

## **Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

### **Architektenrecht**

---

#### **Teilleistungen für Teilprojekt erbracht: Wie ist das Honorar zu berechnen?**

BGH, Beschluss vom 10.09.2015 - VII ZR 129/12

---

Der Auftraggeber beauftragte ein Ingenieurbüro hinsichtlich des Aus- und Neubaus eines Flughafens bezüglich der Wasserversorgungsanlage, der Flugbetriebsflächen sowie der Treibstoffversorgungsanlage mit der Erstellung zweier wasserrechtlich notwendiger Anträge. Im Honorarprozess wurden im Rahmen der Ermittlung des dem Ingenieurbüro zustehenden Mindestsatzhonorars lediglich die anrechenbaren Kosten der oben genannten 3 Teilobjekte, nicht jedoch des Flughafens insgesamt berücksichtigt. Des Weiteren wurden vom Landgericht der abrechnungsfähige Prozentsatz für die Leistungsphase 4 gemäß § 55 HOAI 2002 auf 1 %, statt wie vom Ingenieurbüro berechnet 4 % gekürzt.

Zu Recht?

Ja, eine Reduzierung des Honorars ist geboten, wenn der erteilte Auftrag zum einen nicht das gesamte Objekt, sondern nur Teile davon betrifft und wenn weiterhin bezüglich dieser Tei-

le nur eine Leistungsphase in Auftrag gegeben wird und diese Leistungsphase zudem nicht vollständig zu erbringen ist.

Bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten gemäß § 52 HOAI 2002 hat das Landgericht somit zu Recht allein auf die Kosten der 3 Teilobjekte abgestellt und nicht auf die Kosten des gesamten Flugplatzes. Auch der Ansatz der Leistungsphase 4 mit lediglich 1 % statt möglicher 5 % gemäß § 55 Abs. 1 HOAI 2002 ist zutreffend. Bei der Berechnung des Honorars ist die Bestimmung des § 5 Abs. 2 HOAI 2002 zu berücksichtigen. Danach dürfen, wenn nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen werden, für die übertragenen Leistungen nur ein Honorar berechnet werden, das dem Anteil der übertragenen Leistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht.

Im vorliegenden Fall wurden vom Ingenieurbüro ganz wesentliche Teilleistungen aus der Genehmigungsplanung nicht erbracht/waren nicht zu erbringen, so dass der Sachverständige den mit der Erstellung der Antragsunterlagen erbrachten Anteil an der Leistungsphase 4 mit 1 % zutreffend geschätzt hat.

Praxishinweis: Diese Entscheidung hat wegen § 8 Abs. 2 HOAI 2013 auch für die aktuelle HOAI entsprechend Gültigkeit. In der Praxis muss man sich daher unverändert mit den sog. Teilleistungsbewertung Tabellen behelfen, um den Anteil der übertragenen und korrekt erbrachten Leistungen zutreffend berechnen zu können. (Dr. B.)

---

**HOAI-Mindestpreise gelten auch für Bauträger, die Stammkunden werden sollen**

OLG Stuttgart, Urteil vom 31.03.2015 - 10 U 107/14; BGH, Beschluss vom 10.09.2015 - VII ZR 80/15

---

Der Umstand, dass der Architekt mit der Unterbreitung eines Pauschalpreisangebots eine ständige Geschäftsbeziehung mit dem Auftraggeber eingehen will, stellt keinen Ausnahmefall dar, der eine Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI rechtfertigt.

Ein Unternehmen, das als Bauträger, Makler und Baubetreuer tätig ist, muss wissen, dass für die Vergütung von Architekten und Ingenieuren die HOAI bindendes Preisrecht darstellt.

Der Architekt kann den Architektenvertrag aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Auftraggeber sich weigert, das vereinbarte Honorar zu bezahlen oder angemessene Abschlagszahlungen zu leisten.

Die Pauschalpreisabrede war unwirksam, da die Mindestsätze der HOAI unterschritten wurden. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise zulässige Unterschreitung der HOAI Mindestsätze lagen nicht vor.

Besondere Umstände, die ausnahmsweise eine Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze rechtfertigen, können bei engen Beziehungen rechtlicher, wirtschaftlicher, sozialer oder persönlicher Art oder mehrfacher Verwendung einer Planung vorliegen. Bei Verträgen mit Verbrauchern kommt eine Bindung des Architekten an das HOAI-widrige Pauschalhonorar eher in Betracht, hier sieht die Rechtsprechung den „Hauslebauer“ schutzwürdiger als Gewerbetreibende, insbesondere Bauträger, Makler oder Ingenieurbüros, die als Baubetreuer tätig sind. (Dr. B.)

---

**Modernisierung notwendig: Architekt muss Urheberrechtsbeeinträchtigung hinnehmen**

OLG Düsseldorf, Urteil vom 08.09.2015 - 20 U 75/14; Fundstelle: ibr-online

---

Der Architekt wendet sich aufgrund eines Miturheberrechts gegen Veränderungen an einem von ihm Anfang der siebziger Jahre mitentworfenen, gewerblich genutzten Gebäudes. Er ist der Auffassung das Gebäude genieße insgesamt Urheberrechtsschutz, da es insbesondere durch seine Funktionalität, seine sowohl äußere als auch innere Gestaltung, gekennzeichnet sei. Eine Notwendigkeit für Modernisierungsmaßnahmen des Eigentümers, z.B. aus energetischen Gründen, erkennt er zwar grundsätzlich an. Er meint jedoch, dass die seit der Errichtung des Gebäudes an der Fassade vorgenommenen Veränderungen, die zum Teil schon im Jahr 1991 erfolgten, zu einer inakzeptablen „Verunstaltung“ des Gesamtwerks führen. Deshalb macht der umfangreiche Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche sowie einen Anspruch auf Zugang

zum Gebäude zur Prüfung des Ausmaßes der Veränderungen geltend.

Der Architekt hat mit seiner Klage ganz überwiegend keinen Erfolg. Unterlassungsansprüche bestehen nicht, da für die beanstandeten Veränderungen keine Wiederholungsfahr gegeben ist. Auch Zugang zum Gebäude kann der Architekt zu dem von ihm genannten Zweck nicht verlangen. Ein Beseitigungsanspruch besteht nach Ansicht des Gerichts nur in sehr engen Grenzen, nämlich bezogen auf ein bestimmtes Gestaltungselement der Fassade, das erst kürzlich geändert wurde. Das Gericht hält auch diese Veränderung grundsätzlich für zulässig, da sie zum Zwecke der PCB-Entsorgung erfolgte. Durch die vom Eigentümer gewählte Umsetzung, die zu einer farblichen Veränderung der Fassadengestaltung führt, sieht das Gericht das Architekten-Urheberrecht indes verletzt. Im Übrigen scheitern Beseitigungsansprüche des Architekten insbesondere daran, dass die Veränderungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben sowie der Modernisierungsinteressen des Eigentümers gerechtfertigt sind. Hinzu kommt, dass der Architekt gewisse Veränderungen seit 1991 ohne Beanstandung hingenommen hat, so dass etwaige Ansprüche insoweit verjährt sind. (SP)

---

## Bauvertragsrecht

---

### **Nachunternehmervergütung wird trotz wesentlicher Mängel fällig**

BGH, Beschluss vom 21.05.2015 - Az. VII ZR 151/14

---

Auch nach der Kündigung eines Bauvertrages durch den Nachunternehmer wird die Vergütung für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen grundsätzlich nur nach der Abnahme dieser Leistung fällig.

Beim gekündigten VOB-Vertrag kommt eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B nicht in Betracht. Eine ausdrückliche oder konkludente Abnahme zwischen Nachunternehmer und Hauptunternehmer liegt auch nicht im Bezug des Objektes durch den Bauherrn.

Nach dem Beschluss des BGH vom 21.05.2015, Az. VII ZR 151/14 gelten die Vorschriften der §§ 641 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 640 Abs. 1 S. 3 BGB auch für VOB-Verträge. Danach wird der Vergütungsanspruch des Nachunternehmens dann fällig, wenn das Werk des Hauptunternehmers abgenommen wurde. Dies gilt unabhängig davon, ob die Leistung des Nachunternehmers abnahmereif erbracht wurde oder nicht. (HB)

---

### **Widerrufsrecht für Verbraucher bei einem Werkvertrag**

AG Bad Segeburg, Urteil vom 13.04.2015 - 17 C 230/14; Fundstelle: ibr-online

---

Entgegen dem bis zum 13.06.2014 geltenden Recht wird das Widerrufsrecht nicht mehr generell dadurch ausgeschlossen, dass der Verbraucher um einen Termin in seiner Wohnung bittet. § 312g Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB betrifft nur Verträge zur Lieferung von Waren, nicht aber Werkverträge nach §§ 631 ff. BGB. In dem entschiedenen Fall hatte nach einer Ausstellung ein Mitarbeiter des Bauunternehmens den Besteller besucht und die Renovierung einer Treppe angeboten. Der Besteller hat-

te als Verbraucher eine Woche später den Vertrag widerrufen und später auf Rückzahlung der bereits geleisteten Anzahlung geklagt. Dies mit Erfolg!

Handwerker, die vor Ort eine individuelle Werkleistung anbieten, sollten daher zum Abschluss des Vertrages in ihre Geschäftsräume bitten. (HB)

---

**Was ist für die Frage der Mangelhaftigkeit einer Werkleistung maßgeblich - die allgemein als richtig erkannte Praxiserfahrung oder die allgemein anerkannten Regeln der Technik?**

OLG Frankfurt, Urteil vom 31.01.2014 - 2 U 85/12; BGH, Beschluss vom 30.07.2015 - VII ZR 52/14; Fundstelle: ibr-online

---

Es ging um die schlüsselfertige Errichtung und Planung von 19 Reihenhäusern. Hierzu hatte ein Bauträger ein Unternehmenskonsortium mit der Planung und schlüsselfertigen Errichtung beauftragt. Ferner hatte der Bauträger ein Baugrund- und Gründungsgutachten eingeholt. Darin wurde festgestellt, dass Wasserstauungen bis zu einer Höhe von 114,50 m über NN möglich seien. Es wurde im Gründungsgutachten - da eine Drainage technisch relativ aufwändig sei - empfohlen, das Kellergeschoss vorsorglich bis zu dieser Höhe mit einer Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser nach der DIN 18195, Teil 5 zu versehen. Die Baubeschreibung des zwischen dem Bauträger und dem Unternehmenskonsortium geschlossenen Vertrages bestimmte ferner, dass Maßnahmen gegen drückendes und aggressives Wasser nicht in der Grundausrüstung enthalten sind. In der Baubeschreibung für Zusatzausstattungen ist festgelegt, dass die Ausführung der

Kelleraußenwände und der Bodenplatte mit WU-Beton in der erforderlichen Dichte zu erfolgen hat. Die Reihenhäuser wurden tiefer als 114,50 m über NN gegründet und mit WU-Beton, jedoch ohne eine Ringdrainage errichtet. Während der Bauarbeiten kam es zu Wassereintritten. Nach Errichtung der Häuser kam es zu mehreren Wassereintrüben in den Kellern. Das Unternehmenskonsortium besserte die Kellerwände durch Verpressungen mit Kunstharz nach. Unabhängig hiervon verklagte der Bauträger das Unternehmenskonsortium sowie den Baugrundgutachter auf Zahlung von Schadensersatz.

Das OLG bestätigte dem Grunde nach den Schadensersatzanspruch des Bauträgers nach § 13 Nr. 7 VOB/B. Die vom Unternehmenskonsortium errichteten Bauwerke seien mit wesentlichen Mängeln behaftet, weil die anerkannten Regeln der Technik nach § 13 Nr. 1 VOB/B nicht eingehalten wurden. Der eingeschaltete Sachverständige habe dargelegt, dass das Verwenden von WU-Beton zur Abdichtung zwar möglich wäre, allerdings dann aber zusätzliche konstruktive Maßnahmen hätten getroffen werden müssen, die nicht beachtet wurden (Kelleraußenwände nicht dick genug; fehlende vertikale Fugenbänder). Daher entspreche die gewählte Konstruktion weder der DIN 18195, Teil 5 oder Teil 6 noch den Vorgaben einer „weißen Wanne“. Darüber hinaus habe das Eindringen von Wasser gezeigt, dass das Werk nicht funktionstauglich sei. Soweit ein Unternehmer eingewandt habe, es komme nicht darauf an, ob DIN-Normen eingehalten seien, sondern es komme auf die allgemein als richtig erkannte Praxiserfahrung an, sei dieser Einwand unbeachtlich. Denn die Mängel an den Bauwerken seien durch das Verpressen der Kellerwände mit

Kunsthartz nicht beseitigt, was der Sachverständige eindeutig festgestellt habe. Darüber hinaus sei eine Haftung auch nicht wegen des Baugrundrisikos nach § 13 Nr. 3 VOB/B ausgeschlossen. Das Unternehmerkonsortium hätte im Übrigen eine Bedenkenanmeldung nach § 4 Nr. 3 VOB/B gegen die im Baugrundgutachten enthaltenen Empfehlungen unterlassen, obwohl entsprechende Unstimmigkeiten hätten auffallen müssen.

Die hier vorliegende Entscheidung setzt sich insbesondere mit der Frage auseinander, wann eine Werkleistung als mangelhaft im rechtlichen Sinne zu beurteilen ist. Dabei kommt es auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik an, zu denen regelmäßig auch die DIN-Normen gehören. Eine technische Regel ist dann allgemein anerkannt, wenn sie sich in der Wissenschaft als theoretisch richtig durchgesetzt, Eingang in die Praxis gefunden und sich dort auch überwiegend bewährt hat. Die als richtig erkannte Praxiserfahrung sei dabei maßgeblich. (BA)

## Mietrecht

---

### Die Rauchwarnmelderentscheidungen: Duldungspflicht des Mieters

BGH, Urteil vom 17.06.2015 - VIII ZR 290/14; BGH, Urteil vom 17.06.2015 - VIII ZR 216/14

---

In beiden Entscheidungen sind die Beklagten Mieterinnen einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der klagenden Vermieterin. Die Klägerin kündigte an, Rauchwarnmelder anzubringen unter anderem unter Beru-

fung auf § 47 IV SachsAnhBauO. Im 2. Fall wurde vorgetragen, dass die Rauchwarnmelder einheitlich funktionsbetrieben sind.

Die Beklagten wollten jeweils die Installation nicht zulassen und beriefen sich jeweils darauf, die Wohnung bereits entsprechend mit Rauchwarnmelder ausgestattet zu haben.

Der Anspruch der Klägerin stützt sich auf die §§ 555b, 555c, 555d BGB; § 47 SachsAnhBauO.

Die auf Duldung der Installation und Inbetriebnahme von Rauchwarnmeldern gerichtete Klage hatte in beiden Fällen in den Vorinstanzen Erfolg. Die Revisionen blieben erfolglos.

Mieter haben als Modernisierungsmaßnahme bauliche Veränderungen zu dulden, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind. Maßnahmen, die dem Vermieter durch Gesetz, Verordnung oder gemeindliche Satzung auferlegt werden, werden nunmehr nach dem Maßstab des § 555b Nr. 6 BGB beurteilt. Normadressat des § 47 Abs. 4 SachsAnhBauO ist der Kläger. Der klagende Eigentümer läuft entsprechend Gefahr bei einem Verstoß gegen die gesetzlichen Verpflichtungen im Schadensfall, dass die Leistungen aus der Feuerversicherung für das Gebäude gekürzt werden (vgl. BGH, NJW 2013, 3092). Er kann daher von seinem Mieter Duldung der Nachrüstung auch dann verlangen, wenn der Mieter die Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit und damit auch zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der

Mietsache, sowie zu einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung von Rauchmeldern für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, dass auch für die Wohnung der Beklagten ausgehend von dem durch den von ihr selbst vorgenommenen Rauchwarnmeldereinbau erreichten Zustand zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Das Vorliegen einer unzumutbaren Härte (§ 555d Abs. 2 S. 1 BGB) wurde verneint. Ein Entfernen der mieterseits angebrachten Rauchwarnmelder wird nicht verlangt. (WS)

## **Wohnungseigentumsrecht**

---

**Unterlassungsanspruch der WEG oder Eigentümer bei langjähriger Nutzung einer in Teilungserklärung als Ladenraum bezeichneten Teileigentumseinheit als Gaststätte**  
BGH, Urteil vom 10.07.2015 - V ZR 169/14

---

Der Beklagte nutzt seit Jahren sein in der Teilungserklärung als Laden bezeichnetes Teileigentum in der Wohnungs- und Teileigentumsanlage der Parteien als Gaststätte mit Öffnungszeiten auch nach 1:00 Uhr. Die Wohnungseigentümer beschlossen, dass die Gaststätte nur bis 1:00 Uhr morgens geöffnet sein dürfe und beauftragten und bevollmächtigten die Hausverwaltung dies gerichtlich durchzusetzen. Zunächst wurde Kla-

ge für die übrigen Eigentümer eingereicht. In der mündlichen Verhandlung vor dem BGH wurde Parteiwechsel auf die WEG erklärt.

Der BGH hat der Klage unter der Anwendung der Vorschriften § 10 Abs. 2 S. 1, Abs. 6 S. 3 HS 2, § 15 Abs. 1 und 3 WEG; §§ 242, 1004 BGB; §§ 263, 533 ZPO stattgegeben. Der geltend gemachte Anspruch auf Unterlassung nach § 1004 Abs. 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG ist ein Anspruch der Wohnungseigentümer. Durch Beschluss hat der Verband (WEG) die individuellen gemeinschaftsbezogenen Unterlassungsansprüche an sich gezogen. Die WEG ist damit ausschließlich prozessführungsbefugt. Der Parteiwechsel war sachdienlich und zulässig, weil die gebündelte Geltendmachung der Individualansprüche der Wohnungseigentümer einen sachdienlichen Grund darstellt.

Der Unterlassungsanspruch ist wegen Übergebrauch gegeben. Ein „Laden“ ist keine Gaststätte. Eine vollständige Untersagung des Gaststättenbetriebes scheidet nach Treu und Glauben wegen Verwirkung aus, weil der Gaststättenbetrieb jahrelang hingenommen worden ist. Dies führt allerdings nicht zu einem Recht auf Duldung. Für die schuldrechtliche Änderung einer in der Teilungserklärung enthaltenen Zweckbestimmung ist erforderlich, dass jeder Sondereigentümer Kenntnis sowohl von dem Inhalt der Teilungserklärung als auch von der Rechtswidrigkeit der derzeitigen Nutzung hat und allseitig der rechtsgeschäftliche Wille besteht für die Zukunft eine verbindliche Änderung vorzunehmen. Eine schlichte Duldung reicht keinesfalls aus. (WS)

Regensburg / Passau  
im Dezember 2015