

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

Architektenrecht

Architekt muss Bauherrn immer nach Kostenrahmen fragen

OLG München, Urteil v. 16.12.2014 -
9 U 491/14 Bau; Fundstelle: ibr-online

Auch der nur mit den Leistungsphasen 6 - 8 beauftragte Architekt muss sich zur Erfüllung der von ihm als Grundleistung geschuldeten Pflicht zur Kostenkontrolle schon vor der Auftragserteilung des Bauherrn an den Unternehmer über den Kostenrahmen informieren.

So kann sich nach dieser Entscheidung des Gerichts der Architekt nicht damit entlasten, dass in seinem Vertrag kein "maximales Baukostenlimit" vereinbart war und er lediglich auf den Ergebnissen des planenden Architekten, zu dessen Aufgaben im Rahmen der Leistungsphase 3 die Erarbeitung einer Kostenberechnung gehört hätte, aufgebaut hat. Vielmehr hätte der Architekt im Rahmen der Leistungsphase 7 den Bauherrn fragen müssen, um die von ihm schon vor Erteilung der Bauaufträge geschuldete Kostenkontrolle ausführen zu können und seinem Auftraggeber eine realistische Kostenprognose liefern zu können.

Dass auch für den bauüberwachenden Architekten eine Pflicht zur Initiative im Zusammenhang mit der fortlaufend geschuldeten Kostenkontrolle besteht, hat der BGH schon in dem Urteil vom 21.03.2013 (VII ZR 230/11) betont.

Hätte im vorliegenden Falle der Architekt seinen Auftraggeber über anzustrebende Kostenlimits befragt, wäre er entsprechend informiert worden. Nur ausgehend von diesen Informationen hätte der Architekt eine weitere Informationsbedürftigkeit seines Auftraggebers im Rahmen der Kostenkontrolle beurteilen können.

Praxishinweis:

Die Kostenkontrolle des Planers stellt sich als besonders haftungsträchtig dar. So sind die Leistungsbilder durch die Änderung der HOAI 2013 dahingehend aktualisiert worden, dass in der Leistungsphase 6 eine Kostenkontrolle vorzunehmen ist, in der Leistungsphase 7 anstelle des früheren Kostenanschlags nach DIN 276 eine weitere Kostenkontrolle durch den Vergleich der Ausschreibungsergebnissen mit dem ausgepreisten LV und der Kostenberechnung.

Selbst ohne Vereinbarung einer Kostenobergrenze droht eine Haftung, wenn der Planer nicht aktiv nach dem Budget des Bauherrn fragt.

(Dr. B.)

Ein oder mehrere Gebäude bei verbundenen Baukörpern?

OLG Köln, Urteil v. 19.09.2013 - 24 U 15/10; BGH, Beschl. v. 18.12.2014 - VII ZR 273/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen); Fundstelle: ibr-online

Für den Umbau eines Bettenhauses bei einem Krankenhaus wird ein Ingenieurbüro mit Generalplanerleistungen für 2 Bauabschnitte beauftragt. Das Ingenieurbüro geht von getrennten Honorarberechnungen aus. Der Bauherr sieht eine Honorarkürzung wegen Spiegelgleichheit.

Für die Frage, ob mehrere Objekte vorliegen, ist zu entscheiden, ob die Bauteile nach funktionalen und technischen Kriterien zu einer Einheit zusammengefasst sind. Dabei ist vorrangig auf die konstruktive Selbstständigkeit des Objekts abzustellen. Liegt ein Zwischenraum vor, ist ohne weiteres von verschiedenen Gebäuden auszugehen. Danach ist die funktionale Selbstständigkeit zu beurteilen, ob also eine Eigenfunktionalität des Bauteils gegeben ist. Dabei kommt es nicht auf die konkrete Nutzung und auf im Einzelfall bestehende Anbindungen an andere Bauteile an; eine gemeinsame technische Ausrüstung von mehreren Bauteilen schließt das Vorliegen mehrerer Gebäude keineswegs aus. Das Gericht kommt auf dieser Grundlage zu der Auffassung, dass mehrere Gebäude nicht vorliegen. Beide Bauabschnitte seien als "Flügel" eines Bettenhauses anzusehen, die durch ein zentrales Treppenhaus und zentrale Versorgungsanlagen erschlossen sind. Eine Honorarkürzung wegen Spiegelgleichheit ist nicht vorzunehmen, weil schon nicht mehrere Gebäude vorliegen. (SP)

Bauvertragsrecht

Mindestlohn - Generalunternehmerhaftung -

Seit dem 01.01.2015 besteht ein gesetzlicher Mindestlohn von brutto 8,50 € je Zeitstunde. Auf diesen Mindestlohn haben alle Arbeitnehmer Anspruch gegenüber ihrem Arbeitgeber. Abweichungen sind durch Tarifverträge auf Branchenebene möglich.

Weniger bekannt ist, dass das Mindestlohngesetz eine Durchgriffshaftung für Mindestlohnverstöße bei von Unternehmer beauftragten Subunternehmern und deren Nachunternehmern schafft. Der Generalunternehmer haftet also in den Fällen, in denen der Unternehmer Dritte einschaltet, um eine vertragliche Verpflichtung zu erfüllen, die er selbst gegenüber seinem Auftraggeber eingegangen ist - Generalunternehmerhaftung -. Diese Haftung, die grundsätzlich alle Werk- und/oder Dienstverträge umfasst, beschränkt sich nicht nur auf Gewährleistungsansprüche. Vielmehr haftet der Unternehmer auch dann, wenn ein von ihm beauftragter Subunternehmer den gesetzlichen Mindestlohn nicht zahlt. Ein Arbeitnehmer eines Unternehmers, der den gesetzlichen Mindestlohn nicht erhält, kann den Nettomindestlohn beim Auftraggebenden Unternehmer fordern und einklagen. Generalunternehmer müssen demnach durch eine sorgfältige Auswahl ihrer Vertragspartner dafür Sorge tragen, dass die weitreichenden Konsequenzen vermieden werden und sich eventuell absichern. (Dr. B.)

Abdichtungsunternehmen ist an Aussage im Werbeprospekt gebunden!

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 27.01.2015 - 22 U 154/14; Fundstelle: ibr-online

In seinem Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO vom 27.01.2015 bestätigt das OLG die Rechtsprechung BGH, Urteil vom 08.11.2007, VII ZR 183/05, OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.02.2013, I-23 U 185/11, wonach sich der vertraglich geschuldete Erfolg nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung bzw. Ausführungsart bestimmt, sondern auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien erfüllen soll. Ist eine bestimmte Funktionstauglichkeit des Werkes vereinbart und ist dieser Erfolg mit der vertraglich vereinbarten Leistung oder Ausführungsart oder den anerkannten Regeln der Technik nicht zu erreichen, schuldet der Werkunternehmer – als Leistungssoll und ungeachtet eines etwaigen abweichenden Vergütungssolls – die vereinbarte Funktionstauglichkeit.

Das beklagte Abdichtungsunternehmen versprach die Trockenlegung des Kellers und warb mit einer Broschüre: „Wasser dringt nicht mehr ein“, „feuchte Keller trocknen schnell ab“ bzw. „effiziente Abdichtung“; „das Ergebnis: Zurückerlangte Lebensqualität“.

Die Trockenlegungsmaßnahmen des Beklagten führten nicht zum Erfolg. Der Beklagte berief sich darauf, dass nach seiner Einschätzung das Grundwasser das Problem gewesen sei und sich entsprechend nur darauf konzentriert habe. Die Abdichtungsmaßnahmen gegen Grundwasser bzw. nur „von unten“ in den Keller

eindringendes Wasser seien nicht geschuldet gewesen.

Der Senat folgte der Argumentation des Beklagten nicht. An die Aussage zur Beschaffenheit bzw. den Abdichtungswirkungen der vom Abdichtungsunternehmen angebotenen Werkleistungen muss sich das Abdichtungsunternehmen auch im Werkvertrag entsprechend den Grundsätzen des Kaufvertragsrechts zu öffentlichen Äußerungen des Anbieters im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 3 BGB gewährleistungsrechtlich festhalten lassen. Auch die größere Individualbezogenheit des Werkvertrages ändert nichts daran, dass im werkvertraglichen Gewährleistungsrecht Werbeaussagen als Begleitumstände für die Vertragsauslegung erhebliche Bedeutung erlangen können. Auch wenn das Abdichtungsunternehmen weitere Maßnahmen empfiehlt oder anbietet, hat es dadurch nicht – jedenfalls nicht nach dem maßgeblichen laienhaften Empfängerhorizont des Bestellers – eine Einschränkung bzw. Bedingung bzw. eine Berichtigung der in der Broschüre dargestellten Aussagen zum Erfolg seiner Werkleistung vorgenommen. (WS)

Mietrecht

BGH schränkt die Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln weiter ein.

Quotenklauseln sind unwirksam.

BGH, Urteil v. 18.03.2015 - VIII ZR 185/14

Der BGH hat seine Rechtsprechung geändert, soweit er in der Vergangenheit eine Klausel, die vorsieht,

dass der Mieter von Wohnraum laufende Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses durchzuführen hat, für wirksam erachtete, obgleich dem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine nicht renovierte Mietwohnung übergeben wurde. Eine Klausel, die dem Mieter die Durchführung von Renovierungsarbeiten (Beseitigung von Gebrauchsspuren im Rahmen vertragsgemäßer Benutzung der Mieträume) überbürdet, benachteiligt den Mieter unangemessen, wenn er gleichzeitig dazu verpflichtet wird, sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters/Vorbesitzers zu beseitigen. Der Mieter kann nicht dazu verpflichtet werden, die Wohnung in einem besseren Zustand zurückzugeben, als sie ihm überlassen wurde.

Unabhängig vom Zustand der Mietwohnung bei Überlassung ist nach diesem Urteil die so genannte Quotenklausel unzulässig. Die Quotenklausel hat zum Inhalt, dass der Mieter verpflichtet wird, die anteiligen Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen, wenn er bei Mietvertragsende und Auszug Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt hat, weil diese nach dem im Mietvertrag festgelegten (weichen) Fristenplan noch nicht fällig sind.

Praxishinweis: Den Vermietern ist anzuraten sich mit einem „Einzugsprotokoll“ vom Mieter bestätigen zu lassen, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung (auch hinsichtlich vorhandener unerheblicher Gebrauchsspuren) den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln **und** gleichzeitig Nachweise aufzuheben, die belegen, dass die Wohnung vor Mietvertragsbeginn entsprechend renoviert wurde (Handwerkerrechnungen, Bestätigung durch Vormieter). Von der

Verwendung der Quotenabgeltungsklausel ist grundsätzlich abzuraten.

Bei Individualvereinbarungen im Auszugsprotokoll während der Wohnungsübergabe sind gegebenenfalls die Vorschriften zum Verbraucherschutz zu beachten (hierzu im nächsten Newsletter). (WS)

Vergaberecht

Darf ein Bieter mehrere Hauptangebote abgeben?

OLG München, Beschl. v. 29.10.2013 - Verg 11/13

Die Zulässigkeit der Abgabe mehrerer Hauptangebote setzt voraus, dass diese sich nicht nur bezüglich der Preise, sondern auch in technischer Hinsicht unterscheiden.

Ob ein Bieter mehrere - verschiedene - Hauptangebote abgeben darf, ist in der Praxis häufig unklar. Bereits im Oktober 2013 hat das OLG München entschieden, dass die Abgabe mehrerer Hauptangebote grundsätzlich nicht unzulässig sei. Voraussetzung dafür sei jedoch, dass sie sich in technischer Hinsicht unterscheiden. Wenn also bei einer produktneutralen Ausschreibung der Bieter zwei oder mehrere Angebote mit jeweils verschiedenen aus seiner Sicht gleichwertigen Fabrikaten abgibt, ist dies zulässig. Dort, wo die Vorgaben der Vergabestelle eine technisch - inhaltlich unterschiedliche Leistung zulassen und zur Abgabe vergleichbarer Angebote führen, fördert diese Möglichkeit ja den wirtschaftlichen und inhaltlich kreativen Wettbewerb.

Identische Hauptangebote (sog. Doppelangebote) die sich hingegen nur im Preis unterscheiden, sind unzulässig. So auch eine jetzt veröffentlichte Entscheidung des OLG Naumburg, Beschluss vom 27.11.2014 - 2 U 152/13. (Dr. R.)

Wie ist unklare Leistungsbeschreibung auszulegen?

KG Berlin, Beschl. v. 21.11.2014 - Verg 22/13

Nach dieser Entscheidung des Kammergerichts Berlin hat die Auslegung einer unklaren Leistungsbeschreibung zu Gunsten der Bieter zu erfolgen. Es ist die Sicht des potentiellen Bieters, der mit der geforderten Leistung in technischer Hinsicht vertraut ist, für die Auslegung entscheidend. Wenn - wie hier - Begriffe der Ausschreibung nicht eindeutig gewählt werden, darf sich die mangelnde Eindeutigkeit nicht zu Lasten der Bieter auswirken. (Dr. R.)

Die Vergabestelle darf eine fehlerhafte Ausschreibung auch nach Submission teilweise korrigieren

OLG Düsseldorf, Beschl. v. 12.01.2015 - Verg 29/14

Die Vergabestelle hat nach Submission festgestellt, dass bei einigen Positionen die ausgeschriebenen Massen-Vordersätze falsch waren. Es handelte sich um 7 Positionen, die preislich rund 10 % des Gesamtangebots ausmachten.

Nach dem der Fehler bemerkt wurde, ließ der AG die von diesem Fehler betroffenen Positionen daraufhin mit

korrigierten Massen-Vordersätzen von allen Bietern neu bepreisen.

Nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf ist dies zulässig. Die durch den AG durchgeführte Teilneuverpreisung sei wirksam. Der AG dürfe, bei Vorliegen eines sachlichen Grunds, eine fehlerhafte Ausschreibung in jedem Verfahrensstadium - als auch nach Submission - korrigieren. Ein öffentlicher Auftraggeber könne grundsätzlich nicht verpflichtet werden, einen Auftrag aufgrund einer Ausschreibung zu erteilen, die er als fehlerhaft erkannt habe. Die Entscheidung, wie und in welchem Umfang der Auftraggeber einen erkannten Ausschreibungsfehler behebt, unterliegt seiner Gestaltungsfreiheit. So kann der Auftraggeber eine Zurückversetzung des Vergabeverfahrens auf einzelne Teilpositionen beschränken, wenn diese Teilpositionen die Preisstruktur des Gesamtangebots nicht in relevanter Weise beeinflussen. (Dr. R.)

Regensburg / Passau
im Mai 2015