

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

Architektenrecht

Jetzt ist die Streitfrage endgültig geklärt:

Stufenweise Beauftragung: Abrufzeitpunkt bestimmt anzuwendende Honorarordnung!

BGH, Urteil v. 18.12.2014 - VII ZR 350/13

Nachdem bereits das Landgericht Koblenz und das Oberlandesgericht Koblenz entschieden hat, dass bei einer stufenweisen Beauftragung eines Architekten nicht der Zeitpunkt des Vertragsschlusses sondern der Abrufzeitpunkt die anzuwendende Honorarordnung bestimmt, hat dies nunmehr endgültig der BGH in seinem Urteil vom 18.12.2014 rechtskräftig entschieden.

Entscheidend ist danach allein der Zeitpunkt der Beauftragung der Leistungen und nicht der Zeitpunkt einer vorab getroffenen Honorarvereinbarung für später zu beauftragende Leistungen. Auch wenn die Parteien für den Fall der späteren Beauftragung (stufenweise Beauftragung) schon konkrete Festlegungen zu den beabsichtigten Leistungen und zum hierfür geschuldeten Honorar getroffen haben, kommt es nicht auf den Zeitpunkt des Ausgangsvertrages an, sondern darauf, wann der Vertrag

über die weiteren Leistungen letztendlich geschlossen wird.

Im vorliegenden Fall waren die Leistungen der Leistungsphase 5-8 erst mit der nach dem 17.08.2009 erfolgten Annahme vertraglich vereinbart worden, so dass nach dem Wortlaut der Überleitungsvorschrift des § 55 HOAI insoweit die neue HOAI für diese Leistungen (2009) anwendbar war.

Diese Entscheidung gilt selbstverständlich auch für die HOAI 2013, die ab dem 17.07.2013 in Kraft getreten ist. (Dr. B.)

Abnahme - Gewährleistungsdauer beim Vollarchitekturvertrag

OLG Brandenburg, Urteil v. 03.12.2014 - 4 U 40/14; Fundstelle: ibr-online

Die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen beginnt ohne Abnahme grundsätzlich nicht. Gibt es keine ausdrückliche Abnahme, kann sie unabhängig davon beginnen, wenn Umstände gegeben sind, nach denen eine Erfüllung des Vertrags gegeben ist. So hat z.B. der BGH bereits in einem Urteil vom September 2013 (VII ZR 220/12) entschieden, dass „...eine konkludente Abnahme einer Architektenleistung darin liegen kann, dass der Besteller nach Fertigstellung der Leistung,

Bezug des fertiggestellten Bauwerks und Ablauf einer Prüffrist von 6 Monaten keine Mängel der Architektenleistungen rügt...“.

Das OLG Brandenburg weist in dieser Entscheidung nunmehr darauf hin, dass nicht automatisch, selbst wenn seit Fertigstellung des Bauwerks 10 Jahren verstrichen sind, von einer konkludenten Abnahme ausgegangen werden kann. Vielmehr sind derartige Umstände nur dann anzunehmen, wenn feststeht, dass das Vertragsverhältnis tatsächlich abgeschlossen ist.

Dies darzulegen und zu beweisen obliegt dem Architekten und konnte in dem vorliegenden Fall nicht zur Überzeugung des Gerichts nachgewiesen werden. Es fehlte eine ausdrückliche Abnahme, eine konkludente Abnahme konnte nicht festgestellt werden. Insbesondere, so das OLG Brandenburg, reicht die letzte Teilzahlung vor Beginn der Leistungsphase 9 nicht beim Vollarchitekturvertrag. Ohne die für den Verjährungsbeginn maßgebliche Abnahme kann die Verjährungsfrist ausnahmsweise nur zu laufen beginnen, wenn Umstände gegeben sind, nach denen die Erfüllung des Vertrags nicht mehr in Betracht kommt. Laut OLG Brandenburg kann dabei allein der Umstand, dass die Gewährleistungsfrist gegenüber dem letzten Bauausführenden abgelaufen ist, diese Annahme rechtfertigen. Dies hätte allerdings der Architekt darlegen und beweisen müssen, was er nicht konnte.

Praxishinweis:

Zwar ist nach HOAI 2013 die Abnahme der Architektenleistungen eine Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlusszahlung. Der Architekt ist jedoch gut beraten entweder eine Teilabnahme nach der Leistungspha-

se 8 zu vereinbaren. Regelt er das nicht, so ist zumindest bei „Altverträgen“ eine Abnahme nach der Leistungsphase 9 herbeizuführen.

Vernichtet der Architekt Unterlagen, muss er sich Abnahmetermine und Gewährleistungsende der beteiligten bauausführenden Unternehmen notieren und archivieren. Ansonsten kann er einer unendlich langen Haftung kaum entgehen. (Dr. B.)

Zur Verkehrssicherungspflicht des mit der örtlichen Bauüberwachung beauftragten Architekten

BGH, Urteil v. 18.11.2014 - VI ZR 47/13

Die Bauherrin beabsichtigt, auf dem Gelände ihres Betriebshofs eine Halle zu errichten. Sie beauftragt den Architekten mit den Grundleistungen der Leistungsphasen 1-8. Der Architekt wiederum setzt einen seiner Mitarbeiter als Bauüberwacher ein. Ein Auftragnehmer führt auf der oberen Ebene der im Bau befindlichen Halle Elektroinstallationsarbeiten durch. An den Rändern dieser Ebene befanden sich ungesicherte Absturzkanten, was zwischen dem Auftragnehmer und dem Bauüberwacher auch besprochen wurde. Tags darauf setzte der Auftragnehmer die Arbeiten durch einen Leiharbeitnehmer fort, der abstürzt und sich schwer verletzt. Der Träger der Unfallversicherung des Leiharbeitnehmers nimmt nunmehr den Bauüberwacher aus Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch.

Nach der Rechtsprechung des BGH trifft den mit der örtlichen Bauaufsicht, Bauleitung oder Bauüberwachung beauftragten Architekten die Pflicht, nicht nur seinen Auftragge-

ber, sondern auch Dritte, die sich befugt auf der Baustelle aufhalten, vor Schäden zu bewahren, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerks entstehen können. Im Regelfall braucht der Architekt allerdings nur diejenigen Verkehrssicherungspflichten zu beachten, die dem Bauherren als dem mittelbaren Veranlasser der aus der Bauausführung fließenden Gefahren obliegen; ihn treffen im Allgemeinen nur sogenannte sekundäre Verkehrssicherungspflichten. Primär verkehrssicherungspflichtig ist der Unternehmer.

Unmittelbar selbst verkehrssicherungspflichtig wird der mit der örtlichen Bauüberwachung beauftragte Architekt aber dann, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Unternehmer in dieser Hinsicht nicht genügend sachkundig oder zuverlässig ist, wenn er Gefahrenquellen erkannt hat oder wenn er diese bei gewissenhafter Beobachtung der ihm obliegenden Sorgfalt hätte erkennen können. Im vorliegenden Fall hätte also der Architekt vor dem Unfall für eine ausreichende Sicherung der Absturzkante sorgen müssen. Er genügt seiner Verkehrssicherungspflicht nicht bereits dadurch, dass er die Streithelferin auf die fehlende Absturzsicherung hingewiesen hat. (SP)

Bauvertragsrecht

Führt eine Mängelanzeige per E-Mail beim VOB-Bauvertrag zur Verlängerung der Gewährleistungsfrist?

LG Frankfurt, Urteil v. 08.01.2015 - 2-20 O 229/13; Fundstelle: ibr-online

Es ging um den Einbau von Kältemaschinen in einem Bürogebäude. Die Leistungen des Kälteanlagenbauers wurden dabei im August 2010 abgenommen. Im Vertrag war die Geltung der VOB/B vereinbart sowie für die Kälteanlage eine zweijährige Verjährungsfrist. Ein Jahr nach Abnahme schickte die seitens der Eigentümerin eingesetzte technische Objektverwaltung an den Kälteanlagenbauer eine E-Mail mit der Formulierung:

„Kälteanlage hat keine Störungsanzeige im Display, läuft aber nicht an.“

Eine weitere Beschreibung der Mängelerscheinungen in ihrem äußeren Erscheinungsbild erfolgte nach dieser E-Mail nicht. Es erfolgte auch keine Mängelbeseitigung durch den Kälteanlagenbauer. Mit Schreiben vom Mai 2013 meldete die Eigentümerin dem AN nochmals die Mängel an und forderte unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung auf. Nunmehr erhob der Kälteanlagenbauer die Einrede der Verjährung und lehnte eine Mängelbeseitigung ab. Die Eigentümerin des Bürogebäudes ließ den Verdichter der Kältemaschine in Ersatzvornahme austauschen und verklagte nunmehr den Kälteanlagenbauer auf die Mängelbeseitigungskosten i.H.v. 43.000,00 €.

Das Landgericht Frankfurt entschied, dass die Verjährungseinrede des Kälteanlagenbauers durchgreift, da das schriftliche Mängelbeseitigungsverlangen mit Schreiben vom Mai 2013 aufgrund der vereinbarten zweijährigen Verjährungsfrist nach Ablauf der Verjährung erfolgte. Im Übrigen liege ein früheres wirksames Mängelbeseitigungsverlangen nicht vor. Ein solches würde auch nicht die nur per E-Mail erfolgte Mängelanzeige vom August 2011 darstellen. Denn eine verjährungsverlängernde Wirkung nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B hat nur eine schriftliche Mängelanzeige. Eine E-Mail stellt in der Regel keine solche schriftliche Mängelanzeige nach der VOB/B dar. Dies insbesondere dann, wenn diese keine qualifizierte elektronische Signatur gemäß § 126 BGB enthalte.

Aus diesem Urteil ist das Resümee zu ziehen, dass nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B nur eine schriftliche Mängelanzeige eine verjährungsverlängernde Wirkung hat und eine solche schriftliche Mängelanzeige dem Erfordernis der eigenhändigen Unterschrift unterliegt. Diese Voraussetzungen erfüllt eine Mängelanzeige nur per E-Mail nicht, weil eine solche keine eigenhändige Unterschrift enthält und im Übrigen auch keine qualifizierte elektronische Signatur gemäß § 126 BGB vorlag. Dieser Fall zeigt, dass eine Mängelanzeige nur per E-Mail ganz erhebliche Risiken birgt. Hinzu kommt natürlich noch der Gesichtspunkt des Zugangsnachweises für den Fall, dass mit der Mängelrüge eine verjährungsverlängernde Wirkung beabsichtigt ist. Weiterhin urteilte das Landgericht Frankfurt, dass in der Mängelanzeige per E-Mail vom August 2011 auch keine hinreichende Beschreibung der Mangelerscheinung in ihrem äußeren Erscheinungsbild vorgelegen habe. Die da-

bei von der Objektverwaltung gewählte Formulierung „Kälteanlage hat keine Störungsanzeige im Display, läuft aber nicht an“ sei für eine hinreichende Beschreibung der Mangelerscheinung in ihrem äußeren Erscheinungsbild unzureichend. Hinzuweisen ist auch noch, dass das vorliegende Urteil nicht rechtskräftig ist. (BA)

Anforderungen zur Berechnung eines Nachtrags nach § 2 Abs. 5 und § 2 Abs. 6 VOB/B

OLG Düsseldorf, Urteil v. 21.11.2014 – 22 U 37/14; Fundstelle: ibr-online

Ohne eine nachvollziehbare Darlegung der Preisgrundlagen aufgrund der vorzulegenden Auftrags-/Urkalkulation bzw. einer plausiblen (Nach-) Kalkulation ist ein geltend gemachter Mehrvergütungsanspruch bei Nachträgen im Sinne von § 2 Abs. 5 VOB/B bzw. § 2 Abs. 6 VOB/B unschlüssig und die Klage als endgültig unbegründet (und nicht wie bei nur fehlender Prüffähigkeit als nicht fällig bzw. derzeit unbegründet) abzuweisen. Für einen Rückgriff auf den ortsüblichen Preis in Anlehnung an § 632 Abs. 2 BGB ist kein Raum.

Das OLG Düsseldorf hatte sich in dieser Entscheidung mit einer Reihe von Nachträgen zu befassen. Neben vielen anderen Streitpunkten stellte sich die Frage, ob die Ansprüche der Höhe nach richtig begründet wurden. Der Kläger hatte unter anderem seine Nachtragsansprüche der Höhe nach damit gerechtfertigt, dass die dort ausgewiesenen Preise ortsüblich seien.

Dies reichte selbstverständlich nicht. Es ist die Auftrags- bzw. Urkalkulation vorzulegen dieser ursprünglichen Kalkulation ist eine neue Kalkulation für den geforderten Nachtragspreis gegenüberzustellen. Andernfalls ist der Nachtragsanspruch als endgültig unbegründet abzuweisen. Keinesfalls - auch nicht hilfsweise - kann damit argumentiert werden, dass der Nachtragspreis angemessen und ortsüblich ist. Darauf kommt es nach den Regelungen in § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B nicht an. (Dr. R.)

Mietrecht

Haftungsfrage im Mietverhältnis bei Wohnungsbrand

BGH, Urteil v. 19.11.2014 - VIII ZR 191/13

Hat der Vermieter einer Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht.

Im zu entscheidenden Fall war die Brandursache darauf zurückzuführen, dass die damals 12-jährige Toch-

ter der Mieterin Öl in einem Kochtopf auf dem Herd erhitzte, sodann die Küche bei eingeschalteter Herdplatte zeitweise verlassen und sich währenddessen das Öl entzündet hatte.

Die Haftpflichtversicherung der Mieterin verwies auf die Gebäudeversicherung der Vermieterin. Die Vermieterin wollte die Gebäudeversicherung nicht in Anspruch nehmen, obgleich sogar die Kosten dieser Versicherung über die Betriebskostenumlage vom Mieter anteilig zu tragen war. Nach dieser Entscheidung ist der Mieter so zu stellen, als ob er selbst die Gebäudeversicherung abgeschlossen hätte. Die Eintrittspflicht der Versicherung besteht auch bei leichter Fahrlässigkeit des Versicherungsnehmers. Der Vermieter hat dagegen im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, anstelle der Versicherung den Mieter in Anspruch zu nehmen. Vielmehr ist der Vermieter aufgrund dieser Interessenlage regelmäßig verpflichtet auf die Versicherung zurückzugreifen oder gegenüber dem Mieter auf Schadensersatz zu verzichten.

Praxishinweis:

Diese Entscheidung bestätigt die bisherige Rechtsprechung des BGH, Urteil v. 03.11.2004 - VIII ZR 28/04, BGH, Beschluss vom 21.01.2014 - VIII ZR 48/13. Die Gebäudeversicherung ist selbst dann heranzuziehen, wenn die Kosten dieser Versicherung nicht auf den Mieter umgelegt sind.

Ersetzt werden die Kosten, die unmittelbar mit dem Schadensereignis am Gebäude zusammenhängen (Reinigungskosten, Malerkosten, Wohnwertminderung, gegebenenfalls Hotelkosten während der Unbenutzbarkeit, bei Wasserschäden Kosten im Zusammenhang mit der Trocknung,

wie Stromkosten, Miete für Trocknungsgeräte). Regelmäßig nicht erfasst werden Schäden am Hausrat. Eine Schadensersatzpflicht des Vermieters kommt nur bei Verschulden in Betracht. Daher ist dem Mieter regelmäßig naheulegen eine Hausratsversicherung abzuschließen.(WS)

Wohnungseigentumsrecht

Einzelner Wohnungseigentümer kann Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen

BGH, Urteil v. 17.10.2014 - V ZR 9/14

Der Kläger erwarb zu einer Wohnung umgebaute Kellerräumlichkeiten, die laut Teilungserklärung als Sondereigentumseinheit benannt waren. Die Teilungserklärung enthielt ein Ausbau- und Aufteilungsrecht für diese Kellerräume. Aufgrund Planungsfehler und damit verbundener Baumängel trat über das Gemeinschaftseigentum Feuchtigkeit in die Wohnung, so dass die Wohnung unbewohnbar wurde.

Der Kläger beehrte per Beschlussantrag in der Wohnungseigentümerserversammlung die Sanierung des Gemeinschaftseigentums. Der Beschluss wurde nicht gefasst. Der Klage auf Zustimmung zu Sanierungsmaßnahmen durch die übrigen Eigentümer wurde vom Amtsgericht stattgegeben. Der BGH bestätigte das Urteil in der Revisionsinstanz.

Die Beklagten überzeugten das Gericht nicht mit dem Argument, der Kläger hätte die Wohnung zu einem überhöhten Preis gekauft und es versäumt die Mängel aufzudecken. In

einer Einzelfallabwägung wurde dem Einwand der Beklagten weniger Gewicht zugemessen, dass sie sich die Renovierung nicht leisten könnten (die sogenannte Opfergrenze sei überschritten).

Der BGH bestätigt in dieser Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung, wonach der einzelne Eigentümer von denjenigen Wohnungseigentümern den Schaden ersetzt verlangen kann, der dadurch entsteht, dass eine entsprechende Beschlussfassung zur Durchführung von Sofortmaßnahmen verzögert wird oder ganz unterbleibt weil diese nicht für die erforderlichen Maßnahmen gestimmt bzw. sich enthalten haben oder anderweitig schuldhaft untätig geblieben sind.

Der Kläger kann gemäß § 21 Abs. 4 WEG von jedem Eigentümer eine Verwaltung verlangen, die ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Zu der ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum und das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der übrigen Wohnungseigentümer Rücksicht zu nehmen. Es erfolgt also eine Einzelfallabwägung. Im konkreten Fall fällt diese zu Gunsten des Klägers aus, der seinen Wohnraum nicht mehr nutzen kann. Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind für ihn wertlos geworden.

Praxishinweis:

Bei Kauf von Wohnungseigentum ist also nicht nur der Zustand des zu erwerbenden Sondereigentums (Wohnung), der Zustand des Gemeinschaftseigentums zu prüfen, sondern auch ein Augenmerk darauf zu richten, welchen Einwirkungen die übrigen Sondereigentumseinheiten ausgesetzt sind. Hier könnte eine Kostenfalle bestehen. (WS)

Vergaberecht

VOF: Bewertung der Verhandlungsgespräche durch das Gremium

OLG München, Beschluss v. 25.09. 2014 - Verg 9/14; Fundstelle: VergabeR 2015, 93

1.)

Bei der Angebotswertung durch ein Gremium sind die Einzelergebnisse ohne unmittelbare Bedeutung. Ausschlaggebend ist vielmehr der Mittelwert, d.h. zu welchem Ergebnis das mit der Wertung beauftragte Gremium gekommen ist.

2.)

Danach ist es als ausreichend anzusehen, wenn das Gesamtergebnis dokumentiert wird.

3.)

Anderes gilt allenfalls, wenn Widersprüche zwischen Einzelwertungen und Gesamtdokumentation vorliegen.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Transparenz der Wertung

der Verhandlungsgespräche, insbesondere ob eine ausreichende Dokumentation vorliegt. Die Akten enthielten Bewertungsbögen mit detaillierten Mitschriften der einzelnen Gremiumsmitglieder. Diese Bögen waren handschriftlich ausgefüllt und trugen mit derselben Handschrift jeweils den Namen des Gremiumsmitgliedes. Über jedes Gespräch lag ein ausformuliertes maschinengeschriebenes Protokoll vor. Im Anschluss an die Verhandlungsgespräche haben sich die Gremiumsmitglieder ausgetauscht und sind dann zu einer Entscheidung gekommen, deren Ergebnis protokolliert wurde.

Dies ist nach der Entscheidung des OLG München ausreichend. Es sei nicht erforderlich, zu der Vergabeakte auch die Handzettel zu nehmen, auf denen sich die einzelnen an der Wertung beteiligten Personen ihre jeweiligen Ergebnisse notieren. Für die Wertung seien diese Einzelergebnisse auch ohne Belang. Ausschlaggebend sei der Mittelwert, das heißt zu welchem Ergebnis das mit der Wertung beauftragte Gremium gekommen ist. (Dr. R.)

VOF: Erneute Eignungsprüfung vor Zuschlagserteilung

OLG Naumburg, Beschluss v. 22.09.2014 – 2 Verg 2/13; Fundstelle: VergabeR 2015, 88

1.)

Ein öffentlicher Auftraggeber ist auch nach Abschluss seiner Eignungsprüfung (hier: durch Bekanntgabe des Ergebnisses des Teilnahmewettbewerbs) berechtigt und verpflichtet, neue tatsächliche Umstände, von denen er vor der Zuschlagserteilung Kenntnis erlangt und die – bezogen auf den zu verge-

benden Auftrag – geeignet sind, nunmehr Zweifel an der Eignung eines ausgewählten Bewerbers zu begründen, zu berücksichtigen und erneut in die Eignungsprüfung einzutreten.

2.)

Zweifel an der Zuverlässigkeit eines Bewerbers oder Bieters im Hinblick auf die Verletzung vertraglicher Verpflichtungen in früheren Vertragsverhältnissen können nicht nur dann berücksichtigt werden, wenn sie als „schwere Verfehlung“ zu charakterisieren sind.

In einem VOF-Verfahren hatte der Auftraggeber im Rahmen der Eignungsprüfung (Stufe 1) für den Nachweis der Zuverlässigkeit von den Bewerbern unter anderem eine Eigenerklärung gefordert, dass die Ausschlusskriterien nach § 4 Abs. 9c VOF nicht zutreffen. Danach kann ein Bewerber ausgeschlossen werden, wenn er im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit eine „schwere Verfehlung“ begangen hat, die vom Auftraggeber nachweislich festgestellt wurde. Eine solche Eigenerklärung gab der Bewerber ab. Er wurde neben 4 anderen Bewerbern nach Durchführung des Eignungsverfahrens zum Verhandlungsgespräch eingeladen. Zwischenzeitlich kamen dem Auftraggeber Zweifel über die Zuverlässigkeit des Bewerbers, weil er bei einem Parallelprojekt aus Sicht des Auftraggebers eine gravierende Pflichtverletzung begangen hat, die die Prognose rechtfertigt, dass dem Bewerber auch künftig die erforderliche Zuverlässigkeit fehlt.

Nach der Entscheidung des OLG Naumburg darf ein öffentlicher Auftraggeber, auch nach Abschluss seiner Eignungsprüfung neue Gesichtspunkte berücksichtigen, er ist hierzu

nicht berechtigt sondern sogar verpflichtet. Er muss aber den Nachweis eines pflichtwidrigen Verhaltens des Bewerbers führen können.

Regensburg / Passau
im Januar 2015