

Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bau- und Vergaberecht

Architektenrecht

Bauherr verwertet Planungsleistungen: Architektenhonorar nach Mindestsatz auch ohne Vertragsschluss

OLG Düsseldorf, Urteil v. 20.12.2011 - 21 U 41/10, Fundstelle: ibr-online

Ein Architekt macht Ansprüche auf Architektenhonorar geltend. Er behauptet, er sei vom Bauherrn im Rahmen eines Telefonats mit der Erbringung der Leistungsphasen 1-4 beauftragt worden. Nachdem er Architektenleistungen unter anderem nach den Leistungsphasen 1 und 2 erbracht, stellt er die Schlussrechnung. Der Bauherr lehnt dies aufgrund fehlender Beauftragung ab.

Der Architekt habe im Falle eines fehlenden schriftlichen Vertrages den mündlichen Vertragsschluss schlüssig und nachvollziehbar darzulegen und zu beweisen. Die Regelungen der HOAI - als reines Preisrecht - seien für die Feststellung eines Vertrages insoweit nicht heranzuziehen. Als Indiz für einen konkludenten Vertragsschluss könne grundsätzlich die Entgegennahme bzw. Verwertung bestimmter Leistungen angesehen werden, wobei bei der Gewichtung die schwierige Abgrenzung von Akquise und Beauftragung zu beachten sei. Gerade wenn aber mehrere Personen als Auftraggeber infrage kommen, obliege es dem Architekten

in besonderem Maße, nachvollziehbar und überprüfbar darzustellen, weshalb gerade der in Anspruch genommene den Auftrag erteilt haben soll.

Der Architekt könne jedoch nach Bereicherungsrecht einen Wertersatz verlangen, da die erbrachten Leistungen vorliegend vom Bauherrn verwertet wurden. Soweit die erbrachten Leistungen einem anderen Architekten zur Verfügung gestellt werden, damit dieser auf den Leistungen aufbauen kann, sei der Bauherr um den Wert der auftragslos erbrachten Architektenleistungen bereichert. Der Wert dieser Leistungen bemesse sich nach der üblichen Vergütung, für die auf die Architektenhonorarparameter der HOAI unter Ansatz der Mindestsätze zurückgegriffen werden könne. (SP)

Architekt muss nach Budget des Bauherrn fragen

BGH, Urteil v. 21.03.2013 - VII ZR 230/11

Ein Architekt verletzt regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornimmt.

Ein Architekt muss mit einem Bauherrn schon ganz zu Beginn der Planungsphase über die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel spre-

chen. Die Kostenvorstellungen des Bauherrn muss er grundsätzlich im Rahmen der Grundlagenermittlung erfragen, um so den wirtschaftlichen Rahmen für ein Bauvorhaben abzu- stecken. Dies gilt insbesondere beim privaten Auftraggeber. Hier muss der Architekt dessen wirtschaftliche Möglichkeiten gründlich aufklären. Er darf nicht ohne Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse des Auf- traggebers planen.

Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, dass der Architekt das Ergebnis des Gespräches in einem Protokoll festhält und es dem Bauherrn mit der Bitte um Gegenzeichnung zusendet.

Solange über die Kosten (finanzielle Möglichkeiten) keine Klarheit be- steht, macht eine Planung des Bau- werks wenig Sinn.

Die Erklärung des Bauherrn, die Baukosten sollten maximal einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, bringt die einzuhaltende Kosten- vorstellung ausreichend zum Aus- druck. Diese Kostenvorstellungen bestimmen dann den Planungsrah- men und werden zum Vertragsinhalt, wenn der Architekt hier nicht wider- spricht oder erklärt, dass mit diesen Vorgaben die Wünsche des Bauherrn nicht realisiert werden können.

Stimmt der Bauherr - aufgeklärt über die mögliche Bandbreite - dem Er- gebnis der Kostenermittlung zu, kann und darf der Architekt auf dieser Grundlage weiter planen. (Dr. B.)

Architekt muss zutreffend über Baukosten beraten

BGH, Beschluss v. 07.02.2013- VII ZR 3/12

Der Architekt ist seinem Auftragge- ber zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er ihn nicht zutreffend über die voraussichtlichen Baukosten beraten hat.

Ein Schadensersatzanspruch scheidet jedoch aus, wenn der Bauherr nach der Kostenschätzung des Architekten umfangreiche Umgestaltungen vor- nehmen lässt. Gerade Änderungs- wünsche des Bauherrn führen oft zu Kostenerhöhungen. Wenn deren Auswirkungen auf die Kosten aller- dings nicht offensichtlich sind, muss der Architekt einen deutlichen Hin- weis erteilen, um nicht zu haften.

In der Praxis fehlt es jedoch meist an einem Schaden, da zur Schadenser- mittlung die Vermögenslage mit und ohne eine eventuelle Falschberatung verglichen und dabei der Wert des (zu teuren) Gebäudes auf der Haben- seite berücksichtigt werden muss. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Wann sind Mängelbeseitigungs- kosten erforderlich?

OLG München, Urteil v. 05.05.2011 - 9 O 5060/09; BGH, Beschluss v. 04.10.2012 - VII ZR 139/11; Fundstelle: ibr-online

Hier hat der Auftraggeber den Auf- tragnehmer auf Kostenvorschuss wegen Mängeln am Dach in Höhe von rund 42.000,00 € in Anspruch genommen. Die Kostenvorschuss- Klage enthielt auch die Feststellung, dass der Auftragnehmer alle weiteren Kosten zu tragen hat. Der Auftragge- ber macht schließlich weitere Män- gelbeseitigungskosten in Höhe von rund 100.000,00 € geltend. Der Auf-

tragnehmer wendet ein, dass die Aufwendungen nicht hinreichend dargelegt wären und weder üblich noch angemessen. Im Vorprozess haben sich die Mängel nur auf begrenzte Gebäudeteile erstreckt, jetzt würden aber darüber hinausgehende Kosten geltend gemacht werden.

Der Auftragnehmer bekommt nicht Recht. Nach Auffassung des OLG München/BGH hat der Auftragnehmer auch die weiteren Ersatzvornahmekosten zu tragen. Auch wenn im Vorprozess die Mängel nur auf bestimmte Gebäudeteile beschränkt gewesen waren, sind hier Symptome erfasst worden, aber auch die Mängelursachen, so dass auch weitere Mängelbeseitigungskosten am übrigen Dach abrechenbar seien. Der Auftraggeber könne Ersatz aller Kosten verlangen, die er bei verständiger Würdigung für erforderlich halten durfte. Der Auftragnehmer trägt dabei das mit der Beurteilung verbundene Prognoserisiko. Das heißt, dass hier kein Nachweis der Kosten nach den gleichen Maßstäben zu erfolgen hat, wie sie bei einer Werklohnforderung anzulegen sind. Eine Einschränkung kann nur dann vorgenommen werden, wenn die Grenze der Erforderlichkeit eindeutig überschritten sei oder der Auftraggeber bei der Auswahl des Ersatzvornahmeherrn, beim Vertragsschluss oder bei der Abrechnung seine Schadensminderungspflicht verletzt hätte. Der Auftraggeber kann grundsätzlich auch Mängelbeseitigungskosten unter Zuziehung eines Fachmannes für Planung, Bauaufsicht und Rechnungsprüfung für erforderlich halten. (CF)

Wann sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten?

BGH, Urteil v. 07.03.2013 - VII ZR 134/12

Es ging um den Einbau einer Massivholztreppe aus Birkenholz. Nach dem Einbau der Treppe rügte der Bauherr gegenüber dem Handwerksbetrieb Mängel, insbesondere, dass die Treppe sich durchbiege, beim Begehen ein Knarzen entstehe und mit einer Wangenstärke von nur 40 mm insgesamt zu schwach ausgelegt worden sei, weshalb eine ordnungsgemäße Mängelbeseitigung nur durch den Einbau einer neuen Treppe gewährleistet wäre. Insoweit hatte der BGH die Frage zu entscheiden, ob die Leistung des Handwerkers im Sinne von § 633 Abs. 2 S. 1 BGB vertragsgerecht war. Dies wäre nur dann der Fall gewesen, wenn die eingebaute Massivholztreppe die vereinbarte Beschaffenheit aufgewiesen hätte, wobei sich dies zum einen aus einer Auslegung des Vertrages ergibt sowie üblicherweise dann gegeben ist, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind. Wenn diese nicht eingehalten sind, dann liege jedenfalls ein Bau- bzw. Werkmangel vor. In diesem Zusammenhang hatte der eingeschaltete Sachverständige festgestellt, dass nach dem Regelwerk handwerklicher Holztreppen die Wangenstärke einer Treppe grundsätzlich 50 mm betragen muss, wobei deren Dicke auf bis zu 45 mm reduziert werden kann, wenn eine Gleichwertigkeit nachgewiesen ist. Eine Treppe mit einer Wangenstärke von nur - wie im vorliegenden Fall - 40 mm ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nur dann fachgerecht, wenn dafür eine bauaufsichtliche Zustimmung vorliegt, die wiederum den Nachweis

einer Standsicherheit voraussetzt. Diesen Standsicherheitsnachweis konnte der Handwerker nicht vorlegen, so dass der BGH zu dem Ergebnis gelangte, dass die vom Handwerksbetrieb eingebaute Treppe nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und deshalb mangelhaft ist. Der BGH begründete dies unter anderem auch damit, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik typischerweise dazu dienen sicherzustellen, dass bestimmte Eigenschaften eines Werks erreicht werden. Dabei könne wegen der Vielzahl möglicher Gestaltungen von Holztreppen nach den technischen Regeln nicht generell ausgeschlossen werden, dass auch bei einer geringeren Wangenstärke die Standsicherheit erreicht wird. Dementsprechend muss der Unternehmer dem Besteller nachweisen, dass durch eine Unterschreitung der geforderten Wangenstärke nach dem Regelwerk von mindestens 50 mm keine Gefahr für die Standsicherheit gegeben ist. Denn nur für diese Fälle erlauben die allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Unterschreitung. (BA)

**Abnahme der Bauträgerleistung:
auch Abnahme der GU/GÜ-
Leistung?**

OLG Naumburg, Urteil v. 08.02.2013 -
1 U 76/12; Fundstelle: ibr-online

Ein Auftraggeber beauftragt notariell im Jahr 2010 einen Bauträger, einen Supermarkt schlüsselfertig zu errichten. Der Bauträger beauftragt seinerseits einen Generalübernehmer mit der Errichtung. Vereinbart ist die VOB/A 2009 und die förmliche Abnahme. Außerdem ist zur Abnahme vereinbart: Gemäß Ziff. 13.1. Satz 3 des Generalübernehmervertrages

hatte die Schlussabnahme unter Einbeziehung des Auftraggebers (des Bauträgers) zu erfolgen. Das Bauvorhaben wurde durch den Auftraggeber dem Bauträger gegenüber abgenommen, bei dem Abnahmetermin ist auch der Generalübernehmer mit dabei. Kurz darauf wurde der Supermarkt eröffnet und seither bestandungsfrei betrieben.

Der Generalübernehmer legte Schlussrechnung gegenüber dem Bauträger.

Der Bauträger ist unter Hinweis auf die vereinbarte förmliche Abnahme der Ansicht, der Vergütungsanspruch sei noch nicht fällig. Die Übergabe an den Auftraggeber ändere daran nichts.

Das OLG gibt allerdings dem Generalübernehmer recht. Es spricht zunächst die Regelung in § 641 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (!) BGB an. Dieser lautet: „Die Vergütung des Unternehmers für ein Werk, dessen Herstellung der Besteller einem Dritten versprochen hat, wird spätestens fällig, 1. ... 2. soweit das Werk des Bestellers von dem Dritten abgenommen worden ist oder als abgenommen gilt oder 3. ...“. Da allerdings nicht ganz klar ist, ob diese Regelung durch den Generalübernehmervertrag abgedungen ist, löst das OLG den Fall so:

Die Abnahme der Bauträgerleistungen durch den Bauherrn sei zugleich die Abnahme der Generalübernehmerleistungen durch den Bauträger: Eine Trennung der Abnahmen in den beiden Vertragsverhältnissen widerspreche angesichts der Vertragsgestaltung der Parteien der Lebenserfahrung und dem Empfängerhorizont.

Es sei lebensfremd anzunehmen, der Auftraggeber des Bauträgers werde einmal im Verhältnis zum Bauträger abnehmen und dann noch einmal an der Abnahme zwischen Bauträger und Generalübernehmer mitwirken. Kommen alle Beteiligten zur Abnahme zusammen, solle „natürlich“ (!) in Ermangelung entgegen stehender Erklärungen insgesamt [gemeint ist offenbar: in allen Verhältnissen] abgenommen werden. Zumindest sei die Abnahme konkludent erfolgt. Die vereinbarte förmliche Abnahme stünde dem nicht entgegen. Weder der Beklagte noch die Klägerin kam hierauf während der Abnahme oder danach zurück. Das lasse auf eine konkludente Aufhebung der förmlichen Abnahme oder einen konkludenten Verzicht schließen.

Hinweis:

Allein die Tatsache, dass eine Abnahme durch den Haupt-Auftraggeber erfolgt, muss gerade noch nicht zu einer Abnahme der Leistungen des Subunternehmers durch den Haupt-Auftragnehmer führen. Dazu sind die Interessen zu unterschiedlich. Vielmehr wird hier viel gerade an der Regelung, dass auch die Abnahme im Subunternehmer-Verhältnis im Beisein des Hauptauftraggebers erfolgen muss, gehangen haben. Konsequenter wäre die Lösung über § 641 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB gewesen, so dass zwar Fälligkeit der Vergütung eingetreten wäre, aber noch nichts darüber ausgesagt gewesen wäre, ob eine Abnahme erfolgt ist. (FS)

Vergaberecht

Darf der Bieter Fehler im Leistungsverzeichnis ausnutzen?

OLG München, Beschluss v. 04.04.2013 - Verg 4/13; Fundstelle: ibr-online

Ein öffentlicher Auftraggeber schreibt Brückenbauarbeiten aus. In zwei Positionen des Leistungsverzeichnisses hat der Bieter sehr niedrige Einheitspreise angegeben und begründet dies damit, dass er in diesen Positionen mit einem Verlust kalkuliert und einen sog. positionsbezogenen Nachlass angeboten hat.

Daraufhin prüft die Vergabestelle die ausgeschriebenen Mengenvordersätze und stellt fest, dass sie zu wenig Stahl (nur 18 t statt 35 t Betonstahl und nur 17 t statt 25 t Spannstahl) ausgeschrieben hat. Die Vergabestelle berechnet dann anhand des mittleren angebotenen Preisniveaus für Betonstahl und Spannstahl und der „berichtigten“ Stahlmengen den Angebotspreis neu und kommt zu einem fiktiven Mehrpreis beim Angebot des Bieters mit der Folge, dass der Bieter nicht mehr an erster Stelle liegt. Die Vergabestelle hebt daraufhin die Ausschreibung auf. Der Bieter rügt dies und beantragt die Aufhebung der Aufhebung. Im Beschwerdeverfahren macht der Auftraggeber geltend, der Bieter müsse ausgeschlossen werden, da er nur deshalb einen Subventionsabschlag angeboten habe, weil er erkannt habe, dass die ausgeschriebenen Stahlmengen überhöht waren. Das OLG gibt dem Bieter Recht und hebt die Aufhebung der Ausschreibung auf. Die geringen Mengenabweichungen würden eine Aufhebung der Ausschreibung nicht rechtfertigen. Dass der Bieter sehr

niedrige Einheitspreise gerade in den Positionen angeboten habe, die möglicherweise überhöhte Vordersätze aufweisen, rechtfertigen nicht den Ausschluss wegen Unzuverlässigkeit. Das Ausnutzen von Fehlern im Leistungsverzeichnis sei nicht generell eine unlautere Verhaltensweise. Auch habe keine Pflicht zum Hinweis auf den Ausschreibungsfehler bestanden. Solche Hinweispflichten müssten in den Bewerbungsbedingungen geregelt sein, was aber in dem entschiedenen Fall nicht gegeben war. (Dr. R.)

Service

Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen, Ausgabe 2012, RStO 12

Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern v. 04.03.2013, Az.: IID9-43415-005/96

Im AllMBl. 4/2013, S. 135, wurden die o. g. Richtlinien neu bekanntgemacht. Die „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“, Ausgabe 2001 (RStO 01), sind nicht mehr anzuwenden. Die RStO 12 ersetzen die „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen“, Ausgabe 2001 (RStO 01).

Die Bekanntmachung ist unter <http://www.verkuendung-bayern.de> abrufbar. (FS)

Regensburg / Passau im April 2013