

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Architekt soll nur Informationen einholen: Kein Architektenvertrag, keine Haftung.

OLG Düsseldorf, Urteil v. 22.11.2013 - 22 U 57/13; Fundstelle: ibr-online

Eine Projektentwicklerin will ein Gewerbegrundstück erwerben, um es für den Betrieb eines Baumarkts oder eines Autohauses zu entwickeln. Sie beauftragt eine Architektin damit, entsprechende Erkundigungen beim Bauamt einzuholen und sich darüber zu informieren, ob die Vorhaben behördlich als zulässig angesehen werden. Die Architektin teilte der Projektentwicklerin mit, es gäbe "grünes Licht". Daraufhin erwirbt die Projektentwicklerin das Grundstück, kann aber das geplante Projekt nicht realisieren, weil es mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² nicht genehmigungsfähig ist. Die Projektentwicklerin meint, sie habe die Architektin mit der Leistungsphase 1 des § 15 Abs. 2 HOAI 1996 beauftragt, so dass die Architektin die Auskunft des Bauamts hätte prüfen und Zweifel an der Durchführbarkeit äußern müssen. Wäre die Architektin dieser Verpflichtung nachgekommen, hätte sie das Grundstück nicht gekauft. Aufgrund des nutzlosen Grundstückskaufs sei ihr ein Schaden von über 2,8 Millionen € entstanden.

Bei der Feststellung, ob und in welchem Umfang vertragliche Beziehungen zwischen der Projektentwicklerin und der Architekten zu Stande gekommen sind, ist nicht auf die HOAI als bloße Preisvorschrift abzustellen, sondern es sind vielmehr die allgemeinen Grundsätze des BGB heranzuziehen. Es gelten insoweit nicht die Regeln des Anscheinsbeweises für eine Beauftragung bzw. einen bestimmten Auftragsumfang, insbesondere für einzelne Leistungsphasen bzw. Teile einzelner Leistungsphasen der HOAI. Ungeachtet dessen kann den Preisvorschriften der HOAI nach den Umständen des Einzelfalls eine gewisse Bedeutung zukommen und sie können insoweit auf das allgemeine Schuld- bzw. Vertragsrecht ausstrahlen. Vorliegend war der an die Architektin erteilte Auftrag darauf beschränkt, Erkundigungen beim Bauamt einzuholen, Einsicht in die Bauakte zu nehmen, um zu prüfen, ob es Umstände gab, die dem Vorhaben entgegenstanden und vor allem in Erfahrung zu bringen, ob die ins Auge gefasste Nutzung behördlich als zulässig erachtet wird. Der Inhalt des an die Architektin gerichteten Auftrags entsprach damit im Wesentlichen dem Auftragsinhalt an einen sog. "(Empfangs-) Boten" und hatte auch keine Werkleistung, sondern eine Dienstleistung zum Gegenstand. Die steht damit in Einklang, dass die HOAI nicht ohne weiteres für Tätigkeiten (auch von Architekten) im Zusammenhang mit der hier von der Projek-

tantin beabsichtigten Projektentwicklung gilt. (SP)

Zur konkludenten Abnahme von Planerleistungen

BGH, Urteil v. 20.02.2014 - VII ZR 26/12

Nach der Entscheidung des BGH kommt eine konkludente Abnahme von Planerleistungen in Betracht, wenn das Werk nach Vorstellungen des Auftraggebers im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt ist und der Auftragnehmer das Verhalten des Auftraggebers als Billigung seiner erbrachten Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht verstehen darf.

Ein Bauherr beauftragte einen Planer mit Architekten- und Tragwerksplanerleistungen für ein „Ganzjahresbad“. Das Bad wurde 2000 in Betrieb genommen, der Planer hat im November 2001 die Schlussrechnung über die Leistungsphasen 1 bis 9 gestellt, worauf der Bauherr allerdings zunächst nur Teilzahlungen leistete, weil die Leistungsphase 9 ja noch nicht vollständig erbracht war. Im Februar 2004 bat der Bauherr den Planer um die Übergabe aller Unterlagen zur Baumaßnahme, was dieser im November dann auch erfüllte. Daraufhin zahlte der Bauherr im Dezember 2004 das noch offene Honorar.

Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass spätestens mit der Entgegennahme der angeforderten Bauunterlagen die Planerleistung konkludent abgenommen wurde. Konkludent handelt der Bauherr, wenn er dem Planer gegenüber ohne ausdrückliche Erklärung erkennen lässt, dass er dessen Werk als im Wesentlichen vertragsgerecht billigt. Erforderlich ist dabei ein tatsächliches Verhalten,

das geeignet ist, seinen Abnahmewillen eindeutig und schlüssig zum Ausdruck zu bringen. Interessant ist an dieser Entscheidung, dass der BGH zu einer konkludenten Abnahme kam, obwohl die Leistungsphase zu diesem Zeitpunkt noch nicht vollständig erbracht war. Die Abnahmeverpflichtung setzt ja an sich voraus, dass die Leistung vollendet ist. In vorliegendem Fall bewertete der BGH die noch ausstehende Beendigung der Leistungsphase 9 jedoch als geringfügige Restleistung, die der Annahme einer konkludenten Abnahme nicht entgegensteht. (Dr. R.)

Bauvertragsrecht

Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik muss nicht immer ein Mangel sein

OLG Koblenz, Urteil v. 16.01.2013 - 5 U 748/12, Fundstelle: ibr-online

Hier bestand ein Werkvertrag über den Umbau des Ausstellungsraums eines Autohauses. Der Bodenbelag wurde aus keramischen Fliesen von einem Fliesenleger hergestellt. Dieser wies nach zwei Jahren Risse im Belag auf, des Weiteren lösten sich Fliesen. Der Auftraggeber leitete sowohl gegen den planenden und bauleitenden Architekten wie auch gegen den Fliesenleger ein selbständiges Beweisverfahren ein und verklagt beide schließlich auf 182.625,00 € voraussichtliche Mängelbeseitigungskosten für die Erneuerung des Fliesenbelages. Als Begründung setzt er unter anderem an, dass der Einbau von Entkopplungsmatten unter dem Fliesenbelag zum Zeitpunkt des Einbaus gegen die

anerkannten Regeln der Technik verstoßen habe. Überdies wäre die Verwendung von Entkoppelungsmatten ein Planungsfehler. Das OLG stellt hier, auf Grundlage des eingeholten Gutachtens fest, dass der Einbau von Entkoppelungsmatten allgemein und in großem Umfang praktiziert worden wäre und mit keinen beachtlichen Risiken verbunden gewesen ist. Auch im vorliegenden Fall hätte sich dies nicht negativ ausgewirkt. Grundsätzlich wäre der Einbau von Entkoppelungsmatten hilfreich, möglicherweise sogar unabdingbar und wissenschaftlich begründet gewesen, weshalb ein Planungsmangel ausscheide. Das OLG resümiert schließlich, dass ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik dann unbeachtlich ist, wenn mit diesem Verstoß keine nachweisbaren Risiken verbunden sind, mithin also irgendwelche Gebrauchsnachteile nicht erkennbar seien. Wichtig ist hierbei, dass mit dem Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik **nachweisbar** keine Risiken verbunden sind, denn den Sonderfall, dass der Regelverstoß eben nicht zu Wert- oder Gebrauchsbeeinträchtigungen führt, hat der Auftragnehmer zu beweisen. Gemäß § 13 Abs. 1 S. 2 VOB/B ist grundsätzlich nämlich eine Bauleistung, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht, schon allein deshalb mangelhaft. (CF)

Muss eine Zugangsfläche ein Gefälle aufweisen, selbst wenn es in der Baubeschreibung nicht explizit beschrieben ist?

BGH, Urteil v. 21.11.2013 - VII ZR 275/12

Es ging um die Beseitigung von Mängeln an einer vom Auftragnehmer hergestellten Hof- und Zugangs-

fläche. Der Auftraggeber verlangte dabei vom Auftragnehmer für die voraussichtlichen Beseitigungskosten einen Vorschuss. Der Auftraggeber war der Auffassung, dass die maßgebliche Fläche mit einem Gefälle hätte hergestellt werden müssen, damit das Regenwasser schneller abfließt. Der AN verteidigte sich dahingehend, dass nach der Baubeschreibung ein Gefälle nicht geschuldet gewesen sei, somit auch kein Vorschussanspruch bestehen würde.

Dem folgte der BGH nicht und verwies auf § 633 Abs. 1 BGB a.F.. Hiernach ist die Leistung des Auftragnehmers nur dann vertragsgerecht, wenn sie die Beschaffenheit aufweist, die für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch erforderlich ist. In diesem Zusammenhang komme es auch nicht darauf an, ob im Vertrag explizit die Herstellung eines Gefälles ausgeschrieben und damit vertraglich geschuldet gewesen sei. Denn Leistungsbeschreibungen insbesondere in Bauträgerverträgen sind nicht abschließend. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Ausführungsdetail nicht erwähnt ist, kann nicht ohne weiteres geschlossen werden, dass es nicht geschuldet gewesen wäre. Vielmehr müsse unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Vertrages geprüft werden, ob eine bestimmte Qualität der Ausführung stillschweigend vereinbart war. Dabei können sich entsprechende Qualitätsanforderungen nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus sonstigen vertragsbegleitenden Umständen, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfelds, dem qualitativen Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes ergeben. Entspricht das versprochene Werk dabei nicht dem üblichen Qualitäts-

und Komfortstandard, kann der Auftraggeber in der Regel auch die Ausführung nicht näher beschriebener Details zu diesem Standard verlangen und muss sich nicht mit einer darunter liegenden Qualität zufrieden geben.

Diese Entscheidung darf allerdings nicht dahingehend missverstanden werden, dass der Auftragnehmer eine bestimmte Leistung nur deshalb auszuführen hat, weil sie bei Bauwerken der gleichen Art üblich sein mag. Ob eine Leistung tatsächlich auszuführen ist, bestimmt sich vielmehr nach dem Inhalt der Leistungsbeschreibung und der geschuldeten Funktionstauglichkeit. Der technische und qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und die Zweckbestimmung des Gebäudes sind dabei in erster Linie bei der Auslegung der Vorgaben der Leistungsbeschreibung heranzuziehen. Es kommt also im Ergebnis darauf an, ob der Besteller ein solches Gefälle nach den dem Vertrag zu Grunde liegenden Umständen, insbesondere dem vereinbarten Qualitäts- und Komfortstandard erwarten kann. Dies hat der BGH in dem vorliegenden Fall entsprechend bejaht. (BA)

Vergaberecht

Nebenangebote dürfen nicht gewertet werden, wenn Preis alleiniges Zuschlagskriterium

BGH, Beschluss v. 07.01.2014 - X ZB 15/13

Ist bei einem in den Geltungsbereich des 4. Teils des GWB fallenden Vergabeverfahren der Preis alleiniges Zuschlagskriterium, dürfen Ne-

benangebote grundsätzlich nicht zugelassen und gewertet werden.

Die für die Nebenangebote vorzugebenden Mindestanforderungen brauchen im Allgemeinen nicht alle Details der Ausführung zu erfassen, sondern dürfen Spielraum für eine hinreichend große Variationsbreite in der Ausarbeitung von Alternativvorschlägen lassen und sich darauf beschränken, den Bietern, abgesehen von technischen Spezifikationen, in allgemeinerer Form den Standard und die wesentlichen Merkmale zu vermitteln, die eine Alternativausführung aufweisen muss.

In einer europaweiten Ausschreibung werden Nebenangebote zugelassen. Einziges Zuschlagskriterium ist der Preis. Dies ist unzulässig, dazu der BGH:

„...Verlangt das anzuwendende Recht, für Nebenangebote (lediglich) Mindestanforderungen vorzugeben, ohne Regelungen darüber zu treffen, wie Nebenangebote im Verhältnis zu der als Hauptangebot vorgesehenen Ausführung („Amtsvorschlag“) zu werten sind, ist eine wettbewerbskonforme Wertung der Nebenangebote nicht gewährleistet, wenn für den Zuschlag allein der Preis maßgeblich sein soll. Ist beispielsweise ein den Mindestanforderungen genügendes Nebenangebot zwar geringfügig billiger als das günstigste Hauptangebot, bleibt es aber überproportional hinter dessen Qualität zurück und erweist es sich bei wirtschaftlicher Betrachtung deshalb gerade nicht als das günstigste Angebot, müsste es mangels geeigneter Zuschlagskriterien, mit denen diese Diskrepanz in der Wertung erfasst werden kann, dennoch den Zuschlag erhalten, wenn nur der Preis berücksichtigt werden darf (vgl. auch OLG Düsseldorf, VergabeR 2012, 185, 191). Ei-

ne solche Wertungspraxis wäre unvereinbar mit dem vergaberechtlichen Wettbewerbsprinzip (§ 97 Abs. 2 GWB) und mit dem mit diesem in engem Zusammenhang stehenden, aus § 97 Abs. 5 GWB folgenden Gebot, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.“

und weiter unten:

„...Die dem Ziel der Erschließung des wettbewerblichen Potentials entsprechende und damit vergaberechtskonforme Wertung von Nebenangeboten, die den vorgegebenen Mindestanforderungen genügen, ist durch Festlegung aussagekräftiger, auf den jeweiligen Auftragsgegenstand und den mit ihm zu deckenden Bedarf zugeschnittener Zuschlagskriterien zu gewährleisten. Sie müssen ermöglichen, das Qualitätsniveau von Nebenangeboten und ihren technischen-funktionellen und sonstigen sachlichen Wert über die Mindestanforderungen hinaus nachvollziehbar und überprüfbar mit dem für die Hauptangebote nach dem Amtsvorschlag vorausgesetzten Standard zu vergleichen, so dass das wirtschaftlichste Angebot auf dieser Basis ermittelt und dabei gegebenenfalls auch eingeschätzt werden kann, ob ein preislich günstigeres Nebenangebot mit einem solchen Abstand hinter der Qualität eines dem Amtsvorschlag entsprechenden Hauptangebots zurückbleibt, dass es nicht als das wirtschaftlichste Angebot bewertet werden kann.“

Fazit: Nebenangebote dürfen eindeutig nur noch gewertet werden, wenn auch andere Kriterien außer dem Preis eine Rolle spielen und ein Mindeststandard definiert ist! (FS)

**Zum Schadensersatzanspruch des übergangenen Bieters:
Der bei einem nach VOB/A durchgeführten Vergabeverfahren rechtswidrig übergangene Bieter kann u.U. Schadensersatz verlangen.**

OLG Koblenz, Urteil v. 06.02.2014 - 1 U 906/13; Fundstelle: ibr-online

Das Oberlandesgericht Koblenz befasst sich in dem angesprochenen Urteil mit dem Schadensersatzanspruch eines rechtswidrig übergangenen Bieters. Es ist herrschende Meinung, dass der öffentliche Auftraggeber einem Bieter zum Ersatz des Schadens verpflichtet ist, der dem Bieter dadurch entstanden ist, dass er bei einem nach Maßgabe der VOB/A durchgeführten Vergabeverfahren in rechtswidriger Weise übergangen wurde, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass er bei rechtmäßiger Vergabeentscheidung den Zuschlag auf sein Angebot hätte erhalten müssen.

Die Tatsache, dass der öffentliche Auftraggeber Vergabevorschriften der VOB/A verletzt hat, reicht also noch nicht aus. Die zweite und wesentliche Voraussetzung ist, dass man eindeutig zum Ergebnis kommt, dass der übergangene Bieter bei rechtmäßiger Vorgehensweise den Auftrag erhalten hätte. Ein Vergaberechtsverstoß bedeutet zugleich eine Verletzung des Vertrauensverhältnisses und löst damit Schadensersatzansprüche aus. Einen Schaden hat der Bieter allerdings nur dann, wenn er sicher den Auftrag hätte erhalten müssen.

Zum ersatzfähigen Schaden gehören dann nicht nur die Kosten, die dem Bieter durch die Teilnahme am Vergabewettbewerb entstanden sind

(Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung des Angebots), vielmehr kann der Bieter auch den entgangenen Gewinn verlangen. Er ist so zu stellen, als hätte er den Auftrag erhalten. (Dr. R.)

Schwerer Verstoß gegen Vergabevorschriften: Zuwendung ist zurückzuzahlen

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v. 14.08.2003 - 12 A 1751/12, Fundstelle: ibr-online

Das OVG Nordrhein-Westfalen stellt in diesem Beschluss fest, dass ein Verstoß gegen die Vergabeart regelmäßig als schwerer Verstoß zu werten ist, der zur Rückforderung von Fördermitteln berechtigt. Die Vergabestelle hatte in dem entschiedenen Fall den Auftrag im nichtoffenen statt im offenen Verfahren vergeben. Dies, so das OVG, stellt einen schwerwiegenden Vergaberechtsverstoß dar. Die öffentliche Ausschreibung ist nach VOB/A die Regelvergabeart. Ihr Vorrang vor anderen Vergabearten verfolgt den Zweck, einen möglichst breiten und transparenten Wettbewerb zu schaffen und damit sicherzustellen, dass der im Sinne der Ausschreibung günstigste Bieter den Zuschlag erhält. Zuwendungen der öffentlichen Hand werden regelmäßig, wie hier, mit einer Verpflichtung des Zuwendungsempfängers zur Einhaltung dieser Bestimmungen verbunden. Auf diesem Wege kann gewährleistet werden, dass bei der Verwendung der Zuwendung das haushaltsrechtliche Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eingehalten wird. Ausgehend davon, liegt es nahe, einen Verstoß gegen die Bestimmungen über die Vergabeart wegen der damit regelmäßig verbundenen Gefährdung

der genannten Haushaltsgrundsätze im Regelfall als schwerwiegend einzuordnen, was die Rückforderung von Fördermitteln zur Folge haben kann. (Dr. R.)

Neue EU-Vergabe Richtlinie bekannt gemacht:

Im Amtsblatt der EU vom 28.03.2014 (Amtsblatt L94) wurden

- die Richtlinie 2014/23/EU über die Konzessionsvergabe (neue Richtlinie)
- Richtlinie 2014/24/EU über die öffentliche Auftragsvergabe und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/18/EG
- Richtlinie 2014/25/EU über die Vergabe von Sektorenaufträgen und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/17 EG

bekannt gemacht.

Diese sehen zahlreiche Änderungen am Vergaberecht vor. Neu ist insbesondere, dass nunmehr die Konzessionsvergabe durch eine Richtlinie geregelt wird. Die Richtlinie tritt 20 Tage nach Bekanntgabe, also am 18.04.2014 in Kraft.

Die Richtlinien gelten allerdings nicht unmittelbar, sie bedürfen vielmehr der Umsetzung in Bundesrecht. Dafür haben die Länder 2 Jahre Zeit. (FS)

Regensburg / Passau
im März 2014