

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

### Architektenrecht

---

#### **Beim Stufenvertrag bestimmt der Abrufzeitpunkt die anzuwendende Honorarordnung**

OLG Koblenz, Urteil v. 06.12.2013 - 10 U 344/13; Fundstelle: ibr-online

---

Bereits in unserem Newsletter Nr. 06/2013 haben wir die Entscheidung des Landgerichts Koblenz veröffentlicht, wonach - sieht ein Architektenvertrag für später (nach Entscheidung des Bauherrn) noch Stufen - oder phasenweise zu übertragende Leistungen bereits Vergütungsregelungen vor - der Vertrag über diese Leistungen zu den zuvor vereinbarten Bedingungen erst durch den Abruf zu Stande kommt. Maßgeblich für die Vergütung der dann noch zu erbringenden Leistungen ist die zum Zeitpunkt des Abrufs gültige neue HOAI.

Nummehr hat auch das OLG Koblenz die Auffassung des Landgerichts bestätigt, wonach maßgeblich allein auf die Übergangsvorschrift des § 55 HOAI (2009) abzustellen sei. Danach soll die aktuelle Fassung der HOAI nur dann nicht gelten, wenn die Leistungen vor Inkrafttreten vertraglich vereinbart worden waren. Beim Stufenvertrag gibt der Architekt ein bindendes Angebot ab, das der Auftraggeber später annehmen kann, aber nicht muss. "Vereinbart" im Sinne des § 55 HOAI werden die

weiteren Leistungen aber erst mit Annahme des Angebots, d.h. mit Abruf der weiteren Leistungsstufen. Erst damit kommt der Vertrag zu Stande. Der Abrufzeitpunkt ist somit maßgeblich. Das heißt, für neu abgerufene Stufen gilt die neue HOAI.

Das Urteil ist, da die Überleitungs-vorschriften der HOAI 2009 und 2013 wortgleich sind, auf den Stichtag 18.07.2013 uneingeschränkt übertragbar, d.h. auch auf Verträge zum Zeitpunkt der Geltung der HOAI 2009/2013.

Das OLG Koblenz hat die Revision zugelassen, da die Frage eine Vielzahl von laufenden Verträgen betrifft und eine höchstrichterliche Klärung bisher noch nicht erfolgt ist. Es bleibt die Entscheidung des BGH abzuwarten.

Hinweis: Die staatliche Bauverwaltung sieht dies häufig gegenläufig!  
(Dr. B)

---

#### **Mindestsatz der Honorarzone IV vereinbart, Honorarzone III Höchstsatz abrechenbar?**

OLG Düsseldorf, Urteil v. 09.08.2013 - 22 U 4/13; Fundstelle: ibr-online

---

Der von der HOAI zur freien Verfügung gestellte Gebührenrahmen wird erst dann überschritten, wenn bei einer falsch in Ansatz gebrachten

Honorarzone der entsprechende Höchstsatz in der objektiv richtigen Honorarzone nicht eingehalten wird. Es ist durch genaue Ermittlung des möglichen Höchst Honorars nach den insgesamt richtigen Bemessungsgrundlagen der Höchstsatz des Honorars zu ermitteln. § 7 Abs. 6 HOAI n.F. bzw. § 4 Abs. 4 HAOI a.F. greift insoweit nicht ein, als die Honorarvereinbarung der Parteien in eine wirksame Honorarvereinbarung umzudeuten ist (§ 140 BGB), wobei - als in der unwirksamen Vereinbarung steckender Kern - davon auszugehen ist, dass die Vertragsparteien die Höchstsätze der objektiv zutreffenden Honorarzone vereinbaren wollten. Auch für den Fall einer etwaigen Täuschung des Auftraggebers durch den Architekten über Honorarbemessungsgrundlagen gilt insoweit regelmäßig nichts anderes.

Der mit Planungsleistungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses beauftragte Architekt vereinbart mit seinen Auftraggebern schriftlich ein Honorar nach der HOAI, Honorarzone IV, Mindestsatz. Als er wegen Mängeln in Anspruch genommen wird, macht er restliches Honorar in Höhe von rund 6.000,00 € geltend. Die Auftraggeber sind der Auffassung, dass tatsächlich die Honorarzone III einschlägig sei, worüber der Architekt bei Vertragsschluss getäuscht habe. Der vom Landgericht bestellte Sachverständige ordnet das Gebäude anhand der Objektliste der Honorarzone III zu, weshalb das Gericht den Anspruch des Architekten nicht bestätigt.

Auf die Berufung des Architekten verurteilte das OLG die Auftraggeber weitestgehend zur Zahlung des geltend gemachten Honorars. Ausführlich prüft und bestätigt es die vom Landgericht mit Hilfe des Sachverständigen vorgenommene Zuordnung

des Gebäudes zur Honorarzone III anhand der Objektliste des § 12 HOAI 1996 und der Punktebewertung des § 11 HOAI 1996. Letztlich komme es hierauf jedoch nicht an. Die Höchstsatzkontrolle könne nicht nur anhand der Honorarzoneneinordnung erfolgen. Vielmehr sei eine Vergleichsberechnung anhand aller objektiv richtigen Honorarparameter erforderlich. Nur wenn die schriftliche, bei Auftragserteilung getroffene Honorarvereinbarung der Parteien das so ermittelte Höchstsatzhonorar überschreite, sei diese nach § 140 BGB in eine wirksame Vereinbarung des Höchstsatzes umzudeuten. Da das vereinbarte Honorar nach "Honorarzone IV; Mindestsatz" dem Höchstsatz mit der richtigen Honorarzone III entspreche, sei der Architekt an dessen Geltendmachung nicht gehindert.

Der Architekt konnte hier also nach OLG den Höchstsatz (!) aus der niedrigeren (!) Honorarzone abrechnen, obwohl „Mindestsatz“ vereinbart war. (SP)

## Bauvertragsrecht

---

### **Schweigen auf Mängelbeseitigungsanzeige kann zur Abnahme der Leistung führen!**

OLG München, Urteil v. 23.10.2012 - 9 U 733/12; BGH, Beschluss v. 11.10.2013 - VII ZR 324/12; Fundstelle: ibr-online

---

Dem Fall zu Grunde liegt ein Bauvertrag, in welchem die förmliche Abnahme vereinbart wurde, deren Termin durch den Auftraggeber zu bestimmen war. Die Abnahme hatte weiterhin spätestens innerhalb von 2 Wochen nach einer entsprechenden

schriftlichen Beantragung durch den Auftragnehmer beim Auftraggeber zu erfolgen. Der Auftragnehmer forderte den Auftraggeber schriftlich zur Abnahme auf. Es wurde eine gemeinsame Begehung durchgeführt. Eine Abnahme konnte wegen der bei der Begehung festgestellten Mängel nicht erklärt werden. Es wurde bei der Begehung eine Mängelliste angefertigt. Der Auftragnehmer teilte dem Auftraggeber schriftlich mit, dass die bei der Begehung festgestellten und aufgelisteten Mängel nunmehr beseitigt wären. Auf dieses Schreiben reagierte der Auftraggeber nicht und verweigerte die Zahlung der noch offenen Restwerklohnforderung wegen nicht erfolgter Abnahme. Der Klage auf Restwerklohnforderung wurde vollumfänglich stattgegeben inkl. aller geltend gemachten offenen Zinsen. Nach Auffassung des Gerichts war die Forderung fällig. In der schriftlichen Mängelbeseitigungsmitteilung war nach Auffassung des Gerichts eine Fortsetzung der bereits zuvor erfolgten Aufforderung zur Abnahme zu sehen. Hier hätte der Auftraggeber dann einen neuen Termin zur Abnahme festlegen müssen. Da er dies nicht getan hat, ist darin ein konkludenter Verzicht auf weitere Abnahmehandlungen zu sehen. Dies wiederum ist als stillschweigend erklärte Abnahme zu sehen. Da der Auftraggeber im anhängigen Verfahren dann schließlich die Abnahme erklärt hat - lediglich die Bezahlung der aufgelaufenen Zinsen verweigerte - war es letztendlich auch nicht relevant, ob die bei der Abnahmebegehung festgestellten Mängel erheblich waren, so dass sie einer Abnahme entgegen hätten stehen können.

Fazit: Eine Mängelbeseitigungsmitteilung sollte grundsätzlich nicht ignoriert werden, da ein Schweigen hierauf ggf. rechtliche Wirkungen nach sich ziehen kann. (CF)

## Vergaberecht

---

### Schwellenwerte erhöht, Verordnung (EU) Nr. 1336/2013

---

Wie in unserem Newsletter Nr. 14/2013 bereits angekündigt, wurden nunmehr die Schwellenwerte für EU-Weite-Vergaben erhöht, und zwar wie folgt:

Bauleistungen: 5.186.000 € (statt bisher: 5.000.000 €)

freiberufliche Leistungen: 207.000 € (statt bisher: 200.000 €)

freiberufliche Leistungen im Sektorenbereich: 414.000 € (statt bisher: 400.000 €).

Die Änderungsverordnung wurde am 14.12.2013 im Amtsblatt der EU (Amtsblatt L335 vom 14.12.2013, Seite 17) als Verordnung (EU) Nr. 1336/2013 der Kommission vom 13.12.2013 veröffentlicht.

Die Verordnung tritt am 01.01.2014 in Kraft. Aufgrund der kürzlichen Änderungen im deutschen Vergaberecht (vgl. unseren Newsletter Nr. 15/2013) gelten die neuen Schwellenwerte in allen Vergabeordnungen Kraft dynamischer Verweisungen unmittelbar, eines Tätigwerdens des deutschen Gesetzgebers bedarf es also nicht mehr. Für sämtliche Vergaben ab dem 01.01.2014 gelten also die neuen Schwellenwerte. (FS)

Regensburg / Passau  
im Januar 2014