Mail erfolgte Übersendung des Angebots nicht in einer derartigen Weise tangiert, dass das Angebot von der Wertung auszuschließen ist.

Damit weicht das OLG Frankfurt von den im Rahmen eines sog. obiter dictum erfolgten Ausführungen des OLG Karlsruhe, Beschluss vom 17.03.2017 – 15 Verg 2/17, ab, wonach zur Sicherstellung eines geheimen und damit manipulationsfreien Wettbewerbs die Wertung eines verschlüsselt eingereichten Angebotes, das mit einem zuvor unverschlüsselt eingereichten Angebot identisch ist zu unterbleiben habe., ein solches Angebot sei „infiziert“. Auf eine Divergenzvorlage von Seiten des

OLG Frankfurt wurde verzichtet, da die überschießenden Ausführungen des OLG Karlsruhe selbst nicht entscheidungserheblich waren. (TM)

Regensburg / Passau
im Juli 2020