



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

Architektenrecht

Verjährungsverzichtserklärung führt nicht zum Neubeginn der Verjährung

BGH Urteil vom 10.11.2020 - VI ZR 285/19

Ein Verjährungsverzicht hat regelmäßig zur Folge, dass die Befugnis des Schuldners, die Einrede der Verjährung zu erheben, bis zum Ende des vereinbarten Zeitraums ausgeschlossen wird. Erhebt der Gläubiger nicht innerhalb dieser Frist Klage, kann sich der Schuldner direkt nach Ablauf der Frist (Dauer des Verjährungsverzichts) wieder auf die Verjährung berufen und somit die Leistung verweigern.

Der Senat weist ausdrücklich darauf hin, dass grundsätzlich nur die (rechtzeitige) Klageerhebung den Schuldner hindert, die Einrede der Verjährung zu erheben. D. h., der Gläubiger muss vor Ablauf der Frist seine Klage erheben, damit der Verzicht wirksam bleibt.

Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass ein Verjährungsverzicht zu einem Neubeginn der Verjährung führt. Hierfür müssen jedoch besondere Anhaltspunkte gegeben sein, was in

der Verjährungsverzichtserklärung zum Ausdruck kommen muss. (Dr. B)

Verstoß gegen das Schwarzarbeitsverbot

OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.11.2020 – 22 U 73/20

Erbringt ein Architekt planerische Leistungen, ist er verpflichtet, innerhalb von 6 Monaten nach Ausführung seiner Leistungen eine Rechnung auszustellen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 UStG. Stellt der Architekt keine Rechnung aus oder vereinbaren die Parteien einen Aufschub der Rechnungsstellung, kann (bei Vorliegen von weiteren Indizien) der Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsverbot nichtig sein, sodass dem Architekten kein Anspruch auf Honorar zusteht.

Im vorliegenden Fall war die Baugenehmigung erwirkt worden, sowie die Ausführungsplanung erbracht. Rechnungen wurden erst ein Jahr später ausgestellt, wobei der Architekt einräumte, dass er davon ausging noch weitere Arbeiten durchzuführen. Er hätte aber auch im Falle weiterer Verzögerungen mit der

Rechnungsstellung zugewartet, nämlich bis zum Abschluss der (umfangreichen) Arbeiten.

Hierin sah das Gericht Indizien für Schwarzarbeit (der weite zeitliche Abstand zwischen der Leistungserbringung und der Rechnung, aber auch das Verhalten des Auftraggebers, da eine "Abmachung" darin bestand, dass Rechnungen erst gestellt werden sollten, wenn die Bauarbeiten ausgeführt sind, somit zumindest ein beabsichtigter Aufschub der Rechnungsstellung).

Eine Häufung von Indizien kann, so dass OLG Düsseldorf, Anlass geben, einen Verstoß gegen das Schwarzarbeitsverbot anzunehmen.

Dieses Urteil ist eine Einzelfallentscheidung, zeigt jedoch, wie notwendig es ist zeitnah Rechnungen/Abschlagsrechnungen zu stellen. (Dr. B)

Bauvertragsrecht

Viele kleine Pflichtverletzungen können ebenso eine Kündigung berechtigen

OLG Dresden, Urteil vom 17.11.2020 – 6 U 349/20
Fundstelle: IBR online

Nachdem die Parteien im Juni 2005 zwei Bauverträge geschlossen haben, kommt es im Anschluss daran bereits zu verschiedenen Vertragsverletzungen und der Auftragnehmer hat daraufhin den Auftraggeber am

22.07.2007 zur Beseitigung bis zum 06.03.2007 aufgefordert. Gleichzeitig hat er die Kündigung angedroht. Der Auftragnehmer hingegen fordert seinerseits in insgesamt 24 Schreiben die Vorlage von Ausführungsplänen. Am 08.03.2007 hat der Auftraggeber die Kündigung ausgesprochen und begründet diese mit der unterbliebenen Fortschreibung des Detailterminplans, der fehlerhaften Nachunternehmernennung, der unzureichenden Baustellenbesetzung und der fortgesetzten Vertragsuntreue und der daraus resultierenden Zerstörung des Vertrauensverhältnisses.

Aus den Gesamtumständen ergibt sich für das Gericht vorliegend ein außerordentliches Kündigungsrecht des Auftraggebers. Die Zerstörung des Vertrauensverhältnisses kann sich nämlich auch aus einer ganzen Reihe von Pflichtverletzungen, die jeweils für sich genommen nicht ausreichend wären, im Rahmen einer Gesamtabwägung ergeben. Demnach können auch Vertragspflichtverletzungen von geringerem Gewicht geeignet sein, das vorbelastete Vertrauensverhältnis endgültig zu zerstören. Vorliegend hat der Auftragnehmer im Gesamtbild den Eindruck einer Blockadehaltung vermittelt und durch sein Gesamtverhalten das Vertrauensverhältnis endgültig zerstört. (SP)

**Kosten für die Nachtragerstellung
sind nicht erstattungsfähig!**

BGH, Urteil vom 22.10.2020 – VII ZR 10/17
Fundstelle: IBR 2021,3

Ein Auftragnehmer macht wegen verzögerter Vergabe und eines zwischenzeitlich vom Auftraggeber verhängten Baustopps Mehrvergütungsansprüche nach § 2 Abs. 5 VOB/B geltend und verlangt in diesem Zusammenhang Kostenerstattung für ein Privatgutachten, das er zur Ermittlung der Höhe des Anspruchs in Auftrag gegeben hat.

Der BGH lässt offen, ob ein Baustopp einen Mehrvergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 VOB/B auslöst. Jedenfalls sind die Kosten eines Privatgutachtens, die der AN zur Ermittlung der Vergütung nach § 2 Abs. 5 VOB/B aufwendet, nicht als Teil der Mehrkosten zu erstatten. Die Kosten, die zur Ermittlung einer Vergütung nach § 2 Abs. 5 VOB/B aufgewendet werden, können nicht selbst Gegenstand dieser Vergütung sein.

Mit dieser Entscheidung hat der BGH eine seit langem umstrittene Frage geklärt. (Dr.R)

Mietrecht

Zum Umfang der Belegeinsicht

BGH Urteil vom 09.12.2020 VIII ZR 118/19
(LG Berlin)

Der BGH stellt in seiner Entscheidung zu §§ 556, 259, 242 BGB klar, dass der Mieter zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung ein Einsichtsrecht in sämtliche vorhandenen Zahlungsbelege hat. Wird ihm die Einsicht nicht gewährt, so steht dem Mieter ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine aus § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt ist.

Zum Sachverhalt:

Der Kläger begehrt mit seiner Klage Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 vom 22.10.2014. Im Rahmen der begehrten Einsicht legte der Vermieter zwar Rechnungsbelege bei, nicht aber die weiteren verlangten entsprechenden Zahlungsbelege. Diese seien für das Rechtsschutzinteresse des Mieters nicht notwendig.

Entscheidung:

Das Berufungsgericht wies die Klage des Vermieters als derzeit unbegründet ab. Zum Einsichtsrecht gehört auch die Einsicht zu den den Rechnungen zugehörigen Zahlungsbelegen. Denn mithilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu

überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedürfe es dabei nicht. Es genüge vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters die Tätigkeiten des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren (NJW 2018, 1599 Rn. 18). Der Vermieter wurde auch nicht mit dem Einwand gehört, der Klage hätte zumindestens insoweit stattgegeben werden müssen, als dass sie sich allein aus den nach dem Leistungsprinzip abgerechneten Betriebskostenarten, also unter Außerachtlassung der nach dem Abflussprinzip in Rechnung gestellten Positionen, ergeben hat. Es sei nämlich nicht vorgetragen, dass das Einsichtsbegehren auf einzelne Zahlungsbelege beschränkt worden sei. Das Einsichtsrecht erstreckt sich auf sämtliche Zahlungsbelege. (WS)

Vergaberecht

Zulässigkeit eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb wegen äußerster Dringlichkeit

VK Südbayern, Beschluss vom 25.01.2021,
Geschäftszeichen: 3194.Z3 – 3_01 – 20 – 63

Nach § 3a EU Abs.3 Nr.4 VOB/A ist das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb zulässig, wenn wegen der äußersten Dringlichkeit der Leistung aus zwingenden Gründen infolge von Ereignissen, die der öffentliche Auftraggeber nicht verursacht hat und nicht vorher sehen konnte, die in § 10a, 10b und 10c vorgeschriebenen Fristen nicht eingehalten werden können.

An das Vorliegen von Dringlichkeit werden sehr hohe Anforderungen gestellt. Die Erledigung der Bauleistungen darf nach den Umständen des Einzelfalles keinen Aufschub dulden. Als zwingende und dringende Gründe kommen insbesondere akute Gefahrensituationen und höhere Gewalt in Betracht, die zur Vermeidung von Schäden für Leib und Leben der Allgemeinheit ein sofortiges Einhalten von Fristen ausschließendes Handeln erfordern.

In dem der Entscheidung der VK Südbayern zugrunde liegenden Fall ging es um einen Abbruch eines mit Asbest belasteten Schulgebäudes. Nachdem die Abbrucharbeiten aufgrund auftraggeberseitiger vorzeitiger Kündigung des zunächst mit den Arbeiten beauftragten Unternehmers unterbrochen und neu vergeben werden mussten, holte der Auftraggeber drei Angebote ein und hat die Weiterführung der Arbeiten dann an den Bieter mit dem günstigsten Angebot vergeben.

Nach Beurteilung der VK Südbayern hat damit der Auftraggeber einen in Anbetracht der Dringlichkeit des Bedarfs ausreichenden Wettbewerb hergestellt.

Die äußerste Dringlichkeit wurde bejaht, nachdem von geöffneten und mit Asbest belasteten Dachflächen Gesundheitsgefahren für die Umgebung ausgingen. (Dr. R)

Regensburg / Passau
im Februar 2021