

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Auf Baugrundgutachten drängen

BGH, Beschl. v. 20.03.2014 - VII ZR 80/12

Der Architekt/Ingenieur hat im Rahmen der Grundlagenermittlung, spätestens aber bei der Vorplanung grundsätzlich eine sorgfältige Untersuchung der Boden- und Wasserverhältnisse anzustellen. Für den Straßenbau konkretisiert sich diese Pflicht unter anderem auch darauf, die ausreichende Wasserdurchlässigkeit des Unterbaus untersuchen zu lassen, da die mangelnde Ableitung von Wasser eine sehr häufige Schadensursache bei Pflasterflächen ist.

Dies muss einem Architekten/Ingenieur bekannt sein.

Im vorliegenden Fall hatte sich die Kommune, die über eine eigene Bauabteilung verfügt und der die Problematik der Wasserundurchlässigkeit bekannt war, sich ein Mitverschulden von 1/3 zurechnen zu lassen.

Es ist nicht nur ständige Rechtsprechung, sondern gehört zwischenzeitlich auch zum sog. Elementarwissen von Architekten/Ingenieuren, dass bereits in der Frühphase der Planung die Baugrundverhältnisse zu untersuchen sind und - bei fehlender eigener Fachkunde - auf die Erstellung eines

Baugrundgutachtens hinzuwirken ist. Wird dies unterlassen, kann der Verlust des Versicherungsschutzes nach Nr. 4.6 BBR Arch./Ing. drohen. Zwar besteht die Leistungsfreiheit wegen bewusst pflichtwidrigen Verhaltens des Versicherers nur, wenn der Versicherte die verletzte Pflicht gekannt und gewusst hat, wie er sich hätte verhalten müssen. Der dem Versicherer obliegenden Beweis hierfür kann aber erbracht sein, wenn ein Versicherer das Elementarwissen seines Berufes außer Acht lässt.

(Dr. B.)

Das Baukostenvereinbarungsmodell (§ 6 Abs. 2 HOAI 2009 = § 6 Abs. 3 HOAI 2013) ist unwirksam!

BGH, Urteil v. 24.04.2014 – VII ZR 64/13
(zu § 6 Abs. 2 HOAI 2009)

Mit der HOAI 2009 wurde in § 6 Abs. 2 das sogenannte "Baukostenvereinbarungsmodell" in die HOAI eingeführt. In der HOAI 2013 findet sich in § 6 Abs. 3 die inhaltsgleiche Vorschrift.

Nach diesem sogenannten Baukostenvereinbarungsmodell ist es möglich, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen, dass die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass das Honorar auf der Grundlage der anre-

chenbaren Kosten einer Baukostenvereinbarung berechnet wird. Danach soll es also möglich sein, dass ein bestimmter Betrag anrechenbarer Kosten vertraglich vereinbart wird, der dann der Abrechnung zugrunde gelegt wird.

Dieses sogenannte Baukostenvereinbarungsmodell ist nach der jüngsten Entscheidung des BGH vom 24.04.2014 unwirksam. § 6 Abs. 2 HOAI 2009 ist nach Rechtsauffassung des BGH von der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der HOAI nicht gedeckt. Die Ermächtigungsgrundlage in Artikel 10 § 1 Abs. 2, Satz 1 MRVG und § 2 Abs. 2, Satz 1 MRVG enthält die Vorgabe, Mindest- und Höchstsätze für Architekten- und Ingenieurleistungen in der Honorarordnung verbindlich festzulegen. Dagegen verstößt die Möglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 HOAI die anrechenbaren Kosten einvernehmlich zu vereinbaren. Danach wäre es nämlich zulässig, das Honorar auf Grundlage einer einvernehmlichen Festlegung der Baukosten unterhalb der Mindestsätze oder oberhalb der Höchstsätze zu vereinbaren, ohne dass die Voraussetzungen vorliegen, nach denen eine Abweichung von diesen Sätzen zulässig ist, wie dies in § 7 Abs. 3 und § 7 Abs. 4 HOAI 2009 und HOAI 2013 geregelt ist. § 6 Abs. 2 HOAI könnte also dazu führen, dass die Mindestsätze unterschritten und die Höchstsätze (!) überschritten würden, ohne dass ein Ausnahmefall vorliegt. Durch die HOAI soll ein auskömmliches Honorar garantiert werden, dies wäre wenn § 6 Abs. 2 HOAI 2009 Gültigkeit hätte nicht mehr der Fall.

Nach dieser Entscheidung kann also über eine Baukostenvereinbarung nach § 6 Abs. 2 der Mindestsatz nicht mehr unterschritten werden.

Die Unwirksamkeit von § 6 Abs. 2 HOAI hat allerdings nicht zur Folge, dass die Vertragsparteien gehindert sind, eine Honorarvereinbarung im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze wirksam zu treffen, in der die anrechenbaren Kosten oder die ihnen zugrunde liegenden Faktoren im Vertrag festgelegt werden. In der Praxis bedeutet dies also Folgendes:

Es ist nach wie vor möglich (schriftlich bei Auftragserteilung!) eine Honorarvereinbarung dahingehend zu treffen, dass ein bestimmter Betrag anrechenbarer Kosten der Honorarberechnung zugrunde gelegt wird. Ob diese Vereinbarung allerdings wirksam ist, richtet sich danach, ob dadurch im rechnerischen Endergebnis die Mindestsätze unterschritten oder die Höchstsätze überschritten werden.

In dem vom BGH entschiedenen Fall, führte die Baukostenvereinbarung zur Unterschreitung der Mindestsätze, sodass der Architekt nach den Mindestsätzen abrechnen konnte. (Dr. R.)

Kein Pauschalhonorar i.H.v. 16 % der "anrechenbaren Baukosten nach HOAI"

OLG Koblenz, Urteil v. 25.05.2012 - 10 U 754/11; Fundstelle: ibr-online

Die Regelung in einem Architektenvertrag, wonach der Architekt "eine Pauschalvergütung i.H.v. 16 % der anrechenbaren Baukosten nach HOAI" erhält, genügt dem Bestimmtheitserfordernis nicht, weil es keine "anrechenbaren Baukosten nach HOAI" gibt.

Bauvertragsrecht

Der Kläger begehrt von dem Beklagten die Zahlung restlichen Architektenhonorars. Die Parteien schlossen im Jahre 2003 einen Architektenvertrag über den Umbau des Wohnhauses des Beklagten. Die Honorarregelung sieht für den Kläger eine "Pauschalvergütung i.H.v. 16 % der anrechenbaren Baukosten nach HOAI" inklusive der Nebenkosten vor.

Das OLG Koblenz kommt zu dem Ergebnis, dass das Honorar nicht bestimmbar sei, da es keine "anrechenbaren Baukosten nach HOAI" gibt. Die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der HOAI knüpft in § 10 Abs. 1 für die Honorarermittlung u.a. an die anrechenbaren Baukosten des Objekts an. Nach § 10 Abs. 2 HOAI a.F. sind die anrechenbaren Kosten für die einzelnen Leistungsphasen getrennt zu ermitteln. In § 10 Abs. 3a HOAI a.F. ist die vorhandene Bausubstanz, die technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass es keine "anrechenbaren Kosten nach HOAI" gibt, vielmehr die anrechenbaren Kosten je nach Leistungsphasen und je nach dem Umfang der Architektentätigkeit unterschiedlich hoch sind. Mangels weiterer Ansatzpunkte lässt sich der Honorarregelung der Parteien in dem Architektenvertrag nicht entnehmen, ob sich die Pauschalvergütung von 16 % auf die anrechenbaren Kosten der Leistungsphasen 1 bis 4 oder der Leistungsphasen 5 bis 7 oder der Leistungsphasen 8 und 9 beziehen soll. (SP)

Bauhandwerkersicherung kann auch nach Kündigung verlangt werden!

BGH, Urteil v. 06.03.2014 - VII ZR 349/12;

Im Rahmen des Baus einer Abfallverbrennungsanlage hatte der Generalunternehmer einen Nachunternehmer mit der Ausführung von Arbeiten für die Blechfassade und das Dach des Kesselhauses beauftragt. Obwohl der Generalunternehmer den Nachunternehmer mehrmals gemahnt hat, die Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten, kam dieser dem Verlangen des Generalunternehmers nicht nach. Daher kündigte der Generalunternehmer schließlich aus wichtigem Grund. Der Nachunternehmer verlangte daraufhin eine Zahlungssicherheit.

Der BGH hat der Klage des Nachunternehmers auf Zahlungssicherheit nach § 648 a Abs. 1 BGB stattgegeben. Gemäß § 648 a Abs. 1 BGB hat der Unternehmer einen einklagbaren Anspruch auf Stellung einer Zahlungssicherheit. Dieser Anspruch besteht auch im Falle dessen, dass die Abnahme bereits erklärt wurde und – wie im vorliegenden Fall – auch nach Ausspruch einer Kündigung. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um eine freie Kündigung oder um eine Kündigung aus wichtigem Grund handelt. Es kommt also nach der Neufassung des § 648 a BGB nicht mehr auf das Vorleistungsrisiko des Unternehmers an. Solange der Vergütungsanspruch nicht erfüllt ist, hat der Unternehmer einen Sicherungsanspruch. (CF)

Schwarzarbeit wird nicht bezahlt!

BGH, Urteil v. 10.04.2014 - VII ZR 241/13;

Ist ein Werkvertrag wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG vom 23.07.2004 nichtig, so steht dem Unternehmer für die erbrachten Bauleistungen auch ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Wertersatz gegen den Besteller nicht zu. Im vom BGH entschiedenen Fall war ein Auftraggeber von einem klagenden Auftragnehmer mit der Ausführung von Bauarbeiten beauftragt gewesen. Die Parteien vereinbarten dabei, dass über den im schriftlichen Vertrag vorgesehenen Werklohn hinaus eine Barzahlung von 5.000,00 € geleistet werden sollte, ohne dass hierfür eine Rechnung gestellt und Umsatzsteuer abgeführt werden sollte. Nach Abschluss der Arbeiten stellte der AN seine Schlussrechnung über die nach Zahlung der Abschläge verbleibende Restforderung aus der schriftlich getroffenen Vergütungsabrede. Der AG erklärte die Aufrechnung mit Schadensersatzansprüchen wegen verschiedener Mängel. Das Landgericht hatte der daraufhin erhobenen Klage überwiegend stattgegeben. Auf die Berufung des AG wies das OLG die Klage dann mit der Begründung ab, dem AN stehe ein restlicher Zahlungsanspruch nicht zu, da der Vertrag gem. § 134 BGB wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG nichtig sei, dementsprechend ein Bereicherungsanspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB an § 817 S. 2 BGB scheitern würde. Die anschließend erfolgte Revision des AN wurde vom BGH zurückgewiesen. Denn der AN habe gegen § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG verstoßen. Der AG hätte diese Absicht erkannt und zu seinem Vorteil nutzen wollen. Der Vertrag sei daher insgesamt nichtig. Ein bereicherungsrecht-

licher Anspruch auf Wertersatz scheitere an § 817 S. 2 BGB. Zwar habe der BGH-Senat bereits in seinem Urteil vom 31.05.1990 die Versagung eines Bereicherungsanspruchs als unbillig angesehen, wobei der damaligen Entscheidung allerdings die Annahme zu Grunde lag, dass schon die Versagung vertraglicher Ansprüche und die Gefahr der Strafverfolgung die gewünschte generalpräventive Wirkung entfalte. Diese Annahme habe sich aber nicht bewahrheitet, da von einer strikten Anwendung des § 817 Abs. 2 BGB angesichts der vorliegenden Umstände nicht mehr abgesehen werden könne.

Insoweit ist die Rechtslage im Zusammenhang mit der Durchführung von Schwarzarbeit weitgehend geklärt. Dem Unternehmer stehen bei einem beiderseitigen Verstoß gegen das SchwarzArbG keinerlei Zahlungsansprüche, dem Besteller keine Mängelansprüche zu. (BA)

Regensburg / Passau
im Mai 2014