



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

Architektenrecht

Mindestsatzunterschreitung – Aufstockungsklage

OLG Celle, Urteil vom 10.08.2020
Fundstelle: IBR 2020, 3109

Nach wie vor kontrovers diskutiert und entschieden ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Architekt auf eine Mindestsatzunterschreitung (unter Privaten) berufen kann, insbesondere wenn sie von ihm wie im vorliegenden Fall selbst initiiert ist.

Hier hatten der Architekt und sein Bauherr in einem schriftlichen Vertrag ein Pauschalhonorar, basierend auf dem Angebot des Architekten, weit unter Mindestsatz vereinbart.

Nachdem es während der Abwicklung des Bauvorhabens zu Streit kam, machte der Architekt über die bereits gezahlte Pauschale auf Grundlage einer HOAI-Abrechnung nunmehr ein Mindesthonorar geltend, das das ursprünglich Vereinbarte um 100 % überschritt. Ohne Erfolg in zwei Instanzen. Das OLG Celle sah unabhängig von der Frage der europarechtlichen

Bewertung des verbindlichen Preisrechts der HOAI das Verhalten des Architekten als treuwidrig an. Nachdem die Pauschale von ihm selbst initiiert worden sei, dürfe der Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertrauen, sodass ihm die Zahlung des Differenzbetrags - zumal dieser das ursprüngliche Honorar um 100 % übersteigt - nicht zugemutet werden kann.

Über die Frage der Geltung der HOAI-Mindestsätze unter Privaten, die dem EuGH vom 7. Zivilsenat des BGH erneut zur Beantwortung vorgelegt worden ist, herrscht nach wie vor Rechtsunsicherheit. Mit einer Entscheidung des EuGH dürfte sicherlich erst im nächsten Jahr zu rechnen sein.

Die „neue“ HOAI

Zwischenzeitlich liegt der Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vor, der aufgrund der Entscheidung des EuGH vom 04.07.2020, wonach die verbindlichen Mindest- und Höchst-honorarsätze gegen die Dienstleistungsrichtlinie verstoßen, nunmehr eine Regelung dahingehend vorsieht, dass die Honorare für alle von der HOAI erfassten Leistungen künftig frei vereinbart werden können.

Die HOAI wird künftig für Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen keine verbindlichen Mindest- oder Höchstsätze mehr vorgeben. Die Regelung, die die HOAI für die Kalkulation der Honorare enthält, werden aber beibehalten.

Die HOAI wird künftig unverbindliche Honorarempfehlungen enthalten, die eine wichtige Orientierung für die Honorarhöhe im Einzelfall bieten.

Die HOAI soll noch im Jahr 2020 verabschiedet werden und Anfang 2021 in Kraft treten. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Rechnungsprüfung des Architekten bei Zahlungsplan

OLG Hamburg, Urteil vom 25.06.2019 - 21 U 21/17; BGH, Beschluss vom 15.04.2020 - VII ZR 167/19 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der Bauherr beauftragt einen Architekten mit der Erbringung von Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für die Errichtung eines Gebäudes und im Weiteren einen Generalunternehmer (GU) mit der Ausführung der Bauleistungen. Dem Vertrag mit dem GU lag ein Zahlungsplan zugrunde, der laufende Abschläge zu bestimmten Daten in Höhe eines prozentualen Anteils an der vereinbarten Pauschalpreisvergütung vorsah. Der Bauherr stellte

sodann fest, dass der GU im Verhältnis zum Bautenstand aufgrund des Zahlungsplans überbezahlt war und verklagte den Architekten auf Ersatz der Überzahlung, da er der Auffassung war, der Architekt habe die Abschlagszahlungen freigegeben, ohne zu prüfen, ob der abgerechnete Zahlungsstand auch dem erbrachten Leistungsstand entspreche.

Nach Auffassung des Gerichts fehlt es an einer für den Schadensersatzanspruch erforderlichen Pflichtverletzung des Architekten und im Weiteren auch an der Kausalität zwischen der Handlung des Architekten und dem Schaden des Bauherrn. Der gesetzliche Anspruch auf Abschlagszahlungen nach Leistungsstand wurde aus Sicht des Gerichts vorliegend nämlich dahingehend vertraglich abgeändert, dass der Bauherr zu bestimmten Fixterminen unter Berücksichtigung der projektierten Gesamtbauzeit und der vereinbarten Gesamtbaukosten, Abschläge zu leisten hatte. Dies vorangestellt, sah das Gericht keine Pflichtverletzung des Architekten, die Rechnung auf das Erreichen eines entsprechenden Bautenstandes zu prüfen und die Freigabe hiervon abhängig zu machen. (SP)

Mietrecht

Ansprüche des Mieters einer unrenoviert überlassenen Wohnung auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

BGH-Urteile vom 08.07.2020 Az. VIII ZR 163/18, VIII ZR 270/18

Einleitung:

Grundsätzlich ist der Vermieter im Rahmen des § 535 BGB dazu verpflichtet die Mietwohnung mittels Schönheitsreparaturen während des Vertragsverhältnisses instandzuhalten. Diese Instandhaltungspflicht kann mittels einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel auf den Mieter umgelegt werden. Dies ist nach neuerer Rechtsprechung dann nicht möglich, wenn der Vermieter die Mietwohnung dem Mieter bereits in einem nicht renovierten Zustand übergeben hatte. Denn mit der Umlage der Schönheitsreparaturen würde der Vermieter im Falle der Renovierung bei Vertragsende mehr erhalten, als er an den Mieter im Zeitpunkt des Mietbeginns übergeben hat. Umgekehrt kann der Mieter vom Vermieter die Durchführung laufender Schönheitsreparaturen verlangen, da die laufende Instandhaltung grundsätzlich mit dem Mietzins abgegolten ist.

Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hatte bei obigen Entscheidungen Fälle zu urteilen, in welchen der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen verlangt hat. Die Miet-

wohnung war den Mietern in einem nicht renovierten Zustand übergeben worden. Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Durchführung von Schönheitsreparaturen zwar verlangt werden kann, aber der Mieter grundsätzlich mit 50 % der Kosten zu den Schönheitsreparaturen herangezogen werden kann, wenn keine Besonderheiten vorliegen. Begründet wird diese überraschende Entscheidung damit, dass der Mieter durch die Durchführung der Schönheitsreparaturen mehr erhält, als zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Denn Vertragsgegenstand war ursprünglich eine nicht renovierte Wohnung. (WS)

WEG-Recht

Bauliche Veränderung mit Stimmenmehrheit

BGH-Urteil vom 29.05.2020, V ZR 141/19

Einleitung:

Geklärt ist, dass die Genehmigung der WEG zu einer baulichen Veränderung dann vorliegt, wenn gemäß § 22 Abs. 1, § 14 Nr. 1 WEG all die Eigentümer zustimmen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt sind und zudem eine einfache Mehrheit vorliegt. Ungeklärt war bislang, wie ein Hausverwalter mit der Situation verfahren soll, wenn eine einfache Mehrheit vorliegt, aber nicht gesichert ist, dass ein Eigentümer, der durch diese Umbaumaßnahme beeinträchtigt ist und das Vorhaben von seiner

Zustimmung abhängt, nicht abstimmt. Darf der Beschluss als Positivbeschluss oder als Negativbeschluss verkündet werden?

Entscheidung:

In dem vom BGH zu entscheidenden Sachverhalt hat der Hausverwalter aufgrund der Stimmenmehrheit die Eigentümer darüber aufgeklärt, dass bei einer positiven Beschlussverkündung eine Anfechtungsklage droht, wenn ein nicht anwesender Eigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus betroffen ist. Der BGH hat nun bestätigt, dass ein Hausverwalter den Beschluss bereits positiv verkünden muss, wenn eine einfache Mehrheit vorliegt, aber nicht alle nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zugestimmt haben. Das Erfordernis der Zustimmung aller beeinträchtigten Eigentümer ist nämlich keine formale Voraussetzung für die Beschlussfassung, sondern betrifft die Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Verantwortung für Beschlüsse, die der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen sollen, liegt bei den Wohnungseigentümern. Für den Verwalter gilt aber, dass er eine Beschlussfassung vorbereiten muss. Dabei treffen ihn Aufklärungs- und Hinweispflichten. Bei einer Abstimmung über eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums nach § 22 Abs. 1 WEG hat er darüber zu informieren, ob aus seiner Sicht einzelne Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen müssen und, dass ein Anfechtungsrisiko besteht. Eine falsche Einschätzung hat er nur dann zu vertreten, wenn diese offenkundig falsch ist. Im Wege des Geschäftsordnungs-

beschlusses sollte er eine Weisung der Wohnungseigentümer einholen, wie er den Beschluss verkünden soll. Im vorliegenden Fall war die Verkündung des Mehrheitsbeschlusses richtig, im Ergebnis wurde der Anfechtungsklage aber stattgegeben, da diese nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Die Kostenlast blieb bei den übrigen Eigentümern. (WS)

Vergaberecht

Abweichungen führen zum Angebotsausschluss, selbst wenn diese nur geringfügig sind

VK Brandenburg, Beschluss vom 01.10.2019 – VK 14/19
Fundstelle: IBRRS 2020, 2214

Jegliche Abweichung von den Vorgaben des Auftraggebers führt zum Ausschluss des Angebotes. Dies hat die VK Brandenburg vorliegend dargestellt. Angebote, bei den Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen worden sind, werden von der Wertung ausgeschlossen. Gemäß VK Brandenburg liegt eine Änderung an den Vertragsunterlagen bereits dann vor, wenn das Angebot eine einzige Vorgabe der Leistungsbeschreibung inhaltlich nicht einhält. Es genügen dabei selbst geringfügige Abweichungen von den Vorgaben des Auftraggebers für einen Angebotsausschluss.

Vorliegend wurden Gebäudereinigungsleistungen für eine Universität

ausgeschrieben. Nebenangebote waren nicht zugelassen. In den Vergabeunterlagen wurde hier explizit geregelt, dass die Reinigungszeit von 2:00 Uhr bis 9:00 Uhr läuft. Mit Aufforderung zur Angebotsabgabe wurde die Vorgabe übermittelt, dass der Bieter über das Formular „Stundenverrechnungssätze“ nachzuweisen hat, dass die angebotenen Stundenverrechnungssätze bestimmte lohnabhängige und betriebliche Kosten abdecken, die danach im Einzelnen aufgelistet wurden. Hierbei sollten auch die anteiligen Nachtarbeitszuschläge angegeben werden.

Die Antragstellerin gab ein Angebot ab. Die Auftraggeberin klärte das Angebot der Antragstellerin auf. Es wurde unter anderem festgestellt, dass die Antragstellerin nach Aktenlage bei der Kalkulation der Nachtzuschläge die tariflich vorgegebenen Zuschläge unterschritten habe. Diesbezüglich benötige sie daher von der Antragstellerin eine Klärung mit entsprechendem rechnerischen Nachweis für die Einhaltung der tariflichen Vorgaben. Im Rahmen des Aufklärungsschreibens teilte die Antragstellerin mit, dass sie die Reinigungsleistungen für den Auftrag in der Regelarbeitszeit zwischen 5:00 Uhr und 10:00 Uhr einkalkuliert habe und damit keine Nachtarbeitszuschläge berücksichtigt worden seien. Das Angebot wurde daraufhin ausgeschlossen. Die Antragstellerin wendet sich gegen diesen Ausschluss.

Die Vergabekammer hält den Ausschluss jedoch für gerechtfertigt. Angebote, bei den Änderungen oder Ergänzungen an den Vergabeunterlagen vorgenommen worden sind,

seien von der Wertung auszuschließen. Hintergrund sei, dass ein fairer Wettbewerb vergleichbare Angebote verlange. Jeder Bieter dürfe nur das anbieten, was der öffentliche Auftraggeber nachgefragt habe und sich nicht durch Abweichungen von den Vergabeunterlagen einen (kalkulatorischen) Vorteil verschaffen. Eine Änderung liege bereits dann vor, wenn das Angebot eine einzige Vorgabe der Leistungsbeschreibung inhaltlich nicht einhalte. Bereits hieraus sei der Ausschluss zwingend. Vorliegend habe die Antragstellerin angegeben, dass sie die Reinigungsleistungen in der Regelarbeitszeit zwischen 5:00 Uhr und 10:00 Uhr eingeplant habe und daher keine Nachtarbeitszuschläge berücksichtigt worden seien. Hieraus ergebe sich bereits die Abweichung des Angebots. Dabei sei es aus Sicht der VK Brandenburg jedoch unerheblich, dass die Antragstellerin (erst) im Rahmen der Aufklärung ihres Angebots die von den Vorgaben der Vergabeunterlagen abweichende Reinigungszeit angegeben habe. Es handle sich nicht um eine Änderung des bereits abgegebenen bindenden Angebots, sondern um die Konkretisierung bzw. Klarstellung hinsichtlich des tatsächlichen Inhalts des abgegebenen Angebots, die in jedem Fall mit zu beachten sei. Die Antragstellerin weiche im Rahmen ihrer Kalkulation entgegen der eindeutig getroffenen Vorgabe ab, Nachtzuschläge in der Kalkulation bezüglich der angebotenen Stundenverrechnungssätze mit abzudecken. Infolge der Nichtberücksichtigung der Nachtarbeitszuschläge sei das Angebot der Antragstellerin nicht mit den Angeboten der anderen Bieter, die den Vorgaben der Auftraggeberin

entsprechend - Nachtarbeitszuschläge mit einkalkuliert haben, vergleichbar und allein deshalb zwingend auszuschließen. Ferner habe die Antragstellerin eine Reinigungszeit zwischen 5:00 Uhr und 10:00 Uhr eingeplant, wobei die vom Auftraggeber verbindlich vorgegebene Reinigungszeit bereits um 9:00 Uhr ende. Auch hierdurch decken sich Angebot und Nachfrage nicht mehr, mit der Folge dass das Angebot der Antragstellerin auch aus diesem Grunde wegen Änderungen auszuschließen sei. (SC)

Regensburg / Passau
im August 2020