

## **Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht**

### **Architektenrecht**

---

#### **Trotz Verstoßes gegen das Koppelungsverbot: Architekt haftet für Bauüberwachungsfehler!**

OLG Köln, Urteil v. 30.07.2014 - 11 U 133/13

---

Nach dieser Entscheidung stehen dem Auftraggeber gegen den Architekten auch dann Mängelansprüche wegen unzureichender Bauüberwachung zu, wenn der Architektenvertrag aufgrund eines Verstoßes gegen das Koppelungsverbot unwirksam ist.

Im vorliegenden Fall hatte der Bauherr vom Architekten ein Grundstück, das er nach den Plänen des Architekten mit einem Einfamilienhaus bebauen ließ, erworben, wobei im notariellen Kaufvertrag eine Vereinbarung über die Erbringung von Architektenleistungen durch den Architekten für das Grundstück enthalten war. Der Architekt rechnete seine Leistungen als Bestandteil des Kaufpreises gegenüber dem Bauherrn ab. Als sich nach Errichtung verschiedene Mängel herausstellten, verklagte der Bauherr seinen Architekten auf Schadensersatz. Der Architekt wendete hiergegen ein, dass der Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nichtig sei, mit der Folge, dass die Mängelvorschriften nach den

§§ 633 ff. BGB nicht zur Anwendung kommen.

Dem ist nicht so, entschied das OLG Köln. Zwar ist nach Art. 10 § 3 MRVG eine Verpflichtung, durch die der Erwerber eines Grundstücks sich im Zusammenhang mit dem Erwerb verpflichtet, bei der Planung oder Ausführung eines Bauwerks auf dem Grundstück die Leistungen eines bestimmten Ingenieurs/Architekten in Anspruch zu nehmen, unwirksam. Entscheidend dafür ist, dass der Veräußerer den Verkauf des Grundstücks davon abhängig macht, dass der Erwerber einem bestimmten Architekten den Auftrag zusagt. An der missbilligten Koppelung fehlt es in den Fällen, in denen der Erwerber das Grundstück auch ohne Bindung an die Architektenleistung oder Inkaufnahme entsprechender, insbesondere wirtschaftlicher Nachteile erwerben kann.

Die Beweislast für die Koppelung obliegt demjenigen, der sich auf die Unwirksamkeit des Vertrages beruft, vorliegend dem Architekten. Ob ein für das Koppelungsverbot voraussetzender psychologischer Zwang vorlag, war - so das Gericht - nicht überzeugend ersichtlich. Jedenfalls ließ sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht Köln über die Grundsätze von Treu und Glauben die Mängelvorschriften nach §§ 633 ff. BGB zur Anwendung kommen. Mit dem Koppelungsverbot

wollte der Gesetzgeber - so das Gericht - der Gefahr entgegenwirken, dass bei knappem Angebot an Baugrundstücken der Ingenieur/Architekt, der Grundstücke an der Hand hat, eine monopolartige Stellung erwirbt. Das Koppelungsverbot dient also dem Schutz des Grundstückserwerbers. Im Hinblick auf diese Schutzrichtung hat das OLG Köln die Auffassung vertreten, dass der Erwerber so geschützt werden müsse, als sei aus seiner Sicht ein wirksamer Architektenvertrag zu Stande gekommen.

Dass sich der Erwerber gegenüber dem Einwand des Architekten, der Vertrag sei wegen Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nichtig, auf § 242 BGB (Treu und Glauben) berufen kann, soll jedenfalls in den Fällen gelten, in denen sich der Erwerber auf den Erhalt der Architektenleistungen eingerichtet hat, so dass sich die Berufung des Architekten auf die Unwirksamkeit des Vertrages als Verstoß gegen Treu und Glauben darstellt. Im vorliegenden Fall hat sich der Architekt erst nach 6 Jahren auf die Unwirksamkeit des Vertrages berufen, vorher jedoch die Vergütung abgerechnet. (Dr. B.)

---

**Fehlende Möglichkeit, Kosten weiterzureichen, kann kein Vertrauen des Auftraggebers auf Mindestsatz unterschreitende Schlussrechnung begründen.**

OLG Stuttgart, Urteil v. 21.10.2014 - 10 U 70/14

---

Mit seiner Entscheidung bestätigt das OLG Stuttgart noch einmal ausdrücklich den Grundsatz, dass der Architekt - insbesondere bei einem bauerfahrenen Auftraggeber - nicht an seine ursprüngliche die HOAI-

Mindestsätze unterschreitende Rechnung gebunden ist. So erteilte es der Argumentation des Bauherrn eine klare Absage, er könne nach Abschluss des Bauvorhabens die nachträgliche Honorarforderung nicht mehr an seine Kunden weiterreichen, zudem die Nachforderung erst Jahre später erfolge. Ebenso wenig ließ das OLG die Argumentation gelten, der Architekt habe seine ursprüngliche Rechnung in Kenntnis der Kostensituation gestellt, so dass eine Nachforderung auch insoweit treuwidrig sei.

Das Oberlandesgericht betonte, dass ein bauerfahrener Auftraggeber Kenntnis von der Möglichkeit einer Mindestsatzunterschreitung haben muss, so dass sein Vertrauen auf eine diese Grundsätze missachtende Schlussrechnung nicht schützenswert ist. Dass er die Mehrforderung nach Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahme nicht mehr an seine Kunden weiterleiten kann, macht ihn nicht schutzwürdig, da davon auszugehen ist, dass er sich aufgrund seiner Fachkenntnis nicht auf die vermeintliche Wirksamkeit der Schlussrechnung eingerichtet hat.

Die Entscheidung steht in Einklang mit der seit 1997 gefestigten Rechtsprechung des BGH. Den darin aufgezeigten Grundsätzen dürfte insbesondere auch für das Verhältnis Generalplaner-Subplaner Bedeutung zukommen. (MD)

**Das Baukostenvereinbarungsmodell ist unwirksam.**

**Das Baukostenvereinbarungsmodell in § 6 Abs. 2 HOAI 2009 (entspricht § 6 Abs. 3 HOAI 2013) ist nicht von der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in Art. 10 §§ 1 und 2 MRVG gedeckt und damit unwirksam.**

BGH, Urteil v. 24.04.2014 - VII ZR 164/13

---

Nach § 6 Abs. 2 HOAI, dem § 6 Abs. 3 HOAI in der seit dem 17.07.2013 geltenden Fassung entspricht, können die Vertragsparteien, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen, schriftlich vereinbaren, dass das Honorar auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten einer Baukostenvereinbarung nach den Vorschriften dieser Verordnung berechnet wird. Dabei sind nachprüfbare Baukosten einvernehmlich festzulegen.

Der BGH stellt in seinem Urteil vom 24.04.2014 fest, dass diese Regelung nicht von der Ermächtigungsgrundlage des MRVG gedeckt und damit unwirksam ist. Begründet wird dies damit, dass das Baukostenvereinbarungsmodell den Parteien die Möglichkeit geben würde, ein Honorar auf Basis einvernehmlich vereinbarter Baukosten unterhalb der Mindestsätze oder oberhalb der Höchstsätze zu vereinbaren, ohne dass die Voraussetzungen vorliegen, unter denen eine Abweichung von diesen Sätzen zulässig ist. Auf diese Weise könnte eine - ansonsten unzulässige - Mindestsatzunterschreitung vereinbart werden. Die Regelung des § 6 Abs. 2 HOAI 2009 (= § 6 Abs. 3 HOAI 2013) könne dazu führen, so der BGH, dass Auftraggeber auf Archi-

tekten und Ingenieure einen unangemessenen Wettbewerbsdruck ausüben, indem sie ihre Vorstellungen von den Baukosten vorgeben und gleichzeitig erkennen lassen, dass sie, wenn diese Kosten nicht akzeptiert werden, mit einem anderen Architekten verhandeln werden. § 6 Abs. 2 HOAI 2009 bzw. § 6 Abs. 3 HOAI 2013 ist also unwirksam. Es hat eine Abrechnung auf Basis der Kostenberechnung zu erfolgen.

Aber: Der BGH weist in dieser Entscheidung auch darauf hin, dass die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze als Beschaffensvereinbarung unbedenklich ist. Wird eine Baukostenobergrenze als Beschaffensvereinbarung vereinbart, steht dem Architekten ungeachtet der tatsächlichen Baukosten ein Honorar nur in der Höhe zu, wie es sich aus der vereinbarten Baukostenobergrenze ergibt. Im Endergebnis ermöglicht also die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze gleichwohl eine Mindestsatzunterschreitung. (Dr. R.)

---

**Schnittstelle: Architektenhaftung bei Einschaltung eines Sonderfachmanns**

OLG Düsseldorf, Urteil v. 06.03.2014 - I - 5 U 84/11

---

Die Einschaltung von Sonderfachleuten entbindet den Architekten nicht von seiner eigenen Verantwortlichkeit. Für einen Fehler des Sonderfachmanns ist der Architekt aber dann nicht (mit-) verantwortlich, wenn der Mangel nicht auf seinen Vorgaben beruht und er nach den von ihm als Architekten zu erwartenden Kenntnissen den Mangel nicht erkennen konnte.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf befasst sich mit der interessanten Schnittstelle der Haftung Architekt/Sonderfachmann. Es gelten folgende Grundsätze, die auch in dieser Entscheidung herausgestellt wurden:

Im Rahmen seiner Planung hat der Architekt die Probleme, die sich aus der Bauaufgabe, den Planungsanforderungen und Zielvorstellungen des Bauherrn ergeben, zu analysieren und zu klären.

Soweit der Architekt nicht über die notwendigen Spezialkenntnisse verfügt, hat er dies dem Auftraggeber zu offenbaren, damit dieser einen Sonderfachmann einschalten kann, der die fehlenden Fachkenntnisse vermittelt. Wird ein Sonderfachmann eingeschaltet, entbindet dies den Architekten aber trotzdem nicht von seiner eigenen Verantwortlichkeit. Er hat deren Gutachten oder deren Fachplanung nach dem Maß der von ihm als Architekten zu erwartenden Kenntnisse zu überprüfen. Er ist also für einen Fehler des Sonderfachmanns nur dann nicht mitverantwortlich, wenn der Mangel nicht auf seinen Vorgaben beruht, er einen zuverlässigen Sonderfachmann vorgeschlagen oder ausgewählt hat (sonst Auswahlverschulden) und er nach den von ihm als Architekten zu erwartenden Kenntnissen den Mangel nicht erkennen konnte.

In dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Fall ging es um den Abminderungsfaktor von Sonnenschutzanlagen, die vom Bauphysiker fehlerhaft ermittelt wurden. Das Gericht geht davon aus, dass das nicht zum notwendigen Fachwissen eines Architekten gehört. (Dr. R.)

---

### **Zur Pflicht des Architekten im Rahmen der Objektüberwachung.**

OLG Hamm, Urteil v. 27.02.2014 - 21 U 159/12; Fundstelle: BauR 2014, Seite 1338

---

Der die Bauaufsicht führende Architekt ist zwar nicht verpflichtet, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten. Er muss jedoch die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, dass seine Anweisungen sachgerecht erledigt werden. Bei wichtigen und kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist er zu erhöhter Aufmerksamkeit verpflichtet.

In vorliegendem Fall ging es um Schallschutzmängel bei Doppelhaushälften. Hier - so das Gericht - treffe den Architekten eine erhöhte Überwachungspflicht, weil es sich hierbei um Leistungen handelt, die für das Bauwerk wichtige Bedeutung haben. Nach ständiger Rechtsprechung schuldet der Architekt im Rahmen seiner werkvertraglichen Erfolgspflicht bei der Bauaufsicht die mangelfreie Errichtung des geplanten Bauwerks zu bewirken. Hierbei hat er durch eine Reihe von Einzelleistungen dafür zu sorgen, dass das Bauwerk plangerecht und frei von Mängeln entsteht. (Dr. R.)

## Bauvertragsrecht

---

### Was versteht man unter einem Aushandeln iSv § 305 Abs. 1 S. 3 BGB

OLG Celle, Urteil v. 05.03.2014 - 7 U 114/13; Fundstelle: ibr-online

---

Oftmals streiten sich Vertragsparteien darüber, ob es sich bei Vertragspassagen um Individualvereinbarungen oder um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die sich dann einer Kontrolle anhand der §§ 307 ff. BGB zu unterziehen haben. Hierzu hat das OLG Celle das vorliegende Urteil verkündet und ausgeführt, dass allein das Erörtern von Vertragspassagen dadurch, dass der Vertrag per Beamer an die Wand projiziert und „Zeile für Zeile“ durchgegangen wird, für sich genommen noch kein Aushandeln im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 3 BGB darstellt.

Dabei ging es um den Neubau eines Altenheims. Im Rahmen des Generalunternehmervertrages wurde eine Sicherungsvereinbarung zwischen dem GU und dem Bauherrn getroffen. Die Parteien stritten nunmehr um die Wirksamkeit dieser Sicherungsvereinbarung, nachdem der GU in Insolvenz geraten war und der Bauherr den Bürgen aus der Sicherung in der Form einer Bürgschaft in Anspruch nehmen wollte. Im Rahmen des Prozesses trug der Bauherr dazu vor, dass er sämtliche Klauseln des Vertrages per Beamer an die Wand projiziert und Zeile für Zeile mit dem Generalunternehmer durchgegangen sei. Er habe also damit auch die Klausel hinsichtlich der Sicherungsabrede zur Disposition

gestellt, wobei dadurch Änderungen hätten besprochen und im Rahmen eines Konsenses in das Vertragswerk hätten aufgenommen werden können. Deshalb liege eine Individualvereinbarung vor.

Dem hat das OLG widersprochen. Der diesbezügliche Vortrag des Bauherrn sei ohne ausreichende Substanz, er beinhalte vielmehr nach Auffassung des Senats das Zugeständnis, dass es konkrete Erörterungen und Verhandlungen auch im Hinblick auf die Sicherungsabrede nicht gegeben habe. Vielmehr habe der Bauherr die Vertragsklauseln gestellt und bei der Besprechung erläutert, wobei der GU diese Klauseln dann so hingenommen habe. Dies sei die typische Situation der Verwendung von Vertragsklauseln im Baugewerbe. Dabei werden Vertragsklauseln in einem Generalunternehmervertrag, die dem Auftraggeber - wie hier - weitgehende Sicherheiten gewähren, nicht allein dadurch zur Individualvereinbarung, dass man die Klausel an die Wand projiziert, erläutert und diese dann in unveränderter Form zum Vertragsinhalt werden. Denn diese Klauseln werden in ihrem Kerngehalt nicht wirklich zur Disposition gestellt, was aber nach der Rechtsprechung als Mindestvoraussetzung anzusehen ist. Diese Entscheidung belegt im übrigen auch, dass die Darlegung des Aushandelns im Sinne von § 305 Abs. 1 S. 3 BGB dann praktisch ausgeschlossen ist, wenn es tatsächlich nicht zu Änderungen im Vertragstext bzw. bei der jeweiligen Klausel gekommen ist. (BA)

**Wann sind Mangelbeseitigungskosten unverhältnismäßig?**

BGH, Urteil v. 04.04.2014 - V ZR 275/12

---

Der Entscheidung lag der Verkauf eines mit einem Mietshaus bebauten Grundstücks zu Grunde. Nach Übergabe des Grundstücks stellte sich heraus, dass der Dachbereich mit echtem Hausschwamm befallen war. Der Käufer macht Schadensersatz geltend. Der BGH befasst sich in dieser Entscheidung mit der Frage, wann von einer absoluten Unverhältnismäßigkeit der Nacherfüllung ausgegangen werden kann. Er betont dabei, dass keine bestimmten Grenzwerte festgelegt werden können, es komme vielmehr auf die Gesamtumstände des Einzelfalls an. Starre Grenzwerte könnten eine umfassende Interessenabwägung nicht ersetzen. Allerdings würden Grenzwerte in Form einer Faustregel einen ersten Anhaltspunkt bieten. Bei Grundstückskaufverträgen könne als erster Anhaltspunkt davon ausgegangen werden, dass ein Anspruch auf Nacherfüllung wegen unverhältnismäßiger Kosten dann verweigert werden kann, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200 % des mangelbedingten Minderwertes übersteigen. (Dr. R.)

---

**Kosten des Gutachtens zur Ursachenermittlung eines Mangels**

**Ein zur Nachbesserung Verpflichteter hat verschuldensunabhängig auch die Kosten für die Erstellung von Gutachten zu tragen, soweit diese zur Auffindung des beseitigten Mangels erforderlich sind.**

BGH, Urteil v. 30.04.2014 - VIII ZR 275/13

---

Der BGH befasst sich in dieser Entscheidung mit der Frage, ob Gutachterkosten, die zur Auffindung eines zu beseitigenden Mangels erforderlich sind von dem zu übernehmen sind, der für die Mangelbeseitigung verantwortlich ist. Der BGH kommt - erneut (so auch Urteil vom 23.01.1991 - VIII ZR 122/90) zu dem Ergebnis, dass zu den vom Nachbesserungsverpflichteten zu tragenden Aufwendungen auch die Sachverständigenkosten gehören, soweit diese zur Auffindung des zu beseitigenden Mangels erforderlich sind. Ein Nachbesserungsverlangen setze voraus, dass die Schadensursache festgestellt sei.

Erforderlich ist (lediglich), dass der Auftragnehmer erfolglos zur Beseitigung einer Mangelercheinung aufgefordert wurde. Danach kann der Auftraggeber ein Sachverständigen-gutachten zur Ursache der Mangelercheinung in Auftrag geben. Diese Kosten sind vom Auftragnehmer zu tragen und zwar auch dann, wenn ihm ein Verschulden für den Baumangel nicht zur Last gelegt werden kann. Die werkvertragliche Verantwortlichkeit für den Mangel reicht aus. (Dr. R.)

## Vergaberecht

---

### **Änderung der Gewichtung der Zuschlagskriterien bzw. der Wertungsmatrix nach Angebotsabgabe nicht mehr zulässig.**

VK Rheinland-Pfalz, Entscheidung v.  
30.10.2013 - VK 1-19/13

---

Nach der Wertungsmatrix der Vergabestelle soll das Zuschlagskriterium „Honorar“ mit 25 % bewertet werden. Die Wertung der Zuschlagskriterien soll durch eine siebenköpfige Auswahlkommission getroffen werden. Nach den Verhandlungsgesprächen stellt die Vergabestelle fest, dass das Kriterium „Honorar“ nur von einem der sieben Kommissionsmitglieder gewertet wurde. Die übrigen sechs waren nicht mit der Wertung befasst, so dass in der Folge nur die Wertung dieses einen Mitglieds berücksichtigt wurde. Nachdem die Vergabestelle der Rüge nicht abhalf, leitete die Antragstellerin ein Nachprüfungsverfahren ein.

Die Vergabekammer Rheinland-Pfalz gab der Antragstellerin recht mit der Begründung, dass das Zuschlagskriterium „Honorar“ nur mit der einfachen – statt der ursprünglich vorgesehenen siebenfachen – Wertung berücksichtigt worden ist, welches zu einer unzulässigen nachträglichen Änderung der Zuschlagskriterien geführt hat. Hierdurch verstieß die Vergabestelle – so die Vergabekammer weiter – gegen die vergaberechtlichen Grundsätze des Transparenzgebots und Gleichbehandlungsgebots. Nach diesen Grundsätzen ist es erforderlich, dass sämtliche Kriterien und ihre Wertung den Bietern vor Angebotsabgabe bekannt gemacht werden.

Hiernach ist eine nachträgliche Änderung der in der Aufgabenbeschreibung, der Vergabebekanntmachung oder der Aufforderung zur Angebotsabgabe bekannt gemachten Zuschlagskriterien grundsätzlich unzulässig, es sei denn den Bietern wird die geänderte Gewichtung vor Ablauf der Angebotsfrist bekannt gegeben. (MD)

Regensburg / Passau  
im November 2014