

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht

Architektenrecht

Rückforderung des Architektenhonorars für überflüssige Ausführungsplanung

OLG Koblenz, Beschluss v. 29.09.2011 - 5 U 224/11; Fundstelle: ibr-online

Der Architekt hat trotz noch ausstehender Baugenehmigung bereits die Ausführungsplanung vorgenommen. Mangels Genehmigung konnte das Vorhaben sodann nicht realisiert werden. Der Architekt war aber der Ansicht, er habe einen Anspruch auf das Honorar für die Ausführungsplanung, da er ja schließlich diese Leistungen erbracht hat.

Das OLG Koblenz hat entschieden, dass dem Architekten ein Honorar für Leistungen, die über die Genehmigungsplanung hinaus gehen, nur zusteht, wenn der Auftraggeber das Vorziehen der Leistungsphase ausdrücklich verlangt und das Risiko übernommen hat, dass diese vorgezogene Leistung später nicht benötigt wird, beispielsweise, weil eben die Baugenehmigung nicht erteilt wird. Eine Risikoübernahme in diesem Sinne setzt voraus, dass der Auftraggeber (Bauherr) vom Auftragnehmer (Architekt) darüber informiert wird, dass vergütungspflichtige Arbeiten anstehen, die sich später mangels Baugenehmigung als überflüssig erweisen können.

Eine vertragliche Risikoübernahme kann aber nur dann angenommen werden, wenn der Auftraggeber Bedeutung und Tragweite des Risikos erkannt hat. In der Regel ist dies nur dann der Fall, wenn der Architekt den Auftraggeber umfassend über das bestehende rechtliche und wirtschaftliche Risiko aufgeklärt und belehrt hat und der Auftraggeber sich sodann auf einen derartigen Risikoausschluss rechtsgeschäftlich einlässt. (SP)

Wie ist eine Kläranlage abzurechnen?

OLG Koblenz, Urteil v. 16.09.2010; BGH Beschluss v. 24.05.2012 - VII ZR 167/10; Fundstelle: ibr-online

Eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Kläranlage besteht zwar aus einer "Abwasserbehandlung" und einer "Schlammbehandlung", sie ist aber dennoch nur ein einziges Objekt. Lediglich das Betriebsgebäude ist als Gebäude ein eigenständiges Objekt.

Die heute übliche mehrstufige Verfahrenstechnik aus biologischer und chemischer Reinigung führt zur Honorarzone V.

Das OLG Koblenz erkennt mit Hilfe eines Gutachtens an, dass die funktionelle Verflechtung der Gesamtanlage derart vielfältig ist, dass entsprechend der amtlichen Begründung zu

§ 51 HOAI a.F. Bauwerke oder Anlagen, die funktionell eine Einheit bilden, als ein Objekt anzusehen sind. Dementsprechend liegt im Sinne der HOAI bei einer Kläranlage, die aus einer Abwasserbehandlung und einer Schlammbehandlung besteht, ein einziges Objekt als Abrechnungseinheit vor.

Nur Objekte, die unterschiedlichen Leistungsbilder der HOAI zuzuordnen sind, so z.B. in dem zu entscheidenden Fall das Betriebsgebäude, sind als Einzelobjekte getrennt abzurechnen.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine mehrstufige Abwasserbehandlungsanlage mit zusätzlicher und weitergehender Elimination von Phosphor handelte, lag eine derart komplexe Abwasserreinigungsanlage vor, die eine Einordnung in die Honorarzone V rechtfertigte. Eine solche Kläranlage ist aus Sicht des Gerichts, das sich auf das Sachverständigengutachten stützte, eine der kompliziertesten ingenieurtechnischen Planungen.

Durch diese Entscheidung des OLG Koblenz, die vom BGH bestätigt wurde, dürfte der technische Meinungsstreit zur HOAI entschieden sein. Auch nach der neuen HOAI liegt bei heute üblichen Kläranlagen ein Objekt nach § 40 Nr. 2 HOAI "Bauwerke und Anlagen der Abwasserentsorgung" vor mit der Honorarzone V. Lediglich das Betriebsgebäude ist kein Ingenieurbauwerk, sondern ein Gebäude nach § 2 Nr. 2 HOAI, das nach § 32 ff. HOAI zu honorieren ist. (Dr. B.)

Bewusst falsche Bautenstandsbestätigung - kein Versicherungsschutz

- 1.) **Der Haftpflichtversicherer eines Architekten schuldet diesem für Schäden, die er durch bewusst pflichtwidrig unterzeichnete falsche Bautenstandsberichte verursacht hat, keinen Versicherungsschutz.**
- 2.) **Bei einer Altbausanierung kann der Rohbau nicht allein deshalb als fertig gestellt bezeichnet werden, weil der Altbau tragende Wände aufweist; vielmehr muss der Bautenstand den Beginn des Innenausbaus erlauben.**

OLG Dresden, Beschluss v. 14.08.2012 - 4 W 734/12; Fundstelle: ibr-online

Die entscheidende Frage war in diesem Rechtsstreit, wie der Begriff "Rohbau" in einem Altbau zu definieren ist. Der Architekt hatte im Rahmen eines Bautenstandsberichts die Fertigstellung des Rohbaus bescheinigt, es waren lediglich die tragenden Wände des Altbaus vorhanden. Eine solche "Rohbaubescheinigung" mache keinen Sinn - so das OLG Dresden:

"Zu einem fertig gestellten Rohbau gehört nicht nur, dass die tragenden Wände vorhanden sind. Wird bei einem zu sanierenden Altbau bescheinigt, dass die Rohbauarbeiten "fertig gestellt" sind, müssen sämtliche Arbeiten, die nach der Planung zur Sanierung des Rohbaus erforderlich sind, dergestalt ausgeführt sein, dass im Anschluss daran unmittelbar mit den Arbeiten zum Innenausbaus begonnen werden kann."

Das Verhalten des Architekten wertete das OLG als bewusst pflichtwidrig und hat ihm deshalb den Versicherungsschutz versagt. (Dr. R.)

Bauvertragsrecht

Welchem Zweck dient die hinterlegte Urkalkulation des Auftragnehmers?

OLG Naumburg, Urteil v. 02.11.2010; BGH, Beschluss v. 28.06.2012 - VII ZR 2004/10; Fundstelle: ibr-online

Ein Auftragnehmer hatte gegenüber einem Auftraggeber ein Preisangebot für ein Bauvorhaben abgegeben, wobei auf einem Formblatt des Auftraggebers eine ziemlich grobe „Preisauflgliederung des Angebots“ beigefügt war, welches ungefähre Mengen- und Preisangaben zu einigen Leistungspositionen enthielt, allerdings durchgehend ohne Lohn- und Materialkosten sowie sonstige Zuschläge für Allgemeinkosten, Baustelleneinrichtung sowie Wagnis und Gewinn. Auf dieser Grundlage wurde der Auftrag erteilt. Später legte der Auftragnehmer eine „Urkalkulation“ mit einem entsprechenden Mengengerüst in einem verschlossenen Umschlag vor.

Während der Abwicklung des Bauvorhabens kam es zum Streit über die Höhe der Abschlagszahlungen, was zu einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses führte. Der Auftragnehmer machte daraufhin restliche Vergütungsansprüche geltend und zwar auf der Basis der Mengenangaben und der Einheitspreise gemäß der nachträglich vorgelegten „Urkalkulation“. Der Auftraggeber rügt, dass diese nachträgliche

„Urkalkulation“ nicht Vertragsgrundlage geworden ist und die nunmehrigen Preisangaben des Auftragnehmers sich auch nicht kalkulatorisch aus dem ursprünglichen Angebot herleiten lassen würden.

Der BGH bzw. das OLG entscheiden, dass maßgebend ist einzig und allein die „Preisauflgliederung“ im ursprünglichen Angebot, da der Auftragnehmer nicht habe beweisen können, dass die Parteien nachträglich in Abänderung der ursprünglichen Preisabsprache die Preise der „Urkalkulation“ zur Vertragsgrundlage gemacht hätten.

Grundsätzlich wird die Urkalkulation bei Vertragsschluss in einem verschlossenen Umschlag hinterlegt und dient im Bedarfsfall dazu, die Kalkulation der Vertragspreise offen zu legen. Sie dient aber nicht dazu die getroffenen Preisvereinbarungen einseitig zu ändern oder bereits getroffene „Vertragspreise“ zu ergänzen. Letzteres setzt vielmehr eine entsprechende Einigung der Parteien voraus. Dabei wird die hinterlegte Kalkulation der Vertragspreise für die Vergütung von Nachträgen und Mengenänderungen oder dergleichen benötigt. Die Hinterlegung einer Urkalkulation in einem verschlossenen Umschlag dient jedenfalls nicht der Festlegung neuer Einheitspreise, wenn der Auftraggeber weder eine Kenntnis von diesen Preisen noch einer ergänzenden oder abweichenden vertraglichen Regelung zugestimmt hat. (BA)

Wann läuft Verjährungsfrist für den Gewährleistungsbürgen?

BGH, Urteil v. 11.09.2012 - XI ZR 56/11

Hintergrund dieser Entscheidung des BGH war der, dass der Auftraggeber die Versicherung des Auftragnehmers aus einer Gewährleistungsbürgschaft wegen u.a. der Zahlung von Kosten für eine Ersatzvornahme in Anspruch genommen hat. Die Versicherung hat sich auf Verjährung berufen. Abnahme des Gewerks war im April 2003. Mit einem Schreiben im Oktober 2003 forderte der Insolvenzverwalter des zwischenzeitlich insolventen Auftraggebers den Auftragnehmer auf, bis Ende November die Mängel zu beseitigen. Nach fruchtlosem Fristablauf unternahm der Auftraggeber verjährungshemmende Maßnahmen, u.a. leitete er ein selbständiges Beweisverfahren ein. Die Mängel wurden auch beseitigt. Mit einem Schreiben im Dezember 2007 nahm der Auftraggeber schließlich die Versicherung des Auftragnehmers aus der Gewährleistungsbürgschaft in Anspruch. Nach Auffassung des BGH ist die Bürgschaftsforderung verjährt. Maßgebliches Kriterium für den Beginn des Laufes der Verjährungsfrist des Anspruchs gegen den Bürgen ist die Fälligkeit des Anspruchs.

Hierbei kommt es nach Auffassung des BGH darauf an, ab wann der Gläubiger die Leistung fordern kann, nicht jedoch auf die tatsächliche Inanspruchnahme des Schuldners. Dieser Zeitpunkt war hier das Ende der Mängelbeseitigungsfrist Ende November 2003. Damit trat Verjährung der Bürgschaftsforderung im Rahmen der dreijährigen Verjährungsfrist am 31.12.2006 ein.

D.h. im Falle einer Aufforderung zur Mängelbeseitigung mit Fristsetzung, wird die Bürgschaftsforderung mit Ablauf der durch den Auftraggeber gesetzten Frist zur Mängelbeseitigung fällig. Einer entsprechenden Ablehnungsandrohung bedarf es dabei nicht. Nach Auffassung des BGH widerspricht es nämlich dem Schutzzwecks des Rechtsinstituts der Verjährung, den Beginn der Verjährungsfrist an eine Leistungsaufforderung des Gläubigers zu knüpfen. Der Gläubiger hätte es dann nämlich in der Hand, den Verjährungsbeginn und die Notwendigkeit verjährungshemmender Maßnahmen weitgehend beliebig hinaus zu zögern. Es ist daher immer auf den Beginn der Verjährung des Bürgschaftsforderungsanspruchs zu achten, da dieser ggf. vor den Gewährleistungsansprüchen verjährt. (CF)

Und wieder: Unwirksame Sicherungsklausel des Auftraggebers

OLG Köln, Urteil v. 10.05.2012, 24 U 118/11, Fundstelle: [ibr-online](#)

Erneut hatte ein OLG über eine Klausel des Auftraggebers zu entscheiden, worin sich dieser eine Vertragserfüllungsbürgschaft einräumen ließ. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass die Klausel isoliert betrachtet wirksam war. Der Auftraggeber ließ sich nämlich eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Brutto-Auftragssumme gewähren.

Jedoch ist die Klausel nicht isoliert zu betrachten, sondern in ihrer Gesamtwirkung. Zusätzlich war nämlich eine (nicht unerhebliche) Stundung der Werklohnforderung vereinbart. In der Gesamtbetrachtung (10 % Vertragserfüllungsbürgschaft

+ Stundung der Werklohnforderung) ist der Auftraggeber nach Ansicht des OLG Köln übersichert.

Wären beide Abreden AGB, so wären beide unwirksam und der Auftraggeber stünde ohne jegliches Sicherungsmittel da. Im vorliegenden Fall bestand die Besonderheit, dass die Stundungsabrede eine Individualabrede war, so dass diese nicht nach AGB-Recht zu behandeln war und wirksam blieb.

Fazit: Dass AGB-Klauseln nicht isoliert betrachtet werden, sondern eine einheitliche Betrachtung der Gesamtwirkung gleichartiger Klauseln stattzufinden hat, ist bekannt. Das OLG Köln entschied vorliegend, dass eine AGB-Klausel auch mit einer gleichartigen Individualvereinbarung in ihrer Gesamtheit zu betrachten ist. Selbst wenn die Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre, kann sich ihre Unwirksamkeit aus dieser Gesamtbetrachtung ergeben. (AS)

Vergaberecht

VOF - fehlende Erklärungen müssen nachgefordert werden (§ 11 Abs. 3 VOF)

1.) Die Angabe eines Preises von 0,00 € ist jedenfalls dann eine Preisangabe im vergaberechtlichen Sinn, wenn der Bieter diese näher begründet und erläutert hat. Eine solche Begründung oder Erläuterung stellt keine unzulässige Änderung der Vergabeunterlagen dar.

2.) Der Begriff der "fehlenden" Erklärungen in § 11 Abs. 3 VOF ist weit auszulegen und umfasst auch fehlende Preisangaben.

3.) Die Vorschrift des § 11 Abs. 3 VOF räumt dem Auftraggeber kein Ermessen ein. Fehlen Preisangaben, ist der Auftraggeber dazu verpflichtet, diese beim Bieter nachzufordern.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 07.03.2012 - Verg 12/12; Fundstelle: ibr-online

Es waren Ingenieurleistungen für eine Straßenbaumaßnahme ausgeschrieben, unter anderem auch Tragwerksplanerleistungen. Die Bieter sollten ein Honorarangebot abgeben unter anderem für die Objektüberwachung, die ja beim Leistungsbild Tragwerksplanung eine besondere Leistung ist, für die das Honorar frei vereinbart werden kann.

Der Bieter hat für die Positionen der Leistungsphasen 7, 8 und 9 der Tragwerksplanung jeweils 0,00 € eingesetzt. Er wurde ausgeschlossen, wie das OLG Düsseldorf entschieden hat, zu Unrecht. Zum einen wäre die Vergabestelle, wenn sie der Meinung gewesen wäre, dass die Preisangaben fehlen, nach § 11 Abs. 3 VOF verpflichtet gewesen, diese nachzufordern. § 11 Abs. 3 VOF räumt dem Auftraggeber kein Ermessen ein, auch Preisangaben fallen unter den Begriff „fehlende Erklärungen und Nachweise“ im Sinne von § 11 Abs. 3 VOF. Wenn der Bieter für die Leistungsphasen 7, 8 und 9 0,00 € einsetzt, bedeutet dies auch nicht, dass er die Leistungen nicht erbringen will, er hat erklärt, der Preis der ausgeschrieben Positionen sei bereits in anderen Positionen enthalten. Dies sei nicht zu beanstanden. (Dr. R.)

Zur Auftragswertermittlung, wenn Bau- und Planungsleistungen zusammen ausgeschrieben werden Werden für ein Bauvorhaben nicht nur Bauleistungen, sondern in einem gewissen Umfang auch Planungsleistungen ausdrücklich ausgeschrieben, so sind diese bei der Schätzung des Gesamtauftragswertes zu berücksichtigen.

OLG München, Beschluss vom 31.10.2012 - Verg 19/12; Fundstelle: ibr-online

Die Vergabestelle hat die Planung und schlüsselfertige Ausführung eines Objekts unter der Bezeichnung „Generalunternehmerausschreibung mit Planungsleistungen“ ausgeschrieben. Gemäß der Leistungsbeschreibung waren auch Planungsleistungen der Kostengruppe 700 vom Leistungsumfang umfasst. Aus diesem Grund – so das OLG München – sind die Planungsleistungen als Teil des Gesamtauftrags bei der Ermittlung des Auftragswertes und damit des Schwellenwertes gemäß § 2 Nr. 3 VgV mit zu berücksichtigen. (Dr. R.)

Regensburg / Passau im Dezember
2012