

Aktuelle Beiträge **zum Architekten-, Bauvertrags-, Wohnungseigen-** **tums-, Miet- und Vergaberecht**

Architektenrecht

Architekt haftet bei Überzahlung des Bauunternehmers

OLG Frankfurt, Urteil vom 31.03.2016 -
6 U 36/15, Fundstelle: ibr-online

Ein öffentlicher Auftraggeber beauftragte einen Architekten unter anderem mit der Leistungsphase 8 HOAI, insbesondere mit der Rechnungsprüfung. Der Architekt prüfte die Abschlagsrechnungen des Bauunternehmers, gibt dabei den Zahlungs- und den geprüften Leistungsstand an und spricht in dem Begleitschreiben zu den Rechnungsprüfungen jeweils eine bezifferte Auszahlungsempfehlung aus. Dabei übersieht der Architekt aber eine vom Auftraggeber geleistete und ihm bekannte Vorauszahlung. Erst nach Schlussrechnung der Leistungen des Bauunternehmers stellt der Auftraggeber eine Überzahlung fest. Der Auftraggeber trifft daraufhin mit dem Bauunternehmer eine Vereinbarung, welche die gestaffelte Rückzahlung der Überzahlung regelt. Hinsichtlich der verbleibenden Differenz nimmt der Auftraggeber den Architekten wegen fehlerhafter Rechnungsprüfung auf Schadensersatz in Anspruch.

Das Gericht bejaht hier eine Pflichtverletzung des Architekten im Rahmen der Rechnungsprüfung. Es ge-

hört zu einer ordnungsgemäßen Rechnungsprüfung, dass der Architekt im Rahmen der Leistungsphase 8 Zahlungsempfehlungen an den Bauherrn abgibt. Auf diese Zahlungsempfehlungen darf sich der Auftraggeber grundsätzlich verlassen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Auftraggeber den Fehler ohne Weiteres hätte erkennen können. Eine Pflicht des Auftraggebers, dass er seine geleisteten Zahlungen selbst überprüfen muss, besteht nicht. Dies gilt vor allem dann, wenn der Architekt seine Zahlungsempfehlung ohne die Einschränkung eines Vorbehalts eigener Prüfung des Auftraggebers abgibt. In der Folge scheidet auch ein Mitverschulden des Auftraggebers aus. (SP)

Kostenkontrolle durch Architekten: Aufklärungsumfang vor und nach Vertragsschluss!

LG Bamberg, Urteil v. 19.02.2016 -
3 S 108/15

Dass nach Vertragsschluss - im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 - der Architekt die Vereinbarkeit der Vorgaben seines Bauherrn hinsichtlich Qualität/Quantität, Kosten und Zeit zu überprüfen hat, ist ständige Rechtsprechung. Es ist eine wesentliche Aufgabe des Planers den Auf-

traggeber über Kosten aufzuklären und zu beraten und die Vereinbarkeit von Wunschvorstellungen und Machbarkeit näher zu prüfen. Er hat auf Zielkonflikte hinzuweisen, wenn z.B. das Budget überschritten wird und entsprechende Alternativlösungen aufzuzeigen.

Wie sehr der Architekt bereits vor Vertragsschluss Aufklärungspflichten hat, war Gegenstand einer Entscheidung des Landgerichts Bamberg v. 19.02.2016 (3 S 108/15).

Vor Vertragsschluss obliegt dem Planer im Rahmen seiner Hinweispflichten die groben Vorstellungen seines Auftraggebers hinsichtlich Qualität und Kosten aber auch unter Berücksichtigung des zeitlichen Aspekts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Ist bereits in diesem Stadium erkennbar, dass die Wunschvorstellungen des Auftraggebers mit den genannten wirtschaftlichen Mitteln nicht erzielbar sind, ist der Auftraggeber aufzuklären, so dass er die Möglichkeit hat von seinem Vorhaben Abstand zu nehmen.

Unterlässt der Architekt eine dahingehende Aufklärung, um dann im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 zu dem Ergebnis zu kommen, dass sich die Wünsche des Bauherrn im Hinblick auf Raum- und Funktionsprogramm mit den genannten Budget nicht realisieren lassen, kann der Bauherr der Honorarrechnung des Architekten entgegenhalten, dass er bei umfassender Aufklärung und Beratung diesen Planungsauftrag so nicht erteilt hätte. Das hat zur Folge, dass die Leistungen des Architekten für den Bauherrn nutz- und wertlos und dementsprechend nicht zu vergüten sind.

Darüber hinaus kann sich der Architekt schadensersatzpflichtig machen,

wenn der Bauherr mit seiner Argumentation, er hätte bei pflichtgemäßer Beratung von seinem Vorhaben Abstand genommen, Erfolg hat. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Leistung wird durch Ingebrauchnahme und Zahlung der Schlussrechnung abgenommen

OLG München, Urteil v. 10.11.2015 - 9 U 4218/14 (nicht rechtskräftig), Fundstelle: ibr-online

Die konkludente Abnahme kann im Einzelfall bei nur scheinbar mangelfreier Fertigstellung der Leistungen des Unternehmers aus der Ingebrauchnahme seiner Leistungen und Bezahlung seiner Werklohnschlussrechnung folgen.

Im vorliegenden Fall hatte der Architekt einer Wohnungseigentümergeinschaft die Schlussrechnung geprüft, welche zusammen mit der Fertigstellungsmitteilung übersandt worden war. Dem Prüfergebnis widersprach der Auftragnehmer, woraufhin der Architekt die Rechnung erneut prüfte und die Wohnungseigentümergeinschaft die korrigierte Schlussrechnungssumme unter Abzug von Skonto an den Auftragnehmer zahlte. Auf Rüge wurde dann auch der Skontobetrag überwiesen. Drei Monate später fand ein gemeinsamer Ortstermin der Parteien statt, in welchem diese ein mit Abnahmeniederschrift bezeichnendes Dokument unterzeichneten. Kurz vor Ablauf von fünf Jahren nach Erstellung der Abnahmeniederschrift leitete die Wohnungseigentümergeinschaft ein selbständiges Beweisverfahren

ein, in dem Mängel festgestellt wurden.

Das OLG München entschied, dass eine stillschweigende Abnahme bereits bei Überweisung des fälligen Teils der Schlussrechnung erfolgt sei, nachdem bereits drei Monate zwischen Übersendung der Schlussrechnung und Zahlungsanweisung vorlägen. Der Einwand, dass die Abnahme erst im Ortstermin erfolgt sei, führte zu keinem anderen Ergebnis. Zu diesem Zeitpunkt habe die Abnahme bereits vorgelegen, selbst wenn die Parteien davon ausgingen, dass die Abnahme zu einem späteren Zeitpunkt erklärt wird. (HB)

Wird beim BGB-Bauvertrag der Werklohn auch ohne Rechnungsstellung zur Zahlung fällig?

OLG Frankfurt, Beschluss v. 12.12.2014 - 24 U 184/13, BGH Beschluss v. 22.10.2015 - VII ZR 129/15

Nimmt der Auftraggeber das Werk körperlich entgegen, dann wird die Werklohnforderung des Auftragnehmers auch ohne Abnahme fällig, wenn die Parteien einvernehmlich auf eine Abnahme verzichtet haben. Außerdem ist im BGB-Bauvertrag eine Rechnungsstellung keine zwingende Fälligkeitvoraussetzung.

Es ging um die Verlagerung einer Industrieanlage von ihrem ursprünglichen an einen neuen Standort. Dazu gab es einen BGB-Bauvertrag zwischen den AG und dem AN, der sowohl den Abbau am alten Standort als auch den Wiederaufbau am neuen Standort beinhaltete. Weiterhin hatten die Parteien eine separate Vereinbarung getroffen, in der es unter anderem auch um die Vergütung der Leistungen des AN ging. Darin war

hinsichtlich des Abbaus der Anlage am alten Standort von einer „Altverbindlichkeit“ des AG die Rede. Für die Zahlung dieser „Altverbindlichkeit“ legten die Parteien in der Vereinbarung fest, dass der AG diesen Teil (Abbau der Anlage am alten Standort) in drei Raten zu bestimmten Fälligkeitsterminen zu zahlen hat. Nach vollständigem Abschluss der Arbeiten verklagte der AN den AG auf Zahlung der „Altverbindlichkeit“. Der AG wandte ein, dass die Forderung nicht fällig sei und er im Übrigen die Leistungen des AN nicht abgenommen habe. Außerdem habe der AN über die „Altverbindlichkeit“ keine Rechnung gestellt.

In sämtlichen Instanzen griffen die Einwände des AG nicht. Unstreitig habe der AG das Werk körperlich entgegengenommen, so dass es einer zusätzlichen „förmlichen“ Abnahme der bereits erbrachten Leistungen zur Erreichung der Fälligkeit nicht bedurfte, weil die Parteien darauf einvernehmlich verzichtet hätten. Dies ergebe sich auch aus der geschlossenen Vereinbarung. Insbesondere deshalb, weil in dieser Vereinbarung konkrete Fälligkeitstermine festgelegt wurden, ohne dass eine Abnahme oder eine Funktionsprüfung der bereits erbrachten Leistungen (Abbau der Anlage am alten Standort) Fälligkeitvoraussetzung sein sollte. Außerdem habe der AG die 1. Rate bereits drei Tage nach Abschluss der Vereinbarung fristgerecht bezahlt. Weiterhin bedürfe es nach dem BGB auch für die Fälligkeit der Forderung keiner Rechnungsstellung. Aus der maßgeblichen Vereinbarung ergebe sich nichts Abweichendes.

Wichtig aus dieser Entscheidung ist die Feststellung, dass es im BGB-Bauvertrag nicht zwingend als Fälligkeitvoraussetzung einer Rechnungsstellung bedarf. Dies ist in der

VOB anders geregelt. Hiernach ist nach § 16 VOB/B die Vorlage einer Rechnung bzw. einer nachvollziehbaren Rechnungsaufstellung zwingende Fälligkeitsvoraussetzung. (BA)

Wohnungseigentumsrecht

Die „Eigentümerstellung“ des § 16 Abs. 2 WEG erfordert vertragsgemäßen Besitzübergang

BGH, Urteil v. 11.02.2015 - V ZR 80/15

Mit Klage verlangt die Wohnungseigentümergeinschaft vom Bauunternehmen rückständige Wohngeldzahlungen und Sonderumlagen für erwerbsgegenständliche Wohnungen. Die erwerbsgegenständlichen Wohnungen waren bereits durch die Erwerber eigenmächtig in Besitz genommen worden, ohne dass eine offizielle Übergabe stattfand. Der BGH hatte darüber zu entscheiden, wen die Mitwirkungsrechte bzw. Mitwirkungspflichten nach § 16 Abs. 2 WEG treffen. In § 16 Abs. 2 WEG ist ausdrücklich „jeder Wohnungseigentümer“ angesprochen.

In den vorangegangenen Entscheidungen war die Anwendung des § 16 Abs. 2 WEG durch den BGH vorverlagert worden, auf den Zeitpunkt, in dem der Erwerber bereits eine gesicherte Erwerbsposition hat, der Eigentumsübertragungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert ist und ihm bereits Besitz eingeräumt worden ist (BGH, Urteil v. 28.10.2008 - VII ZR 105/07).

Der BGH sieht hier eine Besitzeinräumung noch nicht als gegeben an. Die Erwerber sind noch nicht in die

Rechtsstellung der Wohnungseigentumsmitglieder eingetreten. Dem Bauträger steht derzeit ein Rückübertragungsanspruch zu, den er notfalls mit einer einstweiligen Verfügung durchsetzen kann.

Die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Bauträger hatte somit Erfolg. (WS)

Mietrecht

Erleichterte Anforderungen an die Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil v. 20.01.2016 - VIII ZR 93/15

In oben genannter Entscheidung senkt der Bundesgerichtshof die formalen Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung. Einzelne Rechenschritte zur Ermittlung der umlagefähigen Gesamtkosten müssen in der Abrechnung nicht mehr angegeben und erläutert werden. Der Bundesgerichtshof weicht von seiner bisherigen Rechtsprechung ab. Bisher galt, dass eine Betriebskostenabrechnung, in der der Vermieter lediglich die „bereinigten“ Betriebskosten angab, aus formellen Gründen unwirksam ist, weil die Abrechnung aus sich heraus nicht verständlich ist (BGH, Urteil v. 14.02.2007 - VIII ZR 1/06).

In der hier getroffenen Entscheidung liegt der Sachverhalt zugrunde, dass die Klägerin die Nebenkosten gegenüber den Mietern jeweils nach Gebäuden abgerechnet hatte. Bei den Nebenkostenpositionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr bestand die Besonderheit, dass die gesamte Anlage über einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Wasseraufbereitung verfügt, die je-

weils die anderen Häuser mitversorgt. Die Klägerin sah sich veranlasst bei diesen Positionen zunächst von den Gesamtkosten für die Wohnanlage auszugehen und die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude zu verteilen. Dieser Rechen-schritt ist allerdings aus der Neben-kostenabrechnung nicht ersichtlich. Es erscheint lediglich der für das jeweilige Gebäude errechnete „Gesamt-betrag“. Der BGH begründet dies damit, dass die Anforderungen an die Erstellung einer Nebenkosten-abrechnung nicht überspannt werden dürften. Bereits in der bisherigen Rechtsprechung wurden Fehler in der Betriebskostenabrechnung zunehmend als materielle Fehler, also als heilbare Fehler klassifiziert. (WS)

Vergaberecht

Auswechslung eines Partners einer Bietergemeinschaft führt zum Angebotsausschluss

VK Thüringen, Beschluss v. 14.01.2015 - 250-4003-7807/2014-E-01-G

Die Vergabekammer Thüringen hat entschieden, dass der Wechsel eines Partners einer Bietergemeinschaft zwischen Teilnahmewettbewerb und Angebotseinreichung unzulässig ist und zum Ausschluss des Angebots der (neuen) Bietergemeinschaft führt. Bei Verfahren mit Teilnahmewettbewerb dient der vorgeschaltete Teilnahmewettbewerb dazu, fachlich geeignete Bewerber auszuwählen. Diese ausgewählten Bewerber werden sodann zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Im entschiedenen Fall hatten zwei Unternehmen vertraglich vereinbart, sich gemeinsam zu bewerben und im Falle der Auftragserteilung zusammenzuarbeiten. Es wurden weder Regelungen im Hinblick auf eine mögliche Aufnahme weitere BG-Mitglieder getroffen noch im Hinblick auf den Fortbestand bzw. die Frage einer „Rechtsnachfolge“ im Falle des Wegfalls eines Mitglieds. Ein Mitglied der Bietergemeinschaft war nach Aufforderung zur Angebotsabgabe jedoch ausgetauscht worden. Das ursprüngliche Unternehmen hatte Insolvenz anmelden müssen. Die Vergabestelle vertrat nun die Auffassung, dass das von der nun „neuen“ Bietergemeinschaft (aufgrund des ausgetauschten Mitglieds) abgegebene Angebot vom Verfahren auszuschließen sei, da eine Identität der Bietergemeinschaft nicht mehr gegeben sei. Dies hat die Vergabekammer bestätigt. Im vorliegenden Fall habe sich die Identität der Bietergemeinschaft geändert. Es fehle an einem Gesellschaftsvertrag, der ein Fortbestehen der Gesellschaft (GbR) bei Mitgliederwechsel vorsieht. Nur in einem solchen Fall könne die Identität des Bieters (GbR) erhalten bleiben. Da dies vorliegend nicht der Fall war, müsse auf die Eignung der einzelnen Bewerber der Bietergemeinschaft abgestellt werden. Geprüft wurde jedoch nur die Eignung des nun ausgeschiedenen Mitglieds. Es wurde somit auch nur die „alte“ Bietergemeinschaft zur Angebotsabgabe aufgefordert. Das Angebot der „neuen“ Bietergemeinschaft war somit unzulässig und folglich vom Verfahren auszuschließen.

Ein Wechsel von Mitgliedern einer Bietergemeinschaft zwischen Aufforderung zur Angebotsabgabe und tatsächlicher Angebotsabgabe sowie bis zur Zuschlagserteilung führt somit zum Ausschluss des Angebots,

wenn keine Regelung zur Identität der Bietergemeinschaft im Gesellschaftsvertrag getroffen worden sind.

Aber auch ein Mitgliederwechsel nach Zuschlagserteilung muss sorgfältig geprüft werden, da hier möglicherweise die Voraussetzungen für eine erneute Auftragsvergabe gemäß § 132 Abs. 1 Nr. 4 GWB vorliegen könnten. (SC)

Vergütung von Lösungsvorschlägen in Vergabeverfahren

BGH, Urteil vom 19.04.2016 - X ZR 77/14

Hat sich ein Architekt oder Ingenieur an einem nach der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen durchgeführten Vergabeverfahren beteiligt, in dem für über die Bearbeitung der Angebotsunterlagen hinausgehende Leistungen eine pauschale Vergütung als abschließende Zahlung vorgesehen ist, so kann er die Bindung an diese Vergütung nur durch Rüge gegenüber dem Auftraggeber und Einleitung eines vergaberechtlichen Nachprüfungsverfahrens beseitigen.

Der BGH hat die bislang offene Streitfrage entschieden, welcher Rechtsweg eröffnet ist, wenn über die Bearbeitung von Angebotsunterlagen hinausgehende Leistungen von Architekten oder Ingenieuren in einem (ehemals VOF-) Vergabeverfahren verlangt werden. Verlangen Auftraggeber außerhalb eines Planungswettbewerbs Lösungsvorschläge für die Planungsaufgabe, so sind diese Lösungsvorschläge nach § 20 Abs. 3 VOF nach den Honorarbestimmungen der HOAI zu vergüten. Verlangt der Auftraggeber im Rahmen des Verhandlungsverfahrens von den Bietern Entwürfe, Pläne, Zeichnungen,

Berechnungen oder andere Unterlagen, die keine Lösungsvorschläge im Sinne von § 20 Abs. 3 VOF darstellen, so ist nach § 13 Abs. 3 VOF einheitlich für alle Bewerber eine angemessene Vergütung festzusetzen.

Auf welchem Wege und in welchem Rechtsweg eine aus Sicht der Bieter zu gering festgesetzte Vergütung geltend zu machen ist, war bislang umstritten. Der BGH hat die Streitfrage jetzt entschieden. Der Architekt/Ingenieur kann die nach § 13 Abs. 3 VOF unangemessen niedrige oder nach § 20 Abs. 3 VOF nicht den Mindestsätzen der HOAI entsprechende Vergütung nicht vor den Zivilgerichten einklagen. Der Architekt/Ingenieur muss vielmehr die seiner Ansicht nach zu niedrig festgesetzte Vergütung dem Auftraggeber gegenüber rügen und, sofern dieser der Rüge nicht abhilft, ein Vergabenachprüfungsverfahren einleiten. Im Vergabenachprüfungsverfahren kann zwar die Vergabekammer bzw. sofern Rechtsmittel eingelegt werden der Vergabesenat am OLG keine angemessene bzw. der HOAI entsprechende Vergütung festsetzen, im Vergabenachprüfungsverfahren kann die Vergabekammer lediglich die Fortsetzung des Vergabeverfahrens zu den angefochtenen Konditionen untersagen. Es liegt dann am Auftraggeber, eine angemessene (bei § 13 Abs. 3 VOF) bzw. der HOAI entsprechende (bei § 20 Abs. 3 VOF) Vergütung festzusetzen, diese Festsetzung ist wiederum, sofern sie vom Bieter beanstandet wird, zu rügen und in einem Vergabenachprüfungsverfahren zu beanstanden.

Eine Klage auf angemessene Vergütung oder der HOAI entsprechende Vergütung vor den Zivilgerichten ist also unzulässig.

Hinweis:

Nach dem neuen, ab 18.04.2016 geltenden Vergaberecht gilt § 77 Abs. 2 VgV. Dieser bestimmt, dass für den Fall, dass der öffentliche Auftraggeber außerhalb von Planungswettbewerben über die Erstellung der Bewerbungs- oder Angebotsunterlagen hinaus die Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen für die gestellte Planungsaufgabe in Form von Entwürfen, Plänen, Zeichnungen, Berechnungen oder anderen Unterlagen verlangt, einheitlich für alle Bewerber eine angemessene Vergütung festzusetzen. Die neue Vorschrift entspricht also dem § 13 Abs. 3 S. 1 VOF, eine § 20 Abs. 3 VOF entsprechende Vorschrift gibt es nicht mehr. Es ist also in allen Fällen „nur“ eine angemessene Vergütung zu gewähren, ein Verweis auf die Honorarvorschriften, wie dies in § 20 Abs. 3 VOF der Fall war, gibt es nach neuem Recht nicht mehr. (Dr. R.)

Regensburg / Passau
im Juni 2016