

Newsletter Architekten- und Ingenieurrecht



BRP Renaud und Partner mbB
Rechtsanwälte Patentanwälte
Steuerberater

September 2014

Honorarrecht
Haftungsrecht
Vergaberecht
Feierabendseminare



Dr. Rainer Laux
Rechtsanwalt
und Notar

Langjährige Erfahrung im Bereich des Architekten- und Ingenieurrechts sowie des Privaten Baurechts und des Grundstücksrechts. Besondere Expertise bei Vertragsgestaltungen.



Dr. Andreas Digel
Rechtsanwalt
und Fachanwalt
für Bau- und
Architektenrecht

Langjährige Erfahrung im Bereich des Architekten- und Ingenieurrechts sowie des Immobilienrechts, insbesondere bei der Gestaltung von Verträgen nach nationalem und internationalem Recht und bei Fragen der Haftung. Zahlreiche Veröffentlichungen.



Figen Başoğlu
Rechtsanwältin

Erfahrung im Bereich des Ingenieur- und Architektenrechts, insbesondere bei der Beratung von Ingenieuren und Architekten in grenzüberschreitenden Projekten.



Honorarrecht

Honorarzone auch nach HOAI 2013 nicht verhandelbar

Mit der Einführung der HOAI 2013 wurden die Objektlisten gegenüber den früheren Fassungen der HOAI verändert. Statt einer Ordnung nach Honorarzone erfolgt nun eine Katalogisierung nach Objekttypen. Entgegen einer weitverbreiteten Auffassung haben sich hierdurch inhaltliche Änderungen ergeben: So sind z. B. weiterführende Schulen und Berufsschulen von der Honorarzone IV in die Honorarzone III herabgestuft worden. Nicht geändert hat sich, dass den Vertragsparteien bei der Einordnung des Objekts in eine bestimmte Honorarzone kein Bewertungsspielraum zusteht. Die Vereinbarung einer zu niedrigen oder zu hohen Honorarzone ist preisrechtlich nicht möglich. Entscheidend ist eine objektive Beurteilung des Schwierigkeitsgrades anhand der von der HOAI vorgegebenen Kriterien. Lediglich in Grenzfällen, in denen sowohl die eine als auch die

andere Honorarzone vertretbar ist, sind von den Parteien getroffenen Festlegungen zu berücksichtigen.

Auch Architekten und Ingenieure können eine Bauhandwerkerversicherung verlangen

§ 648 a BGB räumt dem Unternehmer eines Bauwerks für die von ihm zu erbringenden Vorleistungen einen Sicherungsanspruch gegen den Bauherrn ein. Unternehmer im Sinne des § 648 a BGB ist auch der Architekt und der Ingenieur. Er kann somit für sein voraussichtliches Honorar vom Bauherrn Sicherheit verlangen, die regelmäßig in Form einer Bürgschaft gestellt wird. Die Sicherheit umfasst die im Zeitpunkt des Verlangens noch nicht gezahlte Vergütung, also auch für Leistungen, die noch nicht erbracht sind. Ob bereits mit dem Bau begonnen wurde oder nicht, spielt keine Rolle. Kommt der Bauherr dem Sicherheitsverlangen nicht nach, steht es dem Architekten oder Ingenieur wie dem Bauunternehmer frei, die Leistungen einzustellen oder

den Vertrag zu kündigen. Ausgenommen von der Verpflichtung, Sicherheit zu leisten, sind lediglich öffentlich-rechtliche Auftraggeber sowie Privatpersonen als Auftraggeber eines Einfamilienhauses.

Wann liegt ein Umbau vor?

Mit der Einführung der HOAI 2013 hat der Verordnungsgeber das Rad zurückgedreht: Umbauten sind gemäß § 2 Abs. 5 HOAI nun wieder Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand; es genügt also nicht mehr ein nur irgendwie gearteter Eingriff. Erforderlich aber ausreichend ist, dass entweder in die Konstruktion oder in den Bestand in wesentlicher Form eingegriffen wird. Ein Eingriff in die Konstruktion ist dann zu bejahen, wenn das statische Gefüge eines Objekts verändert wird. Auch grundlegende Nutzungsänderungen sind in der Regel mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand verbunden. Treffen Umbau und Erweiterungsbau zusammen, dann handelt es sich um ein einheitliches Objekt. Im Unterschied zur früheren Regelung (§ 23 HOAI 2002) erfolgt keine getrennte Abrechnung mehr. Die Folge daraus ist, dass für das einheitliche Gesamtobjekt ein Umbauzuschlag auf das volle Honorar für die Gesamtmaßnahme berechnet werden kann. Den Ansatz eines teilweisen Umbauzuschlages kennt die HOAI nicht.

Honorarminderung für Ingenieurbauwerke mit großer Längenausdehnung

Für Ingenieurbauwerke mit großer Längenausdehnung, die unter gleichen baulichen Bedingungen errichtet werden, eröffnet der mit der jüngsten HOAI-Reform eingeführte § 44 Abs. 7

HOAI 2013 die Möglichkeit, den festgesetzten Mindestsatz durch schriftliche Vereinbarung gemäß § 7 Abs. 3 HOAI 2013 zu unterschreiten. Voraussetzung ist, dass der Planungsaufwand in einem Missverhältnis zum ermittelten Honorar steht.

Diese Regelung ist vielfach auf Kritik gestoßen, insbesondere, weil sie vollständig unbestimmt ist: So ist unklar, wann eine große Längenausdehnung vorliegt und wann der Aufwand für die Planung in einem Missverhältnis zum ermittelten Honorar steht. Letzteres schon deshalb, weil die HOAI das Honorar an sich aufwandsneutral festlegt. Die gleiche Problematik ist bei der Tragwerksplanung eröffnet: Auch hier ist gemäß § 52 Abs. 5 HOAI 2013 eine Mindestsatzunterschreitung zulässig, wenn der Planungsaufwand in einem Missverhältnis zum ermittelten Honorar steht.

Mit dem Beschluss der Vergabekammer Brandenburg vom 25.06.2014 (Az. VK 6/14) liegt nun eine erste Entscheidung vor, wie mit diesen Normen umzugehen ist. Nach Auffassung der Vergabekammer sind die genannten Regelungen nur dann anzuwenden, wenn auch die Maßstäbe beachtet werden, die bereits früher für einen Ausnahmefall für die ausnahmsweise zulässige Mindestsatzunterschreitung vorliegen. Es kann somit auf die Rechtsprechung zu § 4 Abs. 3 HOAI 1996/2002 zurückgegriffen werden. Hiernach scheidet ein Ausnahmefall, der die Unterschreitung des von der HOAI festgelegten Mindestsatzes zulässt, regelmäßig aus. Wann ein Bauwerk mit großer Längenausdehnung vorliegt, bei dem ein Missverhältnis von Aufwand zu Honorar gegeben ist, ist dann nicht mehr entscheidend, sodass auch die Vergabekammer hierzu keine Feststellung traf.

Haftungsrecht

Keine Anrechnung von Mitverschulden bei Kenntnis des Werkunternehmers von Planungsfehlern

Hat ein Unternehmer einen Planungsmangel erkannt, kann er sich nach Treu und Glauben gegenüber dem Bauherrn auf ein mitwirkendes Verschulden des Architekten als Erfüllungshelfen des Bauherrn nicht berufen. So entschied das OLG Stuttgart auf die Berufung des als Streithelfer auf Seiten der Bauherrin beigetretenen Architekten (Urteil vom 15.04.2014, Az. 10 U 127/13). Die klagende Bauherrin hatte den Architekten mit Planung, Bauleitung und Bauüberwachung beauftragt. Nach Bauausführung durch den Werkunternehmer zeigte sich, dass die notwendige Luftdichtigkeit der Gebäudehülle nicht gewährleistet war. Die Bauherrin machte daraufhin gegenüber dem ausführenden Werkunternehmer gerichtlich Mangelbeseitigungskosten aus der Erbringung der Zimmer- und Dachdeckerarbeiten geltend.

Das Gericht sah es auf Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens als erwiesen an, dass das Bauwerk in Bezug auf die Luftdichtigkeit mangelhaft geplant und errichtet wurde. Der Architekt hatte in seiner Planung der Dachkonstruktion auf Richtlinien des Zentralverbands des Deutschen Handwerks verwiesen und vertrat vor Gericht die Auffassung, dass diese ausreichend Planungsdetails enthalte. Dem folgte das Gericht auf Basis des eingeholten Sachverständigengutachtens nicht. So genüge der bloße Verweis auf eine Richtlinie und die darin enthaltenen Musterdetails nicht den Anforderungen an eine fachgerechte Planung. Vielmehr müsse der Planer dem Auftraggeber bzw. dem

ausführenden Handwerker konkret mitteilen, ob und ggf. welche Musterdetails aus einer Richtlinie unverändert übernommen werden können oder welche Änderungen erforderlich sind. Dieser Planungsfehler ihres Erfüllungsgehilfen war auf Seiten der Bauherrin anspruchsmindernd zu berücksichtigen.

Dass der Werkunternehmer trotzdem zur ungekürzten Zahlung des geltend gemachten Vorschussanspruchs verurteilt wurde, überrascht nur auf den ersten Blick. Grund hierfür war im vorliegenden Fall, dass es dem Werkunternehmer im Prozess nicht gelungen war, nachzuweisen, dass er die Bauherrin über den ihm bekannten Planungsmangel informiert hatte. Insoweit sah sich das OLG an die Feststellungen der ersten Instanz gebunden.

Aus dem Urteil wird deutlich, dass sich ein Werkunternehmer bei von ihm erkannten Planungsmängeln nicht auf eine mündliche Anzeige beim Bauherrn verlassen sollte. Gelingt der Beweis einer derartigen Anzeige im Prozess nicht, muss sich der Bauherr keine Kürzung seines Anspruches entgegenhalten lassen.

Haftung des Architekten bei falscher Beratung zur Genehmigungsfähigkeit

Ist ein Architekt mit der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) beauftragt, hat er den Bauherrn hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vollständig zu beraten. Eine Verletzung dieser Pflicht führt zu einem Schadensersatzanspruch des Bauherrn, wie der BGH in einer aktuellen Entscheidung (Urteil vom 10.07.2014, Az. VII ZR 55/13) verdeutlicht.

Im konkreten Fall hatte der Bauherr einen Innenarchitekten

auf Grundlage eines schriftlichen Architektenvertrags mit der Planung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Garage und Geräteraum im Stil eines „Toskanahauses“ nach Leistungsphasen 1 bis 8 gemäß HOAI beauftragt. Ursprünglich wollte der Bauherr eine Ausführung als eingeschossiges Bauwerk. Erst als der Architekt – fälschlich – darauf hinwies, dass ein eingeschossiger Bau nicht genehmigungsfähig sei, stimmte der Bauherr der zweigeschossigen Ausführung zu. Als es während der Bauphase zu Differenzen zwischen Bauherr und Architekt kam, kündigte der Bauherr den Architektenvertrag und ließ das fast fertiggestellte Bauwerk wegen Mängeln abreißen. Später stellte sich heraus, dass auch eine eingeschossige Ausführung zulässig gewesen wäre.

Der BGH entschied, dass bereits die vom Architekten erbrachte Planungsleistung mangelhaft war, da die Grundlagenermittlung die Beratung zum gesamten Leistungsbedarf einschließt. Hierzu gehört auch, dass der Architekt den Bauherrn über die Genehmigungsfähigkeit des in Aussicht genommenen Bauvorhabens vollständig und richtig zu informieren hat. Indem der Architekt dieser Pflicht in Bezug auf die zulässige Geschossanzahl nicht nachkam, entstanden dem Bauherrn unnötige Aufwendungen für Bau und Abriss des Gebäudes. Diese Aufwendungen kann der Bauherr im Wege der werkvertraglichen Mangelhaftung des Architekten als Schadensersatz voll ersetzt verlangen. Dem steht auch nicht entgegen, dass im schriftlichen Vertrag eine zweigeschossige Bauweise vereinbart ist, da bereits in der falschen Auskunft des Architekten eine Pflichtverletzung zu sehen ist.

Der vom Architekten eingeklagte Honoraranspruch wurde

vom BGH dagegen abgewiesen. Die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen sind wegen der mangelhaften Grundlagenermittlung des Architekten für den Bauherrn ohne Wert gewesen und deshalb nicht zu erstatten.

Das Urteil verdeutlicht, dass der Architekt die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn ernsthaft auf ihre Genehmigungsfähigkeit prüfen und nicht vorschnell die vom Bauherrn favorisierte Ausführung als nicht genehmigungsfähig verwerfen sollte.

Ingenieurverträge schützen Dritte

Ansprüche wegen einer mangelhaften Leistung eines Architekten oder Ingenieurs können aus einem Werkvertrag regelmäßig nur die hieran beteiligten Personen geltend machen, regelmäßig also der Bauherr. Dies wird aber allgemein als unbefriedigend erachtet, wenn ein Dritter, der an dem Vertrag nicht beteiligt ist, ebenso mit der Leistung in Berührung kommt, wie der Bauherr. Besteht also eine Nähe des Dritten zur vertraglich vereinbarten Leistung und hat der Auftraggeber ein besonderes Interesse an der Einbeziehung des Dritten in den Schutzbereich des Vertrages, verfügt dieser über eigene vertragliche Ansprüche gegen den Architekten oder Ingenieur, wenn die Nähe zur Leistung und das Interesse des Bauherrn für den Architekten oder Ingenieur erkennbar ist. Es handelt sich dann um einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Die vorgenannten Voraussetzungen werden von der Rechtsprechung u. a. dann bejaht, wenn von einem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis auszugehen ist: Der Nachbar kommt naturgemäß mit Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück in Berührung und ist deshalb besonders

schützenswert. Unter diesem Gesichtspunkt sprach das OLG Naumburg (Az. 1 U 27/11) dem Land Thüringen Schadenersatz für die Beschädigung einer Brücke zu. Ursache des Schadens war eine fehlerhafte Planung, die eine ARGE im Auftrag des Betreibers eines benachbarten Wasserkraftwerkes erbrachte.

Für die Vertragsgestaltung von Bedeutung ist, dass es den Vertragsparteien freisteht, den Schutzbereich des von ihnen geschlossenen Vertrages zu definieren. Gerade bei komplexen Planungs- und Bauaufgaben liegt es regelmäßig im Interesse des Auftragnehmers, den Schutzbereich möglichst eng zu fassen. Möglich ist auch die Vereinbarung eines Anspruchs des Auftragnehmers gegen den Bauherrn auf Freistellung von gegen ihn gerichteten Ansprüchen Dritter.

Haftung für Zahlungsverzug verschärft

Mit Wirkung zum 29.07.2014 ist das Gesetz zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr und zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 22.07.2014 (BGBl. I S. 1218) in Kraft getreten. Für alle ab diesem Datum geschlossenen Verträge, an denen kein Verbraucher beteiligt ist, gilt ab sofort statt der bisherigen 8 Prozentpunkte ein verschärfter Verzugszinssatz in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz.

Vergaberecht

Aufteilung von Leistungen bei Vergaben

Ein zentraler Grundsatz des Vergaberechts ist, dass Leistungen grundsätzlich in der Menge in sogenannte Teillose

aufgeteilt und getrennt nach Art oder Fachgebiet in sogenannte Fachlose zu vergeben sind. Für die Feststellung, ob die betreffende Leistung ein Fachlos ist, ist insbesondere von Belang, ob sich für die spezielle Leistung ein eigener Anbietermarkt mit spezialisierten Fachunternehmen herausgebildet hat. Die Beurteilung ist dabei nicht statisch anzustellen, sondern muss die aktuellen Marktverhältnisse in den Blick nehmen. Hierauf weist die Vergabekammer des Bundes im Beschluss vom 09.05.2014 ausdrücklich hin (Az. VK 1-26/14). Kommt eine losweise Vergabe in Betracht, hat sie grundsätzlich auch losweise zu erfolgen. Eine Gesamtvergabe ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Dabei hat sich der öffentliche Auftraggeber in besonderer Weise mit dem Gebot einer Fachlosvergabe und den dagegen sprechenden Gründen auseinanderzusetzen. Es bedarf einer umfassenden Abwägung der widerstreitenden Belange, als deren Ergebnis die für eine zusammenfassende Vergabe sprechenden Gründen nicht nur aner kennenswert sein, sondern überwiegen müssen. Der mit einer Fachlosvergabe allgemein verbundene Ausschreibungs-, Prüfungs- und Koordinierungsmehraufwand sowie ein höherer Aufwand bei der Gewährleistung können eine Gesamtvergabe für sich alleine nicht rechtfertigen, weil es sich dabei um einen Fachlosvergaben immanenten und damit typischerweise verbundenen Mehraufwand handelt, der nach dem Zweck des Gesetzes grundsätzlich in Kauf zu nehmen ist.

Feierabendseminare

Aktuelle Fragen des Ingenieurrechts

**Montag, 29.09.2014,
16.00 Uhr - 19.00 Uhr**

Neuapostolische Kirche,
Immenhofer Str. 62,
70180 Stuttgart

**Dienstag, 30.09.2014,
16.00 Uhr - 19.00 Uhr**

Schloss, 97980 Bad Mergentheim

**Donnerstag, 02.10.2014,
16.00 Uhr - 19.00 Uhr**

Handwerkskammer,
Bismarckallee 6, 79098 Freiburg

**Mittwoch, 08.10.2014,
16.00 Uhr - 19.00 Uhr**

Parkhotel-St.-Leonhard,
Obere St.-Leonhard-Str. 71,
88662 Überlingen

Anmeldung unter:

freier@ingbw.de
0711 6497155
Ingenieurkammer Baden-
Württemberg
Postfach 102412
70020 Stuttgart

Impressum

BRP Renaud und Partner mbB

Königstraße 28
70173 Stuttgart
T +49 711 16445-0
F +49 711 16445-100

Savignystraße 43
60325 Frankfurt/Main
T +49 69 133734-0
F +49 69 133734-34

verantwortlicher Redakteur
Dr. Andreas Digel
Königstraße 28
70173 Stuttgart

info@brp.de
www.brp.de

Briem-Druck
Inhaber: Gerhard Briem
Hintere Gasse 70
70794 Filderstadt

Stand: September 2014