

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

Architektenrecht

Der Architekt muss seinem Auftraggeber nicht bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen helfen.

BGH, Beschluss vom 11.05.2016 - VII ZR 88/15

Ist ein Architekt mit der Erbringung sämtlicher Grundleistungen nach § 34 Anl. 11 HOAI 2009 beauftragt, beschränken sich seine Leistungspflichten in der Leistungsphase 9 darauf, vor Ende der Verjährungsfrist im Verhältnis des Bauherrn zu den bauausführenden Firmen eine Begehung des Bauwerks durchzuführen und die Beseitigung der dabei festgestellten Mängel zu überwachen. Er ist nicht verpflichtet, ohne eine besondere Vereinbarung den Bauherrn umfassend bei der Durchsetzung von Mängelansprüchen zu beraten und zu unterstützen.

Die Grundleistung in der Leistungsphase 9 (dies gilt auch bei Geltung der HOAI 2013 - hier ist sogar die Überwachung der Mängelbeseitigung innerhalb der Verjährungsfristen nach Anl. 10 zu § 34 HOAI eine Besondere Leistung, die nur dann vom Architekten zu erbringen ist, wenn er hiermit ausdrücklich beauftragt wurde) umfasst nur die Objektbegehung

zur Mängelfeststellung. Verweigert ein bauausführendes Unternehmen die Mängelbeseitigung, gehört die weitere Beratung des Bauherrn bei der Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen nicht mehr zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang eines Architekten. (Dr. B.)

Wie ist die 2. Stufe bei stufenweiser Beauftragung abzurechnen?

OLG Koblenz, Urteil vom 03.08.2016 - 10 U 344/13 (nicht rechtskräftig);
Fundstelle: ibr-online

Der Architekt war mit einem schriftlichen Vertrag stufenweise für verschiedene Leistungsphasen eines Bauvorhabens beauftragt worden. Die 2. Stufe wurde zu einem Zeitpunkt abgerufen, als die HOAI 2009 bereits in Kraft getreten war. Der BGH hatte mit Urteil vom 18.12.2014 geklärt, dass für die Abrechnung der 2. Stufe die HOAI maßgeblich sei, die bei Abruf der Stufe zur Anwendung kommt.

Im vorliegenden Fall war bei der Neufassung der HOAI 2009 eine Änderung dahingehend, dass die anrechenbaren Kosten nach der Kostenberechnung am Ende der Leistungsphase 3 zu ermitteln waren. Nachträge oder Änderungen, die zu einer Erhöhung der anrechenbaren

Kosten geführt haben, sollten gemäß § 7 Abs. 5 HOAI 2009 durch eine schriftliche Nachtragsvereinbarung geregelt werden, die im folgenden Fall nicht existierte.

Der Architekt hatte die Kostenberechnung fortgeschrieben, dazu etwa die Kosten der Fachplaner übernommen sowie Ausschreibungsergebnisse und gestiegene Kostenkennwerte berücksichtigt. Damit wollte er seinen erhöhten Leistungsumfang aufgrund von Änderungen des Bauvorhabens begründen.

Das OLG Koblenz hat die Honorarklage des Architekten abgewiesen, da es ihm nicht gelungen ist, die anrechenbaren Kosten nachvollziehbar darzulegen. Da die vom Architekten zugrundegelegten anrechenbaren Kosten teilweise schon konkrete Ausschreibungsergebnisse enthielten, liege, so das OLG Koblenz, keine Kostenberechnung nach § 6 Abs. 1 HOAI 2009 vor, sondern eine nach der Fassung der HOAI 2009 unzulässige Fortschreibung der Kosten.

Diese Entscheidung macht deutlich welche abrechnungstechnischen Schwierigkeiten sich bei einer stufenweisen Beauftragung ergeben können. Der Architekt ist nach diesem Urteil gezwungen, eine Erhöhung der anrechenbaren Kosten konkret in der Form einer Kostenberechnung darzulegen und durfte also nicht die inzwischen vorliegenden Ausschreibungsergebnisse oder Schlussrechnungen zu Grunde legen, da dies keine Kostenberechnung im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 1 HOAI ist. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Mängelrüge per E-Mail: Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird nicht verlängert.

Eine Mängelrüge per E-Mail erfüllt das Schriftformerfordernis des § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B nicht, sofern keine qualifizierte elektronische Signatur vorliegt. Mit einer einfachen E-Mail kann deshalb die Verjährungsfrist für Mängel nicht wirksam verlängert werden.

OLG Jena, Urteil vom 26.11.2015 - 1 U 209/15

Gemäß § 13 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B 2006 verjährten Mängel, die gerügt wurden, in zwei Jahren nach Zugang des schriftlichen Verlangens auf Mängelbeseitigung.

Im entschiedenen Fall konnte nicht bewiesen werden, dass dem Auftragnehmer eine unterschriebene Mängelrüge zugegangen ist. Die versandte E-Mail erfüllte das Schriftformerfordernis des § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B nicht, da die eigenhändige Namensunterschrift gemäß § 126 BGB fehlte bzw. das notariell beglaubigte Handzeichen. Auch wenn diese Form nach § 126 Abs. 3 BGB durch eine geregelte elektronische Form ersetzt werden könnte, genügt die E-Mail diesen Anforderungen nicht. Sie war nicht unterschrieben und trug keine elektronische Signatur. § 126 BGB gilt auch für das Schriftformerfordernis der VOB/B.

Diese Ansicht stößt in der Literatur zwar auf Kritik, da auch die Meinung vertreten werden kann, dass gemäß § 127 BGB die telekommunikative Übermittlung ausreicht. Eventuell haben sich auch die am Bau Beteiligten

ten konkludent auf die Form der Kommunikation per E-Mail geeinigt. Festzustellen ist jedoch, dass bei Erklärungen per E-Mail der Nachweis des Zugangs fehlt, es sei denn, es liegt eine Eingangs- oder Lesebestätigung vor, welche als Anscheinsbeweis für den Zugang gelten könnte. Dennoch sollte aufgrund der Tatsache, dass noch keine höchstrichterliche Entscheidung zu diesem Problem vorliegt, zur Sicherheit bei wichtigen Erklärungen auf eine Versendung per Telefax oder per Post mit Nachweiszugang geachtet werden. (HB)

Auftragnehmer darf Arbeit bei nicht fristgerecht bezahlter Abschlagsrechnung einstellen.

OLG Köln, Urteil vom 07.06.2016 - 22 U 45/12, Fundstelle: ibr-online

Die Parteien streiten um die Frage, ob ein Baugrubenverbau nach der tatsächlichen Einbindetiefe oder aber der Sichtfläche abzurechnen ist. Der öffentliche Auftraggeber kürzt den Massenvordersatz in der Abschlagsrechnung des Auftragnehmers, in welcher dieser den Verbau mit der kompletten Einbindetiefe abgerechnet hat, auf die bloße Sichtfläche des Verbaus. Nachdem sich die Parteien über die zutreffende Art der Abrechnung nicht einigen konnten und der Auftraggeber die Abschlagsrechnung des Auftragnehmers nicht bezahlt hat, stellt dieser vorläufig die Arbeiten ein. In der Schlussrechnung macht der Auftraggeber neben der streitigen Verbauposition auch einen Behinderungsnachtrag geltend, in welchem er die Kosten des zeitweiligen Baustopps infolge seiner Arbeitseinstellung geltend macht.

Das OLG Köln ist indes der Auffassung, der Auftragnehmer war zur Arbeitseinstellung nach § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B bis zur Zahlung durch den Auftraggeber berechtigt. Der Auftragnehmer hat seine strittigen Leistungen bereits erbracht und sich zu Einigungsgesprächen bereit erklärt, ist somit seinen Kooperationspflichten hinreichend nachgekommen und war deshalb nach Treu und Glauben zur Leistungseinstellung berechtigt. Daran ändert auch § 18 Abs. 5 VOB/B nichts, denn diese Regelung soll lediglich sicherstellen, dass Meinungsverschiedenheiten der Parteien über Vertragsinhalt und Bauausführung das Bauvorhaben selbst nicht gefährden, sondern einer gesonderten Auseinandersetzung vorbehalten bleiben. Dadurch wird aber das Leistungsverweigerungsrecht nach § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B bei Zahlungsverzug nicht tangiert. (SP)

Wohnungseigentumsrecht

Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei „Nachzügler“: Verjährungsverkürzung der AGB-Gestaltung, BGB §§ 242, 309 Nr. 8b ff., 637 Abs. 3

BGH, Urteil vom 25.02.2016 - VII ZR 49/15

In dem dieser Entscheidung zugrundeliegendem Sachverhalt macht die Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht (12.04.2012) Kostenvorschuss (§ 637 BGB) gegen den veräußernden Bauträger zur Mängelbeseitigung geltend und begehrt Feststellung, dass die Beklagte verpflichtet ist, die Kosten weitergehender Sanierung zu tragen.

Die Beklagte erhebt unter anderem die Einrede der Verjährung, da das Gemeinschaftseigentum von der Wohnungseigentümergeinschaft am 17.11.2006 abgenommen worden sei und der Vertrag der Nachzügler (Übergabe der Wohnung erfolgte am 13.12.2006) unter anderem die Regelung enthält: „Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums ist bereits erfolgt. Der Verkauf gilt nach Maßgabe dieser Abnahme als vereinbart.“

Die AGB-Klausel hält der rechtlichen Prüfung nicht stand. Dies ergibt sich unter anderem aus § 309 Nr. 8b ff. BGB, denn die Abnahme ist durch Anknüpfung an die Abnahme der übrigen Eigentümer vor Vertragsabschluss in die Vergangenheit verlagert und führt daher faktisch zu einer Verkürzung der Verjährungsfrist. Das Klauselverbot des §§ 309 Nr. 8b ff. BGB erfasst auch die mittelbare Fristverkürzung. Der Vertrag ist nach werkvertraglichen Gesichtspunkten zu beurteilen, da die Nachzügler neben dem Kauf der Wohnung noch eine Sondervereinbarung über die Errichtung gemäß Sonderwunsch hatten.

Die erforderliche Abnahme ist durch die Nachzügler noch nicht erfolgt. (WS)

Mietrecht

Störung des Hausfriedens als außerordentlicher fristloser Kündigungsgrund

LG Köln, Urteil vom 15.04.2016 - 10 S 139/15, §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB; Fundstelle: ibr-online

In dieser Einzelfallentscheidung hat das Landgericht Köln sich Gedanken darüber gemacht, was ein Vermieter sich bieten lassen muss.

Eine Mieterin beleidigte ihre Nachbarn und wirft diversen Unrat auf die Terrasse des unter ihr wohnenden Mieters, verursacht nachts Lärm, indem sie unter anderem ihren Rollkoffer durch das Treppenhaus in den Keller rollen lässt.

Nach vorheriger Abmahnung gleichgelagerten Verhaltens hat der Vermieter wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens die fristlose außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses erklärt, §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB. Dies ist nach den gesetzlichen Voraussetzungen möglich, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört. Unter Hausfrieden ist das Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Nutzer von Wohnräumen und sonstigen Räumen in einem Gebäude zu verstehen. Jede Partei muss bei der Ausübung ihrer sich aus dem Mietvertrag ergebenden Rechte dafür Sorge tragen, dass die (anderen) Mieter nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt werden (Landgericht München, NJW-RR 2013, 14, Schmidt-Futterer, § 569 BGB, Rn. 19).

Nachhaltig ist die Störung, wenn sie weder einmalig noch vereinzelt auftreten, wohl aber wiederholt. Die Störung muss zudem eine schwerwiegende Verletzung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes darstellen (BGH, NJW 2015, 1239). Die nachhaltige Störung des Hausfriedens muss bewirken, dass eine Vertragsfortsetzung bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist unzumutbar ist, wofür das Empfinden eines verständigen, objektiven Drit-

ten maßgeblich ist. In diese ist die erforderliche Abwägung der Umstände des Einzelfalls und insbesondere die Schwere und die Auswirkung der Störung, sowie der Grad des Verschuldens einzustellen.

Für das Landgericht lag das Außerachtlassen der gebotenen Rücksichtnahme auf der Hand. Schwieriger zu beantworten war die Frage der Nachhaltigkeit. Hier war maßgeblich, dass bereits zu früheren Zeitpunkten Störungen aufgetreten sind, die zwar für sich genommen keinen außerordentlichen Kündigungsgrund mehr aufgrund fehlender Aktualität darstellten, allerdings Hinweis darauf gaben, dass der Mieter das rücksichtslose Verhalten gegenüber seinen Mitmietern unbeirrt fortsetzt. (WS)

Vergaberecht

Zulässigkeit einer Bietergemeinschaft

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 08.06.2016
- Verg 3/16; Fundstelle: ibr-online

Bei der Bildung einer Bietergemeinschaft ist grundsätzlich zu prüfen, ob hierbei unzulässige wettbewerbsbeschränkende Abreden getroffen worden sind und gegen Wettbewerbsregeln verstoßen worden ist. Ein Verstoß gegen das Kartellrecht liegt gemäß § 1 GWB dann vor, wenn die Bildung einer Bietergemeinschaft und die Abgabe eines gemeinsamen Angebots eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt. Insbesondere bei Unternehmen, die auf demselben Markt tätig sind und

in einem potenziellen Wettbewerbsverhältnis zueinanderstehen, ist zu prüfen, ob die Bildung einer Bietergemeinschaft wettbewerbsschädlich ist oder nicht. Die Bildung einer Bietergemeinschaft ist dann zulässig, wenn

1. die beteiligten Unternehmen für sich in Bezug auf diesen Auftrag nicht leistungsfähig sind und erst der Zusammenschluss zu einer Bietergemeinschaft sie in die Lage versetzt, sich an der Ausschreibung mit Erfolgsaussicht zu beteiligen,
2. die Unternehmen für sich genommen zwar grundsätzlich leistungsfähig sind, aktuell jedoch aufgrund anderweitiger Bindung die Kapazitäten nicht einsetzbar sind oder
3. die Bildung der Bietergemeinschaft im Rahmen einer wirtschaftlich zweckmäßigen und kaufmännisch vernünftigen Entscheidung erfolgt ist und erst durch den Zusammenschluss ein erfolgsversprechendes Angebot ermöglicht wird.

Hierbei besteht eine Einschätzungsprärogative der beteiligten Unternehmen, die nur beschränkt auf die Einhaltung ihrer Grenzen kontrollierbar ist. Es müssen objektive Anhaltspunkte gegeben sein, deren Vorliegen uneingeschränkt zu überprüfen ist. Aufgrund dieser Anhaltspunkte muss die Entscheidung zur Eingehung einer Bietergemeinschaft vertretbar erscheinen. (SC)

Regensburg / Passau
im September 2016