



Am 17.07.2013 ist die 7. Novelle der HOAI in Kraft getreten. Dies war für uns Anlass genug, sich in einem speziellen Newsletter etwas umfassender mit aktuellen Entwicklungen zu befassen.

Im Wesentlichen betreffen die Änderungen der HOAI die überarbeiteten Leistungsbilder und die Anhebung der Honorarsätze. Die Honorare steigen bei den meisten Leistungsbildern um rund 17 Prozent gegenüber der HOAI 2009. Das Leistungsbild Wärmeschutz und Energiebilanzierung folgt dieser allgemeinen Tendenz nicht, sondern liegt mit rund 120 Prozent deutlich über dem Durchschnitt. Die Leistungsbilder Bauakustik und planungsbegleitende Vermessung stellen ebenfalls Sonderfälle dar; hier reduzieren sich die Honorare gegenüber der HOAI 2009 um rund drei Prozent bzw. neun Prozent.

Die HOAI ist bekanntlich Preisrecht. Interessant ist daher die Frage, wann eine Honorarvereinbarung eines Architekten unwirksam ist. Damit hat sich das Oberlandesgericht Frankfurt in einer aktuellen Entscheidung auseinandergesetzt und Hinweise zu der erforderlichen Vergleichsberechnung gegeben. Die Planungspflichten eines Architekten sind in Praxis und Rechtsprechung ein Dauerbrenner; hier gibt es eine interessante neue Entscheidung des Oberlandesgerichts München, in der das Gericht feststellt, dass die Planungspflichten des Architekten darauf gerichtet sind, ein dauerhaft mangelfreies Bauwerk entstehen zu lassen. Mit dem Thema Mitverschulden des Bauherren wegen Verletzung von Obliegenheiten durch den Bauherren beschäftigt sich der BGH in einer gleichfalls neueren Entscheidung. Weiter möchten wir Sie auf zwei BGH-Entscheidungen zum Thema Hemmung der Verjährung nach Mängelbeseitigungsarbeiten sowie eine Entscheidung zum Thema Nachtragsvergütung und Bauzeitverlängerung aufmerksam machen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre. Wie immer gilt: Haben Sie Fragen? Fragen Sie uns!

avocado rechtsanwälte

spichernstraße 75–77

50672 köln

t +49 221 390710

f +49 221 39071-29

köln@avocado.de

www.avocado.de



Geänderte HOAI am 17.07.2013 in Kraft getreten

Am 17.07.2013 ist die HOAI 2013 in Kraft getreten. Kern der aktuellen Novellierung ist eine umfassende Überarbeitung im Bereich der Leistungsbilder und die Aktualisierung der Honorarsätze in Honorartafeln. Außerdem wurden die Honorarvorschriften im allgemeinen und besonderen Teil überarbeitet und vereinfacht. Dazu gehört auch die Überarbeitung der Honorarvorschrift zum Bauen im Bestand.

Die Leistungsbilder der HOAI, die noch überwiegend dem Stand der Technik in den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts entsprachen, wurden an die aktuelle Planungswirklichkeit angepasst, die sich durch den Einsatz moderner Kommunikationsmittel und neuer Technologien wie CAD auszeichnet. Auch die Anforderungen an die Planungsaufgaben haben sich gewandelt, indem Aspekte der Nachhaltigkeit sowie des Klima- und Umweltschutzes an Bedeutung gewonnen haben. Diese Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus rechtlichen Änderungen auf diesen Gebieten, die der Überarbeitung der Leistungsbilder der HOAI zu Grunde liegen. Dazu gehören z. B. der Wärmeschutz und die Energiebilanz. Die Leistungsbilder wurden entsprechend an den Stand der Technik angepasst. Die Honorarsätze wurden an die geänderten Leistungsbilder angeglichen.

Keine Angaben zu Schadstoffen: Auftragnehmer kann von unbelastetem Boden ausgehen

Ein öffentlicher Auftraggeber hat in der Leistungsbeschreibung eine Schadstoffbelastung auszuhebenden und zu entfernenden Bodens nach den Erfordernissen des Einzelfalls anzugeben. Sind erforderliche Angaben zu Bodenkontaminationen nicht vorhanden, kann der Bieter daraus den Schluss ziehen, dass ein schadstofffreier Boden auszuheben und zu entfernen ist (BGH, Urteil vom 21.03.2013 – VII ZR 122/11).

Im entschiedenen Fall wurde der Auftragnehmer von einem öffentlichen Auftraggeber mit Tiefbauarbeiten für den Ausbau einer Kreisstraße beauftragt. Nach der Baubeschreibung hatten die durchgeführten Baugrunduntersuchungen ergeben, dass eine lediglich ca. 4 cm



dicke Asphaltdeckschicht mit einem Teergehalt noch unterhalb der Grenze für Wiedereinbau des Aufbruchgutes im Heißeinbau vorlag, so dass eine Wiederverwertung vollständig möglich war. Nach dem Leistungsverzeichnis sollte Boden gelöst und nach Übernahme in das Eigentum des Auftragnehmers entfernt werden. Der Auftragnehmer machte wegen Chlorid- und Arsenkontaminationen des Bodens eine Mehrvergütung insbesondere für erhöhten Entsorgungsaufwand geltend.

Der BGH hat dem Auftragnehmer Recht gegeben. Sind erforderliche Angaben zu Bodenkontaminationen nicht vorhanden, kann der Bieter daraus den Schluss ziehen, dass ein schadstofffreier Boden auszuheben und zu entfernen ist. Im Zweifelsfall darf ein Bieter die Leistungsbeschreibung einer öffentlichen Ausschreibung nach der VOB/A so verstehen, dass der Auftraggeber den Anforderungen der VOB/A an die Ausschreibung entsprechen will. Danach sind die für die Ausführung der Leistung wesentlichen Verhältnisse der Baustelle, wie z. B. Bodenverhältnisse, so zu beschreiben, dass ein Bieter ihre Auswirkungen auf die bauliche Anlage und die Bauausführung hinreichend beurteilen kann. Eine Schadstoffbelastung ist nach den Erfordernissen des Einzelfalls anzugeben, es sei denn, dass sich aus den gesamten Vertragsumständen klar ergibt, dass eine derartige Kontamination vorliegt. Allein der Umstand, dass die Bieter - auch wegen eventueller Kenntnisse vom Winterdienst auf der betreffenden Straße - mit dem Vorliegen einer Chloridkontamination rechnen mussten, rechtfertigt es nicht, von Angaben dazu in der Ausschreibung abzusehen, zumal nach den Angaben des Gerichtssachverständigen eine Salzbelastung in derartigen Bodenschichten selten vorkommt.

Mängelbeseitigung nicht abgenommen: Wann endet die Hemmung der Verjährung?

Die zweijährige Verjährung für Leistungen zur Beseitigung von Mängeln beim VOB-Vertrag nach § 13 Nr.5 S.3 VOB/B beginnt erst nach Beendigung und Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten. Kommt es nicht zu einer Abnahme der Mängelbeseitigungsleistungen, endet die während der Dauer der Mängelbeseitigung eingetretene Hemmung der Verjährung durch Prüfung des Mangels bzw. Verhandlungen, wenn der Auftragnehmer die (weitere) Mängelbeseitigung endgültig verweigert (BGH, Beschluss vom 16.05.2013 – VII ZR 63/11).



Ein Auftraggeber verlangte Schadensersatz von knapp 340.000 Euro wegen mangelhafter Errichtung sog. „Tausalzsilos“. Der Auftragnehmer berief sich auf Verjährung. Nach der maßgeblichen VOB/B 2000 gilt eine Verjährung von zwei Jahren, die mit schriftlicher Mängelrüge am 23.06.2003 gemäß § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B 2000 erneut begann. Der Auftragnehmer bestritt zunächst seine Verantwortlichkeit, führte aber dennoch vom 23. bis 25.07.2003 Nachspannarbeiten durch. Vom 19.08.2003 an war die Verjährung für zwei Monate und 15 Tage durch Verhandlungen gehemmt, bis der Auftragnehmer mit Schreiben vom 04.11.2003 die weitere Mängelbeseitigung endgültig ablehnte.

Der BGH verneint eine erneute Verjährungsfrist nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3 VOB/B 2000. Die neue Verjährungsfrist für Mängelbeseitigungsarbeiten setzt deren Abnahme voraus. Eine Abnahme hatte vorliegend nicht stattgefunden. Zwar war die Verjährung nach § 203 BGB gehemmt, solange der Auftragnehmer auf die Rüge hin den Mangel und seine Beseitigung geprüft hatte. Diese Hemmung begann vorliegend erst mit Ausführung der Nachspannarbeiten, da der Auftragnehmer seine Verantwortlichkeit zunächst bestritten hatte. Sie endete ebenso wie die Hemmung nach § 639 Abs. 2 BGB a. F., als der Auftragnehmer die weitere Mängelbeseitigung endgültig verweigerte, hier also mit Schreiben vom 04.11.2003.

Gerüstbauvertrag und Bauzeitverlängerung: Gerüstbauer muss Gerüst länger vorhalten

Ist nichts anderes vereinbart, schuldet ein Gerüstbauer die Vorhaltung des Gerüsts so lange, wie es für die Ausführung der Bauarbeiten am Bauwerk benötigt wird (BGH, Urteil vom 11.04.2013 – VII ZR 201/12).

Ein Gerüstbauunternehmen erhielt den Zuschlag für die Gerüstbauleistungen von einem öffentlicher Auftraggeber. Der Gerüstbauvertrag sah einen Termin für den Beginn und für das Ende der Leistungen vor. Weiter enthielt der Vertrag Einheitspreispositionen für die Gebrauchsüberlassung des Gerüsts über die Grundeinsatzzeit hinaus. Die Vertragsparteien vereinbarten zudem die Geltung der VOB/B. Als sich abzeichnete, dass der Bau zum vorgesehenen Endtermin nicht fertig würde, unterbreitete der Gerüstbauunternehmer ein Nachtragsangebot mit der Ankündigung, das Gerüst zum Endtermin abzubauen, wenn das



Nachtragsangebot nicht angenommen werde. Der Auftraggeber nahm den Nachtrag nicht an. Daraufhin baute der Gerüstbauunternehmer kurz nach dem Endtermin die Gerüste ab. Der Auftraggeber verweigerte anschließend die Bezahlung der Schlussrechnung und rechnete mit Restfertigstellungsmehrkosten auf. Der Gerüstbauunternehmer klagte die offene Vergütung ein.

Der BGH bestätigte die Auslegung des Gerüstbauvertrags durch den Auftraggeber. Der Gerüstbauunternehmer schuldete die Vorhaltung des Gerüsts so lange, wie es für die Bauarbeiten benötigt wurde. Dies folgt aus dem ersichtlichen Zweck des Gerüstbauvertrags. Das im Vertrag angegebene Bauende hatte nicht den Sinn, den Vorhaltezeitraum zu begrenzen. Jedem Einheitspreisvertrag ist eine Mengenerhöhung immanent. Dabei richtet sich der Blick des BGH auf die Maßeinheit des Mengenvordersatzes in den Vorhaltepositionen. Die Vorhaltung der Gerüste über die Grundeinsatzzeit hinaus war dort nach dem Gerüstmaß und nach der Zeit vereinbart (also beispielsweise „Quadratmeterwochen“, qmWo). Kommt es zu einer Zeitüberschreitung und damit zu einer Erhöhung des Mengenvordersatzes, kommt § 2 Nr. 3 VOB/B zur Anwendung mit der Folge, dass den Vertragspartnern ein Preisanpassungsanspruch zusteht. Der Auftragnehmer darf die Gerüste aber nicht einfach abbauen.

Wann ist eine Honorarvereinbarung eines Architekten unwirksam?

Ob eine Honorarvereinbarung nach § 4 Abs. 1 HOAI unwirksam ist, ist dem OLG Frankfurt zufolge durch einen Vergleich des vereinbarten Honorars mit dem sich aus der Honorarordnung ergebenden Honorar zu ermitteln. Maßgebend ist allein das Ergebnis dieses Vergleichs. Liegt das für einen Auftrag bei Auftragserteilung schriftlich vereinbarte Honorar in dem Rahmen, der sich unter Zugrundelegung der Mindest- und Höchstsätze aus der Honorarordnung ergibt, so ist die Vereinbarung auch dann wirksam, wenn von den Honorarermessungsgrundlagen der HOAI abgewichen wird oder diese ganz außer Kraft gesetzt werden. Die Ermittlung des Mindestsatzes hat durch eine fiktive, nach den Grundsätzen der HOAI aufgestellte Vergleichsberechnung zu erfolgen (OLG Frankfurt, Urteil vom 02.05.2013 – 3 U 212/11).



Ein Architekt wurde mit schriftlichem Architektenvertrag mit Planungsleistungen für ein Einfamilienhaus zu einem Pauschalhonorar in Höhe von netto 60.000 Euro beauftragt. Nach Abschluss seiner Leistungen stellte er über die volle Pauschale eine „5. Abschlagsrechnung“. Deren Bezahlung quittierte er dem Auftraggeber mit dem Vermerk „Restbetrag von der Abschlussrechnung für Architektenhonorar“. Ein Jahr später verlangte er weiteres Honorar in Höhe von rund 60.000 Euro, das er auf Grundlage der Mindestsätze der HOAI ermittelte.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Der Architekt hat die erforderliche Vergleichsberechnung nach den Mindestsätzen nicht prüfbar durchgeführt. Es fehlten Angaben zu den in § 10 Abs. 2 HOAI a. F. genannten einzelnen Kostenermittlungsarten, insbesondere zur Kostenberechnung und zum Kostenanschlag, die für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten erforderlich sind. Außerdem fehlten Feststellungen zu den Planungsanforderungen des zu errichtenden Bauvorhabens, weshalb der Architekt gehindert war, seiner Abrechnung die Honorarzone III zu Grunde zu legen. Unabhängig davon führte die fünfte Abschlagsrechnung und die Quittung nach Auffassung des Gerichts dazu, dass der Architekt nach Treu und Glauben ein Jahr später keine Mindestsätze mehr fordern konnte.

Kein Schutz gegen chloridbelastetes Wasser: Planung mangelhaft

Die Planungspflichten eines Architekten sind darauf gerichtet, ein dauerhaft mangelfreies Bauwerk entstehen zu lassen. Kann in einer Tiefgarage chloridbelastetes Wasser in den Betonboden eindringen und besteht deshalb für die eingelegte Stahlbewehrung Korrosionsgefahr, was auf Dauer die Tragfähigkeit der Decke gefährdet, liegt darin ein Planungsmangel, weil die Planung ohne Schutz gegen chloridbelastetes Wasser nicht funktionstauglich ist (OLG München, Urteil vom 09.04.2013 – 9-U 4449/08).

Ein Architekturbüro war als Generalplaner für die Errichtung eines Krankenhauses mit Tiefgarage beauftragt. Nach Errichtung beanstandete der Bauherr diverse Mängel an der Tiefgarage, insbesondere die nicht ausreichend tausalzbeständigen Betonböden. Aufgrund



dieser Mängel nahm der Bauherr sowohl das ausführende Bauunternehmen als auch das Architekturbüro auf Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten in Anspruch.

Das OLG München hat der Klage gegen das Architekturbüro vollumfänglich stattgegeben. Das Gericht begründete seine Entscheidung damit, dass die Planungspflichten des Architekten darauf gerichtet waren, ein dauerhaft mangelfreies Bauwerk entstehen zu lassen. Der so geschuldete Erfolg konnte durch die Planung des Architekturbüros nicht eintreten, da dessen Planung keinen ausreichenden Schutz gegen chloridbelastetes Wasser, welches durch Tausalz in die Tiefgarage eingetragen wird, vorsah. Die Planung war damit nicht funktionstauglich und somit mangelhaft. Allerdings haftet der Architekt nicht für die vollen Kosten einer anstehenden Sanierung, wenn von vorneherein Mehrkosten für eine stärkere, rissbreitenbeschränkende Stahlbewehrung sowie für die Ausführung einer Oberflächenbeschichtung angefallen wären. Diese sog. „Sowieso-Kosten“ sind nicht Teil des Schadens, da sie ohnehin vom Auftraggeber zu damaligen Preisen hätten aufgewendet werden müssen. Die Sowieso-Kosten sind dann von den nach heutigen Preisen zu ermittelnden Sanierungskosten in Abzug zu bringen, um so die Höhe des erstattungsfähigen Schadens festzustellen.

Tragwerksplanung mangelhaft: Mitverschulden des Bauherrn wegen falscher Baugrundangaben

Eine von einem Tragwerksplaner für ein Gebäude erstellte Statik ist mangelhaft, wenn sie den vereinbarten Zweck, die Standfestigkeit des Gebäudes unter Berücksichtigung des Baugrunds und seiner Tragfähigkeit zu gewährleisten, nicht erfüllt, weil sie die nach den konkreten Boden- und Grundwasserverhältnissen erforderlichen Maßnahmen nicht vorsieht. Den Auftraggeber trifft grundsätzlich die Obliegenheit, dem Tragwerksplaner die für die mangelfreie Erstellung der Statik erforderlichen Angaben zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen zu machen. Hat er unzutreffende Angaben gemacht und ist deshalb die Statik mangelhaft, trifft den Auftraggeber für einen daraus entstehenden Schaden eine Mithaftung wegen Verschuldens gegen sich selbst. Hat der vom Auftraggeber beauftragte planende Architekt die unzutreffenden Angaben gemacht, muss sich der Auftraggeber dessen Verschulden gemäß §§ 254, 278 BGB zurechnen lassen (BGH 15.05.2013 – VII ZR 257/11).



Der Bauherr verlangte unter anderem auch vom Tragwerksplaner Schadensersatz in Höhe von ca. 334.000 Euro, weil in das Kellergeschoss seines Gebäudes von außen Wasser eindrang. Er hatte dem Tragwerksplaner durch seinen Architekten Pläne eines zuvor auf dem Nachbargrundstück errichteten Gebäudes übergebenen, die keine Angaben dazu enthielten, ob drückendes Wasser vorlag. Der Tragwerksplaner verließ sich bei der Planung der Kellerkonstruktion auf diese Pläne und sah die - angesichts des Lastfalls „drückendes Wasser“ erforderliche - Qualität einer weißen Wanne nicht vor.

Der BGH verwies den Rechtsstreit zur weiteren Klärung des Sachverhalts an das Berufungsgericht zurück und stellte fest, dass der Tragwerksplaner eine Verpflichtung hat, eine funktionstaugliche Planung zu erstellen. Der Tragwerksplaner muss sich die für die ordnungsgemäße Erfüllung seines Auftrags notwendigen Kenntnisse verschaffen und gegebenenfalls durch eigene Initiative dafür sorgen, dass ihm die erforderlichen Angaben vom Auftraggeber oder dessen Architekten gemacht werden. Das gilt insbesondere für Angaben zu den Bodenverhältnissen, ohne deren Kenntnis eine ordnungsgemäße Erledigung des Auftrags in der Regel nicht denkbar ist. Den Auftraggeber trifft die Obliegenheit, dem bauaufsichtsführenden Architekten einwandfreie Pläne zur Verfügung zu stellen. Nichts anderes gilt, wenn der Auftraggeber dem Tragwerksplaner durch den von ihm mit der Planung beauftragten Architekten Pläne und Unterlagen zu den bei der Erstellung der Tragwerksplanung zu berücksichtigenden Boden- und Grundwasserverhältnissen überreicht. Verletzt der Auftraggeber die ihm gegenüber dem Tragwerksplaner bestehende Obliegenheit, diesem die der Tragwerksplanung zugrunde zu legenden tatsächlichen Verhältnisse mitzuteilen, trägt er zu einer daraus resultierenden mangelhaften Tragwerksplanung bei und ist folglich für einen daraus erwachsenden Schaden mitverantwortlich.



Impressum

avocado rechtsanwälte

spichernstraße 75–77

50672 köln

t +49 [0]221.39071-0

f +49 [0]221.3907-129

koeln@avocado.de

www.avocado.de

www.brak.de

ust-id-nr. de 814 17 29 76

steuer nr. 13/225/62722

fa berlin-charlottenburg

avocado rechtsanwälte ist eine eingetragene dienstleistungsmarke der berger, bornemann, figgen, gerhold, kaminski, voß rechtsanwälte partnerschaft.

die partnerschaft sowie deren partner sind im partnerschaftsregister des amtsgerichts berlin-charlottenburg unter pr 331 b eingetragen. salary partner, counsel, of counsel und associates sind nicht partner der partnerschaftsgesellschaft.

Verantwortlich für den Inhalt des Newsletters sind:

Markus Figgen Saskia Barth