



Newsletter – Ausgabe Nr. 06/2020

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

Architektenrecht

Koppelungsverbot kann auch beim Erwerb von Wohnungseigentum gelten

LG Köln, Urteil vom 31.01.2020
- 37 O 95/19
Fundstelle: IBR 2020, 3171

Grundsätzlich ist nach dem Koppelungsverbot eine Vereinbarung unwirksam, durch die sich der Erwerber eines Grundstücks im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs oder Architekten in Anspruch zu nehmen. Hierfür genügt ein wirtschaftlicher Zusammenhang. Indizien hierfür sind nicht nur der enge zeitliche Zusammenhang, sondern wie in diesem Fall die gemeinsame Kontaktvermittlung durch den Makler, dessen Werbung und die einheitliche Vorbereitung der Realisierung des Bauvorhabens durch den Architekten, dahingehend, dass der Erwerber nur einem bestimmten Architekten den Auftrag erteilen konnte. Das Koppelungsverbot, so das Gericht, verfolgt den Zweck, die freie Wahl des Architekten durch den Bauwilligen

allein nach Leistungskriterien und das typische Berufsbild des freien Architekten zu schützen sowie den Wettbewerb unter Architekten zu fördern.

Anders als im Fall einer "klassischen" WEG-Anlage soll das Koppelungsverbot anwendbar sein, wenn zwar aus wirtschaftlichen Gründen Wohnungseigentum gebildet wird, die Bauvorhaben (vorliegend zwei Doppelhaushälften) aber tatsächlich unterschiedlich geplant und gestaltet werden können, d. h. zwingend nicht ein Architekturbüro beauftragt werden muss (der BGH hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 1986, VII ZR 111/85 das Koppelungsverbot reduziert, mit der Begründung, bei einer "klassischen" Mehrhausanlage wäre aus praktischen Gründen die Beauftragung eines Planers gerechtfertigt).

Ist ein Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot unwirksam, kann der Erwerber Rückzahlung seines Honorars verlangen. (Dr. B.)

Einzelne Bauüberwachungsfehler rechtfertigen keine außerordentliche Kündigung des Architektenvertrages

OLG Dresden, Urteil vom 04.07.2019 – 10 U 1402/17
Fundstelle: BauR 2020, 870

Ein Architekt hatte folgende Pflichtverletzungen im Rahmen der Bauüberwachung begangen:

Die Fertigteiltreppe wies ein Fehlmaß von ca. 3-4 cm auf, was ihm hätte auffallen müssen. Durch dieses Fehlmaß sind Folgeprobleme (Erforderlichkeit der Angleichung der Höhe des Fußbodenaufbaus) entstanden.

Der Architekt hatte nicht darauf geachtet, dass im Erdgeschoss die im Vertrag mit der ausführenden Firma im Leistungsverzeichnis vorgesehene Leichtbetonschicht unter der Fußbodenheizung zu dünn und im Obergeschoss gar nicht ausgeführt wurde.

Der Bauherr nahm diese Pflichtverletzungen zum Anlass, den Architektenvertrag außerordentlich zu kündigen. Das OLG führt hierzu aus, der Architekt habe zwar die Bauüberwachungspflichten verletzt. Dies stelle jedoch keinen hinreichenden Grund für eine außerordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses dar. Dafür wäre es erforderlich, dass die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses aufgrund einer grundlegenden Störung des Vertrauensverhältnisses nicht mehr zumutbar gewesen wäre (§ 242 BGB). Die hier festgestellten Fehler bei der Bauüberwachung seien hierfür aber nicht ausreichend.
(Dr. R)

Mängelbeseitigung ist intensiv zu überwachen

OLG Celle, Urteil vom 18.09.2019 – 14 U 30/19
Fundstelle: IBR 2019, 629

(Auch) aufgrund fehlerhafter Planung kam es zu Mängeln im Zuge der Ausführung einer Bitumendickbeschichtung. Während der Bauphase kommt es noch zu Mängelerscheinungen, es erfolgt eine Mängelbeseitigung, die Kontrolle der Mängelbeseitigung wird vom Architekten nicht dokumentiert.

Im Rahmen der Ausführungen zur Haftung des Architekten weist das Gericht darauf hin, dass der Architekt im Rahmen seiner Bauaufsicht wichtige Arbeiten, hierzu gehören Abdichtungsarbeiten, eng und intensiv überwachen muss. Tritt ein Mangel auf, muss der Architekt dafür sorgen, dass dieser beseitigt wird. In diesem Zusammenhang muss der Architekt die Mängelbeseitigung noch intensiver überwachen. Die mangelhafte Bauüberwachung ergebe sich außerdem aus der fehlenden Dokumentation. (Dr. R)

Baurecht

Funktionaler Mangel bei Dusche mit Temperaturschwankungen

OLG Hamburg, Urteil vom 16.07.2020
- 8 U 61/19 -
Fundstelle: IBR online

Der Erwerber einer neu errichteten Eigentumswohnung moniert gegenüber dem Bauträger, dass es bei Gebrauch der Waschtischarmatur zu Temperaturschwankungen zwischen 3-5 °C in der Dusche, in der Badewanne und im Gäste-WC kommt. Dies stellt aus Sicht des Erwerbers einen Mangel dar, wobei hingegen der Bauträger der Auffassung ist, diese Temperaturschwankungen seien kaum wahrnehmbar.

Das OLG Hamburg kommt zu dem Ergebnis, dass durchaus plötzliche Temperaturschwankungen von 5 °C einen Mangel begründen, weil sie die Funktion von Dusche und Bad erheblich beeinträchtigen. Der Bauträger schuldete nämlich vorliegend ein zweckentsprechendes und funktions-taugliches Werk. Wenn eine Funktion nach dem Vertrag vorausgesetzt ist, muss der Unternehmer diese Funktion herbeiführen. Das ist Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung und damit der geschuldete Erfolg. Ist das Werk vom Unternehmer nicht zweckentsprechend und funktions-tauglich hergestellt, so ist es mangelhaft, wofür der Unternehmer auch haftet. Diesen Maßstab zugrunde gelegt, ergibt sich aus der Natur der Leistung, dass eine Dusche zum duschen und eine Badewanne zum

baden geeignet sein muss. Hierfür müssen Dusche und Badewanne ohne plötzliche, unangenehme Temperaturempfindungen und ohne Sorge, sich zu verbrühen, genutzt werden können. (SP)

Unzulässige Teilkündigung ist „freie“ Kündigung des gesamten Vertrags

OLG Celle, Urteil vom 27.02.2019 – 7 U 227/18; BGH, Beschluss vom 20.11.2019 – VII ZR 56/19 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)
Fundstelle: IBR 2020, 284

Bei einem Auftrag über Trockenbauarbeiten kommt es zu Störungen im Bauablauf. Der AG erklärt nach entsprechender Fristsetzung mit Kündigungsandrohung die Teilkündigung betreffend die Flurdecken im zweiten Obergeschoss, Flur und Bürodecken im ersten Obergeschoss, sämtliche Trockenbauarbeiten im Erdgeschoss und einige andere Leistungen.

Das Gericht kommt im Einklang mit der herrschenden Meinung zu dem Ergebnis, dass Leistungsteile innerhalb eines Gewerks in der Regel nicht als in sich abgeschlossen angesehen werden können. Ihnen mangle es regelmäßig an der Selbstständigkeit, die eine eigenständige Beurteilung der Teilleistung ermögliche. Eine Umdeutung der Teilkündigung in eine Gesamtkündigung aus wichtigem Grund komme nicht in Betracht, weil der AG zum Ausdruck gebracht habe, dass die nicht gekündigten Restleistungen fortgesetzt werden sollten.

Im Ergebnis handelt es sich also dann um eine „freie“ Kündigung mit den entsprechenden Vergütungsfolgen, d. h., die in Folge der Kündigung nicht mehr erbrachten Leistungen sind nach § 648 S. 2 BGB zu vergüten. (Dr. R)

Die Nachtragsvergütung bemisst sich auch bei einer Leistungsänderung nach § 2 Abs. 5 VOB/B nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge

OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.12.2019 - I - 5U 52/19
Fundstelle: BauR 2020, 1466

Das OLG führt hier aus, dass bei der Ermittlung einer geänderten Vergütung im Rahmen von § 2 Abs. 5 VOB/B die Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 08.08.2019 – VII ZR 34/18) zudem insoweit wortgleichen § 2 Abs. 3 VOB/B zu beachten ist. Angesichts des identischen Wortlautes sind nach Auffassung des OLG die vom BGH in dieser Entscheidung aufgestellten Grundsätze auch im Rahmen des § 2 Abs. 5 VOB/B maßgebend, sodass es für eine Preisanpassung auf die tatsächlich angefallenen Mehrkosten ankomme. (Dr. R)

Preisfortschreibung bei § 2 Abs. 6 VOB/B nach den tatsächlich erforderlichen Kosten

OLG Brandenburg, Urteil vom 22.04.2020 – 11 U 153/18
Fundstelle: IBR 2020, 335

Nach der Entscheidung des OLG Brandenburg findet die vom Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 08.08.2019 – VII ZR 34/18 entschiedene Berechnung der Mehrmengen in § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B nach den tatsächlich erforderlichen Kosten auch auf die Berechnung der zusätzlichen Leistungen in § 2 Abs. 6 VOB/B Anwendung.

Das Gericht befasst sich ausführlich damit, dass im Gegensatz zu § 2 Abs. 5 VOB/B, der den gleichen Wortlaut hat wie § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B, es sich in der Bestimmung zur Mehrvergütung zusätzlicher Leistungen insofern anders verhält, als in § 2 Abs. 6 Nr. 2 VOB/B eine Regelung zur Bestimmung des Preises dahingehend getroffen worden ist, dass sich diese nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung, also der Urkalkulation, richtet.

Dennoch kommt das Gericht nach ergänzender Auslegung der Regelung des § 2 Abs. 6 Nr. 2 VOB/B zu dem Ergebnis, dass auf die tatsächlichen Kosten abzustellen ist. Dass die Bestimmung des Preises für geforderte zusätzliche Leistungen anderen Regeln als die anderer Leistungsänderungen folgen soll, sei im Hinblick auf das Äquivalenzprinzip nicht nachvollziehbar. Danach ist maßgeblich, was die Vertragsparteien bei angemessener Abwägung ihrer

Interessen nach Treu und Glauben als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten. Dies führe dazu, dass keine der Vertragsparteien eine Besser- oder Schlechterstellung durch die unvorhergesehene Veränderungen der auszuführenden Leistungen erfahren soll. (Dr. R)

Mietrecht

Räumung trotz Schonfristzahlung und Härtefalleinwand

BGH-Urteile vom 01.07.2020 – VIII ZR 323/18

Sachverhalt:

Der Vermieter erklärte gegenüber der Mieterin die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses über Wohnraum aufgrund eines Zahlungsrückstandes in Höhe von mehr als 2 Monatsmieten. Nach Zugang der Räumungsklage wurde der Mietrückstand von der Sozialbehörde vollständig ausgeglichen. Die Mieterin verlangt die Fortsetzung des Mietverhältnisses, weil der Ausgleich der Zahlungsrückstände nach deren Auffassung zur Unwirksamkeit der Kündigung geführt hätte. Darüber hinaus liege bei ihr ein Härtegrund nach § 574 Abs. 1 BGB vor, der sie berechtigen würde, die Fortsetzung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Entscheidung:

Die Revision führte zur Aufhebung des klageabweisenden Urteils. Der BGH bestätigt, dass die sogenannte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, also der vollständige Ausgleich des Mietzinses, lediglich die fristlose Kündigung unwirksam macht. Die Wirkung der fristgerechten Kündigung wird durch die Zahlung nicht berührt. Auch der Härtefalleinwand nach § 574 Abs. 1 BGB greift nicht (mehr). Denn nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB kann der Härtefalleinwand nicht vorgebracht werden, wenn zugleich ein Kündigungsgrund vorliegt, der zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Hieran ändert auch der Ausgleich des Mietrückstandes nichts. Eine Regelungslücke für diesen Sachverhalt ist nicht gegeben. § 574 Abs. 1, S.2 BGB ist eindeutig und einer anderslautenden Auslegung nicht zugänglich.

Folge:

Das Berufungsgericht wird nun über die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung entscheiden müssen. Maßgeblich wird sein, ob die Mieterin „die vertragliche Pflicht schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat“. Auf dieser Ebene könnten die Härtefalleinwände bei der Prüfung „schuldhaft“ eine Rolle spielen. (WS)

Vergaberecht

Auch Erstangebote in einem Verhandlungsverfahren müssen fristgerecht eingereicht werden

VK Bund, Beschluss vom 29.05.2020 – VK 2-19/20
Fundstelle: IBRRS 2020, 2070

Die VK Bund hat explizit dargestellt, dass auch Erstangebote im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens „normale“ Angebote darstellen, für die alle Regeln des Vergaberechts gelten, soweit nicht spezifische Ausnahmen für Verhandlungsverfahren vorgesehen sind. Eine spezifische Ausnahme für Angebote im Verhandlungsverfahren ist jedoch nur die Nicht-Geltung des Nachverhandlungsverbots. In Bezug auf die Einhaltung von Fristen ist für Erstangebote im Verhandlungsverfahren keine Ausnahme vorgesehen, sodass auch diese fristgerecht einzureichen sind bzw. ausgeschlossen werden müssen, wenn kein fristgerechter Eingang stattgefunden hat. Wenn in einem elektronischen Vergabeverfahren das Hochladen nicht auf Anhieb funktioniert und dies zu einer sehr geringfügigen zeitlichen Verzögerung führt mit der Folge des Versäumnisses der Angebotsfrist, so fällt dies in die Sphäre des Bieters.

Gegenstand des Nachprüfungsverfahrens war ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach den Vorschriften der VSVgV. Die Ausführungen gelten jedoch auch für die VgV und auch die VOB/A (wenn auch mit anderen

Paragrafenangaben). Im zu entscheidenden Fall wurden 2 Lose in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Frist für den Eingang der Angebote war am 13.02.2020 um 11:30 Uhr. Die Antragstellerin gab zu beiden Losen Angebote ab, diese gingen jedoch erst am 13.02.2020 um 11:37 Uhr auf der E-Vergabepattform des Auftraggebers ein. Der Auftraggeber schloss die Angebote aus, da diese nicht fristgerecht eingegangen waren und die Verspätung der Sphäre der Antragstellerin zuzuordnen sei. Hiergegen wandte sich die Antragstellerin, jedoch ohne Erfolg. Die Vergabekammer führt explizit aus, dass auch Erstangebote im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens unter den Ausschlussstatbestand des § 31 Abs. 2 Nr. 5 VSVgV fallen. Auch bei Erstangeboten handle es sich um „normale“ Angebote, sodass auch diese fristgerecht einzureichen seien. Auch sei der verspätete Eingang vorliegend durch die Antragstellerin zu vertreten. Ein Nicht-Vertretenmüssen wäre nur anzunehmen, wenn erwiesenermaßen eine von der Antragsgegnerin zu vertretende Fehlfunktion des elektronischen Systems vorgelegen hätte. Dies ist jedoch nicht der Fall gewesen.

Fazit:

Auch im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb müssen Bieter zwingend darauf achten, dass auch die Erstangebote bereits fristgerecht bei den Auftraggebern eingehen. Das Hochladen sollte nicht erst kurz vor Ablauf der Abgabefrist gestartet werden, damit bei etwaigen Problemen noch eine

Lösung gefunden werden kann. Grundsätzlich wird hier im Nachprüfungsverfahren geprüft, wessen Sphäre die verzögerte Abgabe zuzurechnen ist. Wenn andere Bieter im gleichen Zeitraum Angebote abgeben konnten, so spricht dies stark dafür, dass hier Probleme in der Sphäre des Bieters vorlagen. (SC)

Regensburg / Passau
im Oktober 2020