

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

Architektenrecht

Beauftragung durch einen Ehegatten. Ist auch der andere Ehegatte Vertragspartner?

OLG Celle, Urteil vom 23.09.2013 - 13 U 94/11; BGH, Beschluss vom 28.01.2016 - VII ZR 287/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen); Fundstelle: ibr-online

Die klagenden Eheleute sind Miteigentümer eines 400 Jahre alten Fachwerkhauses. Ein Ehepartner beauftragte einen Tragwerksplaner mit Ingenieurleistungen der Tragwerksplanung für die Renovierung und den Wiederaufbau des Fachwerkhauses. Nach Abschluss der Arbeiten nehmen beide Ehegatten den Tragwerksplaner wegen Planungsfehler auf Kostenvorschuss in Anspruch. Der Tragwerksplaner ist der Auffassung, dass er bereits dem Grunde nach und vor allem in der geltend gemachten Höhe nicht hafte, in jedem Fall jedoch der andere Ehegatte - er wurde nur von einem Ehegatten beauftragt - nicht Vertragspartei geworden ist.

Im vorliegenden Fall entschied das Gericht, dass der Vertrag über die Tragwerksplanung mit beiden Ehegatten zustandekam. Zwar hat nur ein Ehegatte den Vertrag erteilt, die Umstände des Einzelfalls gebieten je-

doch die Auslegung dahingehend, dass auch der andere Ehegatte mitverpflichtet ist. Für die Annahme der Auftragserteilung im Namen und in Vollmacht des anderen Ehegatten spricht insbesondere der Wunsch des die rechtsgeschäftliche Erklärung abgebenden Ehegatten, Schriftverkehr und Rechnungslegung mögen an beide Ehegatten erfolgen.

Gerade in der Praxis stellt sich regelmäßig die Frage, ob und wann der andere Ehegatte ebenfalls mitberechtigt und mitverpflichtet ist. Dies hängt in der Regel davon ab, ob der Auftrag im Namen des vermeintlich mitverpflichteten Ehegatten erteilt worden ist oder ob der andere Ehegatte bevollmächtigt war, die Erklärung mit Wirkung für und gegen seinen Ehepartner abzugeben. Erforderlich ist hierfür nicht, dass der Ehegatte die rechtsgeschäftliche Erklärung ausdrücklich (auch) im Namen seines Ehepartners abgibt, wenn sich aus den Umständen des Einzelfalls ergibt, dass sie auch in dessen Namen erfolgen soll. Ausschlaggebend sind hier immer die Umstände des Einzelfalls, also die allgemeinen Auslegungsgrundsätze. Entscheidend ist, wie die Gegenpartei das Verhalten des Handelnden verstehen durfte. Indizien für die Annahme, dass der erklärende Ehegatte nicht für sich, sondern auch für seinen Ehepartner handeln wollte, sind beispielsweise das gemeinsame Auftreten bei Ver-

tragsverhandlungen, die Miteigentümerstellung, Einflussnahme beider Ehegatten auf den Bauablauf, Schriftwechsel unter dem Namen beider Ehegatten oder die Rechnungstellung an beide Ehegatten. (SP)

Mängel an Dach-Photovoltaikanlagen verjähren in 5 Jahren

BGH, Urteil vom 02.06.2016 - VII ZR 348/13

Die Verjährungsfrist des §§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB von 5 Jahren bei Arbeiten bei Bauwerken findet für die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Tennishalle Anwendung, wenn die Photovoltaikanlage zur dauernden Nutzung fest eingebaut wird, der Einbau eine grundlegende Erneuerung der Tennishalle darstellt, die einer Neuerrichtung gleichzuachten ist und die Photovoltaikanlage der Tennishalle dient, indem sie eine Funktion für diese erfüllt. Dies ist dann der Fall, wenn z.B. die Tennishalle aufgrund einer Funktionserweiterung zusätzlich Trägerobjekt einer Photovoltaikanlage wird. Nicht notwendig ist nach dieser Entscheidung, dass die Photovoltaikanlage der Stromversorgung der Tennishalle nicht dient.

Damit weicht die Entscheidung des 7. Senats des Bundesgerichtshofs von der Entscheidung des 8. Zivilsenats aus dem Jahr 2013 (VIII ZR 318/12) ab, die in einer auf dem Dach einer Scheune angebrachten Photovoltaikanlage mangels Verbindung mit dem Erdboden selbst kein Bauwerk sah.

Nach der Rechtsprechung des 7. Zivilsenats können jedoch technische Anlagen selbst als Bauwerk angesehen werden, was voraussetzt, dass

die technische Anlage mit dem Erdboden unmittelbar oder mittelbar über ein Gebäude fest verbunden ist. Es muss sich dabei nicht um wesentliche Bestandteile handeln, es genügt eine Verbindung der Anlage mit dem Erdboden oder dem Gebäude allein durch ihr Gewicht, so dass eine Trennung nur mit einem großen Aufwand möglich ist.

Fehlt es an einer hinreichend festen Verbindung der zur Beurteilung stehenden Photovoltaikanlage mit dem Gebäude, und stellt der Einbau der Photovoltaikanlage keine grundlegende Erneuerung des Gebäudes, die einer Neuerrichtung gleichzuachten ist, dar, ist die Bauwerkseigenschaft zu verneinen und es bleibt bei der „kurzen“ Verjährungsfrist von 2 Jahren. (Dr. B.)

Baukostenobergrenze als Beschaffensvereinbarung

KG, Urteil vom 23.05.2013 - 27 U 155/11; BGH, Beschluss vom 10.02.2016 - VII ZR 175/13; Fundstelle: ibr-online

1. Vereinbaren die Parteien eines Architekten- / Ingenieurvertrags eine „Baukostenobergrenze“ als Beschaffensvereinbarung, stellt deren Überschreitung einen Mangel mit der Folge dar, dass die Differenz, um die die tatsächlichen Kosten die vereinbarten Kosten übersteigen, nicht zusätzlich als anrechenbare Kosten bei der Honorarberechnung zu Grunde gelegt werden können.
2. Eine Baukostenobergrenze entfällt nur dann, wenn die Kostensteigerung auf einer nachträglichen Änderung der Leistungsbeschreibung beruht.
3. Das Überschreiten der Baukostenobergrenze berechtigt den AG zur Kündigung aus wichti-

gem Grund mit der Folge, dass der AN keinen Honoraranspruch für die nicht (mehr) erbrachten Leistungen hat und für die erbrachten Leistungen nur insoweit einen Anspruch hat, als diese für den AG brauchbar sind. (Dr. R.)

Bauvertragsrecht

Hat der Vorunternehmer - ausnahmsweise - Anhaltspunkte dafür, dass die Nachfolgearbeiten nicht einwandfrei ausgeführt werden können, ist er verpflichtet, den nachfolgenden Unternehmer bzw. den Auftraggeber darauf hinzuweisen, wie bei den nachfolgenden Arbeiten verfahren werden muss.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.04.2015, Az.: 22 U 157/14; Fundstelle: ibr-online

Grundsätzlich darf ein Werkunternehmer darauf vertrauen, dass der Nachfolgeunternehmer die erbrachten Vorleistungen selbst prüft. Nur wenn der Vorunternehmer Anhaltspunkte dafür hat, dass der Nachfolgeunternehmer ohne weitere Hinweise nicht einwandfrei arbeiten kann, muss er dem Nachfolgeunternehmer mitteilen, wie dieser arbeiten muss, um Mängel und Schäden zu vermeiden.

Bei einem frei gekündigten Vertrag gelten geringere Anforderungen an die Hinweispflicht des Vorunternehmers, da der Nachfolgeunternehmer weiß, dass er auf eine unvollständige Leistung aufsetzen muss. Dies wiederum bedeutet jedoch auch, dass der Nachfolgeunternehmer des frei gekündigten Unternehmers ge-

steigerte Prüf- und Hinweispflichten zu beachten hat. Dies dürfte in der Praxis zu noch größeren Schwierigkeiten führen, einen Nach- und Folgeunternehmer zu angemessenen Preisen zu finden. (HB)

Was ist bei einer Anfechtung der Abnahmeerklärung wegen arglistiger Täuschung oder einem Organisationsverschulden zu beachten?

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 31.03.2016, Az.: 2-24 O 15/08, Fundstelle ibr-online

Es ging um die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern durch einen Auftragnehmer. Die Arbeiten wurden dabei 1994 und die Fassade 1995 abgenommen. 2004 rügte der AG gegenüber dem AN Mängel an der Fassade sowie am Brandschutz. Zugleich focht der AG die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wegen arglistiger Täuschung an. Noch vor Jahresende 2004 leitete der AG ein selbständiges Beweisverfahren ein und nach dessen Beendigung eine Klage über die ihm entstandenen Mängelbeseitigungskosten. Eine Konkretisierung der Anfechtung der Abnahme wegen arglistiger Täuschung erfolgte seitens des AG dabei nicht. Er legte insbesondere nicht dar, inwiefern der AN Mängel arglistig verschwiegen habe und/oder weshalb und wie die vom AG geltend gemachten Mängel bei richtiger Organisation entdeckt worden wären. Dies wiederum wurde vom AN im Prozess eingewandt. Außerdem hielt der AN die Anfechtung der Abnahme für unzulässig und erhob im Übrigen den Einwand der Verjährung.

Dem folgte das Landgericht und wies darauf hin, dass eine Anfechtung der Abnahme wegen Arglist nicht hinrei-

chend dargelegt und nachgewiesen worden wäre. Dementsprechend seien Ansprüche aus Mängeln des streitgegenständlichen Bauwerks längst verjährt. Denn eine Haftung wegen Arglist oder aufgrund eines Organisationsverschuldens sei durch den AG nicht hinreichend dargelegt worden. Zwar habe der AG eine Vielzahl von Mängeln behauptet, ohne jedoch konkret darzulegen, welche bekannten Mängel seitens des AN vorsätzlich verschwiegen (= Arglist) oder der Kenntnis durch eine entsprechende Organisation entzogen (Organisationsverschulden) worden seien. Der AG hätte hinreichend darlegen müssen, inwiefern der AN die Mängel arglistig verschwiegen habe und weshalb sie bei richtiger Organisation entdeckt worden wären.

Das Urteil zeigt eindrucksvoll, dass die Messlatte für eine Anfechtung einer Abnahme wegen arglistiger Täuschung oder wegen eines Organisationsverschuldens sehr hoch liegt. Wenn eine Anfechtung der Abnahme erfolgen soll, dann muss konkret dargelegt werden, welche Mängel dem AN bekannt gewesen sein sollen und dass diese von dem AN vorsätzlich verschwiegen wurde oder durch welche konkrete Organisation diese Mängel hätten vermieden werden können. Nachdem diese Nachweise der AG nicht führen konnte, führte dies zu einer Abweisung der Klage des AG. (BA)

Wohnungseigentumsrecht

Der Kauf eigenständigen Eigentums durch die WEG kann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen

BGH, Urteil vom 18.03.2016 - V ZR 75/15

§ 10 Abs. 6 und 7, § 21 Abs. 1, § 21 Abs. 7 WEG

Die beklagten übrigen Eigentümer einer WEG haben mit Stimmenmehrheit beschlossen, ein Grundstück in der Nachbarschaft (PKW-Stellplätze) zur Nutzung für die Eigentümer bestimmter Wohnungen zu erwerben. Der Kaufpreis sollte i.H.v. 15 % von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85 % von den Eigentümern der Wohnungen als Nutzer der Stellplätze getragen werden. Diese Stellplätze waren von der WEG zuvor unentgeltlich genutzt worden. Dies war vom neuen Eigentümer des Grundstücks nicht mehr gewünscht. Auf den entsprechenden Beschluss hin erhob eine Wohnungseigentümerin Anfechtungsklage.

Die Anfechtungsklage ist unbegründet. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über den Grundstückserwerb und die Kostenverteilung sind nicht zu beanstanden. Der Erwerb des Grundstücks ist Gegenstand der Verwaltung, § 21 Abs. 1 WEG. Die Beschlusskompetenz ist gegeben. Die Eigentümer können den Erwerb eines Grundstücks durch die WEG als teilrechtsfähigen Verband beschließen. Der Erwerb entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung, da das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese

Funktion mit dem Erwerb aufrecht erhalten werden soll. Der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist nicht zu beanstanden. Grundlage für den Mehrheitsbeschluss ist § 27 Abs. 7 WEG. (WS)

Mietrecht

Unwirksamkeit einer Kostenbeitragsklausel

LG München I, Hinweisbeschluss vom 07.04.2016 - 31 S 3878/16; Fundstelle: ibr-online

BGB §§ 307, 535 Abs. 1 S. 2

Eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters einen Kostenbeitrag zu - seitens des Vermieters durchzuführenden - Schönheitsreparaturen zu leisten, ist wegen unangemessener Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. Im Ergebnis handelt es sich hierbei um eine vom BGH als unwirksam angesehen Quotenabgeltungsklausel (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2015 - VIII ZR 242 XIII).

In obiger Entscheidung war im zu Grunde liegenden Sachverhalt, anders als bei den bisher üblichen Fällen zur Quotenabgeltungsklausel, nicht etwa der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen durchzuführen, sondern vielmehr verblieb die Verpflichtung entsprechend dem gesetzlichen Leitbild in § 535 Abs. 1 S. 2 BGB beim Vermieter. Die Klausel wurde dennoch für unwirksam erklärt. Dem Mieter war nicht gestattet, den Kostenbeitrag durch Eigenleistung abzuwenden (NJW 1988,

2790). Zum anderen enthält die Kostenbeitrags eine „starre“ Berechnungsgrundlage, die dem tatsächlichen Zustand der Wohnung bei der Berechnung der anteiligen Kosten nicht berücksichtigt (BGH, NZM 2006, 924).

Aber auch dann, wenn man eine bedarfsorientierte Klausel verwendet, bestehen erhebliche Zweifel, ob eine solche Kostenbeitragsklausel nicht dann am Transparenzgebot scheitert. Aus der Klausel ergibt sich nicht mit gebotener Bestimmtheit, wie sich der anteilige Kostenbeitrag je nach Zustand des Mietobjektes bei Mietende tatsächlich berechnet. Die Kostenlast ist bei Vertragsschluss nicht realistisch eingeschätzbar. (WS)

Vergaberecht

Aufklären heißt aufklären und nicht abändern

VK Bund, Beschluss vom 29.04.2016, VK 2-23/16

Angebote, bei den Änderungen oder Ergänzungen an den Vertragsunterlagen vorgenommen wurden, sind zwingend auszuschließen. Ob ein Bieter das angeboten hat, was der Auftraggeber nachgefragt hat, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln. Der Auftraggeber darf nach § 18 EG VOL/A (nun § 15 Abs. 5 VgV) den Inhalt des Angebots aufklären, dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn Restzweifel ausgeräumt werden sollen, um dem Auftraggeber eine ordnungsgemäße Wertung des Angebots zu ermöglichen. Eine solche Angebotsaufklärung darf jedoch

nicht dazu führen, dass einem nicht annahmefähigen Angebot nachträglich zur Annahmefähigkeit verholfen wird. Der Angebotsinhalt darf nicht nachträglich geändert und erst so in Übereinstimmung zur Leistungsbeschreibung gebracht werden.

Vorliegend hat der Auftraggeber die Lieferung von Tischen, Regaleinsätzen, Werkzeugschränken usw. gefordert. Bis zum Tag des Ablaufs der Angebotsfrist sollte zudem ein kostenloses Muster des Tisches einschließlich vollständigem Zubehör abgegeben werden. Die Leistungsbeschreibung des Auftraggebers enthielt genaue Vorgaben an die Arbeitstische. So sollten z.B. Anschlüsse unterhalb der Tischplatte in einem Kabelkanal bzw. in einer Kabelwanne realisiert werden. Der Bieter hat jedoch hier keinen Kabelkanal vorgesehen, sondern nur eine Kunststoffhalterung. Der Mustertisch weicht auch an anderen Stellen von der Leistungsbeschreibung des Auftraggebers ab. Der Auftraggeber hat das Angebot des Bieters sodann von der Wertung ausgeschlossen, da Änderungen bzw. Ergänzungen an den Vertragsunterlagen vorgenommen worden seien. Das Angebot sei deswegen zwingend auszuschließen gewesen. Hiergegen ging der Bieter jedoch erfolglos vor. Die Vergabekammer hat zwar entschieden, dass es gemäß § 18 EG VOL/A möglich sei, eine Aufklärung über das Angebot vorzunehmen. Jedoch dürften im Wege dieser Aufklärung keine Änderungen vorgenommen werden, die dazu führen würden, dass das Angebot nach Änderungen den Bedingungen konkret entspricht. Der Mustertisch und das schriftlich abgegebene Angebot waren vorliegend deckungsgleich. Somit bestand schon kein Ansatz zur Aufklärung. Außerdem hätte der Bieter sein Angebot tatsächlich abändern müssen, um den

Vorgaben zu entsprechen. Dies ist jedoch im Rahmen einer Aufklärung gerade nicht möglich. Der Ausschluss des Angebots war somit geboten. (SC)

Keine Preiskorrektur bei Kalkulationsirrtum

VK Bund, Beschluss vom 18.03.2016,
VK 1-2/16

1. Einen eindeutigen Angebotsinhalt, der keinen Anlass zu Zweifeln gibt, muss der AG nicht aufklären.
2. Eine eindeutige, aber wegen eines Kalkulationsfehlers des Bieters „falsche“ Preisangabe, kann nach der Submission nicht mehr korrigiert werden.

Es war der Einbau von vier Lüftungsgeräten anzubieten. Der Bieter bot einen Einheitspreis von 34.960,00 € und einen Gesamtpreis von 139.840,00 €. Er hat sich vertan, der Preis von 34.960,00 € war schon der Preis für alle vier Geräte. Nach der Submission bat der Bieter dem AG, bei der Angebotswertung zu berücksichtigen, dass der von ihm angebotene Einheitspreis der Gesamtpreis dieser Position ist. Die VK Bund hat entschieden, dass dies nicht zulässig ist.

Regensburg / Passau im Juli 2016