

Aktuelle Beiträge

zum Architekten-, Bauvertrags-, Wohnungseigentums-, Miet- und Vergaberecht

Architektenrecht

Der Architekt muss auf die Notwendigkeit eines Baugrundgutachtens hinweisen

BGH, Beschluss vom 02.12.2015 - VII ZR 196/15

Das Thema "Baugrund" ist für Architekten besonders haftungsrelevant. Bereits in der Grundlagenermittlung ist vom Architekten als eine der elementarsten Pflichten die Eignung des Baugrunds für das Bauvorhaben zu prüfen oder prüfen zu lassen. Dementsprechend ist der Bauherr zu beraten und aufzuklären. Diese Beratungspflicht ist eine zentrale Vertragspflicht des Architekten im Rahmen der Leistungsphase 1 der Grundlagenermittlung des § 34 Abs. 3 Nr. 1 HOAI 2013, deren Verletzung zur Schadensersatzpflicht gegenüber dem Bauherrn führen kann.

Spätestens bei der Vorplanung hat der beauftragte Architekt grundsätzlich eine sorgfältige Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse anzustellen. Sofern sich der Architekt hierzu fachlich nicht in der Lage sieht, hat er auf die Erstellung eines Baugrundgutachtens hinzuwirken und den Bauherrn, der meist aus Kostengründen davon absieht, auf mögliche Risiken, die mit einem

Verzicht auf ein solches Baugrundgutachten einhergehen, hinzuweisen und aufzuklären. (Dr. B.)

Architekt muss auf Hinzuziehung eines Sonderfachmanns drängen

BGH, Beschluss vom 02.12.2015 - VII ZR 50/15

Der Architekt, der mit der Planung eines Objekts beauftragt wird von dem erkennbar eine Lärmgefährdung für die Nachbarschaft ausgeht, muss möglichen Gefahren, die dem Auftraggeber bei einer Überschreitung der zulässigen Werte drohen, möglichst sicher vorbeugen. Gegebenenfalls muss er auf die Notwendigkeit der Einschaltung eines Sonderfachmanns hinweisen.

Im vorliegenden Fall wurde der auf Grundlage der Genehmigungsplanung des Architekten gestellte Bauantrag abgelehnt, da die immissionschutzrechtlichen Schallschutzanforderungen nicht erfüllt wurden. Der Auftraggeber verweigerte die Honorarzahung. Dies zu Recht, so das Gericht. Selbst wenn der Architekt nicht mit Leistungen für Schallschutz und Raumakustik beauftragt ist, so schuldet er doch eine genehmigungsfähige Planung. Ist die Planung dauerhaft nicht genehmigungsfähig, ist das Architektenwerk mangelhaft,

unabhängig davon, ob der Architekt den Mangel zu vertreten hat. Selbst wenn der Bauherr nach Vertragsschluss und im Rahmen der Planung Wünsche entwickelt, die erst zur späteren Nichtgenehmigung führen, ist es Aufgabe des Architekten, auf die fehlende Genehmigungsfähigkeit der beauftragten Planung hinzuweisen.

Ein Vergütungsanspruch des Architekten besteht nicht, wenn sein Werk wegen schwerwiegender Mängel nicht nachbesserungsfähig und für den Auftraggeber wertlos ist. Dies gilt auch, wenn das Werk trotz Mangelfreiheit unbrauchbar oder dessen Verwertung unzumutbar ist. (Dr. B.)

Auch mögliche Schallschutzprobleme sind Architektensache

OLG Karlsruhe, Urteil vom 17.02.2015 - 19 U 32/13; Fundstelle: ibr-online

Der Auftraggeber hatte die Firma B mit der Planung für die Sanierung und Erweiterung eines Schwimmbads beauftragt. Diese schloss wiederum mit dem beklagten Architekten einen Generalplanervertrag für dieses Projekt. Der auf Grundlage der Genehmigungsplanung des Architekten gestellte Bauantrag, wurde abgelehnt, da die immissionsschutzrechtlichen Schallschutzanforderungen nicht erfüllt wurden. Die Firma B kündigte den Generalplanervertrag und tat ihre Ansprüche gegen den Architekten an den Auftraggeber ab. Dieser verlangt einen Teil des von der Firma B bereits gezahlten Honorars aus abgetretenem Recht vom Architekten zurück, soweit die Planungsleistungen nicht verwertbar sind.

Auch wenn der Architekt nicht mit den Leistungen für Schallschutz und Raumakustik beauftragt ist, schuldet er eine genehmigungsfähige Planung. Ist die Planung dauerhaft nicht genehmigungsfähig, ist das Architektenwerk mangelhaft im Sinne des § 633 Abs. 1 BGB, unabhängig davon, ob er den Mangel zu vertreten hat. Dabei ist der planende Architekt auch dafür verantwortlich, dass das Bauwerk die an den Schallschutz zu stellenden Anforderungen erfüllt. Der Architekt, der mit der Planung eines Objekts beauftragt wird, von dem erkennbar eine Lärmgefährdung für die Nachbarschaft ausgeht, muss möglichen Gefahren, die dem Auftraggeber bei einer Überschreitung der zulässigen Werte im Baugenehmigungsverfahren oder aufgrund des verwaltung- oder zivilrechtlichen Vorgehens Betroffener drohen, möglichst sicher vorbeugen. Gegebenenfalls muss der Architekt auf die Notwendigkeit der Einschaltung eines Sonderfachmanns hinweisen. Sofern der Bauherr nach Vertragsschluss und im Rahmen der Planung Wünsche entwickelt, die erst zu späteren Nichtgenehmigung führen, ist es gerade Aufgabe des Architekten, auf die fehlende Genehmigungsfähigkeit der beauftragten Planung hinzuweisen. (SP)

Bauvertragsrecht

Mündliche Bedenkenanmeldung wirksam?

OLG München, Urteil vom 17.03.2015 - 9 U 2856/11; Fundstelle: ibr-online

Das OLG München führt in dieser Entscheidung aus, dass ein mündlicher Bedenkenhinweis zwar entgegen § 4 Abs. 3 VOB/B ausreicht, der Auftragnehmer aber natürlich das Problem hat, dass er ggf. den Nachweis der Bedenkenmitteilung nicht führen kann.

Im vorliegenden Fall war der Bedenkenhinweis allerdings inhaltlich unzureichend. Der Auftragnehmer hatte darauf hingewiesen, „dass bei der Ausführung von Putzarbeiten Risse entstehen können, weil so viel Material draufkommt“. Dies, so das OLG München, stellt keinen wirksamen Bedenkenhinweis dar. Es muss auf die nachteiligen Folgen und die sich daraus ergebenden Gefahren der unzureichenden Vorgaben bzw. Planung konkret hingewiesen werden, damit dem Auftraggeber die Tragweite der Nichtbefolgung hinreichend verdeutlicht wird und angenommen werden kann, dass der hinreichend aufgeklärte Auftraggeber bewusst das Risiko von Mängeln übernimmt. (Dr. R.)

Erfüllt eine E-Mail das Schriftformerfordernis?

OLG Jena, Urteil vom 26.11.2015 - 1 U 209/15, Fundstelle: ibr-online

Eine Mängelrüge per E-Mail erfüllt das Schriftformerfordernis des § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B nicht, sofern keine qualifizierte elektronische Signatur vorliegt. Mit einer einfachen E-Mail kann deshalb die Verjährungsfrist für Mängel nicht wirksam verlängert werden - so die Entscheidung des OLG Jena.

Das OLG Jena stützt sich auf eine Entscheidung des OLG Frankfurt vom 30.04.2012, die allerdings in der Praxis auf erhebliche Kritik gestoßen ist.

Beide Entscheidungen sind falsch, richtig ist folgendes:

Ist die Schriftform durch Rechtsgeschäft vereinbart (was bei Vereinbarung der VOB/B der Fall ist), so gilt § 127 BGB. Nach § 127 Abs. 2 genügt zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten schriftlichen Form, soweit nicht ein anderer Wille - für den in der Baupraxis üblicherweise Anhaltspunkte fehlen - anzunehmen ist, die telekommunikative Übermittlung. Dazu reicht eine E-Mail aus.

Anders ist es nur, wenn Schriftform durch Gesetz vorgeschrieben ist. Dann gilt § 126a BGB, wonach das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen sein muss. Bei der durch Rechtsgeschäft vereinbarten Schriftform gilt dies nicht. (Dr.R.)

Wohnungseigentumsrecht

Zur Rechtsstellung des Erwerbers innerhalb der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 02.12.2015 - 14 S 4774/15 WEG; BGH, Beschluss vom 05.06.2008 - V ZB 85/07

Der BGH hatte über die Frage zu entscheiden, ob ein Erwerber von Wohnungseigentum im Rahmen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet werden

kann, gemäß § 16 Abs. 2 WEG Hausgeld zu bezahlen. Der Erwerber vertrat die Ansicht, dass er dies nicht müsse, da er nicht Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft sei. Im Grundbuch sei er noch nicht als Eigentümer eingetragen.

Obgleich § 16 Abs. 2 WEG vom Wortlaut her eindeutig ist, vertrat der BGH die Auffassung, dass in zeitlicher Hinsicht eine vorgelagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten ist, sobald ein Käufer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzt und infolge des vertraglich vereinbarten Übergangs von Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran besteht, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnungsanlage vorzeitig auszuüben. Beides ist anzunehmen, wenn

1. ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt,
2. der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und
3. der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist.

Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat als Berufungsinstanz über die Frage zu entscheiden gehabt, ob ein Käufer entsprechende Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage vorzeitig hatte, wenn in rechtlicher Hinsicht die ersten zwei Voraussetzungen erfüllt sind, also ein Erwerbsvertrag, gerichtet auf die Übereignung von Wohnungseigentum und eine Sicherung des Übereignungsanspruchs durch eine Auflassungsvormerkung. Ein Besitzübergang ist unstreitig nicht erfolgt. Der Käufer hat unstreitig vorgetragen, dass die rechtsgeschäftliche Abnahme bislang daran gescheitert

ist, dass weder das Gemeinschaftseigentum noch das Sondereigentum abnahmefähig ist. Der Bauträger hat als Hausverwalter sämtliche Käufer zur 1. Wohnungseigentümersammlung geladen und diese in der Folge abstimmen lassen mit dem Ergebnis, dass der Käufer selbst die Hausverwaltung infolge unangefochtener Beschlüsse übernommen hat. Der Käufer hat außerdem unstreitig bereits Investitionen an der Wohnung vorgenommen, z.B. die Einbauküche bereits eingebracht. Die Eigentumseintragung scheidet überdies an der Restkaufpreiszahlung. Allerdings sind bereits 80 % des Kaufpreises bezahlt. Der Käufer bezahlt außerdem aufgrund vorangegangener Beschlüsse Hausgeld und Instandhaltungsrücklagen. Der Käufer begehrt das Mitwirkungsrecht bzw. das Stimmrecht bei der Beschlussfrage, ob der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft ein selbständiges Beweisverfahren im Hinblick auf die Mängel des Gemeinschaftseigentums einleitet. Ein entsprechender Beschluss wurde gefasst, dieser per Anfechtungsklage angefochten, mit dem Ergebnis des Landgerichts Nürnberg-Fürth, dass der Beschluss unwirksam ist. Das Gericht hält an den vom BGH aufgestellten Grundsätzen fest. Ein Besitzübergang ist zwingend notwendig. Ein Mitwirkungsrecht des Erwerbers besteht nicht. Dies hatte zur Folge, dass die Beschlussfähigkeit der Versammlung nicht gegeben war. Ein immer weiteres Vorverlagern der Rechte eines Erwerbers würde zunehmend zu Rechtsunsicherheit führen. Das Gericht hat die Revision nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach derzeitiger Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht nicht möglich.

Praxistipp: Ein Erwerber wird rechtliche Schritte aus seinem Erwerbsvertrag herleiten müssen. Dies kann dazu führen, dass er bezüglich des Gemeinschaftseigentums für die übrigen Erwerber die Kohlen aus dem Feuer holt. Zu beachten ist hierbei, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechte des Erwerbers bezüglich Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum per Beschluss an sich ziehen kann und der Erwerber die Sachbefugnis zur Geltendmachung dieser Ansprüche verliert. (WS)

Mietrecht

Mieterhöhung nach § 557 ff. BGB bei Abweichung der Mietfläche von der vertraglich vereinbarten Mietfläche

BGH, Urteil vom 18.11.2015 - VIII ZR 266/14

In dem zu entscheidenden Sachverhalt hat der klagende Vermieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung gefordert, ausgehend von der tatsächlichen Wohnfläche von 210,43 m², obgleich im Mietvertrag eine Wohnfläche mit 156,95 m² festgelegt war. Unter anderem zu entscheiden war die Frage, ob der Vermieter bei der Berechnung nach Mietspiegel von der tatsächlichen Wohnfläche ausgehen darf.

Dies hat der BGH bejaht und zwar unabhängig davon, ob eine Abweichung von bis zu 10 % gegeben ist oder nicht. Hier weicht der Senat von seiner bisherigen Rechtsprechung ab, in welcher er Abweichungen von bis zu 10 % für unbeachtlich gehalten

hat. Vielmehr ist jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die in § 557 Abs. 3 HS 1 BGB vorgeschriebene Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung. Eine vertragliche Abweichung ist nicht möglich. Andernfalls wäre der Vermieterseite wertungswidrig, insbesondere dem in § 10 Abs. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 geregelten Abweichungsverbot zuwider, ein Spielraum zugestanden worden, über Vereinbarungen zum Wohnwert oder zu bestimmten Wohnwertmerkmalen, zu denen auch die Wohnungsgröße gehört, den bei künftigen Mieterhöhungen vorzunehmenden Vergleich schon vorab zu ihren Gunsten zu verändern oder gar zu verfälschen. Die Miethöhe orientiert sich nach objektiven Maßstäben, nämlich aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. (WS)

Vergaberecht

Rügen dürfen nicht zusammen mit dem Angebot im verschlossenen Umschlag abgegeben werden

VK Westfalen, VK 1-29/15

Beanstandungen an den Vergabeunterlagen, die zeitgleich mit dem Angebot im verschlossenen Umschlag abgegeben werden, sind gemäß § 107 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 GWB präkludiert, soweit es sich um Rügen handelt. Die Antragsgegnerin schrieb Reinigungsdienstleistungen aus. In den Vergabeunterlagen machte sie Vorgaben, die von der Antragstellerin für fehlerhaft erachtet wurden. Die Antragstellerin legte am 31.07.2015 ihr Angebot der Antragsgegnerin vor. In dem selben Umschlag verwies sie in einem Schreiben auf die Fehlerhaftigkeit der Ausschreibungsunterlagen. Sie bat die Antragsgegnerin darum, bei der Wertung sämtlicher Angebote die von ihr benannten „Hinweise“ zu berücksichtigen und sie darüber zu informieren, ob die Wertung tatsächlich, so wie von ihr gefordert, durchgeführt worden sei. Am 28.08.2015 teilte die Antragsgegnerin der Antragstellerin mit, dass ihr Angebot nicht berücksichtigt worden war. Daraufhin erhob die Antragstellerin am 10.09.2015 eine Rüge und verfolgt ihre Beanstandungen im Nachprüfungsverfahren weiter. Die Vergabekammer hat hierbei entschieden, dass die Rügen der Antragstellerin nicht rechtzeitig erfolgt sind. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die bereits in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, sind bis spätestens zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Angebotsabgabe zu rügen. An den Wortlaut einer Rüge dürfen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Die Hinweise der Antragstellerin in ihrem dem Angebot beiliegenden Schreibens können somit als Rüge eingestuft werden. Rügen seien geschäftsähnliche Handlungen, so dass ein Zugang der Rüge erst dann vorliegt, wenn das Rügeschreiben so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, von

dessen Inhalt Kenntnis zu nehmen. Da hier das Hinweisschreiben zusammen mit dem Angebotsschreiben im verschlossenen Umschlag abgegeben worden war, war eine Kenntnisnahme des Auftraggebers vor Ablauf der Angebotsfrist jedoch nicht möglich. Die Angebote mussten bis zum Ablauf der Angebotsfrist ungeöffnet bleiben. Somit konnte die Antragsgegnerin auch erst nach Ablauf der Angebotsfrist Kenntnis von der Rüge der Antragstellerin erlangen. Die Rüge war hierdurch jedoch verspätet. Selbst wenn man von einer erneuten Rüge durch das Schreiben vom 10.09.2015 ausgeht, erfolgte diese Rüge nicht mehr unverzüglich, da die Antragstellerin bereits frühzeitig Kenntnis von der Fehlerhaftigkeit hatte. (SC)

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf eine Veranstaltung unserer Gesellschaft für Fortbildung im Bau- und Architektenrecht hinweisen:

Vergaberechtsreform 2016
Informations- und Fortbildungsveranstaltung

Referenten:	RA Prof. Dr. Bernhard Rauch RAin Stefanie Schönfeld
Ort:	Universität Regensburg Hörsaal H 15
Termin:	08.04.2016 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Kosten:	Für Teilnehmer öffentlicher Auftraggeber: 60,00 € / Pers. Für alle übrigen Teilnehmer 110,00 € zzgl. MwSt. (inkl. Skript und Mittagsverpflegung)
Anmeldung:	per E-Mail: r@prof-rauch-baurecht.de oder per Telefax: 0941 / 297 34-11

Regensburg / Passau
im März 2016